საქმე № 1902100180026686652



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/5597-19 10 მარტი, 2020 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - რ--------- ღ----------–---ი
წარმომადგენელი - ი-----–----------ე
აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - ა------- ზ----–---ი, ვ---–-------- ზ----–---ი
წარმომადგენელი - ნ----–----------ი, ე----------–---ი
მოწინააღმდეგე მხარე - ნ---- ნ------ე
წარმომადგენელი - ბ---–---------ე

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება; რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის განჩინებები

1. აპელანტის მოთხოვნა -

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;
1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ა------- ზ----------ის და ვ---------- ზ----------ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ა------- ზ----------ი ცნობილ იქნა თანამესაკუთრედ 1/3 წილზე, ასევე ვ---------- ზ----------ი ცნობილი იქნეს თანამესაკუთრედ 1/3 წილზე უძრავ ქონების მდებარე, ქ. რუსთავი, მ---- მკ/ნი, კ---------, ბ------, ს/კ0----------. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2011 წლის 12 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება მდებარე, ქ. რუსთავი, მ---- მკ/ნი, კ---------, ბ------, ა------- ზ----------ისა და ვ---------- ზ----------ის კუთვნილ 1/3-1/3 წილზე. ბათილად იქნა ცნობილი რ--------- ღ----------სა და ნ---- ნ------ეს შორის 2018 წლის 06 სექტემბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. რუსთავი, მ---- მკ/ნი, კ---------, ბ------, ს/კ 0----------. აღირიცხა ა------- ზ----------ის, ვ---------- ზ----------ის და რ--------- ღ----------ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით თითოეულზე 1/3-1/3-1/3 წილის ოდენობით. დადგენილ იქნა რ--------- ღ----------სა და ნ---- ნ------ეს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. რუსთავი, მ---- მკ/ნი, კ---------, ბ------, ს/კ 0----------. გავრცელდა იპოთეკის უფლება.

გასაჩივრებული განჩინებებით რ--------- ღ----------ის წარმომადგენლის, ი----------ის შუამდგომლობები სარჩელის განუხილველად დატოვებისა და საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 1992 წლის 18 სექტემბერს მოხდა ბინაზე, მდებარე ქ. რუსთავი, მ---- მკრ, მ---------, ბ--- პრივატიზაცია და პრივატიზაციის შედეგად საკუთრების უფლება გადაეცა ს-------ე ზ----------ს.

2.2. 2011 წლის 06 ივნისს მოსარჩელე ა------- ზ----------ის მამამ ს-------ე ზ----------მა დის რ--------- ღ----------ის სახელზე გასცა სანოტარო აქტი საკუთრების მინდობით, მართვით და განკარგვით, რის საფუძველზეც მამიდამ ჩუქების ხელშეკრულებით თავის თავზე გაიფორმა მინდობილი ბინა 2011 წლის 12

დეკემბერს.

2.3. 2018 წლის 18 ივნისს მოსარჩელე ა------- ზ----------ის მამა ს-------ე ზ----------ი გარდაიცვალა.

2.4. 2018 წლის 06 სექტემბერს მოპასუხე რ--------- ღ-----------------მა მოპასუხე ნ---- ნ------ესთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა ერთი წლით და ხელშეკრულების საგნის ფასი მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 5580 აშშ დოლარად.

2.5. 1992 წლის 18 სექტემბერს პრივატიზაციის შედეგად ს-------ე ზ----------თან ერთად საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე ქ. რუსთავი, მ---- მკრ, მ----------, ბ-- გადაეცა მის შვილს - მოსარჩელე ა------- ზ----------ს და მეუღლეს - ვ---------- ზ----------ს, როგორც პრივატიზაციის პროცესში მონაწილე პირებს.

2.6. 2011 წლის 06 ივნისს მოსარჩელე ა------- ზ----------ის მამამ ს-------ე ზ----------მა დის რ--------- ღ-----------------ის სახელზე გასცა სანოტარო აქტი საკუთრების მინდობით, მართვით და განკარგვით, მთელ ქონებაზე, რაც ასევე წარმოადგენდა პრივატიზაციის პროცესში მონაწილე პირების - მისი მეუღლის ვ---------- ზ----------ის და შვილის - ა------- ზ----------ის თანასაკუთრებას, რის საფუძველზეც მამიდამ ჩუქების ხელშეკრულებით თავის თავზე გაიფორმა მინდობილი ბინა 2011წლის 12 დეკემბერს. შესაბამისად, ს-------ე ზ----------მა განკარგა, ხოლო რ--------- ღ-----------------მა ჩუქების გზით მიიღო სხვა პირთა საკუთრებაც. აღნიშნული მინდობილობა რომ სამართლებრივად რაიმე ნაკლის მქონეა, მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ დაუდასტურა, ამიტომ ს-------ე ზ----------ს ჰქონდა უფლება განეკარგა მისი კუთვნილი 1/3 წილი.

2.7. სასამართლომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით კერძოდ, რ--------- ღ-----------------ის სარჩელზე თანდართული მასალებით, მისი განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ რ--------- ღ-----------------სა და ნ---- ნ------ეს შორის არსებობდა სარგებლიანი სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. რუსთავი, მ---- მკ/ნი, კ---------, ბ------, ს/კ 0---------- უნდა გავრცელებულიყო იპოთეკის უფლება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

2.9. საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1

თებერვლის #107-ე დადგენილების მეხუთე პუნქტის თანახმად: საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემა საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებიც ამ სახლის დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. აღნიშნული პუნქტი მიუთითებს, რომ სახელმწიფომ ყველა იმ მოქალაქეს რომელიც დადგენილი წესით იყო ჩასახლებული ბინაში დამქირავებელი იქნებოდა იგი თუ მისი ოჯახის წევრი მისცა საშუალება გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე ყველა ის პირი ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, მათ შორის არასრულწლოვანი პირებიც ბინის მესაკუთრეებად ითვლებიან, იმის მიუხედავად ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდა პრივატიზაცია. მოსარჩელეებს, ისევე როგორც ბინაში რეგისტრირებულ ოჯახის წევრებსაც, პრივატიზაციის მომენტისათვის ფართზე უფლება მოპოვებული ჰქონდათ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107-ე დადგენილების შესაბამისად.

2.10. 1992 წლის 18 სექტემბერს პრივატიზაციის დროს ბინაში - მდებარე ქ. რუსთავი, მ---- მკრ, მ----------, ბ--- - ს-------ე ზ----–---თან ერთად ცხოვრობდა მისი მეუღლე ვ-–-------- ზ----–---ი და არასრულწლოვანი შვილი ა------- ზ----–---ი. შესაბამისად, ს-------ე ზ----–---თან ერთად საკუთრების უფლება გადაეცა მოსარჩელე ა------- ზ----–---ს და ვ-–-------- ზ----–---ს.

2.11. ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეები პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ჩაწერილი იყვნენ და სარგებლობდნენ სადაო ბინით, ისინი ამ ფართზე უფლებადაკარგულ პირად მიჩნეული ან ამოწერილი არ ყოფილან, მხოლოდ ის გარემოება, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარედ მხოლოდ ს-------ე ზ----–-----ი დაფიქსირდა, მოსარჩელისათვის კანონით მინიჭებული სიკეთის - საკუთრების უფლების ხელყოფის საფუძველი ვერ გახდება.

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

2.13. სადაო ჩუქების ხელშეკრულებით რ--------- ღ-–----------–---მა განკარგა სხვათა (მოსარჩელეთა) საკუთრებას განკუთვნილი ნივთი, არაუფლებამოსილი პირის მიერ საგნის განკარგვა ნამდვილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამაზე თანახმაა უფლებამოსილი პირი ან შემდგომში მოიწონებს ამგვარ გარიგებას (სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლი).

2.14. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება

დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

2.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

2.16. მართალია მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, თუმცა რეალურად მათ შორის ამ შინაარსის ხელშეკრულება არ დადებულა, არამედ ამ უკანასკნელით გადაიფარა სხვა სახის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა - სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველყოფაც მოხდა კონკრეტული უძრავი ნივთით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს რ--------- ღ———————მა, ა------- ზ————მა და ვ-——------ ზ————მა:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

რ--------- ღ———————ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლებია:

3.1. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ფაქტობრივ უსწორობას წარმოადგენს ის, რომ 1992 წლის 18 დეკემბერს პრივატიზაციის შედეგად ს-------ე ზ————თან ერთად საკუთრების უფლება გადაეცათ ა------- ზ————ს და ვ-———— ზ————ს.

3.1.1. ს-------ე ზ————ი გარდაიცვალა 2018 წელს და მის სიცოცხლეში მოსარჩელეებს რ--------- ღ———————ის მიმართ პრეტენზია არ გამოუხატავთ.

3.1.2. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

ვ-———— ზ————ისა და ა------- ზ————ის სააპელაციო საჩივრების საფუძვლებია:

3.2. სასამართლო გასცდა სასარჩელო განცხადების ფარგლებს. სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობა გაევრცელებინა დავის გადწყვეტისას, რადგან თუ მიიჩნია, რომ აპელანტები იყვნენ სადავო ქონების თანამესაკუთრეები, მათი თანხმობის გარეშე რ--------- ღ———————ს თანასაკუთრებაში მყოფი ბინის განკარგვის უფლება არ ექნებოდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ რუსთავის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1989 წლის 22 ივნისს გაცემული N579 ორდერით ამჟამად N0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა (სადავო ქონება) სარგებლობაში გადაეცათ ს-------ე ზ----------ს, მის მეუღლეს - ვ---------- ზ----------ს (მოსარჩელე) და შვილს - ა------- ზ----------ს (მოსარჩელე) (ს.ფ. 19-20).

4.2. 1992 წლის 18 სექტემბერს ს-------ე ზ----------მა მოახდინა სადავო ქონების პრივატიზაცია. ამ დროისათვის მოსარჩელეები ბინაში რეგისტრირებულნი იყვნენ და ცხოვრობდნენ.

4.3. რ--------- ღ----------ი (მოპასუხე) არის ს-------ე ზ----------ის და.

4.4. 2011 წლის 6 ივნისს ს-------ე ზ----------მა მოპასუხეს მიანდო საკუთარი ქონების მართვისა და განკარგვის უფლება და რთული სანოტარო წესით დაამოწმა შესაბამისი მინდობილობა.

4.5. მინდობილობის საფუძველზე, 2011 წლის 12 დეკემბერს მოპასუხემ, როგორც ს-------ე ზ----------ის წარმომადგენელმა საკუთარ თავს სადავო ქონება აჩუქა.

4.6. ამის შემდეგ, სადავო ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მოპასუხის საკუთრებად.

4.7. 2018 წლის 18 ივნისს ს-------ე ზ----------ი გარდაიცვალა.

4.8. 2018 წლის 6 სექტემბერს მოპასუხესა და ნ---- ნ------ეს (კრედიტორი) შორის გაფორმდა „გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება“.

4.8.1. ამ ხელშეკრულებით სადავო ქონება კრედიტორს, თითქოს, გადაეცა საკუთრებაში, ხოლო მოპასუხემ მისი გამოსყიდვის უფლება შეინარჩუნა.

4.9. თუმცა, სინამდვილეში, კრედიტორსა და მოპასუხეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულა და სადავო ხელშეკრულებით მხარეებმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაფარეს.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.10. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3

ნაწილის ”გ” ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.10.1. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107-ე დადგენილებისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე მართებულად დააკმაყოფილა სარჩელი.

4.11. როგორც მსგავსი კატეგორიის საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: *„მოსარჩელე სადავო უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების წარმოშობას უკავშირებს ბინის პრივატიზაციისას აღნიშნულ ბინაში ჩაწერის ფაქტს და თავის მოთხოვნას ამყარებს N107 დადგენილებაზე. მოცემული დადგენილების პირველი პუნქტის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტით განსაზღვრულია პრივატიზაციის განხორციელების სუბიექტების ცნება, ასევე პრივატიზაციის განხორციელების წესი და ნორმის პირველი წინადადებით დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.*
მოხმობილი ნორმების შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) პრივატიზაციისას თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ ის პირები, ვინც წარმოადგენენ ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლებს ან მათი ოჯახის წევრებს. აღნიშნული ნორმატიული აქტი არ აყენებს საცხოვრებელი სახლის (ბინის) არცერთ დამქირავებელს ან მისი ოჯახის წევრს პრივილეგირებულ მდგომარეობაში.
აღნიშნული ურთიერთობის სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ასევე საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი (ძალადაკარგულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად), რადგან სადავო ურთიერთობა წარმოშობილია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე.
საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 290-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა ხორციელდება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც იდება გამქირავებელს -

საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და დამქირავებელს - მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი. ანალოგიურ დანაწესს შეიცავდა სსრ საბინაო კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი აბზაცი. ამავე კოდექსის 57-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევს ორდერს, რომელიც მოცემულ საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია. საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 62-ე მუხლის პირველი აბზაცის პირველი წინადადების თანახმად კი, განსაზღვრულია იმ პირთა უფლება-ვალდებულებები, რომლებიც დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან და მასთან ერთად ცხოვრობენ. მიუხედავად იმისა, რომ მათ არა აქვთ დადებული საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება, ისინი სარგებლობენ ყველა უფლებით და ეკისრებათ ყველა მოვალეობა საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ №107 დადგენილებით განისაზღვრა უფლება, რომლის რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი. ქირავნობის ურთიერთობის წამდვილობისათვის განმსაზღვრელი იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, რომელიც, ერთ შემთხვევაში, წარმოიშობოდა წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო სხვა შემთხვევაში _ დამქირავებელთან მცხოვრები ოჯახის წევრობის ინსტიტუტით და ამ უკანასკნელებს გააჩნიათ ყველა ის უფლება, რომლითაც სარგებლობს დამქირავებელი. ამდენად, №107 დადგენილებით მინიჭებული უფლება ვრცელდება დამქირავებელთან ერთად მცხოვრებ ოჯახის ყველა წევრზე და საერთო უფლებებთან ერთად მათ ეკისრებათ სარგებლობიდან გამომდინარე მესაკუთრის ყველა ვალდებულება (სუსგ საქმე №ას-1161-1107-2013, 29 მაისი, 2015 წელი).

საკასაციო სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაშია განვითარებული მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ პრივატიზებულ ბინებზე საკუთრების უფლება მიეცემა ყველა იმ პირს, რომელსაც ბინის პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ფართობზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა (ცხოვრობდა და ჩაწერილი იყო სადავო ბინაში) (იხ. სუსგ №ას-155-146-05, 5 აგვისტო, 2005 წელი; №ას-516-838-05, 14 ნოემბერი, 2005 წელი; №ას-265-594-05, 14 ივნისი, 2005 წელი; №ას-284-610-05, 26 ივლისი, 2004 წელი). სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ბინის პრივატიზაციის უფლების რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი. დამქირავებელთან მცხოვრებ ოჯახის წევრებს გააჩნდათ ყველა ის უფლება, რომლითაც დამქირავებელი სარგებლობდა (იხ. სუსგ საქმე №284-610-05, 26 ივლისი, 2004 წელი; საქმე №ას-265-594-05, 14 ივნისი, 2005 წელი; საქმე №ას-516-838-05, 14 ნოემბერი, 2005 წელი)" – (სუსგ: საქმე №ას-1108-1028-2017, 31 ივლისი, 2018 წელი, პ. 23-28).

4.11.1. უდავოდ არის დადგენილი, რომ პრივატიზაციის დროისათვის

მოსარჩელეები სადავო ბინაში რეგისტრირებულები იყვნენ და ცხოვრობდნენ კიდეც.

4.12. ამას ადასტურებს ვ---------- ზ----------ის თანხმობა ბინის პრივატიზაციის განხორციელების თაობაზე (ს.ფ. 18) და ასევე - „საბინაო-საექსპლოატაციო უბნის“ უფროსის მიერ 1992 წლის 19 სექტემბერს გაცემული „ცნობა“ (ს.ფ. 53), რომლის თანახმადაც, იმ დროისათვის, ს-------ე ზ----------ი სადავო ბინაში ცხოვრობდა და მის კმაყოფაზე იყვნენ 1958 წელს დაბადებული ცოლი - ზ----------ი ვ.პ და 1978 წელს დაბადებული შვილი - „_____“, ე.ი. ზ----------ი ა.ს.

4.13. ამრიგად, დადგენილია, რომ პრივატიზაციის შედეგად მოსარჩელეები და ს-------ე ზ----------ი გახდნენ სადავო ბინის 1/3-1/3 წილის მესაკუთრეები.

4.14. ეს კი ნიშნავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულებით მოპასუხემ, არა მარტო, ს----------ე ზ----------ის, არამედ მოსარჩელეთა ქონებაც განკარგა.

4.14.1. ამასთან, მოსარჩელეებს საკუთარი ქონების განკარგვაზე თანხმობა მოპასუხისათვის არ მიუციათ.

4.15. ამის გამო, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, სადავო ჩუქების ხელშეკრულება ბათილია.

4.16. მართალია, ჩუქების ხელშეკრულების დადების დროს სადავო ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში ს-------ე ზ----------ი იყო რეგისტრირებული, თუმცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი მხოლოდ მაშინ ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და შემძენმა არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრე არ იყო.

4.16.1. უდავოა, რომ მოპასუხე იყო ს-------ე ზ----------ის და; გარდა ამისა, მას ს----------ე ზ----------მა საკუთარი ქონების მართვა და განკარგვა მიანდო, ამგვარი ურთიერთობა, ყოველთვის, განსაკუთრებულ ნდობაზეა დაფუძნებული, განსაკუთრებულ ნდობა კი სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების ცოდნასაც გულისხმობს.

4.16.2. ამის შესაბამისად, ის, რომ მოსარჩელეები რომ ს-------ე ზ----------ის ოჯახის წევრები იყვნენ და პრივატიზაციის დროისათვის სადავო ბინაში ცხოვრობდნენ, მოპასუხისათვის უთუოდ ცნობილი იყო.

4.16.3. ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია და არც მიუთითებია მათზე.

4.17. ამრიგად, მოპასუხის ინტერესებიდან გამომდინარე, ჩუქების დროისათვის,

ს-------ე ზ----------ი მთელი სადავო ქონების მესაკუთრედ ვერ ჩაითვლებოდა.

4.18. თუმცა, ამავდროულად, საჯარო რეესტრის მონაცემებითა და „გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით“ დადგენილია, რომ, ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, სადაო ქონების ერთადერთ მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში მოპასუხე იყო რეგისტრირებული.

4.18.1. აღსანიშნავია, რომ ამ ფაქტს მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

4.19. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 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.

4.19.1. არც-ერთ მხარეს არ მიუთითებია და არც საქმის მასალებით არ მტკიცდება, რომ „ნასყიდობის ხელშეკრულების“ დადების დროს სადავო ქონებაზე მოსარჩელეთა პრეტენზიები კრედიტორისათვის ცნობილი იყო ან შეიძლება ყოფილიყო მაინც.

4.19.2. მეტიც, „იპოთეკაზე უარის თქმის“ განცხადებით დგინდება, რომ ზემოხსენებული ხელშეკრულების დადებამდე სადავო ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით და კრედიტორისაგან მიღებული თანხით მოპასუხემ სწორედ ეს ვალდებულება შეასრულა.

4.19.3. ამას, მოპასუხისა და კრედიტორის განმარტების გარდა ადასტურებს ისიც, რომ ზემოხსენებული „განცხადება“ სადავო „ნასყიდობის ხელშეკრულების“ დადების დღეს, ე.ი. 2018 წლის 6 სექტემბერს არის დამოწმებული.

4.19.4. ეს ნიშნავს, რომ კრედიტორმა მოპასუხეს ხელშეკრულების საფუძველზე თანხა ნამდვილად გადასცა.

4.19.5. აღნიშნული დამატებით ამტკიცებს, რომ ის ფაქტები, რომლებიც სადავო ქონებაზე მოპასუხის საკუთრებას გამორიცხავდა, კრედიტორისათვის უცნობი იყო.

4.20. ამის შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ქონებაზე უფლების შემძენის, ე.ი. კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მის მესაკუთრედ მოპასუხე ითვლებოდა.

4.21. მხარეები სადავოდ არ ხდიან და დადგენილია, რომ სინამდვილეში, 2018 წლის 6 სექტემბერს კრედიტორსა და მოპასუხეს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო.

4.21.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

4.21.2. ხოლო ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4.21.3. რადგან, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, ქონებაზე უფლების შეძენის მომენტისათვის მესაკუთრედ მოპასუხე ითვლებოდა, მოპასუხესა და კრედიტორს შორის ხელშეკრულება წერილობით დაიდო და ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სანივთო უფლება საჯარო რეესტრში კრედიტორის სახელზე დარეგისტრირდა, იპოთეკამ იურიდიული ძალა შეიძინა.

4.22. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

4.22.1. დადგენილია, რომ სადავო „ნასყიდობის ხელშეკრულებით“ მხარეებმა სინამდვილეში დადებული, იურიდიულად ძალმოსილი იპოთეკის ხელშეკრულება დაფარეს.

4.22.2. ამის შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ სავსებით კანონიერად გამოიყენა დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები და საჯარო რეესტრში კრედიტორის საკუთრების უფლების ნაცვლად იპოთეკის რესგიტრაცია დაადგინა.

4.23. ამრიგად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

4.24. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ საქმის ერთ-ერთ მხარედ მყოფი მოქალაქის გარდაცვალების შემდეგ ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციისას, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე,

დაუშვებელია უფლებამონაცვლეობა.

4.24.1. ამ ნორმის საფუძველზე საქმის წარმოების შესაწყვეტად აუცილებელია საქმის წარმოებისას, ე.ი. სამართალწარმოების პროცესში გარდაიცვალოს ერთ-ერთი მხარე და სადავო სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებების გადაცემა დაუშვებელი იყოს; ამგვარ მოთხოვნებს განეკუთვნება მაგ. სარჩელები პირადი არაქონებრივი უფლებების დაცვის თაობაზე, სამუშაოზე აღდგენის თაობაზე, ვალდებულების პირადად შესრულების თაობაზე და მისთ.

4.24.2. პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სამართალწარმოების პროცესში არც-ერთი მხარე არ გარდაცვლილა, მოსარჩელეებმა სარჩელი აღძრეს არა როგორც ს-------ე ზ----------ის უფლებამონაცვლეებმა მისი დარღვეული უფლების, არამედ საკუთარი უფლების დასაცავად და ასეც რომ ყოფილიყო, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, ქონებაზე მოთხოვნის უფლება სამკვიდრო მასის შემადგენელი ნაწილი იქნებოდა.

4.25. პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული მუხლის „ა[1]“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს დავის საგანი.

4.25.1. პალატას მიაჩნია, რომ ამ ნორმით გათვალისწინებულ „დავის საგანში“ „დავის ობიექტი“ იგულისხმება.

4.25.2. ეს ნორმა გამოიყენება მაშინ, როცა ობიექტი, რომელზეც დავობენ მხარეები ფაქტობრივად აღარ არსებობს.

4.25.3. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ დავის ობიექტი, ე.ი. N0---------- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთი არსებობს.

4.26. ამის გამო, საქალაქო სასამართლომ საქმის წარმოება სავსებით მართებულად არ შეწყვიტა.

4.27. პალატა, ასევე, აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

4.27.1. პალატის აზრით, აღიარებითი სარჩელი იმგვარი სარჩელია, როცა

მოსარჩელე ბუნებაში ისედაც, უკვე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის (ჩვეულებრივ - ნამდვილობის) ან არარსებობის (ჩვეულებრივ - ბათილობის) სასამართლოსაგან აღიარებას ითხოვს.

4.27.2. სწორედ ამიტომ, ზემოხსენებული ნორმის თანახმად, აღიარებითი სარჩელის დასაშვებად დავის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესია აუცილებელი.

4.27.3. ეს ნიშნავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა არ უშვებს სასამართლო დავას დავის გულისთვის - იურიდიული ინტერესი არის ის ფაქტობრივი, სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებით სურს.

4.27.4. ამასთან, ჩვეულებრივ, აღიარებითი სარჩელი პირდაპირი და უშუალო ფაქტობრივ შედეგს არ გულისხმობს - ამ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება, ობიექტურად, შეუძლებელია.

4.27.5. ამიტომ, თუ ზემოხსენებული ფაქტობრივი შედეგის მიღწევა აღსრულებითი სარჩელითაა შესაძლებელი, აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია - ამ შემთხვევაში, იგულისხმება, რომ მოსარჩელეს დავის მიმართ იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

4.27.6. ამ მსჯელობიდან გამომდინარე, ნათელია, რომ აღიარებითი სარჩელი სხვა ტიპის სარჩელებისაგან აღსრულებაუნარიანობით განსხვავდება.

4.27.7. ამის შესაბამისად, თუ სარჩელზე სავარაუდოდ მისაღები გადაწყვეტილება აღსრულებაუნარიანია, მოსარჩელეს მოთხოვნის მიმართ იურიდიული ინტერესის, ე.ი. ფაქტობრივად მისაღწევი შედეგის მითითების ვალდებულება არ ეკისრება, რადგან სასარჩელო მოთხოვნა ამ შედეგს თავისთავად გულისხმობს.

4.28. დადგენილია, რომ მოსარჩელეებმა, არა მარტო, გარიგებების ბათილად აღიარება, არამედ ქონების წილზე მესაკუთრედ ცნობაც მოითხოვეს.

4.28.1. ეს ნიშნავს, რომ სარჩელში მითითებულია ის ფაქტობრივი შედეგი, რომლიც მიღწევაც მოსარჩელეებს სურთ.

4.28.2. ამიტომ, სარჩელის განუხილველად დატოვების საფუძვლები არ არსებობდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. რ--------- ღ-----------------ის, ა------- ზ-----------ის და ვ----------- ზ-----------ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება და რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის განჩინებები;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე	სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები	თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი ირაკლი ბონდარენკო