



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

17 აპრილი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი**

მოსარჩელე - რა-----ი

წარმომადგენელი - ვა-----ა

მოპასუხეები - გი-----ი, რი-----ი

მოპასუხეების წარმომადგენელი - ნა-----ე, ავ-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2006 წლის 15 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში მოსარჩელე რა-----ი აღირიცხოს მესაკუთრედ უძრავი ქონებისა, მდებარე თბილისი, გი-----ის ქუჩა №--- სართული №-- საკადასტრო კოდი 0--1--0--0---0---0--5---

1.2. გაუქმდეს რი-----ის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება და იპოთეკისაგან გათავისუფლდეს უძრავი ქონება მდებარე, თბილისი, გი-----ის ქუჩა №--- სართული №-- საკადასტრო კოდი 0--1--0--0---0---0-----

სარჩელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელის რა-----ის დედა, სი-----ი იყო მესაკუთრე უძრავი ქონებისა მდებარე, თბილისი, გი-----ის ქუჩა №--- სართული №-- საკადასტრო კოდი 0--1--0--0---0---0----- რამდენიმე ათეული წლის წინ სი-----ი საცხოვრებლად გადავიდა ისრაელის

რესპუბლიკაში, სადაც იგი გარდაიცვალა 2--- წლის 25 იანვარს.

2016 წლის 28 დეკემბერს გარდაცვლილის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის, შვილის, რა-----ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა. მოსარჩელეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით მიეცა უფლება მიეღო დედის სამკვიდრო ქონება. სამკვიდრო ქონების მიღების შედეგ რა-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ 20-- წლის 26 დეკემბერს მოსკოვში შედგენილი ყალბი საანოტარო აქტით სი-----მა მა-----ს გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების განკარგვის უფლება; ამ საანოტარო აქტის საფუძველზე მა-----მა უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღრიცხა ჯერ სი-----ის სახელზე, ხოლო შემდეგ 2006 წლის 15 დეკემბერს ქონება გაასხვისა სი-----ის მეზობელზე, სა-----ზე, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე სარგებლობდა ქონებით.

20-- წლის 15 დეკემბერს მოსკოვში შედგენილი საანოტარო აქტი ყალბია და არ ასახავს სი-----ის ნებას, ვიანიდან აქტი შედგენილია სი-----ის გარდაცვალების შემდეგ.

მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ სა-----ა გარდაიცვალა, ხოლო თბილისში, ათ-----ის ქუჩაზე №---ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი 2012 წლის 09 მაისის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მოპასუხის გი-----ის სახელზე, რომელმაც უძრავი ქონება დატვირთა იპოთეკით რი-----ის სასარგებლოდ.

მოსარჩელეს არ აქვს საშუალება უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობისა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა გი-----მა და რი-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს.

მოპასუხეთა წარმომადგენელმა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2014 წლის 29 აპრილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების თანახმად, სი-----ი №--- 27/03/1991 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ირიცხებოდა თბილისში, ათ-----ის ქუჩა №---ში

მდებარე საცხოვრებელი ფართის „ლიტერი ა“-ს 4----- მესაკუთრედ (ლიტერი ა, სართულების რაოდენობა 3, საერთო ფართი 1911,00 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 1373,00 კვ.მ, დამხმარე ფართი 538,00 კვ.მ, სარდაფის ფართი 349,00 კვ.მ.).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 20).

ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-22).

3.1.2. სი-----ი გარდაიცვალა 2--- წლის 25 იანვარს, ისრაელში (გარდაცვალების რეგისტრაციის თარიღი 7 დეკემბერი, 2016 წელი).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

გარდაცვალების მოწმობა №0----- (ს.ფ. 30).

3.1.3. 2016 წლის 28 დეკემბერს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა (ნოტარიუსი გა-----
-----ე; სანოტარო მოქმ-----ების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის
თანახმად, სი-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, რა-----
-----ი წარმოადგენს მამკვიდრებლის სი-----ის პირველი რიგის
კანონისმიერ მემკვიდრეს - შვილს, რომელმაც საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსით დადგენილი წესით მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი
აქტივებითა და პასივებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 23-25).

3.1.4. 20-- წლის 26 დეკემბერს მოსკოვში გაფორმებული მინდობილობის (6-----
----- თანახმად, სი-----მა მა-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება
მარწმუნებლის მთელი ქონების მართვისა და განკარგვისა, რასთან
დაკავშირებითაც უფლებამოსილი იყო დაედო ნებისმიერი გარიგება, კერძოდ,
თავისი შეხედულებისამებრ ეყიდა და გაეყიდა მიეღო საჩუქრად, გაეცვალა
ქონება, აგრეთვე მიეღო მემკვიდრეობა ან უარი განეცხადებინა მასზე, მიეღო
მარწმუნებლის კუთვნილი ქონება, ფული, ფასიანი ქაღალდები და ასევე
დოკუმენტები ყველა პირისგან, დაწესებულებებიდან, ორგანიზაციებიდან და
სხვა ბანკებიდან, საფუძვლიანად განეკარგა ანგარიშები ბანკში,
მარწმუნებლის სახელით ეწარმოებინა საქმეები ყველა სახელწიფო
დაწესებულებაში, ყოფილიყო წარმომადგენელი ყველა კომპეტენტურ
ორგანოში, შეეკრიბა ყველა საჭირო ცნობა და დოკუმენტი, გადაეხადა ყველა
შესაკრებელი და საზღაური, ხელი მოეწერა მარწმუნებლის ნაცვლად და
შეესრულებინა ყველა სხვა ქმ---ება დაკავშირებული დავალებასთან.

მინდობილობა გაიცა 3 წლის ვადით.

მინდობილობის თანახმად იგი დამოწმებული იყო „ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის სი-
----- მიერ“, რეგისტრირებული რეესტში ნომრით 3---.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მინდობილობა (ს.ფ. 26-29).

3.1.5. 2006 წლის 15 ნოემბერს განხორციელებული რეგისტრაციით (№7-----) უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №--- საკადასტრო კოდით 0--1--0--0--0--- საცხოვრებელი ფართი 4-----, აღირიცხა სი-----ის სახელობე; უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტია ნასყიდობის ხელშეკრულება №---, გაფორმების თარიღი: 27/03/1991.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 31).

3.1.6. 2006 წლის 15 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ალ-----ი) თანახმად, გამყიდველმა სი-----მა, წარმომადგენელი მა-----ი, მყიდველს სა-----ას მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ათ-----ის ქუჩა №--- 4--0-----; საკადასტრო კოდი: 0--1--0--0--0--- მხარეთა განცხადებით უძრავი ქონება გაიყიდა 15 000,00 ლარად.

2006 წლის 21 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციით (№9-----) უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №--- საკადასტრო კოდით 0--1--0--0--0--- საცხოვრებელი ფართი 4-----, აღირიცხა სა-----ას საკუთრებაში; უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №-----, გაფორმების თარიღი: 15/12/2006, ნოტარიუსი ალ-----ი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 32-36).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (37).

3.1.7. 2012 წლის 09 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის (ნოტარიუსი თა-----ი; სანოტარო მოქმ-----ების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) თანახმად, სა-----ას გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, გი-----ი წარმოადგენს მამკვიდრებლის სა-----ას პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს - შვილს, რომელმაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით

მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

2012 წლის 25 მაისიდან გი-----ი აღირიცხა უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №--- საკადასტრო კოდით 0--1--0--0--0--- 4--00 კვ.მ ფართის, მესაკუთრედ; უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტია სამკვიდრო მოწმობა 1-----, დამოწმების თარიღი: 09/05/2012, ნოტარიუსი თ. ონ---ი.

2012 წლის 25 მაისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №--- საკადასტრო კოდით 0--1--0--0--0---0--0---0--5--- 4--00 კვ.მ ფართი (უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტია სამკვიდრო მოწმობა 1-----, დამოწმების თარიღი: 09/05/2012, ნოტარიუსი თ. ონ---ი) რეგისტრირებული იყო იპოთეკა, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 13/03/2007, იპოთეკარი ირ-----ი, სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი - 1-----, დამოწმების თარიღი 13/03/2007.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 38-40).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 25/05/2012 (ს.ფ. 41-42).

3.1.8. 2013 წლის 04 ივლისს გამსესხებელს რი-----სა და მსესხებელს გი-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მსესხებელმა მიიღო 20 000,00 აშშ დოლარი, 2 წლის ვადით.

მსესხებლის ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა გი-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №--- საკადასტრო კოდით 0--1--0--0--0---0--0---5--- 77,37 კვ.მ ფართი.

2017 წლის 27 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №--- საკადასტრო კოდით 0--1--0--0--0---0--0---5--- 77,37 კვ.მ ფართი (უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტია სამკვიდრო მოწმობა 1-----, დამოწმების თარიღი: 09/05/2012, ნოტარიუსი თ. ონ---ი; ბინათმესაკუთრებთა ამხანაგობის „იმ---ის“ კრების ოქმი №--, რეესტრის ნომერი 1-----, დამოწმების თარიღი 15/08/2012, ნოტარიუსი დ. ჯა-----ი), მესაკუთრე გი-----ი, 2013 წლის 10 ივლისიდან რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, იპოთეკარს წარმოადგენს რი-----ი, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი 04/07/2013.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 43-44).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 27/09/2017 (ს.ფ. 45-46).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

რა-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო შეფასების საგანს წარმოადგენს სადავო ქონების დაბრუნების მართლობიერება, რა მიზნითაც უნდა შემოწმდეს სადავო ქონებაზე საკუთრების გადასვლის ყველა ეტაპი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. საკუთრების უფლების შინაარსიდან გამომდინარე მესაკუთრის ნებაზეა დამოკიდებული ქონების განკარგვა.

სსკ-ის 477-ე მუხლის მიხედვით, 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. საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ კანონს ფორმალური მოთხოვნების დაცვა (გარიგების ფორმის დაცვა, საზღაურის გადახდა), არამედ უმთავრეს ამოსავალს წარმოადგენს მხარეთა ნების ნამდვილობა, ანუ ქონების განკარგვა უნდა განხორციელდეს მყიდველისა და გამყიდველის ურთიერთმფარავი ნამდვილი ნების საფუძველზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იმის მიხედვით თუ რა ნაკლი გააჩნდა გარეგნულად ფორმირებულ ნებას, დღის წესრიგში დგება მისი რეზულტატის ნამდვილობის საკითხი.

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

სსკ-ის 107-ე მუხლის მიხედვით, უფლებამოსილების (რწმუნებულების) მიცემა ხდება რწმუნებულის ან იმ მესამე პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შედგეს წარმომადგენლობა. ამავე კოდექსის 111-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ პირი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე სხვისი სახელით დებს ხელშეკრულებას, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია წარმოდგენილი პირის თანხმობაზე.

ამდენად, თუ გარიგება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშეა დადებული, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ წარმოდგენილი პირი დაეთანხმება აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ სი-----ი გარდაიცვალა 2--- წლის 25 იანვარს, მისი როგორც მარწმუნებლის სახელით მინდობილობა მა-----ისათვის ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ გაფორმდა 20-- წლის 26 დეკემბერს. ბუნებრივია, რომ ამგვარ შემთხვევაში მინდობილობა არ და კერძო ასახავდა გარდაცვლილი სი-----ის ნებას. ხელშეკრულება არის ორმხრივი გარიგება, სადაც ნების გამოვლენის განმარტება დაუშვებელია მხოლოდ შინაგანი, ნამდვილი ნების საფუძველზე, რომელსაც განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი და მისი გარეგნულად გამოხატული შინაარსი უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე შემოთავაზებული ნაგულისხმევი სურვილი. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმე ეხება გარდაცვლილ პირს, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს, როგორც შინაგანი, ისე ნების გარეგანი გამოხატვის ნამდვილობა. 2006 წლის 15 დეკემბერს სი-----ის არაუფლებამოსილ წარმომადგენელს მა-----სა და სა-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო ბინის სა-----ას მიერ შეძენის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის მინდობილობის გაფორმებისას მესაკუთრე სი-----ს ნება არ გამოუვლენია. და ასევე, მესაკუთრე, გარდაცვლილი 2--- წელს, კერძო შემდგომ, 2006 წელს გაფორმებულ გარიგებას ვერ დაეთანხმებოდა.

ამდენად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას უძრავი ნივთის ნამდვილ მესაკუთრეს, სი-----ს არ გამოუვლენია ნება სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვიების თაობაზე.

სსკ-ის 111-ე და 170-ე მუხლების თანახმად, ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიანად დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებაზე. კერძოდ, მან შეიძლება

გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცეს იგი სხვა პირს.

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

ამავე კოდექსის 61-ე მუხლის თანახმად, უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან. უცილოდ ბათილად ითვლება ყოველგვარი გარიგება, რომელიც არ წარმოშობს დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არც მხარეთათვის და არც მესამე პირთათვის. არარა გარიგება მისი დადების მომენტიდან ბათილია.

სსკ-ის 312-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმ---ებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. 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.

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

სსკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სსკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო. სსკ-ის 185-ე მუხლი იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და

რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. ეს მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავი ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოაჩენს მას კეთილსინდისიერად.

აღნიშნული ნორმების ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის კეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ--- ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.

მოცემულ შემთხვევაში სა-----ას კეთილსინდისიერების ფაქტი სადავო ნასყიდობის გარიგების დადების მიმართ გადამწყვეტ ფაქტორს არ წარმოადგს, განსახილველ შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, სადავო ქონების გასხვისების ფაქტს არა საჯარო რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მიერ, არამედ--- მისი მინდობილი წარმომადგენლის მიერ.

საქმეზე დადგენილია, რომ 2006 წლის 15 დეკემბერს სი-----ის არაუფლებამოსილ წარმომადგელენს მა-----სა (რუსულ ენოვანი კანონშეუსაბამო მინდობილობის გამოყენებით) და სა-----ას შორის, სანოტარო წესით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება სი-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის სა-----ას მიერ ყიდვის თაობაზე.

ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ქონება გასხვისდა არა საჯარო რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მიერ, არამედ--- მისი მინდობილი წარმომადგენლის მიერ. შესაბამისად, შემძენი ენდობოდა არა

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობასა და სისწორეს, არამ--- იგი ენდობოდა მინდობილობას, რომელიც გაფორმებული იყო მარშმუნებლის, სი-----ის გარდაცვალებიდან თითქმის 2 წლის შემდეგ; მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციას კი, კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდმა პალატამ 2--- წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე №3კ/6---02) განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციას: სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა თავისთავად არ ნიშნავს მარშმუნებლის მიერ წარმომადგენელისათვის უფლებამოსილების მინიჭების ფაქტის არსებობას. უფლებამოსილება უნდა იყოს ნამდვილი (იხ. სუსგ საქმე №ას-813-764-2015, 28 ოქტომბერი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც 2006 წლის 15 დეკემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმებისას უძრავი ნივთის მესაკუთრეს არ გამოუვლენია სადავო ქონების გასხვისების ნება, მხოლოდ სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები ვერ დაიცავენ სა-----ას ინტერესებს. ამდენად, აღნიშნული გარიგება სსკ-ის 54-ე, 107-ე, 111-ე, 170-ე, 185-ე და 312-ე მუხლების შესაბამისად ბათილია და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

განსახილველ შემთხვევაში, შემძენის სა-----ას გარდაცვალების შემდეგ, სადავო უძრავი ქონება, შემავალი სამკვიდრო მასაში, გადავიდა გარდაცვლილის, სა-----ას მემკვიდრის გი-----ის საკუთრებაში. შესაბამისად, ამ უკანასკნელმა ქონება მიიღო უსასყიდლოდ.

საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში უსასყიდლოდ მიღებული ქონების დაცვის ხარისხთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „სსკ-ის 185-ე მუხლში განმტკიცებული დებულება გათვალისწინებულია სასყიდლიანი გარიგებებისათვის, ხოლო ჩუქების ხელშეკრულების, როგორც უსასყიდლო გარიგების, მხარეს ზემოხსენებული მუხლით გათვალისწინებული შემძენის კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი არ იცავს. ეს განპირობებულია იმით, რომ სასყიდლიანი განკარგვისაგან განსხვავებით, უსასყიდლო განკარგვა სამართლებრივი დაცვის უფრო ნაკლები ხარისხით გამოირჩევა, ამიტომ არაუფლებამოსილი პირის მიერ უსასყიდლო განკარგვისას, თუნდაც ეს განკარგვა ნამდვილი იყოს უფლებამოსილი პირის მიმართ, ის პირი, რომელმაც ამ განკარგვის შედეგად უშუალოდ სამართლებრივი შედეგი მიიღო, მოვალეა მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს (სსკ-ის 990.1 მუხლი)“ (იხ. სუსგ, საქმე №ას-643-611-2013, 19 ივნისი, 2015 წელი).

სსკ-ის 990-ე მუხლის თანახმად, თუ არაუფლებამოსილი პირი რაიმე საგანს უსასყიდლოდ განკარგავს და ეს განკარგვა ნამდვილია უფლებამოსილი პირის მიმართ, მაშინ ის პირი, რომელმაც ამ განკარგვის შედეგად უშუალოდ

სამართლებრივი სარგებელი მიიღო, მოვალეა მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს. კეთილსინდისიერი შენაძენი აქედან გამომდინარე არ მიიჩნევა განსაკუთრებულად დაცვის ღირსად, როდესაც ის უსასყიდლოდ ხორციელდება, რადგან მას ნივთის შესაძენად არ გაუწევია არანაირი ქონებრივი ძალისხმევა.

ვინაიდან გი-----მა სადავო ქონება მიიღო უსასყიდლოდ, ხოლო 2006 წლის 15 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია და უნდა აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა (სსკ-ის 976-ე მუხლი), ამ შემთხვევაში რა-----ს, როგორც ქონების მესაკუთრის სი-----ის მემკვიდრეს, სსკ-ის 990.1 მუხლის შესაბამისად, შეუძლია მოითხოვოს გი-----ისაგან დაბრუნება უძრავი ქონებისა, მდებარე თბილისი, ქუჩა ათ-----ი, №---საკადასტრო კოდით 0--1--0--0---0---0--5--- 77,37 კვ.მ ფართი.

სასამართლო არ იზიარებს და არ აფასებს მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტებას ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით შემდეგ გარემოებათა გამო: სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, პასუხში (შესაგებელში)სრულყოფილად და თანმიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია, მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმ---ება საქმის არსებითად განხილვის დროს. ამდენად, საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები)დამტკიცებულად ითვლება. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეთა მიერ სარჩელზე წარდგენილი შესაგებელი (პასუხი) არ აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს. სამოქალაქო პროცესში მტკიცების საგანი, რომელიც წარმოადგენს სადავო მატერიალურსამართლებრივ ფაქტებს, რომელზეც მიუთითებენ მოსარჩელე და მოპასუხე, მოთხოვნისა თუ შესაგებლის დასაბუთების ან გაქარწყლებისათვის, შეუძლებელია, წარმოვიდგინოთ მტკიცებითი საქმიანობის გარეშე. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი ნათელი დადასტურებაა იმისა, რომ მოპასუხე ვალდებულია, საქმის მომზადების მიზნით აქტიურად იმოქმ---ოს, რაც, უპირველესად, სასამართლოსათვის სარჩელზე მისი წერილობითი მოსაზრებების წარდგენაში გამოიხატება. მოპასუხის მიერ ამ უფლების განუხორციელებლობა, სსსკ-ის 206-ე მუხლის შესაბამისად, ართმევს მას უფლებას, შეასრულოს ასეთი მოქმ---ება ამ საქმის არსებითად განხილვის დროს (ანუ, სასამართლოს სხდომაზე

მხარისაგან მტკიცებულების მიღება აღარ ხდება). ამ შემთხვევისათვის სხვა რაიმე სპეციალურ შედეგს კანონი არ ადგენს (**სუსგ №ას-664-635-2016, 02.0--2017**).

სასამართლო განმარტავს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეთა მიერ წარდგენილი შესაგებელი ზოგადი ხასიათისაა და არ შეიცავს სარჩელში მითითებულ ძირითადი ფაქტობრივი გარემოებების უარყოფის შესაბამის მიზეზებსა და არგუმენტებს. (**სუსგ №ას-236-236-2018 , 23.08.2018**).

7. საპროცესო ხარჯები:

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

მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1 050 ლარისა და სარჩელის უზრუნველსაყოფად გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. რა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. რა-----ი საჯარო რეესტრში აღირიცხოს უძრავი ქონების,

მდებარე თბილისი, გი-----ის ქ. სართული--- ს.კ. 0--1--0--0---0---0--5--
- მესაკუთრედ.

3. გაუქმდეს რი-----ის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში
რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება და იპოთეკისგან გათავისუფლდეს
უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, გი-----ის ქ. N--- ს.კ. 0--1--0--0---0-
--0-----
4. მოპასუხეებს გი-----სა და რი-----ს მოსარჩელე რა-----
---ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის
სახით გადახდილი 1 050 ლარისა და სარჩელის უზრუნველსაყოფად
გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14
დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო
ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის
საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის
ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
6. 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.
7. სსსკ-ის 46-ემუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე
პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ
წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას
უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით
დადგენილი წესით.

ჩანტლაძე