



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

შესავალი ნაწილი

28 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე - ი----- მ-----ე

წარმომადგენელი - რ-----

მოპასუხე - შ--- მ-----ი, ს----- მ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----

სარჩელის დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი შოთა მ-----ს და ს----- მ-----ს შორის 2013 წლის 20 ნოემბერს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მოსარჩელე მხარის მითითებით, გ-----ის რაიონის, ტ-----ას სოფლის საკრებულოს გამგეობის 2005 წლის 01 ნოემბერის ცნობის საფუძველზე 2005 წლის 02 ნოემბრიდან ნ----- ნ-----ის დაუზუსტებელი საკუთრების

უფლებით აღირიცხა გ-----ის რაიონის სოფ. წ-----ში მდებარე 0.06 ჰა მიწის ნაკვეთზე. 2005 წლის 10 ნოემბრიდან მოცემულ მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა ი----- მ-----ის დაუზუსტებელი საკუთრების უფლება 2005 წლის 08 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო 2007 წლის 12 ივლისს ი----- მ-----ის სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების შემდეგ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ი----- მ-----ის დაუზუსტებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ შემდეგი მონაცემებით: ფართობი: 0.06 ჰა, მისამართი - თბილისი, სოფელი წ-----ი, შემდეგი მახასიათებლებით: სარეგისტრაციო ზონა - გ-----, სექტორი - ტ-----, კვარტალი - 9-, ნაკვეთის #4-, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #8-----.

გ-----ის რაიონის ტ-----ას სოფლის საკრებულოს გამგეობის 2005 წლის 24 ოქტომბრის #1--- ცნობის საფუძველზე, 2005 წლის 25 ოქტომბრიდან შ--- მ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა გ-----ის რაიონის სოფელ წ-----ში მდებარე 0.06 ჰა მიწის ნაკვეთზე (მიწის სარეგისტრაციო #8-----).

გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შოთა მ-----ის დაუზუსტებული საკუთრების უფლება შემდეგი მონაცემებით: დაუზუსტებული ფართობი - 601.00 კვ.მ., მდებარე - ქ. თბილისი, სოფ. წ-----ი, შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა - გ-----, სექტორი - ტ-----, კვარტალი - 13, ნაკვეთი - 9-, საკადასტრო კოდი #8-----. ამჟამად, 2013 წლის 20 ნოემბერს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე #8----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება აღირიცხულია ს----- მ-----ის საკუთრების უფლება.

#8----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ი----- მ-----ის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით: ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილია სრული გადაფარვა #8----- საკადასტრო კოდით და #8----- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთებს შორის.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 12 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება შ--- მ-----ის დაუზუსტებული საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ. ამავდროულად გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 ნოემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის

თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა, რადგანაც სასამართლოს განმარტებით: აღნიშნული რეგისტრაცია უფლების დამდგენ დოკუმენტად ეფუძნება 2013 წლის 20 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზეც შ--- მ-----ის ნების საფუძველზე სადავო ქონება გადაეცა ს----- მ-----ს, შესაბამისად უფლების დამდგენი დოკუმენტის სამართლებრივი შედეგების ძალაში ყოფნის პირობებში ძალაშია და კანონიერია მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, მხარის მოთხოვნას წარმოადგენს ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რის შემდეგაც შესაძლებელი იქნება უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებების სრული რეალიზაცია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა შ--- მ-----მა და ს----- მ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ 2013 წლის 20 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია კანონის სრული დაცვით. ს----- მ-----ი კეთილსინდისიერი შემძენია და მისი უფლებები უნდა იყოს დაცული. ამასთან, სადავო ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის გასულია კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა, რადგან მიწის ნაკვეთთა გადაფარვის შესახებ მოსარჩელე მხარემ შეიტყო 15.11.2013 წელს, ხოლო ჩუქების ხელშეკრულება გაფორმდა 20.11.2013 წელს, საიდანაც გასულია ხუთ წელზე მეტი დრო. შესაბამისად, მოთხოვნა ხანდაზმულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ტ-----ის სოფლის საკრებულოს გამგეობის **2005 წლის 24 ოქტომბრის №1--- ცნობის** მიხედვით, შ--- მ-----ს, მიწის მესაკუთრეთა სიების მონაცემებით, 199- წლიდან საკუთრებაში ერიცხება 0,06 ჰა საკარმიდამო ნაკვეთი სოფელ წ-----ში. საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათით ასევე დასტურდება, რომ 2005 წლის 25 ოქტომბერს, ტ-----ის საკრებულოს მიერ 2005 წლის 24 ოქტომბერს გაცემული ცნობის საფუძველზე, სოფელ წ-----ში მდებარე დაუზუსტებელი ფართი - 0.06 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო №8----- (შემდგომში, საკადასტრო კოდით: 8-----),

საკუთრების უფლებით აღირიცხა შ--- მ-----ის სახელზე. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე - ტ-----ის სოფლის საკრებულოს გამგეობის 2005 წლის 24 ოქტომბრის №1--- ცნობაში მითითებული მონაცემებით განხორციელდა 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთის **დაუზუსტებელი რეგისტრაცია შ--- მ-----ის სახელზე.**

შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარე: გ-----ი, სოფელი ტ-----ა, ფართობი 0.06 ჰა, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი #8-----, **2005 წლის 25 ოქტომბრის** მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით აღრიცხული იყო **შ--- მ-----ის** სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 29);
- 27/07/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 31);
- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. ტ-----ის სოფლის საკრებულოს გამგეობის **2005 წლის 1 ნოემბრის №2027 ცნობის** მიხედვით, ნ----- ნ-----ს, მიწის მესაკუთრეთა სიების მონაცემებით, 199- წლიდან საკუთრებაში ერიცხება 0,06 ჰა საკარმიდამო ნაკვეთი სოფელ წ-----ში. წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ 2005 წლის 2 ნოემბერს, ტ-----ის საკრებულოს მიერ 2005 წლის 1 ნოემბერს გაცემული ცნობის საფუძველზე, სოფელ წ-----ში მდებარე დაუზუსტებელი ფართი - 0.06 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო №8----- (შემდგომში, საკადასტრო კოდით: 8-----), საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ----- ნ-----ის სახელზე.

შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარე: გ-----ი, სოფელი ტ-----ა, ფართობი 0.06 ჰა, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8-----, **2005 წლის 02 ნოემბრის** მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით აღრიცხული იყო **ნ----- ნ-----ის** სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 24);
- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);

- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. მიწის ნაკვეთი მდებარე: გ-----ი, სოფელი ტ-----ა, ფართობი 0.06 ჰა, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8-----, 2005 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით აღრიცხული იქნა ი----- მ-----ის სახელზე (საფუძველი - 08.11.2005 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 25-26);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. დადგენილია, რომ 2007 წლის 12 ივლისს ი----- მ-----ემ განცხადებით (რეგისტრაციის №8-----) მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი აზომვითი ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის საფუძველზე ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია მოითხოვა.

2007 წლის 12 ივლისს ი----- მ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება დაკმაყოფილდა და ი----- მ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება

დაზუსტებული ფართობით - 0,06 ჰა, მდებარე - ქ. თბილისი, სოფელი წ-----ი, შემდეგი მახასიათებლებით: სარეგისტრაციო ზონა - გ-----; სექტორი - ტ-----; კვარტლის №9-, ნაკვეთის №4-, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №8-----.

არსებული მდგომარეობით უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ტ-----ა, სოფელი წ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #8----- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ი----- მ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-28);

- 17/09/2018 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 38);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. დადგენილია, რომ 2011 წლის 9 ივნისს, შ--- მ-----მა განცხადებით (რეგისტრაციის №8-----) მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის [ზონა: გ-----ი, სექტორი: ტ-----ა, დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის

2011 წლის 27 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით შ--- მ-----ის 2011 წლის 9 ივნისის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება დაკმაყოფილდა. გაიცა საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, შ--- მ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება დაზუსტებული ფართობით - 601.00 კვ.მ., მდებარე - ქ. თბილისი, სოფელი წ-----ი, შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა - გ-----; სექტორი - ტ-----; კვარტალი - 13, ნაკვეთი - 9--; ნაკვეთის

საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 601.00 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №8-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2013 წლის 14 ნოემბერს ი----- მ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ტ-----ა [ზონა გ-----ი, სექტორი: ტ-----ა] საკადასტრო კოდი: 8----- და მის მიერ 2007 წლის დაზუსტებული მონაცემების შესაბამისად ამონაწერის გაცემა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 15 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით ი----- მ-----ეს უარი ეთქვა ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე იმ საფუძველით, რომ განმცხადებლის მიერ

წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით აღდგენა ვერ მოხერხდა გადაფარვის გამო, რის გამოც ფართი დაფიქსირდა დაუზუსტებელი მონაცემით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- 17/09/2018 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 38);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.7. 2013 წლის 20 ნოემბერს, შ--- მ-----ს და ს----- მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შ--- მ-----მა ს----- მ-----ს აჩუქა უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, წ---ი, 601 კვ.მ., ვ-----ის ქუჩა #8, საკადასტრო კოდი #8-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 20 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 33-34);
- 31/10/2018 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 35-36);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილია № 8----- საკადასტრო კოდით (მესაკუთრე -ს----- მ-----ი) და № 8----- საკადასტრო კოდით (მესაკუთრე- ი----- მ-----ე) რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის სრული გადაფარვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ი----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება. ი----- მ-----ის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 26 ნოემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე

ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 ივნისის განჩინებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება დარჩა ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.10. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის სადაო აქტი, გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დარეგისტრირდა შ--- მ-----ის საკუთრების უფლება № 8----- საკადასტრო კოდით იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც დაზუსტებული რეგისტრაციის სახით № 8----- საკადასტრო კოდით 2007 წლის 12 ივლისს უკვე რეგისტრირებული იყო ი----- მ-----ის სახელზე, ლახავს ი----- მ-----ის საკუთრების უფლებას; შესაბამისად, აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონთანწინააღმდეგობის გამო ზაკის 60¹ მუხლის მოთხოვნით არის ბათილი.

სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში, სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ **ვინაიდან ი----- მ-----ის მიერ 2007 წლის 11 ივლისს წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია კანონის შესაბამისად, ამ დოკუმენტაციის მიმართ სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუთქვამს პრეტენზია , რომ მის საფუძველზე მოთხოვნილი რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა და პირიქით, მათზე დაყრდნობით 2007 წლის 12 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, მათ საფუძველზე გამოიცა აქტი ი----- მ-----ის მიმართ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ, მიჩნეული უნდა იქნას, რომ სადაო მიწის ნაკვეთის მიმართ რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემები 2007 წლიდან წარმოადგენს საჯარო რეესტრში დაზუსტებულ, რეგისტრირებულ და ძალაში მყოფ მონაცემებს, რაც გამორიცხავდა იმავე მიწის ნაკვეთზე 2011 წელს შ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არა მხოლოდ სამართლებრივ,**

არამედ ფაქტობრივ შესაძლებლობასაც საკადასტრო მონაცემების დაუდგენლობის მოტივით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 39-62);
- 2018 წლის 21 ივნისის განჩინება (ს.ფ. 63-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.11. სასამართლო მოპასუხე მხარის მითითებას მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით არ იზიარებს და მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო 2013 წლის 20 ნოემბერს, ხოლო ი----- მ-----ემ სასამართლოს სარჩელით მომართა 2018 წლის 14 დეკემბერს, ანუ სსკ-ის 128-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ.2-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-

განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 185-ე, 187-ე, 311-312-ე და 990-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგების ბათილობის საფუძველი თავს იჩენს თუ ხდება იმ ფასეულობათა დარღვევა, როგორიცაა - კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები. შესაბამისად, კანონით დადგენილი წესისა თუ აკრძალვის დარღვევა გულისმობს, ყველა იმ გარემოებას, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი (მაგ. მოტყუება, იძულება და სხვა), ასევე, ცალკეული გარემოებებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძველი. რაც შეეხება საჯარო წესრიგს, მასში იგულისხმება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ სახელმწიფო თუ საზოგადოებრივ ინტერესთა ერთობლიობა. საჯარო წესრიგის დარღვევა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა პრინციპული სამართლებრივი ფასეულობათა უარყოფაში. ასევე, რაც შეეხება ზნეობის ნორმების დარღვევას, აღნიშნული შეფასებითი საკითხია. გარიგება ეწინააღმდეგება ზნეობას, როცა იგი დადგენილი ზნეობით აკრძალული მოქმედების შესრულებას ითავლისწინების, ანდა პირიქით, განზრახ აბრკოლებს ზნეობის შესატყვისი მოქმედების განხორციელებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ხოლოამავე კოდექსის 311¹ -ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ხოლო სსკ-ის 312 მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი 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.

წარმოდგენილ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ **ვინაიდან ი----- მ-----ის მიერ 2007 წლის 11 ივლისს წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია კანონის შესაბამისად, ამ დოკუმენტაციის მიმართ სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუთქვამს და მათზე დაყრდნობით 2007 წლის 12 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, მათ საფუძველზე გამოიცა აქტი ი----- მ-----ის მიმართ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ,** მიჩნეული უნდა იქნას, რომ სადაო მიწის ნაკვეთის მიმართ რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემები 2007 წლიდან წარმოადგენს საჯარო რეესტრში დაზუსტებულ, რეგისტრირებულ და ძალაში მყოფ მონაცემებს, რაც გამორიცხავდა იმავე მიწის ნაკვეთზე 2011 წელს შ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არა მხოლოდ სამართლებრივ, არამედ ფაქტობრივ შესაძლებლობასაც საკადასტრო მონაცემების დაუდგენლობის მოტივით.

ამავე გადაწყვეტილებით, სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის სადაო აქტი, გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 27 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დარეგისტრირდა შ--- მ-----ის საკუთრების უფლება № 8----- საკადასტრო კოდით იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც დაზუსტებული რეგისტრაციის სახით № 8----- საკადასტრო კოდით 2007 წლის 12 ივლისს უკვე რეგისტრირებული იყო ი----- მ-----ის სახელზე, ლახავს ი----- მ-----ის საკუთრების უფლებას; შესაბამისად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო სამსახურის

გადაწყვეტილება კანონთანწინააღმდეგობის გამო ზაკის 60¹ მუხლის შესაბამისად ბათილად იქნა ცნობილი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით შ--- მ-----ის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილობის გათვალისწინებით, ამ უკანასკნელის მიერ ჩუქების ხელშეკრულებით ქონების გადაცემა უნდა იქნეს განხილული როგორც კანონშესაბამო და ბათილი გარიგება. აღნიშნულის გათვალისწინებით დაუსაბუთებელია მოპასუხე - ს----- მ-----ის პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ იგი კეთილსინდისიერი შემძენია და ქონების უკან დაბრუნება არ ევალება, რაკი სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრისგან შეიძინა/მიიღო საჩუქრად. ამ პრეტენზიასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ, სსკ-ის 990-ე მუხლის წინაპირობების არსებობისას, კეთილსინდისიერებაზე მითითება არასაკმარისი დაცვის მექანიზმია, რადგან მითითებული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენიც ვალდებულია, დაუბრუნოს უსასყიდლოდ მიღებული უფლებამოსილი პირს. შესაბამისად, უსასყიდლო განკარგვისას შემძენს არ იცავს სსკ-ის 185-ე (შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე) და 187-ე (შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია

კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ განდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ . . . უსასყიდლოდ მიიღო) მუხლების დანაწესი. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო აღნიშნავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულებას, მისი უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე გააჩნია დაცვის მინიმალური სტანდარტი განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთის გადანაცვლება უშუალოდ ეხება მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა და ინტერესებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა საფუძველიანია, დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, ი----- მ-----ის სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს შ--
- მ-----ს და ს----- მ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ, სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის გადახდა.

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.

ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა, ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე ს----- მ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი ო-----, ვ-----ის ქ. #8, დაზუსტებული ფართობი: 601.00 კვ.მ., ს/კ 8-----ის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ი----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი შ--- მ-----ს და ს----- მ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის, მდებარე: ქალაქი თბილისი, სოფელი წ-----ი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----. 2013 წლის 20 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულება.
3. შ--- მ-----ს და ს----- მ-----ს ი----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელე მხარის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში **150 ლარის** ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის** ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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

ეკატერინე ბიწაძე