

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაზე, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალების თაობაზე (№ას-189-182-2013).

მოცემულ საქმეზე მოსარჩელე მ. მ-ა მოითხოვდა ა. ყ-სთან 2008 წლის 17 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ა. ყ-სა და კ. ბ-ს შორის იმავე ბინაზე 2009 წლის 14 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ასევე საკუთრების უფლების აღდგენას. პირველ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის პოზიცია ემყარებოდა იმ გარემოებებს, რომ ა.ყ-მ გააყალბა ნასყიდობის ხელშეკრულება, მ. მ-ს არ გამოუვლენია უძრავი ქონების გასხვისების ნება, რის გამოც ა.ყ. უკანონოდ აღირიცხა სადავო ბინის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. მეორე ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით კი, მოსარჩელე უთითებდა შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, შემძენს უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საქმეში არსებული ა.ყ-ს მიმართ გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენის საფუძველზე, ვინაიდან დადასტურდა გარიგების სიყალბე, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მ. მ-სა და ა. ყ-ს შორის დაიდო უცილოდ ბათილი, არარა გარიგება, რომელიც არ წარმოშობს რაიმე სამართლებრივ შედეგებს, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის კი, აუცილებელია, რომ გამყიდველი წარმოადგენდეს ნივთის მესაკუთრეს.

საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, რომ საკუთრების უფლების შინაარსს, რაც ვლინდება მესაკუთრის უფლებაში, განახორციელოს სრული ბატონობა ნივთზე და თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს იგი, არ უნდა შეექმნას საფრთხე. მესაკუთრეს არ უნდა აწუხებდეს მუდმივი შიში იმისა, რომ მისი ამგვარი უფლება შესაძლოა ერთ დღესაც მისი ნებისგან დამოუკიდებლად გაუქმდეს ან საერთოდ გაქრეს. აქედან გამომდინარე, კანონმდებელმა შემოგვთავაზა საკუთრების უფლების იმგვარი მოწესრიგება, რომლითაც მეტნაკლებად დაცულია სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის უფლებები.

საკასაციო სასამართლომ, ამასთანავე, განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მ.მ-სა და ა.ყ-ს შორის ფაქტიურად არ დადებულა მ.მ-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება, ლოგიკურია, ა.ყ-ს მხოლოდ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია ვერ აქცევდა ნამდვილ მესაკუთრედ, თუმცა საკასაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იქნეს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას,

რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ასეთ ვითარებაში გადამწყვეტია, თუ ვის უნდა მიენიჭოს უპირატესობა - მესაკუთრეს თუ შემძენს და რა შემთხვევაში თითოეულს. ანუ იცავს თუ არა მსგავს სიტუაციაში შემძენს რომელიმე ნორმა, რაც დააბრკოლებდა სარჩელის დაკმაყოფილებას: მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომელიც კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საკასაციო პალატის განმარტებით, აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება, შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.

მოცემულ საქმეზე საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, რომელიც არანამდვილი უფლების რეგისტრაციის დროს პრობლემის გადაწყვეტას ზოგადსამართლებრივ პრინციპს - თანაბარი მოპყრობის პრინციპს ემყარებოდა. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს. ამასთან, კეთილსინდისიერება არსებობს უფლების წარმოშობამდე. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 187-ე მუხლების შედარების გზით დასტურდება, რომ მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმების არეალი უფრო ფართოა ვიდრე უძრავი ნივთების შემთხვევაში. მოძრავი და უძრავი ნივთების გასხვისების წესიდან გამომდინარე კი, საქმე არ გვაქვს კანონის ხარვეზთან, ასევე სახეზე არ არის არსობრივად ერთნაირის მიმართ არათანაბარი მოპყრობა.

საჯარო რეესტრის უსწორობის ცოდნასთან მიმართებით, პალატამ განმარტა, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ექვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო, თავის მხრივ, შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თეიმურაზ თოდრია, პაატა ქათამაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – კ. ბ-ე (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – მ. მ-ა (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღდგენა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

მ. მ-ამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში კ. ბ-სა და ა. ყ-ის მიმართ და მოითხოვა
ბათილად იქნეს ცნობილი 2008 წლის 17 სექტემბერსა და 2009 წლის 14 აგვისტოს
გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, აღდგეს მ. მ-ას საკუთრების უფლება
ქ.თბილისში, მ-ის II მკ/რ-ის №2 კორპუსში მდებარე №38 ბინაზე შემდეგ გარემოებათა
გამო:

ქ.თბილისში, მ-ის II მკ/რ-ის №2 კორპუსში მდებარე №38 ბინა წარმოადგენდა
მ. მ-ას საკუთრებას.

2008 წლის 17 სექტემბერს ა. ყ-მა გაყალბებული ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე მ. მ-ას კუთვნილი ბინა აღრიცხა თავის სახელზე, ხოლო 2009 წლის 7
აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დატვირთა
იგი.

2009 წლის 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა. ყ-მა სადავო უძრავი ნივთი მიჰყიდა კ. ბ-ეს. ნივთის განკარგვა განხორციელდა ისე, რომ აღნიშნულის თაობაზე ნივთის მესაკუთრე მ. მ-ას ნება არ გამოუვლენია.

კ. ბ-ე არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კეთილსინდისიერ შემძენად, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე უძრავი ნივთის დამქირავებლის მიერ გაფრთხილებული იყო, რომ ა. ყ-ი ნივთის მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა.

მოპასუხე ა.ყ-ს შესაგებელი არ წარუდგენია, ხოლო კ.ბ-ემ სარჩელი არ ცნო იმ მოტივით, რომ სადავო ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენია და სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები არ არსებობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მ. მ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მ. მ-სა და ა. ყ-ს შორის 2008 წლის 17 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ისევე, როგორც ა. ყ-სა და კ. ბ-ეს შორის 2009 წლის 14 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მ. მ-ას სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ.თბილისში, მ-ის II მკ/რ-ის №2 კორპუსში მდებარე 55.00 კვ.მ №38 ბინა შემდეგ გარემოებათა გამო:

2008 წლის 8 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ.თბილისში, მ-ის II მკ/რ-ის №2 კორპუსში მდებარე 55.00 კვ.მ №38 ბინაზე რეგისტრირებული იყო მ. მ-ას საკუთრების უფლება.

2008 წლის 17 სექტემბერს შედგენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, მ. მ-ამ ა. ყ-ს 30 000 ლარად მიჰყიდა ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონის №2 კორპუსში მდებარე 55.00 კვ.მ №38 ბინა.

2009 წლის 6 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონის №2 კორპუსში მდებარე 55.00 კვ.მ №38 ბინაზე რეგისტრირებული იყო ა. ყ-ის საკუთრების უფლება.

2009 წლის 7 აგვისტოს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, 2009 წლის 7 აგვისტოს კ. ბ-ის მიერ ა. ყ-ის სახელზე გაცემული სესხის – 23 000 აშშ დოლარის უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიტვირთა ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონის №2 კორპუსში მდებარე 55.00 კვ.მ №38 ბინა.

2009 წლის 14 აგვისტოს შედგენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ა. ყ-მა ზემოხსენებული ბინა 30 000 ლარად მიჰყიდა კ. ბ-ეს. 2009 წლის 8 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია კ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2008 წლის 17 სექტემბერს შედგენილი ხელშეკრულება გაყალბებულია. მითითებული გარემოება დგინდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 12 ოქტომბრის განაჩენით, რომლის თანახმადაც ა. ყ-მა განიზრახა მოტყუებით დაუფლებოდა მ. მ-ას კუთვნილ ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონის №2 კორპუსში

მდებარე 55.00 კვ.მ №38 ბინას, რისთვისაც ა. ყ-მა გააყალბა მ. მ-ას კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სააპელაციო პალატამ საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დამატებით დაადგინა, რომ ა. ყ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – 2008 წლის 17 სექტემბერს დამოწმებული 1/7929 ნასყიდობის ხელშეკრულების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა 2009 წლის 6 აგვისტოს, ანუ, კ. ბ-ან იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე ერთი დღით ადრე.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია, იურიდიულად შეფასდეს, რამდენად გააჩნდა 2009 წლის 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს გამყიდველ ა. ყ-ს ბინის გასხვისების უფლება და რა სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობს სხვისი საკუთრების უნებართვო განკარგვა. თუკი ა.ყ-ს ბინის განკარგვის უფლება არ გააჩნდა, გასარკვევია, ასეთ შემთხვევაში იცავს თუ არა კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი მყიდველ მესამე პირს – კ. ბ-ეს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა. ყ-მა მ. მ-ას ბინა შეიძინა გაყალბებული ხელშეკრულების საფუძველზე ისე, რომ მესაკუთრე მ. მ-ას ბინის გასხვისების ნება არ გამოუვლენია. ასეთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ა. ყ-ს საკუთრების უფლება სადავო ბინაზე არ წარმოშობია, რადგან ამ რეგისტრაციას საფუძვლად არ ედო გარიგება – ნამდვილი ნების საფუძველზე დადებული ხელშეკრულება, რაც აუცილებელი წინაპირობაა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, ხოლო უცილოდ ბათილი გარიგება, სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის თანახმად, სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს. ამდენად, 2008 წლის 17 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 183-ე და 54-ე მუხლების საფუძველზე.

პალატის განმარტებით, ვალდებულებით სამართალში შესაძლებელია, ნივთის გასხვისება მოხდეს არამესაკუთრის მიერ, ძირითადად საუბარია მოძრავ ნივთებზე, მაგრამ განსახილველ შემთხვევაში განხილვის საგანს წარმოადგენს ვალდებულებითი სამართლის ერთ-ერთი გარიგება – ნასყიდობის ხელშეკრულება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ, რადგან იგი დადებულია უძრავ ნივთზე, მასზე საკუთრების წარმოშობის პრინციპებს განსაზღვრავს სწორედ სანივთო-სამართლებრივი ნორმები.

სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ ნორმას წარმოადგენს 183-ე მუხლი, რომელიც შეეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. ხსენებულ ნორმას ალტერნატივა არ მოეპოვება. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია წერილობითი გარიგება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე დროს, ამ ნორმის ლოგიკური და თელეოლოგიური (მიზნიდან გამომდინარე) განმარტება უდავოდ გულისხმობს შემძენის მიერ გარიგების წერილობითი ფორმის დადებას მესაკუთრესთან, რომელშიც უდავოდ მოიაზრება ნამდვილი მესაკუთრე, ანუ, საკუთრების ნამდვილი უფლების მქონე პირი. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად კი საჯარო რეესტრში შეიტანება საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, რომლებიც უკვე არსებობს.

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ნათელია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია

სანდოობის მაღალი ხარისხი, რაც გამოიხატება კანონისმიერ პრეზუმფციაში. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რას მოიცავს კანონით გათვალისწინებული პრეზუმფცია, იცავს იგი შემძენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერ უსწორობის შედეგისაგან, თუ ასეთი დაცვა არ ვრცელდება დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის მიმართ, რომელიც შემძენს შესაძლოა, ეჩვენებოდეს კიდევ სწორად.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ინტერპრეტაცია ხდება სამოქალაქო კოდექსის იმ ნორმებთან ორგანულ კავშირში, რომლებიც მისთვის საფუძველსა და გასაღებს წარმოადგენს, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 312-ე და სხვა მუხლებთან ერთად.

პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია, სისტემურად განმარტოს 185-ე მუხლით დაცული ინსტიტუტი – შემძენის კეთილსინდისიერება და მისი გავრცელების არეალი. მოცემული ნორმა ითვალისწინებს უძრავი ნივთის შემძენის დაცვის მექანიზმს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის არსებობიდან გამომდინარე. ნორმის დაცვითი ფუნქცია გამომდინარეობს სწორედ რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან. უნდა აღინიშნოს, რომ მოძრავ და უძრავ ნივთებზე კანონმდებელი კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის განსხვავებულ წინაპირობებს ითვალისწინებს. ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, კანონმდებლის ნება მოძრავი ნივთების გასხვისებასთან მიმართებით სრულიად ნათელია, კანონმდებელი არ ანიჭებს ლეგიტიმაციას იმგვარ შენაძენს, თუნდაც იგი კეთილსინდისიერების ფარგლებში იყოს განხორციელებული, როდესაც მესაკუთრეს ნივთი მოჰპარეს, ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით, შემძენის კეთილსინდისიერება ვერ გადაფარავს საჯარო წესრიგით განმტკიცებულ ქცევის წესებს, რომ ნებისმიერი გასხვისება-განკარგვა უნდა მოხდეს თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე, ხოლო დანაშაულებრივი გზით ნივთის გასვლა მესაკუთრის მფლობელობიდან არ იცავს ნივთის შემძენს სავინდიკაციო სარჩელისა თუ არარა გარიგების შედეგებისაგან. ამდენად, კანონმდებლის ნება ცალსახა და ცხადია – სამოქალაქო ბრუნვა უნდა განხორციელდეს ლეგიტიმურ საფუძველებზე.

პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის მსგავსი ფართო რეგულაცია, უძრავი ნივთების გასხვისების შემთხვევაში (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი) არ გვაქვს. აღნიშნული განსხვავება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ კანონმდებელმა უძრავ ნივთებზე უფლებათა სარეგისტრაციო ორგანოდ დააწესა საჯარო რეესტრი იმ მიზნით, რომ ქონებაზე სანივთო უფლებების არსებობა სამართლებრივი ბრუნვის გამჭვირვალობისთვის შესამჩნევი იყოს ამ ბრუნვის მონაწილეთათვის და, რაც მთავარია, საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

ამდენად, კანონმდებელმა უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობისა და უკვე არსებული უფლების დაცვის გარანტიად განსაზღვრა საჯარო რეესტრი, რასაც ადასტურებს კანონმდებლისვე ნება, რომლის შესაბამისადაც რეესტრს გააჩნია მყარი ნდობა (პრეზუმფცია). ანუ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის

სავალდებულო პროცედურით კანონმდებელმა შექმნა ამ უფლებათა დაცვის მექანიზმი. სწორედ ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი დამატებით აღარ მიუთითებს შემძენის კეთილსინდისიერების გამომრიცხავ ისეთ გარემოებებზე, როგორცაა მესაკუთრისათვის ნივთის მოპარვა ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის მესაკუთრის მფლობელობიდან გასვლა. ნათელია, რომ უძრავი ქონების მოპარვა გამორიცხულია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განსაკუთრებული წესის არსებობის გამო, მაგრამ ამავე დროს შესაძლებელია უძრავ ქონებაზე საკუთრების დაკარგვა მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, დანაშაულებრივი გზით, როგორც განსახილველ შემთხვევაშია.

აღნიშნულის გამო, საჯარო რეესტრის, როგორც სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია სასამართლომ განმარტა იმგვარად, რომ მას ეკისრება მოქმედების სპეციალური სამართლებრივი მოვალეობა – დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები და რეესტრის სისწორის კანონისმიერი პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს. სხვაგვარი განმარტება წარმოშობდა ზოგადსამართლებრივი პრინციპის – თანაბარი მოპყრობის პრინციპის საწინააღმდეგო პოზიციას. „თანაბარი მოპყრობის პრინციპი არის სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ნიშნავს არსობრივად ერთნაირის თანაბრად და არსობრივად განსხვავებულის არათანაბრად მოპყრობას“.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა აღნიშნულ პრინციპზე და მიიჩნია, რომ კანონმდებლის მიდგომა არსობრივად ერთნაირი შემთხვევისადმი ერთნაირი უნდა იყოს, კერძოდ, სასამართლომ იგულისხმა სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილი და 185-ე მუხლები. ამ ორივე ნორმაში საუბარია ნივთების გასხვისებაზე (განხვავება მხოლოდ ნივთების კატეგორიაშია – მოძრავია თუ უძრავი), ხოლო სამართლებრივი შედეგი ნივთების მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, მისი ჩარევის გარეშე განკარგვის შემთხვევაში განსხვავებულია.

პალატამ ზემოთ უკვე განმარტა, რომ 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, კანონმდებელი გამორიცხავს შემძენის კეთილსინდისიერებას ნივთის მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგო განკარგვის დროს. ორივე ნორმის შესაბამისად, არსობრივად ერთი არის ის, რომ ნამდვილი მესაკუთრის გარეშე ხდება ნივთების გასხვისება. ერთ შემთხვევაში, (187.2 მუხლი) ასეთი გასხვისება ვერ იქცევა ლეგიტიმურად შემძენის კეთილსინდისიერების ნორმატიულად არარსებობის გამო, რაც შესაძლებელია მოხდეს უძრავი ნივთის გასხვისების დროს (185-ე მუხლი), რადგან შემძენი შესაძლოა, იყოს კეთილსინდისიერი. სწორედ აქ არის არათანაბარი მოპყრობის პრინციპი არსობრივად ერთი საკითხის მიმართ და რადგან იგი ეწინააღმდეგება სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპს, პალატამ მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთის შემძენის დროს, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ფარგლებში უნდა გამოირიცხოს შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, როგორც ეს ხდება ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესით.

აღნიშნულ განმარტებათა საფუძველზე სასამართლომ ჩათვალა, რომ კ. ბ-ეს, როგორც შემძენს არ იცავს ის ფაქტი, რომ მან სადავო ბინის შემძენისას არ იცოდა

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ, რადგან გამსხვისებელ ა.ყ-ის მესაკუთრედ რეგისტრაცია განხორციელდა დანაშაულებრივი გზით, ნამდვილი მესაკუთრის – მ. მ-ას ნების გამოვლენის გარეშე.

პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ა. ყ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – 2008 წლის 17 სექტემბრის №1/7929 ნასყიდობის ხელშეკრულების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა 2009 წლის 6 აგვისტოს, კ. ბ-ან იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე ერთი დღით ადრე, რაც ნათლად ჩანს საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

ამდენად, ა. ყ-მა თავისი საკუთრების წარმომშობი გარიგება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა ამ გარიგების დადებიდან დაახლოებით 10 თვის შემდეგ. ფაქტია, რომ აღნიშნულ გარემოებაზე შემდგომ კ. ბ-ეს ყურადღება არ გაუმახვილებია, თუმცა ა. ყ-ის ბინის მიმყიდველს შეეძლო ამ ხნის განმავლობაში სხვა ხელშეკრულების დადება, ხოლო რეესტრში გარიგების დაურეგისტრირებლობით ა. ყ-ი თავის საკუთრებას საფრთხეში აგდებდა. ამგვარი მოცემულობა გარკვეულ ეჭვებს გამოიწვევდა ნებისმიერი კეთილსინდისიერი და სამართლიანად მოაზროვნე ადამიანში. საკუთრების შეძენის უფლება თავის თავში გულისხმობს გარკვეული წინდახედულობის ზომების გამოყენებას, ხოლო მისი გამოუყენებლობა გამორიცხავს შემდგომ ინტერესების დაცვას კეთილსინდისიერებაზე მითითებით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება შეუძლია საამისოდ უფლებამოსილ პირს – მესაკუთრეს, ამგვარი ურთიერთობის წარმომშობისათვის აუცილებელია მესაკუთრის ნების გამოვლენა.

განსახილველ შემთხვევაში ა.ყ-ს 2008 წლის 17 სექტემბრის ხელშეკრულებითა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით საკუთრების უფლება არ წარმომშობია. ნამდვილ მესაკუთრე მ. მ-ას კი, 2009 წლის 14 აგვისტოს ხელშეკრულებაში ბინის გაყიდვის ნება არ გამოუვლენია, ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას რეალურად მოხდა არანამდვილი მესაკუთრე პირისა და შემდგომის ნებათა თანხვედრა, ე.ი. სადავო ბინის გასხვისება მოხდა არამესაკუთრის ნების გამოვლენით, შესაბამისად, საქმე გვაქვს გარიგებასთან, რომელმაც დაარღვია კანონით დადგენილი წესრიგი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 477-ე, 183-ე მუხლების დანაწესი, რის გამოც იგი, როგორც მართლსაწინააღმდეგო გარიგება, ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და ქ.თბილისში, მ-ი, II მიკრო/რაიონის №2 კორპუსის №38 ბინაზე მ. მ-ას საკუთრების უფლება უნდა აღდგეს.

საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კ. ბ-ემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონოა და უნდა გაუქმდეს.

„საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონი და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი არეგულირებს საქართველოს საერთო სასამართლოთა უფლებებსა და კომპეტენციის ფარგლებს. მითითებული კანონების თანახმად, საქართველოში მართლმსაჯულებაზე ზედამხედველობას და სასამართლო პრაქტიკის შემუშავებას ახორციელებს საქართველოს უზენაესი სასამართლო, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს სასამართლო პრაქტიკის დადგენის უფლებამოსილება არ გააჩნია, პირიქით, მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები არ უნდა განსხვავდებოდეს მსგავსი

კატეგორიის საქმეებზე უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან. აღნიშნულ მოთხოვნას შეიცავს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, სადაც საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის ერთ-ერთ პირობად სწორედ სააპელაციო სასამართლოს მიერ ამ მოთხოვნის დარღვევაა მითითებული.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სააპელაციო სასამართლომ შეგნებულად უხეშად დაარღვია კანონი. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სააპელაციო პალატისათვის ცნობილია მსგავს საკითხებთან დაკავშირებით სასამართლო პრაქტიკა და სრულად აცნობიერებს სასამართლო პრაქტიკის მნიშვნელობას ქვეყნის სამართლებრივი განვითარების პროცესში, მაგრამ მიაჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავა ამ პრაქტიკის შესაბამისად არ უნდა გადაწყდეს.

სააპელაციო პალატას აღნიშნულის უფლებამოსილება არ გააჩნდა, რადგან იმ შემთხვევაშიც კი, თუ უზენაესი სასამართლოს შეფასებას არ იზიარებს სხვა საკასაციო პალატა, სასამართლო პრაქტიკას ადგენს მხოლოდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, რომელიც ადგენს მოძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერებას. აღნიშნული ნორმა სპეციალური ხასიათისაა და მისი გამოყენება უძრავი ნივთის შემძენზე დაუშვებელია, მითუმეტეს, რომ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენზეც არსებობს სპეციალური სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი. მისი გამოყენება მოძრავი ნივთის შემძენთან მიმართებით ასევე დაუშვებელია.

სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა მხოლოდ 185-ე მუხლი უძრავი ნივთის კეთილმინდისიერ შემძენთან დაკავშირებით. მან კი არასწორად განმარტა ეს ნორმა და შეავსო იგი 187-ე მუხლის შინაარსით.

სააპელაციო სასამართლომ არ უარყო ის გარემოება, რომ კ. ბ-ე კეთილსინდისიერი შემძენია, მაგრამ არასწორი ინტერპრეტაცია მისცა სამართლებრივ ნორმებს, მოახდინა 185-ე და 187-ე მუხლების სინთეზური განმარტება და მივიდა დასკვნამდე, რომ კ. ბ-ეს ვერ დაიცავს მისი კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი, ვინაიდან უძრავი ნივთი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან. ამ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, უპირატესად უნდა ჩაითვალოს მესაკუთრის და არა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები.

სააპელაციო სასამართლოს ამგვარი მსჯელობა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებს, რომელთა მიხედვით პრიორიტეტული სწორედ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებია. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ადრე მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს ითვალისწინებდა იმის განუხსვავებლად, საკითხი ეხებოდა მოძრავი თუ უძრავი ნივთის შემძენს. ამ ნორმის თანახმად, ამჟამად მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მსგავსად კეთილსინდისიერი შემძენისაგან ნივთის გამოთხოვა დაიშვებოდა, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა ან სხვა გზით მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან. ამჟამად მოქმედმა სამოქალაქო კოდექსმა უარი თქვა უძრავ ნივთთან მიმართებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების ამგვარ შეზღუდვაზე. სხვადასხვანაირად გაიმიჯნა შემძენის

კეთილსინდისიერება უძრავ და მოძრავ ნივთებზე და დაადგინა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების უპირატესობა მაშინაც კი, თუ ნივთი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან.

თუ კანონმდებელს სურდა, რომ უპირატესობა მესაკუთრის ინტერესებს მინიჭებოდა, იგი ცალკე არ გამოიჯნავდა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის პირობებს და არ დაადგენდა ორ ნორმას ამ საკითხის დასარეგულირებლად. სამოქალაქო კოდექსის 187 მუხლი იქნებოდა არა მოძრავ ნივთთან დაკავშირებით, არამედ ნივთის კატეგორიის მიუხედავად გამოსაყენებელი ზოგადი ნორმა. ამდენად, უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით გამოიყენება მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და არა 187-ე მუხლი.

ასევე არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ რეესტრის სისწორის კანონისმიერი პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს.

გაურკვეველია, რას გულისხმობს სააპელაციო სასამართლო ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ სისწორის პრეზუმფციაში, კანონის მიხედვით კი რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია სწორედ იმას გულისხმობს, რომ ჩანაწერი შეიძლება არ იყოს ნამდვილი, მაგრამ არსებობს მისი სისწორის პრეზუმფცია, სანამ საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება, ან თუ შემძენმა არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე ან კიდევ, არ იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

არასწორია სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან ა.ყ-მა თავისი საკუთრების უფლება გარიგების დადებიდან 10 თვის შემდეგ დაარეგისტრირა, კ.ბ-ეს ამისათვის ყურადღება უნდა მიექცია და ეჭვი გასჩენოდა, რადგან ა.ყ-ი ამდენი ხნის მანძილზე გარიგების დაურეგისტრირებლობით თავის საკუთრებას საფრთხეში აგდებდა. სასამართლომ ვერ დაასაბუთა, რატომ არის ეს გარემოება საეჭვო.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთებულობა და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ კ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი 2009 წლის 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ასევე მ. მ-ას მესაკუთრედ აღდგენის მოთხოვნათა ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2008 წლის 8 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონი, კორპუსი №2, ბინა №38-ზე რეგისტრირებული იყო მ. მ-ას საკუთრების უფლება.

2009 წლის 6 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სადავო ბინა საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა. ყ-ის სახელზე, რომლის საფუძველსაც წარმოადგენდა მ. მ-სა და ა. ყ-ს შორის 2008 წლის 17 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის გაყალბებული ხელშეკრულება.

2009 წლის 7 აგვისტოს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, 2009 წლის 7 აგვისტოს კ. ბ-ის მიერ ა. ყ-ზე გაცემული სესხის (23 000 აშშ დოლარი) უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიტვირთა სადავო ბინა.

2009 წლის 14 აგვისტოს შედგენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ა. ყ-მა კ. ბ-ეს 30 000 ლარად მიჰყიდა სადავო ბინა, რომელიც საკუთრების უფლებით აღირიცხა ამ უკანასკნელის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ა. ყ-მა ნასყიდობის ხელშეკრულების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განახორციელა კ. ბ-ან იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე ერთი დღით ადრე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა კ. ბ-ემ, საკასაციო პალატა არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს ა. ყ-ან მიმართებაში გამოტანილი გადაწყვეტილების კანონიერება, თუმცა, ზოგადად მიმოვიხილავთ ბათილი გარიგების სამართლებრივ შედეგებს.

როგორც საკასაციო საჩივრის შინაარსიდან ირკვევა, კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს, ამასთან, მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან ათი თვის შემდეგ, გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, ასევე უფლების რეგისტრაციიდან მეორე დღეს ქონების იპოთეკით დატვირთვა არ წარმოადგენს ისეთ გარემოებას, რომელიც საკმარისია შემძენის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის, ხოლო სხვა მხრივ სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია შემძენის არაკეთილსინდისიერება.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დასვა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის საკვანძო კითხვები, კერძოდ: რამდენად გააჩნდა 2009 წლის 14 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს გამყიდველ ა. ყ-ს სადავო ბინის გასხვისების უფლება; ასეთი გასხვისების შემთხვევაში, რა სამართლებრივი შედეგები წარმოიშობა; თუკი მივიჩნევთ, რომ ა. ყ-ს არ გააჩნდა ბინის განკარგვის უფლება; იცავს თუ არა კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი შემძენს. რაც შეეხება დასმულ კითხვებთან დაკავშირებით სამართლებრივ ანალიზს, უფრო ზუსტად კი პასუხს კითხვაზე, არსებობს თუ არა სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი კ. ბ-ან მიმართებაში, საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს:

მოსარჩელე მ. მ-ა სარჩელით ითხოვს ა. ყ-ს 2008 წლის 17 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონი, კორპუსი №2, ბინა №38) ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ა. ყ-სა და კ. ბ-ეს შორის იმავე ბინაზე 2009 წლის 14 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ასევე საკუთრების უფლების აღდგენას.

პირველ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის პოზიცია ემყარება იმ გარემოებებს, რომ ა. ყ-მა გააყალბა ნასყიდობის ხელშეკრულება, მ. მ-ას არ გამოუვლენია უძრავი ქონების გასხვისების ნება, რის გამოც ა. ყ-ი უკანონოდ

იქნა აღრიცხული სადავო ბინის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. მეორე ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით კი მოსარჩელე უთითებს შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, შემძენს უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, ვინაიდან ა.ყ-მა შემძენი კ. ბ-ე მოსარჩელის ბინის დამქირავებელთან მიიყვანა იპოთეკარის სტატუსით, რომელსაც მ. ჩ-ამ განუცხადა, რომ ის წარმოადგენდა მ. მ-ას მდგმურს, რომელსაც უხდიდა ყოველთვიურად 400 ლარს ქირის სახით.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში არსებული ა.ყ-ის მიმართ გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა, რომ მ. მ-სა და ა. ყ-ს შორის დაიდო უცილოდ ბათილი, არარა გარიგება, ვინაიდან დადასტურდა გარიგების სიყალბე, რაც ნიშნავს იმას, რომ მ. მ-ას 2008 წლის 17 სექტემბერს ხელშეკრულების გაფორმებისას სადავო უძრავი ნივთის გასხვისების ნება არ გამოუვლენია. აქედან გამომდინარე, პასუხი კითხვაზე – ჰქონდა თუ ა. ყ-ს სადავო ბინის გასხვისების უფლება, უარყოფითია, ვინაიდან უცილოდ ბათილი გარიგება არ წარმოშობს რაიმე სამართლებრივ შედეგებს, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის აუცილებელია, რომ გამყიდველი წარმოადგენდეს ნივთის მესაკუთრეს.

საკასაციო საჩივრის პრეტენზია ძირითად შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებული ნორმების, როგორც შემძენის დამცავი ნორმების განმარტებას ეძღვნება, რომელიც სააპელაციო სასამართლომ კონცეპტუალურად განსხვავებულ ჭრილში შემოგვთავაზა. ამიტომ, საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს შეაფასოს, საკითხის ახლებური გადაწყვეტა რამდენად შეესაბამება ერთის მხრივ საკუთრების კონსტიტუციურ გარანტიას, ხოლო მეორეს მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებას და სტაბილურობას.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს იმგვარ მიდგომას, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლების შინაარსს, რაც ვლინდება მესაკუთრის უფლებაში, განახორციელოს სრული ბატონობა ნივთზე და თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს იგი, არ უნდა შეექმნას საფრთხე. მესაკუთრეს არ უნდა აწუხებდეს მუდმივი შიში იმისა, რომ მისი ამგვარი უფლება შესაძლოა ერთ დღესაც მისი ნებისგან დამოუკიდებლად გაუქმდეს ან საერთოდ გაქრეს. აქედან გამომდინარე, კანონმდებელმა შემოგვთავაზა საკუთრების უფლების იმგვარი მოწესრიგება, რომლითაც მეტნაკლებად დაცულია სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის უფლებები.

ვინაიდან განსახილველი დავა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების განკარგვას ეხება, მნიშვნელოვანია მოხდეს ნორმათა მართებული გამოყენება-განმარტება. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შემძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მ.მ-სა და ა.ყ-ს შორის ფაქტიურად არ დადებულა მ.მ-ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება, ლოგიკურია, ა.ყ-ს მხოლოდ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია ვერ აქცევდა ნამდვილ მესაკუთრედ.

რადგან საჯარო რეესტრს შევხებით, აქვე უნდა განიშარტოს საჯარო რეესტრის დანიშნულება. საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია. უფრო მეტად რომ დავკონკრეტდეთ, მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე გვაქვს კონფლიქტი ნამდვილ მესაკუთრე მ.მ-სა და მესამე პირს – კ.ბ-ეს შორის. ამდენად, მივადეთ იმ საკითხის გადაწყვეტას, ვის უნდა მიენიჭოს უპირატესობა – მესაკუთრეს თუ შემძენს და რა შემთხვევაში თითოეულს. ანუ იცავს თუ არა მსგავს სიტუაციაში შემძენს რომელიმე ნორმა, რაც დააბრკოლებდა სარჩელის დაკმაყოფილებას. მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ განვითარებულ მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ დაიცავს შემძენს, თუკი საჯარო რეესტრის ჩანაწერს საფუძველად უდევს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ისე, როგორც ეს კანონმდებელმა მოძრავ ნივთებთან

მიმართებაში მოაწესრიგა (სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). რა თქმა უნდა საჯარო რეესტრის სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალუბა დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები, თუმცა, რეესტრის სამსახურის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოება არ გამორიცხავს შეცდომის დაშვების ალბათობას. შესაბამისად, თუ გავიზიარებდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც, რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების მიმართ, დიდ საფრთხეს შევუქმნიდით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან შემძენს დავაკისრებდით რეესტრის მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთს, რაც მისთვის შეუძლებელი იქნებოდა.

მართალია, სააპელაციო სასამართლო პრობლემის გადაწყვეტას ასევე სხვა გზით, ზოგადსამართლებრივი პრინციპის – თანაბარი მოპყრობის პრინციპის გამოყენების გზით შეეცადა, თუმცა, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს ამ პრინციპის გამოყენების წინაპირობები, კერძოდ, აღნიშნული პრინციპის გამოყენება მიზანშეწონილია მაშინ, როდესაც სახეზეა საკანონმდებლო ხარვეზი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ სამართლის ნორმები არსობრივად ერთნაირ შემთხვევას განსხვავებულად აწესრიგებს და აუცილებელია „თანაბარი მოპყრობის პრინციპის“ გამოყენების გზით ხარვეზის აღმოფხვრა. სააპელაციო პალატამ ასეთ ხარვეზად მიიჩნია კანონმდებლის განსხვავებული მიდგომა მოძრავი და უძრავი ნივთების მიმართ, როდესაც ნივთი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გასხვისდა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, უძრავი ნივთის შემძენის დროს, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ფარგლებში, უნდა გამოირიცხოს შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის გასხვისებისას, როგორც ეს ხდება ამავე კოდექსის 187.2. მუხლის დანაწესით.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოცემულ დასკვნას და მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად განიხილა უძრავ და მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა არსობრივად ერთნაირ შემთხვევად. პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ სანივთო სამართალი განსხვავებულად აწესრიგებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე, როგორც საკუთრების ვარაუდს, ასევე საკუთრების გადასვლის წესს. კერძოდ, მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების პრეზუმფცია ვლინდება მფლობელობიდან, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით – საჯარო რეესტრიდან. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადასვლა უფრო გამარტივებულია, იგულისხმება გარიგების ფორმის თავისუფლება და ნივთზე მფლობელობის გადაცემა შემძენისათვის, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების გადასვლისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მოძრავი ნივთების სამოქალაქო ბრუნვა უფრო გაიოლებულია და დაკავშირებულია მეტ რისკთან, ვიდრე ეს უძრავი ნივთებთან მიმართებაში ხდება. მფლობელობა უფრო ნაკლებად იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვიდრე საჯარო რეესტრის რეგისტრაცია.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს. ამასთან, კეთილსინდისიერება არსებობს უფლების წარმოშობამდე. ამ თვალსაზრისით თუ შევადარებთ სამოქალაქო კოდექსის

185-ე და 187-ე მუხლებს, აშკარად დავინახავთ განსხვავებას. კერძოდ, კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან *იცოდა ან უნდა სცოდნოდა*, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ხოლო 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. ამდენად, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმების არეალი უფრო ფართოა ვიდრე უძრავი ნივთების შემთხვევაში. მოყვანილი მსჯელობიდან შეიძლება დავასკვნათ, რომ საქმე არ გვაქვს კანონის ხარვეზთან, ასევე სახეზე არ არის არსობრივად ერთნაირის მიმართ არათანაბარი მოპყრობა.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის უსწორობის ცოდნას, პალატა განმარტავს, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ექვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. კვლავ რომ დავუბრუნდეთ სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლებს, სადაც მოსარჩელე განმარტავდა, რომ შემძენისათვის მოსარჩელის დამქირავებლის მეშვეობით გახდა ცნობილი სადავო ბინის ნამდვილი მესაკუთრის შესახებ, აღნიშნული ვერ გამოდგება იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ შემძენმა იცოდა იმ მიზეზთა შესახებ, რომლის გამოც ჩანაწერი იყო უზუსტო. საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული მ. ჩ-ას ჩვენებას, რომელიც არსად, პირდაპირ არ უთითებს ისეთ გარემოებებზე, რომელიც უფლების წარმოშობამდე კ.ბ-ის კეთილსინდისიერებას დააყენებდა ექვექვემ. უფრო მეტიც, მისივე განმარტებიდან იკვეთება ისეთი სურათი, რომ მან კ.ბ-ეს მას შემდეგ აცნობა მ. მ-ას შესახებ, რაც კ.ბ-ემ შეიძინა ქონება და წარუდგინა დამქირავებელს საჯარო რეესტრის ამონაწერი. შესაბამისად, საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორის პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ შემძენს არ ევალეზობდა იმაზე მეტი წინდახედულობის გამოჩენა, რაც გამოიჩინა. რადგან უდავოა, რომ კ.ბ-ემ არა მხოლოდ საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემები შეამოწმა, არამედ იმყოფებოდა კიდევ სადავო ბინაში იპოთეკარის სტატუსით. ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ა.ყ-სა და კ.ბ-ეს შორის პირველად დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ხოლო შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება. აქედან გამომდინარე, იმ ფაქტზე აპელირება, რომ გარიგება საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა ათი თვის შემდეგ, ხოლო ბინა მეორე დღეს დაიტვირთა იპოთეკით, არ არის ისეთი გარემოებანი, რომელთა არსებობაც შეარყევდა რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას. ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამ კუთხით კასატორის პრეტენზია საფუძვლიანია და გაზიარებულ უნდა იქნეს, რის გამოც ა. ყ-სა და კ. ბ-ეს შორის 2009 წლის 14 აგვისტოს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა შემძენის კეთილსინდისიერების გამო.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ

კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები, ხოლო საკასაციო საჩივარი გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებას ეხება, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ გადაწყვიტოს დავა.

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. საკასაციო საჩივარზე დართული სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრიდან დგინდება, რომ კასატორმა საკასაციო საჩივარზე გადაიხადა 1500 ლარი. შესაბამისად, კასატორის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მ. მ-ას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. კ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ა. ყ-სა და კ. ბ-ეს შორის 2009 წლის 14 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასევე ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონი, №2 კორპუსში, №38 ბინის მესაკუთრედ აღირიცხა მ. მ-ა და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ. მ-ას უარი ეთქვას ა. ყ-სა და კ. ბ-ეს შორის 2009 წლის 14 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასა და ქ.თბილისში, მ-ის II მიკრო/რაიონი, №2 კორპუსში, №38 ბინის მესაკუთრედ აღირიცხვაზე.
4. მ. მ-ას კ. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1500 (ათას ხუთასი) ლარის გადახდა.
5. საკასაციო პალატის გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ბ. ალავიძე

მოსამართლეები:

თ. თოდრია

პ. ქათამაძე