

საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

№ 3კ/932-02

9 დეკემბერი, 2002 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა
შემადგენლობა:

ლადო ჭანტურია (თავმჯდომარე),
ვალერი ხრუსტალი,
მერაბ ტურავა,
მაია ახალაძე (მომხსენებელი),
ქეთევან გაბელაია,
თენგიზ კობახიძე,
ბესიკ კობერიძე,
ირაკლი ბიბილაშვილი,
მაია ვაჩაძე,

სხდომის მდივანი – გ. სუპატაშვილი

კასატორი – ი. მ.-ი (მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით)

წარმომადგენელი – გოგი თითბერიძე

მოწინააღმდეგე მხარე – მალსაზ მჭედლიშვილი (მოპასუხე), კონსტანტინე ბერუაშვილი (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი – კანა გასიტაშვილი

გასაჩივრებული სასამართლოს გადაწყვეტილება: თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2002 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

კონსტანტინე ბერუაშვილის წარმომადგენელმა როინ გელაშვილმა სარჩელით მიმართა გლდანი-ნაძალადევის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა სხვისი უკანონო მფლობელობიდან საკუთარი ნივთის გამოთხოვა, კერძოდ, მოპასუხე მალსაზ მჭედლიშვილის

და მისი თანმხლები პირების გამოსახლება თბილისში, ზესტაფონის ქ. №4/14-ში მდებარე თავისი საკუთარი ბინიდან.

მოსარჩელის განმარტებით, 2001 წლის 27 ივნისს კონსტანტინე ბერუაშვილმა მოპასუხე მალხაზ მჭედლიშვილთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ერთი თვის ვადით გამოსყიდვის უფლებით; ხელშეკრულება დამოწმდა სანოტარო წესით და რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში; გამოსყიდვის ვადა გავიდა 2001 წლის 27 ივლისს; მოპასუხეს მისი მარწმუნებლისათვის არ დაუბრუნებია გადაცემული თანხა და არც ბინა გამოუთავისუფლებია.

მალხაზ მჭედლიშვილის მეუღლემ ირმა მჭედლიშვილმა სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა საქმის განხილვაში დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირად ჩაბმა და 2001 წლის 27 ივნისს მის მეუღლესა და კონსტანტინე ბერუაშვილს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ სადავო ბინა წარმოადგენს მეუღლეების საერთო საკუთრებას. იგი 1989 წლის 25 ნოემბრიდან იმყოფება მალხაზ მჭედლიშვილთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში. 1995 წლის 28 დეკემბერს შეიძინეს თბილისში, ზესტაფონის ქ. 4/14-ის №2 კორპუსში მდებარე №64 სამოთახიანი ბინა. ი. მჭედლიშვილის განმარტებით, ბინის გასხვისების შესახებ მან მხოლოდ სარჩელის წარდგენის შემდეგ გაიგო, მეუღლეს მისი თანხმობის გარეშე არ ჰქონდა ბინის გაყიდვის უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულება კი, როგორც კანონის დარღვევით დადებული, ბათილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის შესაბამისად (ს.ფ. 25).

გლდანი-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კონსტანტინე ბერუაშვილის სარჩელი მოპასუხე მალხაზ მჭედლიშვილის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან გამოთხოვის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძველობის გამო.

დაკმაყოფილდა მესამე პირის, ირმა მჭედლიშვილის სარჩელი, მოპასუხეების – კონსტანტინე ბერუაშვილისა და მალხაზ მჭედლიშვილის მიმართ. ბათილად იქნა ცნობილი მალხაზ მჭედლიშვილსა და კონსტანტინე ბერუაშვილს შორის 2001 წლის 27 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულება თბილისში, ზესტაფონის ქ. 4/14-ის №2 კორპუსში მდებარე ბინის ნასყიდობის თაობაზე.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს: მალხაზ და ირმა მჭედლიშვილები რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებიან 1989 წლიდან. საცხოვრებელი ბინა, მდებარე თბილისში, ზესტაფონის ქ. 4/14-ის №2 კორპუსში შეძენილია 1995 წელს და სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს მეუღლეთა თანასაკუთრებას. მ. მჭედლიშვილმა მეუღლის თანხმობის გარეშე 2001 წლის 27 ივნისს სადავო ბინა მიჰყიდა კონსტანტინე ბერუაშვილს;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 1160-ე მუხლებს შორის არსებობს კოლიზია, ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით გამოყენებულ უნდა იქნეს სპეციალური ნორმა.

მალხაზ მჭედლიშვილს მეუღლე ირმა მჭედლიშვილისაგან არ ჰქონდა მიღებული თანასაკუთრების განკარგვის უფლებამოსილება. მალხაზ მჭედლიშვილმა იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ მას ასეთი უფლება არ ჰქონდა. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი არ დაუძალავდა არც ნოტარიუსს და არც კონსტანტინე ბერუაშვილს მეუღლის არსებობის ფაქტს და იმ გარემოებას, რომ გასხვისებულ ბინაში ცხოვრობდა მისი მეუღლე ორ შვილთან ერთად.

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კონსტანტინე ბერუაშვილმა და მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება იმ საფუძველზე, რომ მან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება მალხაზ მჭედლიშვილთან კანონით დადგენილი წესით. ის გარემოება, რომ ამ უკანასკნელს მეუღლე ჰყავდა, მისთვის ცნობილი გახდა მაშინ, როცა ი. მჭედლიშვილმა საქმეში მესამე პირად ჩართვა მოითხოვა. აპელანტის განმარტებით, მან ბინა შეიძინა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 477-ე, 479-ე მუხლების შესაბამისად. მესამე პირს კი უფლება აქვს, პრეტენზია მხოლოდ მის მეუღლეს, მალხაზ მჭედლიშვილს, წაუყენოს.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2002 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. სარჩელი დაკმაყოფილდა: მ. მჭედლიშვილი თანმხლებ პირებთან ერთად გამოსახლებულ იქნა თბილისში, ზესტაფონის ქ. 4/14-ის №2 კორპუსში მდებარე №64 ბინიდან.

მესამე პირის, ი. მჭედლიშვილის, სარჩელს ეთქვა უარი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად გამყიდველი მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცემს ქონებას, ხოლო მყიდველი მოვალეა, გადაუხადოს გამყიდველს აღნიშნული ქონების შეთანხმებული ფასი. ამავე კოდექსის 509-ე მუხლის მიხედვით, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოსყიდვის უფლება აქვს, მას შეუძლია ეს უფლება განახორციელოს თავისი ნებით. მხარეთა მიერ დათქმულ ერთობიან ვადაში, მხარის მიერ არ იქნა გამოყენებული ეს უფლება.

სასამართლო პროცესზე მ. მჭედლიშვილმა არ უარყო, რომ არც ბერუაშვილისათვის და არც ნოტარიუსისათვის არ უთქვამს, რომ მეუღლე ჰყავდა. ამდენად, მყიდველის, ბერუაშვილის მიერ ვერ იქნებოდა გათვალისწინებული ბინის თანამესაკუთრის არსებობის ფაქტი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად კ. ბერუაშვილი კეთილსინდისიერ შემძენად ითვლება, რის გამოც ვერ იქნება გაზიარებული მოსაზრება ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

ირმა მჭედლიშვილმა საკასაციო საჩივარი შეიტანა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც მოითხოვა მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

საკასაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ საფუძველებს:

სადავო ბინა შეძენილია კასატორ ირმა მჭედლიშვილისა და მისი მეუღლის, მალხაზ მჭედლიშვილის, ერთად ცხოვრების პერიოდში 1995 წელს და სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად, ითვლება მეუღლეთა თანასაკუთრებად.

ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი ბინის, საერთო თანასაკუთრების, ერთადერთ მესაკუთრედ მხოლოდ მალხაზ მჭედლიშვილი იყო რეგისტრირებული, მისთვის უცნობი იყო.

მყიდველმა კ. ბერუაშვილმა იცოდა, რომ მ. მჭედლიშვილს ჰყავდა თანამესაკუთრე - მეუღლე და 2 შვილი. ის ერთხელაც არ ყოფილა მისული შესაძენი სახლის სანახავად.

უკანონო სააპელაციო პალატის მითითება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლზე, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სხვა გარიგების, კერძოდ, სესხის ხელშეკრულების დაფარვის მიზნით.

ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ კასატორმა არ იცოდა, ვინაიდან მ. მჭედლიშვილთან ფაქტობრივი ცოლ-ქმრული ურთიერთობა შეწყვეტილი ჰქონდა, მჭედლიშვილი წასული იყო სახლიდან ხელშეკრულების გაფორმებამდე ერთი წლით ადრე.

ბინის ღირებულება უფრო მეტია, ვიდრე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი.

ის ფაქტი, რომ კ. ბერუაშვილმა არ იცოდა, რომ ბინის მესაკუთრე მალხაზ მჭედლიშვილს თანამესაკუთრე ჰყავდა, ვერ გააბათილებს იმ გარემოებას, რომ იგი გასხვისებული ბინის თანამესაკუთრე იყო, ვინაიდან ასეთი უფლება კონსტიტუციით და სამოქალაქო კოდექსით აქვს მინიჭებული.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

დიდმა პალატამ განიხილა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, მოუსმინა მხარეებს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადასტურებულია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ თბილისში, ზესტაფონის ქ.4/14-ის №2 კორპუსში მდებარე ბინა №64 შეძენილია კასატორ ირმა მჭედლიშვილისა და მისი მეუღლის, მალხაზ მჭედლიშვილის, ერთად ცხოვრების პერიოდში, 1995 წელს და სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად ითვლება მეუღლეთა თანასაკუთრებად.

მალხაზ მჭედლიშვილის განმარტებით, 2001 წლის 27 ივნისს სანოტარო წესით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მან განაცხადა, რომ მეუღლე არ ჰყავდა. კ. ბერუაშვილმა (მყიდველმა) მისი მეუღლის არსებობის შესახებ არ იცოდა (ს.ფ. 61,104). ბინაში მარტო მ. მჭედლიშვილი იყო ჩაწერილი, მას ჰქონდა ბინის გასაღები, მყიდველი ბინის სანახავად მიიყვანა ზაფხულში, იმ პერიოდში, როცა შინ არავინ იყო.

მ. მჭედლიშვილის განმარტებითვე, მეუღლე ირმა მჭედლიშვილს ბინის გაყიდვაზე არ შეუთანხმდა, ვინაიდან ბინა იყო მისი საკუთრება და არ თვლიდა საჭიროდ მეუღლის თანხმობას. ბინის გაყიდვის თაობაზე აცნობა ირმა მჭედლიშვილს, მაგრამ მისგან უარის მიღების შემდეგ გაასხვისა ბინა (ს.ფ. 61). კ. ბერუაშვილისგან მიღებული ფული მეუღლეს მიუტანა, თანხა სჭირდებოდა ბიზნესისათვის და ეს ყველაფერი მეუღლემ კარგად იცოდა (ს.ფ. 104). სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ 2001 წლის 10 აგვისტოს მალხაზ მჭედლიშვილის სიდედრმა ნათელა ყვინაშვილმა ისესხა 2000 დოლარი ვლადიმერ ჩხარტიშვილისაგან და ვალის უზრუნველყოფის მიზნით დაუთმო ამ უკანასკნელს თავისი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე თბილისში, ტურბინის ქუჩა №20-ში (ს.ფ. 50). თანხის სესხების შინაურული ხელწერილი დამოწმებულია ირმა მჭედლიშვილის ხელმოწერითაც. მ. მჭედლიშვილის განმარტებით, მან დააგირავა ნ. ყვინაშვილის ბინა, ვინაიდან ფული სჭირდებოდა საქმისთვის (ს.ფ. 104).

სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანასაკუთრებას), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რაიმე არ არის დადგენილი. ამავე კოდექსის 1159-ე მუხლის თანახმად კი თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან და დადასტურებულია ის გარემოება, რომ 1995 წლის 28 დეკემბერს შეძენილი სადავო ბინა წარმოადგენს მეუღლეთა თანასაკუთრებას და გასხვისებამდე საჯარო რეესტრში იგი აღრიცხული იყო მალხაზ მჭედლიშვილის სახელზე.

ირმა მჭედლიშვილი სადავო ბინის თანამესაკუთრე გახდა მისი შეძენის მომენტში მალხაზ მჭედლიშვილთან ერთად და მას სრული უფლება ჰქონდა, განეხორციელებინა საკუთრების უფლების აღრიცხვა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, რაც არ გაუკეთებია. ი. მჭედლიშვილს არც ბინის აღრიცხვის მომენტში და არც შემდეგ პრეტენზია არ გამოუთქვამს ბინის ტექაღრიცხვის ბიუროში მეუღლის სახელზე რეგისტრაციის გამო. უფრო მეტიც, მას სადავო ბინის შესაძლო გასხვისების შესახებ მეუღლისგან ინფორმაციის მიღების შემდეგაც კი არ შეუტანია საჩივარი რეესტრის მონაცემების უზუსტობისა და ჩანაწერის შეცვლის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში ირმა მჭედლიშვილმა მისი უფლება, აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში და ესარგებლა მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, კერძოდ, განეკარგა ქონება, დაუთმო მეუღლეს, მალხაზ მჭედლიშვილს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სამოქალაქო კოდექსის ზოგიერთი ნორმის მიხედვით (მაგალითად 1513-ე, 1433-ე მუხლები) პირი მესაკუთრედ ითვლება, ერთ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, სამკვიდროს განსნის მომენტიდან, მაგრამ კანონი ორივე შემთხვევაში იმპერატიულად მოითხოვს სანივთო სამართლებრივი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

აღნიშნული მუხლების შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გაფორმება საბოლოოდ წარმოებს სწორედ სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესებით, რაც ამ უფლების წარმოშობის ერთ-ერთი წინაპირობაა (სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი).

პალატა თვლის, რომ შეძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, მეუღლეთა ქორწინების განმავლობაში ერთად შეძენილ, სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე (თანასაკუთრებაზე) მეუღლეთა საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში ორივე მათგანის რეგისტრაციის შემდეგ. წინააღმდეგ შემთხვევაში მესამე პირების მიმართ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად.

პალატის მიერ ვერ იქნა გაზიარებული კასატორის პრეტენზია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული ნორმა ზოგადია, ხოლო ამავე კოდექსის 1160-ე მუხლში მოცემული ნორმა სპეციალურ ნორმას წარმოადგენს და სამოქალაქო კოდექსის მეორე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად მოქმედებს სპეციალური ნორმა.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შეძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შეძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის მიხედვით კი იმ ქონების განკარგვა, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებაში შედის, ხორციელდება მეუღლეთა შეთანხმებით, იმისდა მიუხედავად, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას. ერთ-ერთი მეუღლის მიერ ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით დადებული გარიგება შეიძლება ბათილად იქნეს ცნობილი მეორე მეუღლის მოთხოვნით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ქონების განმკარგავ მეუღლეს არ ჰქონდა ამის უფლებამოსილება და დამტკიცებული იქნება, რომ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ მას ასეთი უფლება არ ჰქონდა.

სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით ამ კოდექსით გათვალისწინებულ ზოგად ნორმებსა და სპეციალურ ნორმებს შორის კოლიზიისას გამოიყენება სპეციალური ნორმები.

პალატა თვლის, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული სანივთო სამართლებრივი ნორმა არ შეიძლება ჩაითვალოს ზოგად ნორმად ამავე კოდექსის 1160-ე მუხლით გათვალისწინებულ საოჯახო სამართლის ნორმასთან მიმართებაში. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი იძლევა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიებს, ხოლო 1160-ე მუხლი აწესებს თანამესაკუთრე მეუღლის ინტერესების დაცვის იურიდიულ მექანიზმს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა თვლის, რომ ზემოთ მოყვანილი ორივე ნორმა სპეციალურია.

განსახილველ შემთხვევაში პრიორიტეტი კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას უნდა მიენიჭოს, ვინაიდან თანამესაკუთრე მეუღლემ არაფერი იღონა იმისათვის, რომ მისი საკუთრების უფლება კანონით დადგენილი წესით ყოფილიყო გაფორმებული (საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული).

კონსტანტინე ბერუაშვილი კეთილსინდისიერი შემძენია. მან იცოდა, რომ მალხაზ მჭედლიშვილი სადავო ბინის საჯარო რეესტრში აღრიცხული ერთადერთი მესაკუთრე იყო. ამავე დროს, ამ უკანასკნელის მიერ ნოტარიუსთან გაკეთებული განცხადების შემდეგ, რომ მეუღლე არ ჰყავდა, ვარაუდობდა, რომ მხარე კეთილსინდისიერად ახორციელებდა თავის მოვალეობას. გამომდინარე აღნიშნულიდან, დადასტურებულია, რომ შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო ბინის ერთადერთი მესაკუთრე. ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, შემძენი კეთილსინდისიერად მხოლოდ მაშინ არ ჩაითვლება, როცა დადასტურებულია, რომ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს 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.

საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია მნიშვნელოვანი გარანტიაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვისათვის. იგი ხელს უწყობს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. რეესტრის ჩანაწერი კანონის მიხედვით მხოლოდ მაშინ ითვლება არასწორად, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო. განსახილველ შემთხვევაში საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობაზე არ ყოფილა წარდგენილი და დადასტურებულია, რომ შემძენი კეთილსინდისიერია.

პალატა ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი მეუღლის, როგორც თანამესაკუთრის, ინტერესების დაცვის საჭიროებას, მაგრამ მიაჩნია, რომ კეთილსინდისიერი შემძენისაგან განსხვავებით მას კანონმდებლობით დადგენილი წესით აქვს სამართლებრივი საშუალება,

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით დაიცვას თავისი უფლება ხელყოფისაგან, რასაც ვერ ვიტყვით კეთილსინდისიერ შემძენზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მტკიცების ტვირთი მესამე პირს, ირმა მჭედლიშვილს აწევს.

კასატორმა ვერ დაამტკიცა გარემოებანი, რომლებიც შემძენის არაკეთილსინდისიერებასა და მეუღლის სახელზე სადავო ბინის რეგისტრაციის ფაქტის არცოდნას დაადასტურებდა.

პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მოტივაციას, რომ სადავო გარიგება ბათილია იმ საფუძველზე, რომ დაირღვა სამოქალაქო კოდექსის 489-ე მუხლის მოთხოვნა მყიდველისათვის უფლებრივად უნაკლო ნივთის მიყიდვის შესახებ, ვინაიდან აღნიშნული პრეტენზიის დაყენების უფლება აქვს თვით მყიდველს და არა – სხვა პირებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად საოლქო სასამართლოს კოლეგიის ან პალატის მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. პალატა თვლის, რომ კასატორს არ წამოუყენებია არც დასაბუთებული და არც დამატებითი საკასაციო პრეტენზია.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას კანონი არ დაურღვევია და არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

დიდმა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

ირმა მჭედლიშვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2002 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.