



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ბ - 32

26 აპრილი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: ირმა პერანიძე

სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი

_ მირანდა ირემაძე

აპელანტი: ე--- ი-----ი

წარმომადგენელი: ა----- ქ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები: ნ----- კ-----ე - კ-----ე; ნ----- ჯ-----ი; მ--- ხ-----ე;

თ----- ე-----ი; ლ--- გ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე: რ----- ფ-----ე

წარმომადგენელი: რ----- ხ-----ი

დავის საგანი _ ნასყიდობის ხელშეკრულებათა ბათილად ცნობა; სესხისა

და იპოთეკის შესახებ გარიგების დადებულად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ე--- ი-----მა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეებად ნ----- კ-----ე - კ-----ე, ნ----- ჭ-----ი, მ--- ხ-----ე და რ----- ფ----- მიუთითა და ითხოვა ნ----- ი-----სა და ნ----- კ-----ე - კ-----ესა და ნ----- ჭ-----ს შორის 2010 წლის 28 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; ნ----- ჭ-----ს, ნ----- კ-----ე - კ-----ესა და მ--- ხ-----ეს შორის 2011 წლის 19 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; 2013 წლის 10 დეკემბერს, მ--- ხ-----ესა და რ----- ფ-----ეს შორის გაფორმებული გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

2. მოსარჩელე სადავოდ ქცეულ გარიგებებს მოჩვენებით და თვალთმაქცურ გარიგებებად მიიჩნევს, ითხოვს მათ ბათილობას და განმარტავს, რომ წარდგენილი სარჩელი აღაირებითია, იურიდიული ინტერესი კი აღაირებითი სარჩელის მიმართ არის ის, რომ მხოლოდ აღნიშნული ხელშეკრულებების ბათილობის შემთხვევაში იქნება შესაძლებელი მოსარჩელის სახელზე/საკუთრებაში დარეგისტრირდეს უძრავი ქონება და მასზე არსებული შენობა ნაგებობა, რომლის შემდგომაც მას მიეცემა საშუალება გადაუხადოს მ--- ხ-----ეს ნასესხები თანხა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონების ღირებულება 102 000 აშშ დოლარზე მეტია, ნასესხები თანხის ოდენობა პროცენტთან ერთად არის - 45000 აშშ დოლარი. შესაბამისად ვალის ოდენობასა და უძრავი ქონების ღირებულებას შორის არის _ 55000 აშშ დოლარის ოდენობით

სხვაობა. სარჩელის იურიდიულ ინტერესს ასევე წარმოადგენს ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების ღირებულებისა და ვალს შორის არსებული სხვაობა დარჩება მოსარჩელეს. ის მიიჩნევს, რომ აღიარებითი სარჩელი არის დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება.

3. მოსარჩელის განმარტებით: ნ----- ი-----ს (პირი, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს ე--- ი-----ი), ქონდა ფინანსური პრობლემები, 2010 წლის 28 ოქტომბერს შუამავლების/მაკლერების ე----- და მ----- საშუალებით ნ--- კ-----ე კ-----ისაგან და ნ----- ჭ-----ისაგან ისესხა 16800 აშშ დოლარი, 3 თვის ვადით, თვეში 5 %-იანი სარგებლით. თუმცა მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად 2010 წლის 28 ოქტომბერს, დადებულ იქნა თვალთმაქცური გარიგება – „უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით" -ნ----- ი----- საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქობულეთი კ----- ქ. №18–ში. გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 3 თვე – 2011 წლის 28 იანვრამდე. ის ფაქტი, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად, დადებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, ნ----- ი-----ისათვის ცნობილი გახდა 2011 წლის 28 იანვრის შემდეგ, როცა მან დააპირა ვალის გადახდა და ახალი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დარეგისტრირება თავის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე. ნ----- კ-----ე-კ----- -ემ და ნ----- ჭ-----მა მოსარჩელეს განუმარტეს, რომ აღნიშნული სახის ხელშეკრულების გაფორმება გამოწვეული იყო ნასესხები თანხის ამოღების გამარტივების მიზნით. ისინი თანახმა იყვნენ, 3 თვიანი გამოსყიდვის უფლების ვადის გასვლის მიუხედავად, თუ ნ----- ი-----ი დაფარავდა სესხის თანხას უკან დაუბრუნებდნენ უძრავ ქონებას. მოსარჩელე კვლავ მაკლერების დახმარებით დაუკავშირდა ცოლ – ქმარს მ--- ხ-----ესა და მ----- ა-----ეს, რომლებიც თანახმა იყვნენ ნ----- ი-----ისათვის ესესხებინათ 35000 აშშ დოლარი, თვეში 7 %-ის სარგებლის დარიცხვითა და ქ. ქობულეთში, კ----- ქ. №18–ში მდებარე უძრავი ქონების უზრუნველყოფით. თავდაპირველად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ უძრავი ქონება საკუთრებაში უნდა დაერეგისტრირებინა ნ----- ი-----ს, ხოლო მ--- ხ-----

-ე აღნიშნულ ქონებაზე გააფორმებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას. თუმცა მ--- ხ-----ემ და მ----- ა-----ემ მოლაპარაკებისას პირი უშალეს, და ითხოვეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ქობულეთში, კ----- ქ. #18-ში მდებარე 293 კვ/მ მიწის ნაკვეთის მათ საკუთრებაში დარეგისტრირება. ნ----- ი-----ს სხვა გზა არ ქონდა, დათანხმდა პირობას იმის თაობაზე, რომ მ--- ხ-----ე გაიფორმებდა საკუთრებაში სადავო უძრავ ქონებას, სანაცვლოდ ის ასესხებდა 35000 აშშ დოლარს, 3 თვის ვადით, თვეში 7%-იანი სარგებლით. შესაბამისად 2011 წლის 19 თებერვალს, ნ----- კ-----ე-კ-----ეს, ნ----- ჭ-----სა და მ--- ხ-----ეს შორის დაიდო თვალთმაქცური გარიგება – უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4. მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ მ--- ხ-----ემ დაარღვია მოლაპარაკების პირობები, მან ნ----- ი-----ს ასესხა მხოლოდ 20000 აშშ დოლარი. აღნიშნული თანხიდან მ--- ხ-----ემ ნ----- კ-----ეს და ნ----- ჭ-----ს გადაუხადა 16800 აშშ დოლარი, 3200 აშშ დოლარი კი ჩაითვალა სამაკლერო შუამავლობის თანხად და 20000 აშშ დოლარის 1 თვის საპროცენტო სარგებლად. დარჩენილი 15000 აშშ დოლარის სესხებაზე კი უარი განუცხადა, სანაცვლოდ შესთავაზა, ენახა ფულის გამსესხებლები და იპოთეკით დატვირთავდა ქ. ქობულეთში, კ----- ქ. #18-ში მდებარე 293 კვ/მ მიწის ნაკვეთს. ნ----- ი-----ს თანხმობის გარდა სხვა გზა არ ქონდა, ამიტომაც ისევ მაკლერების საშუალებით, 19 თებერვლიდან 5 დღეში ე----- ხ-----ისა და ქ----- რ-----საგან ისესხა ჯამში 15000 აშშ დოლარი, 3 თვის ვადით, თვეში 5 %-იანი სარგებლით.

5. ნ----- ი-----მა მიმართა ბათუმის რაიონულ პროკურატურას საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლით სისხლის სამართლის საქმის აღძვრის მოთხოვნით. აღნიშნული საქმის მიმდინარეობისას, მ--- ხ-----ემ პროკურატურაში დაკითხვისას აღიარა ის ფაქტი, რომ მან რეალურად ნ----- ი-----ს ასესხა 35000 აშშ დოლარი, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მ--- ხ-----ემ თანხმობა გამოხატა ნ----- ი-----ისაგან ნასესხები თანხის გადახდის სანაცვლოდ, (რომელიც ჯამში შეადგენდა – 45000 აშშ დოლარს, (სესხის ძირი თანხა 35000 აშშ დოლარი და საპროცენტო სარგებელი 10000 აშშ

დოლარი) უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის დაბრუნების შესახებ, თუმცა მან, 2013 წლის 10 დეკემბერს, „გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის“ ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ქობულეთში, კ----- ქ, #18_ში მდებარე 293 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები გაასხვისა რ----- ფ-----ზე. აღნიშნული გარიგებაც დადებული იქნა თვალთმაქცურად, რის გამოც ის უნდა გაბათილდეს. საბოლოოდ კი ქ. ქობულეთში, კ----- ქ, #18_ში მდებარე 293 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები უნდა აღირიცხოს ნარგის ი-----ის უფლებამონაცვლის ე--- ი-----ის სახელზე.

მოპასუხეთა პოზიცია:

6. მოპასუხე ნ----- კ-----ე-კ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი იქედან გამომდინარე, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 15.12.2011წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ე--- ი-----ს უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. მხანად ე--- ი-----ი ითხოვდა იმავე გრიგებების ბათილად ცნობა, რასაც ამჟამად აღძრული სარჩელით. ამგვარ რეალობაში კი გამორიცხულია იურიდიული ინტერესის არსებობა და მოსარჩელისათვის სასურველი შედეგის დადგომა. გამომდინარე აქედან, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ ე--- ი-----ის სარჩელზე საქმის წარმოება

უნდა შეწყდეს.

7. მოპასუხე რ----- ფ-----ემ ე--- ი-----ის სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან ქონება შეიძინა მ--- ხ-----ისაგან გადახდის განვადებით, 50 000 აშშ დოლარად. თანხის სრულად გადახდის შემდეგ, რაც დაადასტურა ნოტარიუსის მიერ 25.11.2016წ. მ--- ხ-----ემ წარადგინა განცხადება საჯარო რეესტრში და გაუქმდა ქონებაზე რეგისტრირებული გადახდის განვადებითი ვალდებულებაც. მისთვის ქონების შეძენამდე უცნობი იყო აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებული პრობლემები და მას ამ საკითხებთან კავშირი არ ქონდა. ქონება შეიძინა

თავისუფალ მდგომარეობაში და შეძენიდან რამდენიმე ხანში, მოსარჩელე თავის ორ დასთან ერთად შეიჭრა ქონებაში და დღემდე უკანონოდ ფლობს სადავო ქონებას. მოპასუხე რ----- ფ----ემ სარჩელი უსაფუძვლობასთან ერთად ხანდაზმულად მიიჩნია და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

8. ე--- ი-----ის სარჩელისაგან დამოუკიდებლად, რ----- ფ----ეს აღძრული ქონდა სარჩელი მოპასუხეების ე--- ი-----ის, ზ----- და ნ----- ი-----ების უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მოპასუხეები ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ და სარგებლობენ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებით, აღნიშნული კი მას, როგორც მესაკუთრეს აბრკოლებს თავისუფლად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით.

9. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 06 მაისის განჩინებით, მითითებული ორი საქმე (ე--- ი-----ის სარჩელი გარიგებათა ბათილად ცნობის შესახებ და რ----- ფ----ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ) გაერთიანდა ერთ წარმოებად და განხილული იქნა საერთო წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით: ე--
- ი-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. რ----- ფ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეების - ზ----- ი-----ის, ე--- ი-----ისა და ნ----- ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან, მათი გამოსახლების გზით, გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელის - რ----- ფ----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქობულეთი, კ----- ქუჩა №18, ს/კ №20----- (მიწის ნაკვეთი - 293 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა №1-116,8 კვ.მ. და №2-14 კვ.მ.) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდა მესაკუთრეს - მოსარჩელე რ----- ფ--
--ეს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

11. რ----- ფ-----ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქობულეთი, კ----- ქუჩა №18, ს/კ №20----- (მიწის ნაკვეთი - 293 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა №1-116,8 კვ.მ. და №2-14 კვ.მ.), - რომელიც დაკავებული აქვთ მოპასუხეებს - ზ----- ი-----ს, ე--- ი-----სა და ნ----- ი-----ს, რომლებიც უკანონოდ ფლობენ ამ ქონებას და მოსარჩელის მოთხოვნის მიუხედავად, არ ათავისუფლებენ მას.

12. უძრავი ქონებაზე (მდებარე მისამართზე: ქობულეთი, კ----- ქუჩა №18, ს/კ №20-----), - რ----- ფ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია 10.12.2013 წელს მ--- ნ-----ესა და რ----- ფ-----ეს შორის დადებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

13. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ არსებობს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 15.12.2011წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ე--- ი-----ის სარჩელი ნ----- კ-----ე-კ-----ს, ნ----- ჭ-----ს და მ--- - ნ-----ეს შორის 2011 წლის 19 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე--- ი-----ის სარჩელი ნ----- ი-----სა და ნ----- ჭ-----ს, ნ----- კ-----ე - კ-----ეს შორის 28.10.2010 წელს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ და 2010 წლის 06 ივლისს ნ----- ი-----ის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებისა და ქონების 1/3 წილზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

14. სასამართლომ დაადგინა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ე--- ი-----ი დავობს, დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე, როგორც ნ----- ი-----ის უფლებამონაცვლე, სასამართლოს მითითებით, სარჩელის საფუძველი არ არის იგივე რაც წინა სარჩელით იყო. სასამართლომ ჩათვალა, რომ სახეზე არ იყო ერთიდაიმავე მხარეებს შორის ერთსადაიმავე საფუძველით აღძრული დავა და საქმის განხილვა გაგრძელდა საერთო წესის დაცვით.

15. სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო გარიგებათა (ნ----- ი-----სა და ნ----- კ----- ე - კ-----ესა და ნ----- ჭ-----ს შორის 2010 წლის 28 ოქტომბერს დადებული

ნასყიდობის ხელშეკრულება; ნ----- ჭ-----ს, ნ---- კ-----ე - კ-----ესა და მ--- ხ-----
--ეს შორის 2011 წლის 19 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობა;) შესახებ ე--- ი-----ისათვის ცნობილი იყო 2010 წლისათვის. მის მიერ გასაჩივრებულიც კი იყო სასამართლოში მითითებული გარიგებები. რის გამოც სასამართლომ სარჩელი ხანდაზმულად მიიჩნია.

16. სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ 10.12.2013 წელს მ--- ხ-----ესა და რ---- ფ---
-ეს შორის დადებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ე--- ი-----ისათვის ვერ წარმოშობს იურიდიულ ინტერესს, რადგან უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქობულეთი, კ----- ქუჩა #18, ს/კ #20----- (მიწის ნაკვეთი - 293 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა #1-116,8კვ.მ. და #2-14 კვ.მ.), - ვერ დარეგისტრირდება ე--- ი-----ის საკუთრებაში და მასზე ვერ იქნება დადგენილი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

17. რაც შეეხება რ---- ფ----ის სარჩელს, სასამართლომ დაადგინა, რომ რ---- ფ----ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქობულეთი, კ----- ქუჩა №18, ს/კ №20----- (მიწის ნაკვეთი - 293 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა №1- 116,8 კვ.მ. და №2-14 კვ.მ.), - რომელიც უკანონოდ დაკავებული აქვთ მოპასუხეებს - ზ---- ი-----ს, ე--- ი-----სა და ნ----- ი-----ს, რომლებიც უკანონოდ ფლობენ ამ ქონებას და მოსარჩელის მოთხოვნის მიუხედავად, არ ათავისუფლებენ მას, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად იქნა მიჩნეული.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

18. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული მოსარჩელე ე--- ი-----ის მიერ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით თავისი სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო რ---- ფ----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

19. აპელანტის განმარტებით ბათუმის საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ დაადგინა, რომ სადავო გარიგებები იყო თვალთმაქცური. ნაცვლად ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობებისა რეალურად მხარეთა შორის არსებობდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებო ურთიერთობა. აღნიშნულ ფაქტს ადასტურებს სისხლის სამართლის საქმეზე დაკითხული მოწმეების სრული უმრავლესობა, ასევე ხელშეკრულების ფასი, რადგან უძრავი ქონების რეალური ღირებულება ორჯერ მეტია, ვიდრე ეს ხელშეკრულებაშია აღნიშნული.

20. ნ----- ი-----ს არ ქონდა ფინანსური საშუალება ერთდროულად გადაეხადა 35000 აშშ დოლარი მ--- ხ-----ისათვის, მან მ--- ხ-----ეს შესთავაზა, რომ გაყიდდა ქ. ქობულეთში, კ----- ქ, #18_ში მდებარე უძრავ ქონებას, დაფარავდა არსებულ დავალიანებას – 35000 აშშ დოლარს, რაზეც მ--- ხ-----ე არ დათანხმდა და განუცხადა, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე თავად არის, მან გადაუხადა იპოთეკარებს – ე---- ხ-----ისა და ქ----- რ-----ს სესხის ძირითადი თანხა, შესაბამისად უძრავი ქონების გაყიდვიდან შემოსულ თანხასაც თავად განკარგავდა სრულად. აღნიშნულის შემდგომ ნ----- ი-----მა მიმართა ბათუმის რაიონულ პროკურატურას საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლით სისხლის სამართლის საქმის აღძვრის მოთხოვნით. როგორც ცნობილია მ--- ხ-----ემ პროკურატურაში დაკითხვისას აღიარა ის ფაქტი, რომ მან რეალურად ნ----- ი-----ს ასესხა 35000 აშშ დოლარი, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. იქვე მ--- ხ-----ემ გამოხატა ნება და თანხმობა იმის შესახებ, რომ ნ----- ი-----ს დაუბრუნებდა ქონებას ნასესხები თანხის, (ჯამში 45000 აშშ დოლარის) გასტუმრების შემდგომ (სესხის ძირითადი თანხა 35000 აშშ დოლარი და საპროცენტო სარგებელი 10000 აშშ დოლარი), რის გამოც მ--- ხ-----ის მიმართ არ დამდგარა შესაბამისი სისხლის სამართლებრივი პასუხისმგებლობა. თუმცა სრულიად მოულოდნელად 2013 წლის 10 დეკემბერს, მ--- ხ-----ემ ქ. ქობულეთში, კ----- ქ, #18_ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება განვადების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა რ----- ფ-----ზე.

21. რ----- ფ-----ემ განუმარტა ნ----- ი-----ს, რომ მართალია უძრავი ქონება

იურიდიულად მის სახელზეა, თუმცა ქონების რეალური მესაკუთრე მ--- ხ-----ეა. რ----- ფ-----ის აღნიშნული განმარტებით დასტურდება, რომ 10,12,2013 წლის გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი გარიგება.

22. აპელანტის განმარტებით: სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ და უკანონოდ დააკმაყოფილა მოსარჩელე რ----- ფ-----ის მოთხოვნა უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ.

23. ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებითა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით თავისი სარჩელის დაკმაყოფილება და რ----- ფ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

24. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა და მათი წარმომადგენლების განმარტებები, შეამოწმა და მისცა შეფასება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და თვლის, რომ უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილება ე--- ი-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, კერძოდ საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს ე--- ი-----ის სარჩელთან დაკავშირებით ნ----- ი-----სა და ნ----- ჭ-----ს, ნ----- კ-----ე - კ----- -ეს შორის 28.10.2010 წელს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ნ----- კ-----ე -კ-----ეს, ნ----- ჭ-----სა და მ--- ხ-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის 2011 წლის 19 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში; ე--- ი-----ის სარჩელი კი მ--- ხ-----ესა და რ----- ფ-----ეს

შორის დადებული 2013 წლის 10 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით - არ უნდა დაკმაყოფილდეს; რ---- ფ----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში კი გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი;

25. ამგვარ გადაწყვეტილებამდე პალატა შემდეგ გარემოებათა გამო მივიდა:

26. დადგენილია, რომ ნ----- ი-----სა და ნ---- კ-----ე - კ-----ესა და ნ----- ჭ----- ს შორის, 2010 წლის 28 ოქტომბერს, დადებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე ქობულეთი, კ----- ქ. №18, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი №1-116.8 კვ.მ. და №2-14 კვ.მ. უძრავი ქონება გაიყიდა გამოსყიდვის უფლებით. გამოსყიდვის ვადად მითითებული იქნა 3 თვე - 2011 წლის 28 იანვრამდე. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 16 800 აშშ დოლარად. საიდანაც ნ---- კ----- ე-კ-----ემ გადაიხადა 8960 აშშ დოლარი, ხოლო ნ----- ჭ-----მა - 7840 აშშ დოლარი. აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ----- ჭ-----ისა და ნ--- კ-----ე-კ-----ის საკუთრებაში.

27. დადგენილია, რომ აღნიშნული გარიგებიდან გამომდინარე ნ----- ი-----ს, ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში გამოსყიდვის უფლებით არ უსარგებლია;

28. 2011 წლის 19 თებერვალს, ამავე ქონებაზე ნ----- ჭ-----ს, ნ---- კ-----ე - კ----- ესა და მ--- ხ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება; ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 16 800 აშშ დოლარად და საცხოვრებელი სახლი საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ--- ხ-----ის საკუთრებად.

29. დადგენილია, რომ ე--- ი-----მა 2011 წელს სასამართლო წესით აწარმოა დავა ნ----- ი-----ს, ნ----- ჭ-----სა და ნ---- კ-----ე - კ-----ეს შორის 28.10.2010 წელსა და ნ---- კ-----ე -კ-----ეს, ნ----- ჭ-----სა და მ--- ხ-----ეს შორის 2011 წლის 19 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. მოსარჩელე მიუთითებდა გარიგებათა თვალთმაქცურ ხასიათზე და მათ

ბათილობას მოითხოვდა;

30. **დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 15.12.2011წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე--- ი-----ის სარჩელი ნ----- კ-----ე-კ-----ს, ნ----- ჭ-----ს და მ--- ხ-----ეს შორის 2011 წლის 19 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე--- ი-----ის სარჩელი ნ----- ი-----სა და ნ----- ჭ-----ს, ნ----- კ-----ე - კ-----ეს შორის 28.10.2010 წელს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ** და 2010 წლის 06 ივლისს ნ----- ი-----ის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებისა და ქონების 1/3 წილზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

31. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ე--- ი-----მა განმეორებით იმავე მხარეების წინააღმდეგ, იმავე დავის საგანზე და იმავე საფუძვლით აღძრა სარჩელი და ითხოვა ნ----- კ-----ე - კ-----ს, ნ----- ჭ-----ს და მ--- ხ-----ეს შორის 2011 წლის 19 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ნ----- ი-----სა და ნ----- ჭ-----ს, ნ----- კ-----ე - კ-----ეს შორის 28.10.2010 წელს დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, როგორც თვალთმაქცური გარიგებებისა, **რაზეც არსებობს კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება;** აღნიშნული გარემოება კი ამ ნაწილში ე--- ი-----ის სარჩელზე წარმოების შეწყვეტის საფუძველია;

32. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის "ბ" პუნქტის თანახმად: სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ: ბ) არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ან განჩინება, რომელიც გამოტანილია დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით;

33. ამგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ რეალობაში სააპელაციო პალატა თვლის, რომ უნდა შეწყდეს ე--- ი-----ის სარჩელის განხილვა ნ----- ი-----სა და ნ----- ჭ-----

ს, ნ----- კ-----ე - კ-----ეს შორის 28.10.2010 წელს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ნ----- კ-----ე -კ-----ეს, ნ----- ჭ-----სა და მ--- ხ-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის 2011 წლის 19 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში;

34. რაც შეეხება ე--- ი-----ის მესამე სასარჩელო მოთხოვნას, მ--- ხ-----ესა და რ--- ფ-----ეს შორის, 2013 წლის 10 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ - სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სარჩელი ამ ნაწილში აღიარებითია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში - კოდექსი) 180-ე მუხლის შესაბამისად, ე--- ი-----ი სასამართლოსაგან ითხოვს - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას;

35. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიხედვით, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის აუცილებელია არსებობდეს ა) მხარეთა შორის დავა უფლების თუ სამართლებრივი ურთიერთობის თაობაზე. ბ) მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლებაში; გ) ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; დ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს; ე) ამ გადაწყვეტილებას გარკვეული სარგებელი უნდა მოქონდეს მოსარჩელისათვის. აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია, თუ შესაძლებელია აღიძრას სარჩელი თვით ვალდებულების შესრულების თაობაზე ე.ი. თუ შეიძლება აღიძრას მიკუთვნებითი ან აღსრულებითი სარჩელი. აღიარებითი სარჩელი აღიძვრება მხოლოდ მაშინ, როცა მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრა არ არის შესაძლებელი. აღიარებითი სარჩელის ეს კრიტერიუმი განპირობებულია საპროცესო ეკონომიის ინტერესებით, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ერთი დავის ფარგლებში რამდენიმე სარჩელის აღძვრა (სუსგ 27.11.2015წ. საქმე №ას-148-138-2015). ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტის გათვალისწინებითაც "საერთო სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ აღძრული სარჩელისადმი მოსარჩელის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესზე, ასევე იმ საკითხებზე, თუკი აღიარებითი სარჩელის

ნაცვლად შესაძლებელია მიკუთვნებითი მოთხოვნის წაყენება მოპასუხისადმი, რაც იმავდროულად გადაწყვეტილების აღსრულებაუნარიანობის საკითხსაც უკავშირდება, რადგან გადაწყვეტილების აღსრულება მხარისათვის გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს განუყოფელი ნაწილია. (APOSTOL V. GEORGIA; &87; ასევე Horsby V. Grece &40). ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება სასამართლოს პროცესის განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

36. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული იურიდიული ინტერესი ხელშეკრულების ბათილობის შემთხვევაში, ისეთ ვითარებაში როცა ძალაშია წინმსწრები ნასყიდობის ხელშეკრულებები, გაფორმებული ამავე უძრავ ქონებაზე. ამ გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც სადავო უძრავ ქონებაზე ვერ აღდგება ე- -- ი-----ის (ნ----- ი-----ის უფლებამონაცვე) საკუთრების უფლება. ამგვარი რეალობა კი გამორიცხავს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებას.

37. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აღიარებითი სარჩელი დავის გადაწყვეტის არც ერთადერთი და არც საუკეთესო საშუალებაა და იგი არ იძლევა მხარეთა შორის არსებული კონფლიქტის, სამართლებრივად გადაწყვეტის საშუალებას, რის გამოც ე--- ი-----ის სარჩელი რ----- ფ---ისა და მ--- ხ-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

38. პალატა აქვე მიუთითებს, რომ ე--- ი-----ის მიერ ვერ იქნა მითითებული (და დამტკიცებული) ისეთი გარემოებები, რომლებიც მ--- ხ-----ესა და რ----- ფ---ეს შორის შემდგარი ნასყიდობის ბათილობას გამოიწვევს.

39. სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მ--- ხ-----ეს არ ქონდა სადავო უძრავ ქონებაზე გარიგების დადების უფლება, რადგან არ იყო გასხვისებული ქონების მესაკუთრე. საწინააღმდეგოდ ამისა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით დადასტურებულია, რომ 2013 წლის 10 დეკემბერს, მ--- ხ-----

-----ე საჯარო რეესტრში სრულიად კანონშესაბამისად ირიცხებოდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ და ამის შემდეგ გაასხვისა ქონება, როგორც უფლებამოსილმა მესაკუთრემ - რ----- ფ-----ეზე.

40. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილით „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

41. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა.

42. “საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად: საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი.

43. როგორც ირკვევა მოცემულ შემთხვევაში, მესაკუთრემ მ--- ხ-----ემ რ----- ფ-----ეს საკუთრებაში გადასცა ქონება. ამასთან, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება შეეხებოდა უძრავ ნივთს, ხელშეკრულება სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად გაფორმდა წერილობითი ფორმით და შემძენი რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში.

44. გამომდინარე აღნიშნულიდან, პალატა თვლის, რომ ნასყიდობა ნამდვილია და არ არსებობს კანონით გათვალისწინებული საფუძველი სადავო გარიგების ბათილად აღიარებისათვის.

45. რაც შეეხება რ----- ფ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებას და მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვას. პალატა თვლის, რომ ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სწორია და ის უნდა დარჩეს უცვლელი.

46. ტ.1. ს.ფ. 55-ზე განთავსებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ ქობულეთში, კ----- ქ. №18-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე არის რ----- ფ-----ე. ხოლო მოპასუხე ე--- ი-----მა, ვერ მიუთითა იმგვარ

გარემოებებზე, რაც აპელანტის (მოპასუხის) მიერ ნივთის ფლობის უფლებას დაადასტურებდა. პალატა თვლის, რომ **რ---- ფ----ემ** შეძლო მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურება სსსკ მე-4, 102-ე, 103-ე ად 105-ე მუხლების თანახმად, ხოლო აპელანტმა ვერ შეძლო.

47. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება, ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრონციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

48. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

49. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, **რ---- ფ----ის** სასარჩელო მოთხოვნა **ე--- ი-----ის** მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე - ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა კომპონენტს აკმაყოფილებს (მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა ფლობდეს სადავო ნივთს და მფლობელებს არ უნდა ჰქონდეთ ამ ნივთის ფლობის უფლება) და შესაბამისად საფუძვლიანია, ხოლო ამავე კოდექსის 164-ე, 168-ე მუხლების საფუძველზე აპელანტი **ვალდებულია შეწყვიტოს რ---- ფ----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მფლობელობა და გამოათავისუფლოს ბინა და ჩააბაროს ის რ---- ფ----ეს თავისუფალ მდგომარეობაში.**

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ე--- ი-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილება ე--- ი-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. შეწყდეს საქმის წარმოება ე--- ი-----ის სარჩელის წარმოება ნ----- ი-----სა და ნ----- ჭ-----ს, ნ----- კ-----ე - კ-----ეს შორის 28.10.2010 წელს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში; ასევე ნ----- კ-----ე -კ-----ეს, ნ----- ჭ-----სა და მ--- ნ-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის 2011 წლის 19 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში;
4. ე--- ი-----ის სარჩელი მ--- ნ-----ესა და რ----- ფ-----ეს შორის დადებული 2013 წლის 10 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით - არ დაკმაყოფილდეს;
5. რ----- ფ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
6. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
8. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით

დადგენილი წესით.

9. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-9-12 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე