



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-733-17

28 სექტემბერი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - ლაურა მიქავა
მოსამართლეები - ირმა პერანიძე
თამარ სვანიძე

სხდომის მდივანი - მირანდა ირემაძე

აპელანტი - ელ----- მა-----, გი----- სუ-----, ლა---
სუ-----

წარმომადგენელი - ი----- ჯ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - რე---- შა-----, ნა---- იჭ-----

წარმომადგენელი - ჯ----- ქ-----ი

დავის საგანი - ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, უკანონო
ხელშეშლის აღკვეთა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს
გადაწყვეტილება 2017 წლის 24 მაისის
გადაწყვეტილება

აპელანტთა მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ-----ის სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და ელ----- მა-----ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად;
- აღკვეთილი იქნა ელ----- მა-----ს, გი----- ს-----ისა და ლა-- ს-----ის მიერ, რ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და ამ მიზნით ისინი გამოსახლებული იქნენ ქ-----ში (საკადასტრო კოდი 0-2-3-0--0-5--) მდებარე უძრავი ქონებიდან; ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ სადავო უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს რე---- შა-----ს;
- ელ----- მ-----ს, გი----- სუ-----სა და ლა-- სუ-----ს, რ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბიუჯეტის სახით გადახდილი 120 ლარის ანაზღაურება;
- ელ----- მა-----ს შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;
- ელ----- მ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით დამატებით გადასახდელად დაეკისრა 796,6 ლარის გადახდა;
- რ.შ-----ის სარჩელი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

- 2.1.** ქ-----ში მდებარე, (საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0--) უძრავი ქონება 2014 წლის 12 თებერვლამდე რეგისტრირებული იყო ელ----- მა-----ს საკუთრებად;
- 2.2.** 2014 წლის 12 თებერვლიდან, ქ-----ში მდებარე, (საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0--) უძრავი ქონება აღრიცხულია ნა---- ი-----ის საკუთრებად. ის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა 2014 წლის 6 თებერვლის, უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე;
- 2.3.** უდავოდ იქნა დადგენილი, რომ ელ----- მ-----ს 25 000 აშშ დოლარი ნა---- ი-----ისათვის უნდა დაებრუნებინა 2014 წლის 12 მაისამდე;
- 2.4.** ელ----- მ-----მა, სამ თვეში ნა---- იჭ-----ს 25 000 აშშ დოლარი კერ დაუბრუნა, რის გამოც ის დადგა კუთვნილი ფართების გასვისების რისკის წინაშე. მხარეთა შეთანხმებით ქონების გამოსყიდვის ვადა გარგრძელდა 2014 წლის 6 სექტებრამდე. გამოსასყიდი თანხის ოდენობად კი დადგინა 30 500 აშშ დოლარი;
- 2.5.** 2014 წლის 21 აგვისტოს, უძრავ ქონებაზე არსებული შეზღუდვა -

გამოსყიდვის უფლება, გაუქმდა და ქონება შეზღუდვის გარეშე აღირიცხა ნა---
- ი-----ის საკუთრებად;

2.6. ნა---- ი-----ისათვის გამოსასყიდი თანხის გადახდა გადაწყვიტა რე---- შა----
მ. მას არ გააჩნდა ნა---- ი-----ისაგან ფართის გამოსყიდვის ფინანსური
საშუალება, რის გამოც 2014 წლის 17 სექტემბერს სს „ი-----“ სესხად აიღო
33 000 აშშ დოლარი, 60 თვის ვადით, წლიური 10 %-ის სარგებელის გადახდის
პირობით, სესხის დაფარვის ვადების დარღვევისათვის ხელშეკრულება
ითვალისწინებდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს
გადახდას 0.5 %-ის ოდენობით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით რე---- შა----
სა და სს „ი-----კს“ შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც
სესხის უზრუნველყოფა მოხდა უძრავი ქონებით მდებარე ქ-----
-----ში;

2.7. ნა---- იჭ-----ს, კუთვნილი 29 000 აშშ დოლარი დაუბრუნა რე---- შა----მ.
სანაცვლოდ ის აღირიცხა იმ ფართის მესაკუთრედ, რომელიც გამოსყიდვის
უფლებით რეგისტრირებული იყო ნა---- ი-----ის საკუთრებად;

2.8. ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო
კოდით 0-.2-.3-.0--.0-.0--, გაიყო ორ ერთულ ქონებად და დარეგისტრირდა ცალ-
ცალკე საკადასტრო კოდებით 0-.2-.3-.0--.0-.5-- და 0-.2-.3-.0--.0----.
დაახელებული ფართები ირიცხება რ-----ის საკუთრებად. რე---- შა----
ფართების მესაკუთრედ აღირიცხა 2014 წლის 15 სექტემბერს ნა---- იჭ-----სთან
დადებული უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე;

2.9. რე---- შა----, ბანკიდან კრედიტის გამოტანის შემდეგ იხდიდა ბანკში
გადასახდელ შესაბამის პროცენტებს. მან ვეღარ შეძლო თანხის გადახდა,
შესაბამისად დაარღვია ბანკთან დადებული გარიგება, რის გამოც ბანკმა
სარჩელი აღძრა და მოითხოვა სესხად გაცემული თანხის, შესაბამისი
სარგებელის და პირგასამტეხლოს გადახდის დაკისრება სულ 30 422.14 აშშ
დოლარის ოდენობით. მოსამზადებელ სხდომაზე ბანკმა სარჩელი გაზარდა და
მიუღებელი შემოსავალიც მოითხოვა;

2.10. საკადასტრო კოდით 0-.2-.3-.0--.0-.5-- რეგისტრირებული ფართში,
ცხოვრობს ელ----- მა-----, გი----- სუ----- და ლა-- სუ-----;

2.11. რე---- შა----, წინააღმდეგია მის საკუთრებად რეგისტრირებულ ფართში
ელ----- მა-----ს, გი----- ს-----ის და ლა-- ს-----ის ცხოვრებისა;

2.12. სასამართლოს მითითებით: ელ----- მ-----მა, თავისი საპროცესო
ვალდებულების შესრულების მიზნით ზეპირად განმარტა, რომ მას უძრავი
ქონება არ გაუყიდა, არამედ სესხი აიღო ნა---- ი-----ისაგან და უძრავი
ქონებით მოახდინა მისი უზრუნველყოფა. სასამართლომ განმარტა, რომ
შესაძლებელია ე----- მა----- და ნა---- იჭ----- შეთანხმდენ სესხისა და

იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე. ასევე შესაძლებელია, რომ მათ რეალურად გააფორმეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ ასეთი ფაქტის არსებობას ჭირდება დამტკიცება. ელ----- მა-----, ნა--- - ი-----ისაგან თანხის სესხად მიღების ფაქტს, ამტკიცებს ზეპირი განმარტებით. ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდია. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია;

2.13. მოსარჩელეს ზეპირი განმარტების გარდა სხვა მტკიცებულება სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. რაც შეეხება მოწმეთა გ----- ხ-----ისა და ი----- თ-----ის ჩვენებებს, სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებების შეფასებისას მიუთითა, რომ აუცილებელია მოწმეთა ჩვენებები შეფასებული იქნას კრიტიკულად. გ----- ხ-----ი საქმის შედეგით დაინტერესებული პირია. ის მოწმედ გამოვიდა იმ საქმეში, სადაც ერთერთი მხარეა მისი შვილი და თავისი მეუღლე. თავის მხრივ ი----- თუ-----ც ელ----- მა-----ს მეუღლის ნათესავია. მათი მოსარჩელესთან ახლობლობა და საქმის შედეგით დაინტერესება, თავიდანვე წარმოშობს ეჭვს. მათი ჩვენების გაზიარებისათვის აუცილებელია განმარტებები თანხვედრაში იყოს რომელიმე სხვა მტკიცებულებასთან. ისინი ამტკიცებენ, რომ მხარეებს შორის არსებობდა სესხი, მაგრამ მოწმეთა ჩვენებები არაა გამყარებული არცერთი მტკიცებულებით. ამიტომ მათი ჩვენება არ გამოდგება სესხის ფაქტის დამტკიცებულებად მიჩნევისათვის. სასამართლომ განმარტა, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მის დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ამიტომ მათ მიერ წარმოდგენილი და სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მხარეთა მიერ მითითებული მტკიცებულება, არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც მოსარჩელე ან მოპასუხე უტყუარად დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მოწმის ჩვენება და მხარის ზეპირი

განმარტება, რიგ შემთხვევებში შესაძლებელია გამოდგეს სესხის მიღების მტკიცებულებად, მაგრამ წინამდებარე შემთხვევაში მტკიცების ტვირთს ართულებს ის გარემოება, რომ სესხის კონკრეტული მტკიცებულება წარმოდგენილი არაა. თვით ძირითადი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით) სესხთან დაკავშირებით ინფორმაციას - არ შეიცავს. მოსარჩელეს არ აქვს ნა---- ი-----ისაგან სესხის ძირის თანხის მიღების, სარგებელის გადახდის, ძირი თანხის ნაწილის ან პროცენტის დაბრუნების მტკიცებულება. ფაქტობრივად სესხს ადასტურებს მხოლოდ თავისი ზეპირი განმარტებით. ზეპირი განმარტება სადაოობისას არ გამოდგება უტყუარ მტკიცებულებად;

2.14. ამგვარ დასაბუთებაზე დაყრდნობით სასამართლომ მიუთითა, რომ ელ----- მ-----მა ვერ დაამტკიცა, რომ მან ნა---- ი-----ისაგან ისესხა თანხა და უძრავი ქონებით უზრუნველყო მისი შესრულება;

2.15. ნა---- ი-----ის პოზიციასთან დაკავშირებით, რომელიც ამტკიცებს, რომ მან გამოსყიდვის უფლებით შეიძინა ელ----- მა-----ს კუთვნილი ქონება - სასამართლომ განმარტა, რომ ამ ფაქტის დამტკიცების მიზნით ნა---- იჭ-----მ სასამართლოს წარუდგინა 20-4 წლის 6 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით). ხელშეკრულების მიხედვით ნა---- იჭ-----მ, ელ----- მა-----საგან შეიძინა ქ-----ში მდებარე (საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0--) უძრავი ქონება. მის შეძენაში გადაიხადა 25 000 აშშ დოლარი. ელ----- მ-----ს უფლება ჰქონდა ქონება გამოესყიდა სამი თვის ვადაში;

2.16. სასამართლოს მიტითებით: კანონი აღიარებს მხარეთა თანასწორუფლებიანობას და გარიგებათა დადებისას მხარეთა ნების გამოვლენის თავისუფლებას. ქონების შეძენის ნების გამოვლენისას ნა---- იჭ-----ს არ ჰქონია ისეთი პოზიცია, რომ მის მიერ გამოხატულ ნებას სჭირდებოდა განმარტება. მან მკაფიოდ და მარტივად განმარტა, რომ თანხას სესხად არ გასცემდა. თვით ელ----- მ-----ს სურდა სესხის ხელშეკრულების დადება, მაგრამ ნა---- იჭ-----ს არ სურდა თანხის გასესხება და მან უარი თქვა ასეთ ხელშეკრულებაზე. ანუ სესხის ნება არ გამოავლინა. ელ----- მ-----მა ნა---- იჭ-----ს წინადადება შესთავაზა დაედოთ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, მაგრამ ნა---- იჭ----- ასეთ წინადადებას არ დაეთანხმა. ე.ი. ნა---- იჭ-----მ სესხის ხელშეკრულების დადების ნება არ გამოავლინა. აქცეპტანტმა არ მიიღო სესხის წინადადება, რაც გამორიცხავს გარიგების სესხად აღქმას. თავის მხრივ ნა---- იჭ-----მ ელ----- მ-----ს შესთავაზა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება 3 თვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით. ელ----- მ-----ს არ სურდა ასეთი გარიგების დადება, მაგრამ მას ფული სჭირდებოდა, სხვა პირისაგან აღებული სესხის გადაფარვის გამო. ელ----- მ-----მა საბოლოოდ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო ნა---- იჭ-----სთან. სასამართლოს მითითებით ნასყიდობის ფაქტის მტკიცება ნა---- ი-----ის ვალდებულება არ არის. მას ამის მტკიცებულება აქვს. ესაა ნასყიდობის

ხელშეკრულება. თუ ელ----- მა----- ამტკიცებს, რომ მათ შორის არსებობს არა ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობა, არამედ სესხისა, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს;

2.17. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადგენილი გარემოებები ზუსტად იმას ადასტურებს, რომ ელ----- მ-----მა და ნა---- იჭ-----მ ერთმანეთთან დადეს ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ნა---- ი-----ის ნების გამოვლენა არ შეიცავს დაფარული გარიგების ნიშნებს. მხარეებმა ის ხელშეკრულება დადეს, რა შედეგიც მოყვა მას საბლოოდ. ის, რომ ნა---- იჭ-----მ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის გარიგების ნება გამოავლინა ეს დასტურდება შედეგითაც. დამატებითი ვადის გასვლის შემდეგ მან გააუქმა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შეზღუდვა, ქონების მესაკუთრე გახდა ერთპიროვნულად შეზღუდვების გარეშე და დაიწყო მესაკუთრის უფლებების დაცვა. აღნიშნული ადასტურებს, რომ ნა---- იჭ-----მ გამოხატა ქონების შეძენის ნება და არ გამოუხატავს სესხისა და იპოთეკის ნება;

2.18. საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 15 სექტემბრის უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით სასამართლომ დაადგინა, რომ ნა-- -- იჭ-----მ რე---- შა-----ს 29 000 აშშ დოლარად მიყიდა ქ-----ში მდებარე, საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0-- რეგისტრირებული ფართი. მყიდველს თანხა უნდა გადაეხადა ორ ეტაპად შემდეგი თანამიმდევრობით: 1. 25 000 აშშ დოლარი ქონების რ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებისთანავე; 2. დარჩენილი 4000 აშშ დოლარის უზრუნველსაყოფად ქონება ნა---- ი-----ის სასარგებლოდ დაიტვირთება იპოთეკით. 3. 4000 აშშ დოლარი სამ თვეში. ხელშეკრულების შინაარსის მიხედვით რე---- შა----- ქონების მყიდველია. მას არ ჰქონდა უძრავი ქონება და გადაწყვეტილი ჰქონდა მისი შეძენა. მისთვის ცნობილი იყო, რომ ელ----- მა----- ველარ ახერხებდა ნა---- ი-----ისაგან ქონების გამოსყიდვას. ამიტომ გაუჩნდა სურვილი, რომ ელ----- მა-----ს პრობლემის გამოყენებით, შელავა-- --ნი პირობებით შეეძინა ქონება. ამ მიზნით ის მოელაპარაკა ელ----- მ-----ს და დაადგინა, რომ ელ----- მა----- ველარ ახერხებდა ქონების გამოსყიდვას. ასევე მოელაპარაკა ნა---- იჭ-----ს და დაადგინა, რომ ქონების შეძენას შეძლებდა 29 000 აშშ დოლარად. ფულის მოძიების მიზნით გაესაუბრა სს „ი-----“ წარმომადგენლებს და დააზუსტა, რომ ბანკი მისცემდა იპოთეკურ სესხს. შეგროვილი ინფორმაციის საფუძველზე გაირკვა, რომ რე---- შა-----ს ყველა პირობა ჰქონდა ქონების შესაძენად. აღნიშნულის შემდეგ მან ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა ნა---- იჭ-----სთან და ქონება მისგან შეიძინა;

2.19. სასამართლომ კრიტიკულად შეაფასა რ-----ის ქმედება, მაგრამ მისი ნების გამოვლენა ვერ დააკავშირა სესხთან. სასამართლოს მითითებით არცერთი მიმართულებით არარსებობს ვარაუდი იმისა, რომ რე---- შა-----მ ელ----- მ-----ს თანხა ასესხა. პირველ რიგში სესხისათვის აუცილებელია გამსესხებელს გააჩნდეს გასასესხებელი თანხა. დადგენილია, რომ რე---- შა-----ს გასასესხებელი თანხა არ გააჩნდა. შესაბამისად ელ----- მ-----ს ვერ

ასესხებდა იმას, რაც მას არ გააჩნდა.

2.20. სასამართლოს მითითებით ნაკლებ სავარაუდოა, რომ რე---- შა-----ს ბანკიდან სესხი აეღო და პროცენტები გადაეხადა 60 თვის განმავლობაში იმისათვის, რომ ელ----- მ-----ს შემდეგში 29 000 აშშ დოლარად გამოესყიდა ქონება. რე---- შა----- თავიდანვე ზრუნავდა ქონების შეძენაზე და შედეგიც შესაბამისი მიიღო. მან სესხი გამოიტანა ქონების შესაძენა და შეიძინა კიდევ;

2.21. ზემოთ დასახელებული არგუმენტების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნა---- იჭ-----მ გაყიდა და რე---- შა-----მ ნამდვილად შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ში (საკადასტრო კოდი 0-.2-.3-.0--.0-.0--);

2.22. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებით სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ელ----- მ-----სა და ნა---- იჭ-----ს შორის 2014 წლის 6 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით), ასევე 2014 წლის 15 სექტემბერს ნა---- იჭ-----სა და რე---- შა-----ს შორის დადებული გარიგება ნამდვილია და არარსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად ელ----- მა-----ს სარჩელი უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული და არ დაკმაყოფილდა. რ-----ის სარჩელი კი სასამართლომ საფუძვლიანად ჩათვალა და გადაწყვიტა, რომ საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით ელ----- მა-----, გი----- სუ----- და ლა-- სუ----- გამოსახლებული უნდა იქნან რ-----ის ქონებიდან და ფართი მას უნდა ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.23. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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“. ამავ 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;

2.24. უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა;

2.25. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით

„მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“;

2.26. სასამართლომ განმარტა, რომ როგორც საქართველოში ისე სხვა ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა;

2.27. რ-----ის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო, არ უნდა შეეზღუდოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში;

2.28. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. დადგენილია, რომ ელ-----
-- მა-----, გი----- სუ----- და ლა-- სუ----- არ არიან ქ-----
-----ში (საკადასტრო კოდი 0-2-3-0--0-5--) მდებარე ფართის მესაკუთრე. მათ მიერ ქონების მფლობელობის წინააღმდეგია რე---- შა-----, რომელსაც ელ-----
მა-----ს, გი----- ს-----ის და ლა-- ს-----ის გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ ელ----- მ-----ს, გი----- სუ-----ს და ლა-- სუ-----ს არ აქვს ამ ქონების ფლობის უფლება. ისინი არ არიან ქონების მართლობიერი მფლობელები, ამიტომაც ისინი გამოსახლებულნი უნდა იქნან მოსარჩელის კუთვნილი ქონებიდან. მათი გამოსახლებითა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის გადაცემით აღდგება მოსარჩელის საკუთრების უფლება;

2.29. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით: „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი

ქონება თვითნებურად”;

2.30. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმადაც: „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“;

2.31. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ - სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება);

2.32. სასამართლომ განმარტა, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად;

2.33. სასამართლოს მითითებით: სარჩელი დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს ამტკიცოს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა და მათი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვევოს გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესსთან;

2.34. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით;

2.35. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ელ----- მ-----ს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში (საკადასტრო კოდი 0-2-3-0--0-0--). ამ ქონებასთან დაკავშირებით მან ნა----იჭ-----სთან დადო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნა----იჭ-----მ ელ----- მა-----საგან შეძინა უძრავი ქონება და მასში გადაიხადა 25 000 აშშ დოლარი. ისინი შეთანხმდნენ, რომ ელ----- მ-----ს უფლება ექნებოდათ 3 თვის ვადაში ნა---- ი-----ისათვის გადაეხადა 25000 აშშ დოლარი და ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება. მოსარჩელემ სამი თვის ვადაში ნა---- იჭ-----ს ვერ გადაუხადა უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხა, რის გამოც მას გამოსყიდვის ვადა გაუგრძელდა სამი თვით, თუმცა მან დამატებით ვადაში ვერ შეძლო ქონების გამოსყიდვა. ნა---- იჭ-----მ გააუქმა გამოსყიდვის უფლება და ქონების მესაკუთრე გახდა შეზღუდვის გარეშე;

2.36. სასამართლოს მითითებით: ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლით რეგულირებული შეთანხმებაა. დასახელებული ნორმით: თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. ამავე კოდექსის 510-ე მუხლით: გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ამასთან, მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ის თანხაც, რომლითაც გაიზარდა საქონლის ღირებულება გამოსყიდვის მომენტამდე სასარგებლო დანახარჯების შედეგად, ხოლო გამომსყიდველს შეუძლია მოითხოვოს იმ თანხის გამოკლება, რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე;

2.37. სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. წინამდებარე შემთხვევაში ელ----- მ-----მა გამოსყიდვის უფლებით გაასხვისა კუთვნილი ქონება. ეს გარიგება მთლიანად შეესაბამება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით გარიგების დადებისა და უძრავი ქონების

გამოსყიდვის უფლებით გასხვისებისათვის კანონით დადგენილ ყველა წესს;

2.38. საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით: ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. დადგენილი იქნა, რომ 2014 წლის 6 თებერვლს ელ----- მ-----ნა ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო ნა--- - იჭ-----სთან და კუთვნილი ქონება მიყიდა მას;

2.39. სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და

აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-56-ე, 81-83-ე მუხლებში. დასახელებული ნორმების მიხედვით გაირგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს;

2.40. გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. კანონმა დაადგინა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ფორმა დაცულია, რადგანაც ის გაფორმებულია წერილობით და შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მიუხედავად ამისა მოსარჩელე განმარტავს, რომ მას სურდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, მხარეებმა ამ გარიგებაზე გამოავლინეს ნება, მაგრამ მათი გარიგება დაიფარა გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ამტკიცებს, რომ ამ ხელშეკრულებით მათ დაფარეს გარიგების ნამდვილი სახე;

2.41. სასამართლომ განმარტა, რომ ზოგადად, დაფარულ გარიგებას მოჩვენებით დადებული გარიგება ჰქვია. მოჩვენებითი გარიგება ერთი მხარის მიერ არ დაიდება. მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა,

თუმცა უმრავლეს შემთხვევაში იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება - არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები;

2.42. წინამდებარე შემთხვევაში არც ნა---- იჭ-----ს და ელ----- მ-----ს არაფერი არ ქონდათ დასაფარი. ნა---- იჭ-----მ თავიდანვე განაცხადა, რომ სურდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გამოსყიდვის უფლებით. მხოლოდ ასეთი გარიგების დადების შემთხვევაში გადასცემდა იმ თანხას, რომლის მიღებაც ხელშემკვრელ მხარეს სურდა;

2.43. სასამართლომ განმარტავს, რომ საქმეები განიხილება მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით, რაც გულისხმობს პროცესის მიმდინარეობისას მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასწორობას. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებით და შესაძლებლობით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოსაზრებები, მოთხოვნები თუ მტკიცებულებები. თუმცა მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ არსებობს სადაო უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი. შესაბამისად სარჩელი ამ ნაწილში სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა;

2.44. სასამართლოს მითითებით: 2014 წლის 06 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმა, გამორიცხავს იმავე ქონებაზე 2014 წლის 15 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. 2014 წლის 15 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილება არ გამოიწვევს მოსარჩელის მიზნის მიღწევას. მისი გაბათილების შემთხვევაშიც კი მოსარჩელე ვერ გახდება უძრავი ქონების მესაკუთრე. მისი მესაკუთრეობა გამორიცხულია იმის გამოც, რომ 2014 წლის 15 სექტემბრის გარიგების გაბათილების შემდეგ, ქონების მესაკუთრე გახდება ნა---- იჭ-----;

2.45. სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია;

2.46. დადგენილი იქნა, რომ რ-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენისას, მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ნა---- იჭ----- რ. შა-----ს სურდა უძრავი ქონების შეძენა. სასამართლოს მითითებით სადაო ხელშეკრულება ნამდვილი გარიგებაა, რის გამოც არარსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი;

2.47. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 267-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ არ დააკმაყოფილა რ-----ის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ.

3. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ელ----- მ-----მა, გი----- სუ-----მ და ლა-- სუ-----მ

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. კერძოდ ელ----- მა-----ს შეგებებულ სარჩელში აღნიშნული იყო იმ გარემოების თაობაზე, რომ ნა---- იჭ-----სა და ელ----- მ-----ს შორის, 2014 წლის 06 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და ნა---- იჭ-----სა და რე---- შა-----ს შორის 2015 წლის 15 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით - არის თვალთმაქცური გარიგებები, რომელთა მეშვეობითაც დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები. მოცემული მოსაზრების გასამყარებლად ელ----- მა-----ს მიერ სასამართლოში წერილობითი მტკიცებულების სახით წარდგენილ იქნა ნა---- იჭ-----სა და ელ----- მ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რე---- შა-----სა და ნა---- იჭ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით. ასევე შუამდგომლობებით იქნა მოთხოვნილი პოლიციის შესაბამისი განყოფილებიდან ნა---- ი-----ის, გი----- ს-----ისა და რ-----ის გამოკითხვის ოქმები და საქმეზე მოწმის სახით გამოკითხულიყო ი----- სუ----- -- და გ----- ხ-----ი. მოცემული შუამდგომლობები სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებული იქნა. ამასთან შ-----
----- განყოფილებიდან გამოთხოვილი იქნა რ-----ის განცხადების გამო ნაწარმოები საქმე მთლიანად;

3.2. სასამართლო გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, თითქოს ელ----- მ-----მა საპროცესო ვალდებულების შესრულების მიზნით, ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად მხოლოდ ზეპირად განმარტა, მაშინ როდესაც საქმეში წარდგენილი იყო წერილობითი მტკიცებულებები, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები, ასევე არსებობდა მოწმეთა ჩვენებები. მიუხედავად იმისა, რომ მოწმეებმა გ----- ხ-----მა და ი----- თუ----- ---მ აღნიშნეს, რომ მოდავე მხარეთა შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები, სასამართლომ აღნიშნული ჩვენებები არასარწმუნოდ მიიჩნია, არ გაიზიარა ისინი და მათ არ მისცა სათანადო შეფასება;

3.3. გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის შეფასებული რ-----ის სასამართლოზე მიცემული განმარტება, რომლის თანახმადაც ელ----- მა----- - ყოველთვიურად უხდიდა მას თანხას. იგივე განმარტა მან პოლიციის

განყოფილებაში მიცემულ ჩვენებაშიც. მოპასუხე ნა--- იჭ----- კი პოლიციაში მიცემულ ახსნა განმარტებაში აღნიშნავდა, რომ მან ელ----- მ-----ს და გი---ს სუ-----ს ასესხა თანხა, რის უზრუნველსაყოფადაც გამოიყენა ელ----- მა-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ხოლო შემდგომში ელ----- მ-----თან ურთიერთშეთანხმებით რე--- შა-----სთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება განვადებით, ხოლო რა მიზანს ემსახურებოდა ეს უკანასკნელი მისთვის ცნობილი არ იყო. დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ რე--- შა-----ს ოჯახს საკუთრების უფლებით არ გააჩნდა უძრავი ქონება და ის ნაქირავებში ცხოვრობდა;

3.4. მოწმეთა ჩვენებებით, პოლიციაში დაცული გამოკითხვის ოქმებით, 2014 წლის 06 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, მასში განხორციელებული ცვლილებით, რე--- შა-----სა და სს "თ-----ბ-----" შორის 2014 წლის 17 სექტემბერს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით N6---, შა-----სა და ი-----ის წარმომადგენლის მიერ სასამართლოზე გაკეთებული განმარტებებით დადგენილად შეიძლება ჩაითვალოს, რომ იჭ-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან დღემდე სადაო უძრავი ქონებით არ უსარგებლია. უძრავი ქონება „გაიყიდა“ მის საბაზრო ღირებულებაზე ორჯერ უფრო მცირე ფასად. რე--- შა-----მ იცოდა, რომ უძრავი ქონებას არ ფლობდა და მისით არ სარგებლობდა ქონების გამსხვისებელი ნა--- იჭ----- რე--- შა----- მოლაპარაკებას აწარმოებდა გი-----ს სუ-----სთან და ელ----- მ-----თან და არა ნივთის რეგისტრირებულ მესაკუთრესთან. აღნიშნული გარემოებები იძლეოდა საფუძველს ელ----- მა-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებისა, რომელიც სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაითვალისწინა;

3.5. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ნა--- იჭ-----ს მფლობელობაში და სარგებლობაში არასდროს ყოფილა სადაო უძრავი ქონება და ამის თაობაზე მას პრეტენზიაც არ გამოუხატავს. ამის თაობაზე თავდაპირველი მოსარჩელე რ-----ისათვისაც იყო ცნობილი, რადგან ის და ელ----- მა-----ს მეუღლე ერთმანეთის ნათესავები იყვნენ და როგორც საქმეზე მიცემული განმარტებიდან ჩანს ელ----- მა-----, გი-----ს სუ----- და რე--- შა----- ერთად შეთანხმდნენ, რომ ბანკის საშუალებით გაისტუმრებდნენ ნა--- იჭ-----ს. ნა--- ი-----ისაგან რე--- შა-----მ ფორმალურად გადაიფორმა უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების განვადების საშუალებით, რის საფუძველზეც იჭ-----ს დაუბრუნდა თავისი ვალი 29 000 აშშ დოლარი და არა 30 500 აშშ დოლარი (2014 წლის 06 თებერვლის ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილების შესაბამისად);

3.6. მოცემული ფაქტობრივი გარემოებები გამყარებულია შესაბამისი მტკიცებულებებით, რომელიც, სასამართლოს მტკიცებულებების გამოსაკვლევად არსებული სტანდარტის შესაბამისად არ გამოუკვლევია რის გამოც სასამართლო ვერ მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ელ----- მ-----სა და ნა--- იჭ-----ს შორის 2014 წლის 06 თებერვალს დადებული ხელშეკრულება

თავისი შინაარსით სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იყო, რაც ასევე საფუძველი გახდებოდა ნა---- ი-----ესა და რე---- შა-----ს შორის არსებული ნასყიდობის განვადების ხელშეკრულების ბათილობის, რადგან დადგენილია, რომ ნა---- იჭ-----სა და რე---- შა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების განვადებით დადების შემდეგ ფაქტიურად ელ----- მა----- ს ოჯახი და რ-----ის ოჯახი ერთ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში ცხოვრობდნენ უკონმფლიქტოდ ერთი წლის განმავლობაში. რე---- შა-----ს სადაო უძრავი ქონება, რომ ნა---- იჭ-----საგან მართლა ეყიდა, მაშინ ის, ერთი წელი ვერ იცხოვრებდა მა-----ს ოჯახთან ერთად ორ ოთახიან ბინაში;

3.7. აპელანტებმა ითხოვეს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, რ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და ელ----- მა-----ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება;

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით;

პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ამ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მის სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად,

საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა მითითებული სამართლის ნორმები;

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავო გარემოებადაა მიჩნეული და არც სააპელაციო საჩივრით გამხდარა სადავოდ, რომ ქ-----ში მდებარე (საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0--) უძრავი ქონება 20-4 წლის 12 თებერვლამდე რეგისტრირებული იყო ელ-----მა-----ს საკუთრებად;

4.2. დადგენილია, რომ 2014 წლის 06 თებერვალს, ელ-----მ-----მა და ნა----იჭ-----მ ხელი მოაწერეს ხელშეკრულებას, რომლის თანახმადაც უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ში, (საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0--) გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ნა----ი-----სახელზე საკუთრების უფლებით;

4.3. დადგენილია, რომ ელ-----მ-----ს გამოსყიდვის უფლება უნდა განეხორციელებინა 2014 წლის 12 მაისამდე, და აღნიშნულ თარიღამდე ნა----ი-----ისათვის უნდა დაებრუნებინა 25 000 აშშ დოლარი;

4.4. უდავოდაა დადგენილი, რომ ელ-----მ-----მა, სამ თვეში ნა----იჭ-----ს 25 000 აშშ დოლარი ვერ დაუბრუნა;

4.5. დადგენილია, რომ მხარეთა შეთანხმებით ქონების გამოსყიდვის ვადა გარგრძელდა 2014 წლის 06 სექტებრამდე. გამოსასყიდი თანხის ოდენობად კი დადგინა 30 500 აშშ დოლარი;

4.6. დადგენილია, რომ 2014 წლის 21 აგვისტოს, უძრავ ქონებაზე არსებული შეზღუდვა - გამოსყიდვის უფლება, გაუქმდა და ქონების შეუზღუდავ მესაკუთრედ აღირიცხა ნა----იჭ-----;

4.7. დადგენილია, რომ რე----შა-----ს საკუთრებაში არ გააჩნდა უძრავი ქონება და მის სურვილს წარმოადგენდა უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღება;

4.8. დადგენილია, რომ 2014 წლის 17 სექტემბერს, რე----შა-----მ სს „ი-----კი“-საგან სესხად აიღო 33 000 აშშ დოლარი, 60 თვის ვადით, წლიური 10 %-ის სარგებელის გადახდის პირობით, სესხის დაფარვის ვადის დარღვევისათვის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს გადახდას 0.5 %-ის ოდენობით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით რე----შა-----სა და სს „ი-----კს“ შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც სესხის უზრუნველყოფა მოხდა უძრავი ქონებით მდებარე ქ-----ში;

4.9. დადგენილია, რომ ნა---- იჭ-----ს, 29 000 აშშ დოლარი უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური გადაუხადა რე---- შა-----მ. რის შემდგომაც ის აღირიცხა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. რე---- შა----- ფართების მესაკუთრედ აღირიცხა 2014 წლის 15 სექტემბერს ნა---- იჭ-----სთან დადებული უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მყიდველს თანხა უნდა გადაეხადა ორ ეტაპად შემდეგი თანამიმდევრობით: 1. 25 000 აშშ დოლარი ქონების რ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებისთანავე; 2. 4000 აშშ დოლარი სამ თვეში. 3. დარჩენილი 4000 აშშ დოლარის უზრუნველსაყოფად ქონება ნა---- ი-----ის სასარგებლოდ დაიტვირთება იპოთეკით;

4.10. დადგენილია, რომ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 0-.2-.3-.0--.0-.0--, გაიყო ორ ერთულ ქონებად და დარეგისტრირდა ცალ-ცალკე საკადასტრო კოდებით 0-.2-.3-.0--.0-.5-- და 0-.2-.3-.0--.0-----. დაახელებული ფართები ირიცხება რ-----ის საკუთრებად;

4.11. მოსარჩელის განმარტებით: სადავო გარიგებების დადებისას მხარეთა (ელ----- მა----- - ნა---- ი-----ისა და ნა---- იჭ----- - რ-----ის)) განზრახვის მოჩვენებითობას და თვალთმაქცურობას ადასტურებს ის, რომ არასოდეს მისი ნამდვილი ნება არ ყოფილა საცხოვრებელი სახლის გასხვისება, არამედ მას უნდოდა იპოთეკური სესხის აღება. მართალია მხარეებმა, მოსაჩვენებლად, ერთმანეთში ნასყიდობის ხელშეკრულება დადეს, მაგრამ რეალურად მათ შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო. თავისი მოსაზრების მართებულობის დასტურად მოსარჩელე პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხულ მოწმეთა ი----- თ-----ისა და გ----- ხ-----ის ჩვენებებზე უთითებს;

სააპელაციო სასამართლომ მოუსმინა მოწმეთა ჩვენებებს.

4.12. მოწმე გ----- ხ-----ს ნა---- იჭ-----სთან დაკავშირებით დადებულ გარიგებაზე ჩვენება არ მიუცია. რე---- შა-----სთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „რე---- შა----- აპირებდა ელ----- მ-----ზე დახმარებას და სესხად მიღებული თანხის 29 000 აშშ დოლარის ნა---- ი-----ისათვის გადახდას“;

4.13. მოწმე ი----- თუ-----მ განმარტა, რომ „რ-----ის მეუღლემ მას უთხრა რომ ელ----- მა-----ს ბინა შეიძინეს და ე----- მ-----ს 5 წლის ვადაში ქონება უნდა გამოესყიდა“;

4.14. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოწმეთა ჩვენებები, რადგან მიიჩნია, რომ ისინი მოსარჩელის ახლობლები და შედეგით დაინტერესებული პირები არიან (დედამთილი და ნათესავი);

4.15. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას მოწმის ჩვენებებთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ

კანონმდებელი მოწმის ჩვენებას, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, მართალია, ერთ-ერთ დასაშვებ მტკიცებულებად მიიჩნევს, თუმცა, ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად განმარტავს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში;

4.16. მოსარჩელის შუამდგომლობით დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებების შესწავლის თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ი----- თუ----- თავად არ შესწრებია მხარეთა შორის გარიგების დადებას, ის არ ყოფილა უშუალო შემსწრე მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის ჩამოყალიბებისა. ამასთან მოწმე გ----- ხ-----ი მოსარჩელის ოჯახის წევრი - დედამთილია;

4.17. სააპელაციო პალატა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის გათვალისწინებით (საქმე №ას-1326-1252-2012; 25 მარტი, 2013 წელი) განმარტავს, რომ მოწმეთა ჩვენებების შეფასებისას, სასამართლო ვალდებულია ისევე, როგორც სხვა სახის მტკიცებულება, მოწმის ჩვენება შეაფასოს მისი შინაარსისა და იურიდიული დამაჯერებლობის კუთხით, იმ ობიექტური თუ სუბიექტური კრიტერიუმების (მხარეებთან დამოკიდებულება, ფიზიკური მდგომარეობა, ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მოწმის ჩვენებაზე და სხვა) გათვალისწინებით, რომელიც ამ მტკიცებულებისთვისაა დამახასიათებელი;

4.18. ამ მიმართებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ სრულად და უტყუარად გამოიკვლია მოწმეთა ჩვენებები და კანონშესაბამისი შეფასება მისცა მათ;

4.19. სააპელაციო პალატა ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას იმის თაობაზე, რომ საქმეში არსებული არც ერთი მტკიცებულება არ ადასტურებს ელ----- მ-----სა და ნა----- იჭ-----ს შორის გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლებს;

4.20. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები;

4.21. მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ

მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის მოვალეობაა. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმითითებულ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულადაა მოწესრიგებული;

4.22. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

4.23. პალატა კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარის ელ----- მა-----ს მიერ ვერ იქნა მითითებული და დამტკიცებული გარემოებები, რომლებიც მასსა და ნა---- ი----- შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლებს დაადასტურებდა;

4.24. დადგენილია, რომ გარდა 2014 წლის 06 თებერვლის გარიგებისა, მოსარჩელე დაობს 2014 წლის 15 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომელიც ნა---- იჭ-----სა და რე---- შა-----ს შორის დაიდო;

4.25. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ რე---- შა----- სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია, რასაც შემდეგი გარემოებებიც ადასტურებენ;

4.26. საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია, რომ რე---- შა-----ს არ გააჩნდა საცხოვრებელი სახლი საკუთრებაში. 2014 წლის 17 სექტემბერს სს „ი-----კი“-საგან სესხად აიღო 33 000 აშშ დოლარი, 60 თვის ვადით, წლიური 10 %-ის სარგებელის გადახდის პირობით, სესხის დაფარვის ვადების დარღვევისათვის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს გადახდას 0.5 %-ის ოდენობით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით რე---- შა-----სა და სს „ი-----კს“ შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც სესხის უზრუნველყოფა მოხდა უძრავი ქონებით მდებარე ქ-----ში;

4.27. დადგენილია, რომ სესხად აღებული თანხით შეიძინა რე---- შა-----მ ნა---- ი-----აგან სადავო უძრავი ქონება. საწინააღმდეგო პოზიცია რ-----ის არაკეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით მოსარჩელემ - ვერ დაამტკიცა;

4.28. სრულიად არასარწმუნოა მოსარჩელე მხარის ელ----- მა-----ს მითითება იმ გარემოებაზე, რომ რე---- შა-----მ ბანკიდან სესხი აიღო

იმისათვის, რომ ელ----- მ-----ს 29 000 აშშ დოლარად გამოესყიდა ქონება. და რომ რე---- შა-----სა და მას შორის არსებობდა სასესხო სამართლებრივი ურთიერთობა;

4.29. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმის მასალებზე დაყრდნობით პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ რე---- შ-----მ სესხი ბანკიდან გამოიტანა ქონების შესაძენის მიზნით და შეიძინა კიდევ;

4.30. ამასთან იქედან გამომდინარე, რომ რე---- შა----- (ბოლო შემძენი) კეთილსინდისიერი შემძენია, უსაფუძვლოა მოთხოვნა ელ----- მ-----სა და ნა---- იჭ-----ს შორის გაფორმებული 2014 წლის 06 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნით;

4.31. რე---- შა----- არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ცხადია მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი (ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების შემდეგ გახდეს მესაკუთრე) - ვერ მიიღწევა. ამიტომაც პალატის მოსაზრებით, სამართლებრივი საფუძველი (იურიდიული ინტერესის არსებობის გამო) გამოცლილი აქვს მოსარჩელის მოთხოვნას - მასა და ნა---- იჭ-----ს შორის გაფორმებული 2014 წლის 06 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან დაკავშირებით;

4.32. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადგინდა, რომ პირველი ნასყიდობის ხელშეკრულება შეიცავდა ბათილობის საფუძველს, მოსარჩელისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგი ვერ დადგება, ვინაიდან ამ გარიგების ბათილობის მიმართ მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დაუდასტურებელია, იმის გათვალისწინებით, რომ რე---- შა----- კეთილსინდისიერი შემძენია, მესაკუთრეა და 2014 წლის 06 თებერვლის ხელშეკრულების ბათილობის შემთხვევაშიც მოსარჩელე სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის უფლებას ვერ მოიპოვებს;

4.33. აღნიშნული გარემოება, პალატის მოსაზრებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარისი წინაპირობაა;

4.34. საკასაციო სასამართლომ თავის ერთ ერთ განჩინებაში განმარტა, რომ "დავის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობის შემოწმება განეკუთვნება სამართლის საკითხს, შესაბამისად, ვიდრე სასამართლო სარჩელის საფუძვლიანობას შეამოწმებს, მნიშვნელოვანია შეფასდეს აქვს თუ არა მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დავის მიმართ და უზრუნველყოფს თუ არა მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ინტერესის დაკმაყოფილებას (2016 წ. 3 აპრილი საქმე №ას125-121-2016);

4.35. იმ ვითარებაში, როცა პალატამ დაადგინა, რომ რე---- შა----- კეთილსინდისიერი შემძენია, ცხადია მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი 2014 წლის 6 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების

ბათილობის მიმართ სრულიად დაუდასტურებელია;

4.36. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარიგების დადებისათვის ადგენს გარკვეულ წესებს, რომელთა დარღვევას შედეგად გარიგების ბათილად ცნობა მოჰყვება;

4.37. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით ბათილია, გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოყვეს (მოჩვენებითი გარიგება);

4.38. ამდენად სადავო ნასყიდობის გარიგებების სსკ 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძვლები - გარიგების მოჩვენებითობა - საქმეში ვერ დადგინდა;

4.39. სამოქალაქო კოდექსის 185-187-ე მუხლები კი კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს იცავს. პალატა კიდევ ერთხელ მიაქცევს ყურადღებას იმას, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში - აღიარებითი ხასიათისაა, თუმცა მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი ამ აღიარებითი სარჩელის მიმართ - არ იკვეთება;

4.40. გამომდინარე იქედან, რომ აპელანტის განმარტებით, დავის მიმართ მისი იურიდიული ინტერესი არის ის, რომ დაიბრუნოს ნასყიდობის საგანი უკან და აღირიცხოს მის მესაკუთრედ;

4.41. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის უმთავრეს წინაპირობად იურიდიულ ინტერესს მიიჩნევს. იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს სამართლებრივად ანგარიშგასაწევი ინტერესი და არა მხოლოდ ის ინტერესი, რასაც მხარე თავის ინტერესად მიიჩნევს;

4.42. პალატის მოსაზრებით, 06.02.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით ბათილად ცნობა არ წარმოადგენს გარანტიას მოსარჩელისათვის, რომ იგი გახდება სადაო ქონების მესაკუთრე, გამომდინარე იქედან, რომ სადაო ქონებას ყავს ახალი მესაკუთრე მოპასუხე - რე---- შა-----, რომლის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს იცავს კანონი (სკ 185-187-ე მუხლები);

4.43. რაც შეეხება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას რ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, პალატა თვლის, რომ ამ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერია დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები;

პალატა ამ კუთხით ადგენს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.44. უდავოა, რომ რ-----ის სარჩელი ვინდიკაციური ხასიათისაა.

4.45. უდავოა, რომ დღეის მდგომარეობით რეესტრის მონაცემებით უძრავი ნივთის მდებარე ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 0-.2-.3-.0--.0-.0-- , - მესაკუთრეა რე---- შა-----;

4.46. უდავოა, რომ აპელანტები დღესაც ცხოვრობენ სადაო ფართში და არ ათავისუფლებენ მას;

4.47. მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 164-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე და მუხლებში;

4.48. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, აპელანტებს, გააჩნიათ თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, რ-----ის ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება;

4.49. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ;

4.50. იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტებს, სასამართლოსათვის არ მიუთითებიათ კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტები არ წარმოადგენენ რ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელებს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნიათ;

4.51. შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 164-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე მუხლებისა, რ-----ის სარჩელი ელ----- მა-----ს, გი----- და ლა--- სუ-----ების მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე დასაბუთებული, რაც გამორიცხავს მისი გაუქმების შესაძლებლობას;

4.52. პალატა იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საკუთრების

უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძვლის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით;

4.53. პალატა იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ რ-----ის მოთხოვნა გამომდინარეობდა საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო, არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში;

4.54. შესაბამისად უდავოა, რომ მესაკუთრე რე---- შა-----ს ხელი ეშლება მისი საკუთრებით სარგებლობაში იმგვარად, რომ აპელანტები არ ათავისუფლებენ თავის საკუთრებას, ბუნებრივია აპელანტებს უნდა აეკრძალოთ საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა და დავალებულდნენ რომ გამოათავისუფლონ ფართი და გადასცენ თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრე რე---- შა-----ს. შესაბამისად გადაწყვეტილება ამ ნაწილშიც კანონიერია და უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული;

5.55. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა განმარტავს, რომ არ არსებობს ელ----- მა-----ს, გი----- და ლა— სუ-----ების სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რაც ნიშნავს იმას, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონიერია და უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ელ----- მა-----ს, გი----- და ლა— სუ-----ების სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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;

6.2. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა

1. ელ-----ს, მა-----ს, გი-----ს და ლა--ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. დარჩეს უცვლელად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

