



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/754-17

22 მაისი, 2018 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე – ხათუნა არევაძე

მოსამართლეები – თეა სონაშვილი-

ნიკოლაიშვილი

გოგიტა თოთოსაშვილი

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი, ოთარ ბუკია

აპელანტი - ნ-----ე

წარმომადგენელი - ვ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები - 1. მ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

2. ი-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ე

3. ბმა „ქ-----ი“

დავის საგანი - ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. **აპელანტის მოთხოვნა** - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ნ-----ის სარჩელი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“, მ----- დ-----ის და ი----- ს-----ის მიმართ, კრების ოქმის ბათილად ცნობის, სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2010 წლის 03 ივნისის თბილისის არქტექტურის სამსახურის მიერ დაკმაყოფილდა თ-----ის განცხადება, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, დასახლება

ს-----, კო-----, ---- მიმდებარედ უნებართვოდ აშენებული საკადასტრო გეგმით N--- შენობა ნაგებობა, რაც უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი გახდა (ს/კ 0-----).

უძრავი ქონებაზე ლეგალიზაციას საფუძველად უდევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“ 2010 წლის 03 მაისის კრების ოქმი, რომელშიც მითითებულია, რომ გადაწყვეტილება მიღებულია ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი თანხმობით.

2.2. დადგენილია, რომ ლეგალიზაციის შემდგომ უძრავი ქონება დაიყო ორ ნაწილად და თ-----ის სახელზე აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე:

_ ქ. თბილისი, ს-----, კორპუსი 1----- კვ.მ (ს/კ 0-----);

_ ქ. თბილისი, ს-----, კ----- კვ.მ (ს/კ 0-----);

2.3. 2015 წლის 26 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----, კო----- კვ.მ (ს/კ 0-----), ქ.თბილისი, ს-----, კო-----, ----, ს----- კვ.მ (ს/კ 0-----) და ამავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი ბინის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ აღირიცხა მ-----ი.

მ-----მა უძრავი ქონება (ს/კ NO-----, ს/კ NO-----) 2015 წლის 27 ოქტომბერს გაასხვისა ი-----ის სახელზე.

2.4. ნ-----ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----, კო-----, ბ----- კვ.მ (ს/კ 0-----).

— უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1994 წლის 07 ივლისს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

2.5. მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონების — ავტოფარეხის მშენებლობას ახორციელებდა თ-----ე, რაშიც მონაწილეობას იღებდა მისი ძმა თ-----ე. ავტოფარეხით სარგებლობდნენ თანაბრად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მოწვევასა და ჩატარებაზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესი ვრცელდება იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას, ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას წესდება არ აქვს და შესაბამისად, უნდა გავრცელდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად,

კრებას იწვევს ამხანაგობის თავმჯდომარე, კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით.

2.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის, გამოყენებულ უნდა ყოფილიყო მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი; კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრება ჩატარდა და ამხანაგობის წევრები ინფორმირებულნი იყვნენ ამის შესახებ, ეკისრებოდა მოპასუხე მხარეს, ხოლო იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოსაჩვენებლად – ეკისრებოდა მოსარჩელეს, თუმცა სასამართლოს შეფასებით, მხარეთა მიერ აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები ვერ იქნა წარდგენილი.

სასამართლომ მიუთითებს, რომ მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის.

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

ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე, მისი მიმღები, მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ გარიგების ბათილად ცნობად მითითებული გარემოება – უძრავ ქონებაზე საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების არ არსებობა, არ წარმოადგენდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველს; სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულ გარემოება შესაძლებელია გათვალისწინებული იქნეს იმ შემთხვევაში, თუ გარიგების მოჩვენებითობის დასადასტურებლად იარსებებდა

ყველა ის წინაპირობა, რაც ამ ნორმის დისპოზიციიდან გამომდინარეობს.

იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება, მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია, ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ი----- ს-----
-----ი, სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოდგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს და არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე და განმარტა, კრების ოქმის, სამკვიდრო მოწმობის და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელეს უნდა გააჩნდეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვდა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობას, სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას და ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღებისა და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია, არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების შესახებ. აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა - ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევასა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი.

ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, არ არსებობდა უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, შესაბამისად, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა აღიარებითი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში არ გააუმჯობესებდა მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულყოფილად დაადგინა და შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც დავის საგანს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება და მოცემულ საქმეზე გამოიტანა უკანონო გადაწყვეტილება; კერძოდ:

– სასამართლომ უდავოდ გარემოებად მიიჩნია, რომ ამხანაგობის კრება ჩატარდა და გადაწყვეტილება მიღებული იქნა წევრების 100 პროცენტის ხმით. სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებებით დადასტურდა, რომ კრება რეალურად არც ჩატარებულა. გარდა ამისა, ნ-----ეს, რომელიც წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს, კრებაზე მონაწილეობა არ მიუღია და შესაბამისად, გადაწყვეტილებისათვის ხმაც არ მიუცია.

– სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილ გარიგებას წარმოადგენდა. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოებები, რომლებიც მიაწინებენ გარიგების მოჩვენებით ხასიათზე; კერძოდ, მოწმეთა ჩვენებებით დადასტურებული იქნა, რომ თ-----ეს არ სურდა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების გასხვისება, რაც ეწინააღმდეგება მოპასუხეთა შესაგებელში მითითებულ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ გარდაცვლილ თ-----ეს თურმე წლების განმავლობაში სურდა უძრავი ქონების გასხვისება და ი-----ი, თანხების დაბანდების მიზნით, თვეებით ელოდებოდა დასახელებული უძრავი ქონების შეძენას, თუმცა შესაძენი ქონება არც კი უნახავს.

– სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება განხორციელდა არა მხოლოდ დავის განმავლობაში, როდესაც მ-----ისთვის ცნობილი გახდა სამოქალაქო და ადმინისტრაციული დავის წარმოშობა, არამედ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე უძრავი ქონების გადაფორმება და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოხდა დაჩქარებული სამართალწარმოების წესით.

– სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოებაც, რომ მოპასუხეებმა ვერ შეძლეს უძრავი ქონების საფასურის გადახდის დადასტურება, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნამდვილობის ერთ-ერთ არსებით გარემოებას წარმოადგენს.

– აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელე ნ-----ეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის ნაწილში; აპელანტი მიუთითებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოში მის მიერ წარდგენილი იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

განჩინებები; დასახელებული სასამართლო განჩინებებით დადასტურდა, რომ მიმდინარეობდა სასამართლო პროცესი სადაო უძრავ ქონებაზე ლეგალიზაციის ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ. საგულისხმოა, რომ ამხანაგობის წევრების ნების გამოვლენის გარეშე, შეუძლებელი იქნებოდა სადაო ობიექტების ლეგალიზება და უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობები დემონტაჟს ექვემდებარებოდნენ; ამ გზით გათავისუფლებული იქნება მიწის ნაკვეთი, რომლის თანამესაკუთრეს ნ-----ე წარმოადგენს. შესაბამისად, ნ-----ის იურიდიული ინტერესი გამოკვეთილია იმით, რომ ითხოვს ლეგალიზაციის და მისი საფუძველის ბათილად ცნობას; აღნიშნულის შედეგად მას უფლება აღუდგება თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფლობის და სარგებლობის შესაძლებლობა წაერთვა უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობების ლეგალიზაციის შედეგად.

აპელანტის განმარტებით, საცხოვრებელი ბინის ნაწილში უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი მოსარჩელეს არ გააჩნია და საცხოვრებელი ბინის ნაწილში საკუთრების უფლების ი-----ის მიერ მ-----ისთვის უკან დაბრუნება დამოკიდებული ხდება მხოლოდ მის კეთილ ნებაზე.

აპელანტი მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების ნაწილში მხარეები მოჩვენებითი სახის ხელშეკრულების დადებისას შემოიფარგლებიან მხოლოდ ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით დადებით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, თუმცა არ ასრულებენ იმ მოქმედებებს, რომელსაც თან ახლავს ნასყიდობის გარიგებას; მისივე განცხადებით, საქმის მასალებში არ არსებობს მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ „გამყიდველმა“ „მყიდველს“ გადასცა უძრავი ქონება, აპელანტი აღნიშნავს, რომ სადაო ნაგებობები დღემდე გამყიდველის მფლობელობაშია. ამასთან, როგორც აღინიშნა, არ დგინდება ნასყიდობის საფასურის გადახდის ფაქტიც; მოპასუხეთა განმარტებით, უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური გადაეცა გერმანიაში მ-----ის შვილს მ-----ეს, თუმცა მსგავსი სახის მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის შეფასებით, სადაო უძრავი ქონების ნასყიდობის გარიგება მოჩვენებითი ხასიათისაა, მხრეები ამ ხელშეკრულების დადებით მიზნად ისახავდნენ უკანონო კრების ოქმის საფუძველზე მიღებული საკუთრების უფლების შენარჩუნებას და ნინო სხირტაღიძისათვის სამართლებრივი დაბრკოლების შექმნას;

აპელანტის შეფასებით, სასამართლოში მოცემული საქმის განხილვისას, მოპასუხეთა მიერ არ ყოფილა წარდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რაც სადავო გარიგების მიმართ მათი ნების ნამდვილობას დაადასტურებდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საქმეთა პალატა სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის ფარგლებში მსჯელობს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებაზე შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შეფასების საკითხს წარმოადგენს აპელანტის იურიდიული ინტერესის არსებობა დავის საგნის მიმართ; ამ თვალსაზრისით კვლევის საგანს, პირველ ყოვლისა, წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების

ნამდვილობა.

სააკველაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ და საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 2010 წლის 03 ივნისის თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ დაკმაყოფილდა თ-----ის განცხადება, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, დასახლება ს-----, კო-----, --- მიმდებარედ უნებართვოდ აშენებული საკადასტრო გეგმით N--- შენობა ნაგებობა, რაც უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი გახდა (ს/კ 0-----).

დასახლებული უძრავი ქონებაზე ლეგალიზაციას საფუძვლად უდევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“ 2010 წლის 03 მაისის კრების ოქმი; მასში მითითებულია, რომ გადაწყვეტილება მიღებულია ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი თანხმობით.

- დადგენილია, რომ ლეგალიზაციის შემდგომ უძრავი ქონება დაიყო ორ ნაწილად და თ-----ის სახელზე აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე:

1. ქ. თბილისი, ს-----, კორპუსი 1----- კვ.მ (ს/კ 0-----) და

2. ქ. თბილისი, ს-----, კ----- კვ.მ (ს/კ 0-----)

- 2015 წლის 26 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----, კო----- კვ.მ (ს/კ 0-----), ქ.თბილისი, ს-----, კო-----, ---, ს----- კვ.მ (ს/კ 0-----) და ამავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი ბინის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ აღირიცხა მ-----ი.

- დადგენილია, რომ 2015 წლის 27 ოქტომბერს მ-----მა უძრავი ქონება (ს/კ NO-----, ს/კ NO-----) გაასხვისა ი-----ის სახელზე.

- ნ-----ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----, კო-----, ---, ბ----- კვ.მ (ს/კ 0-----).

უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1994 წლის 07 ივლისს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

- მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონების, ავტოფარეხის მშენებლობას ახორციელებდა თ-----ე, რაშიც მონაწილეობას იღებდა მისი ძმა თ-----ე. ისინი ავტოფარეხით სარგებლობდნენ თანაბრად.

ზემოხსენებულ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებანი (მტკიცების ტვირთი). სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითი ხასიათი საქმის მასალებით არ დგინდება და იგი არც ამგვარი გარიგებისათვის დამახასიათებელ ფაქტობრივ წანამძღვრებს აკმაყოფილებს. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველ ნაწილზე; დასახელებული ნორმის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). გარიგების მოჩვენებითი ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნით. მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში, არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამოვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღების ადრესატის თანხმობას შორის. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას

ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებითი ნების გამოვლენის შესახებ.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ როგორც მოჩვენებითი, ისე თავლთმაქცური გარიგებისთვის დამახასიათებელია ასეთი გარიგების მოჩვენებითობა. მნიშვნელოვანია, რომ არც ერთ შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რომელიც პირდაპირ გამომდინარეობს გარიგების შინაარსიდან, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამგვარი ნება თავლთმაქცური გარიგებისას არის ორმხრივი და თანმხვედრი პროცესი.

განსახილველ შემთხვევაში, საკვანძო საკითხის - გარიგების მოჩვენებითი ხასიათი, სპეციფიკურობა, პროცესუალურ ჭრილში მისი მტკიცების საშუალებაში გამოიხატება; კერძოდ, ასეთ დროს, რთულია გარიგების დამდები პირების ნების ნაკლის დამადასტურებელი პირდაპირი მტკიცებულებების წარმოდგენა, სასამართლო ძირითადად უნდა დაეყრდნოს არაპირდაპირ მტკიცებულებებს, უნდა შეაფასოს როგორც არსებული, ასევე წინმსწრები ვითარება, რომელშიც სადავო ხელშეკრულების დადება განხორციელდა; გარიგების დამდები პირების დამოკიდებულება და ა.შ. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს არასწორად არ მიიჩნია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება მოჩვენებით გარიგებად და განმარტავს, რომ აპელანტის მიერ გარიგების ბათილად ცნობად მითითებული გარემოება, უძრავ ქონებაზე საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების არ არსებობა, არ წარმოადგენს მისი ბათილად ცნობის საფუძველს, აღიშნულ გარემოება შესაძლებელია გათვალისწინებული იქნეს იმ შემთხვევაში, თუ გარიგების მოჩვენებითობის დასადასტურებლად იარსებებდა ყველა ის წინაპირობა, რაც ამ ნორმის დისპოზიციიდან გამომდინარეობს. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია, ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის შეფასებით, აპელანტმა ნ----- -ემ ვერ უზრუნველყო მისი მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია და მის მიერ მითითებული გარემოება სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითი გარიგების საფუძვლით ბათილად ცნობის თაობაზე, ვერ დაადასტურა სათანადო და შესაბამისი მტკიცებულებებით, გარდა ზეპირსიტყვიერი ახსნა-განმარტებისა, რაც სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული, მით უფრო იმ პირობებში, რომ ი----- ს----- ი წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს და მისი უფლებები დაცულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით.

4.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

პალატა განმარტავს, რომ სასამართლო აღიარებით სარჩელს მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებს წარმოებაში, თუ მოსარჩელეს იურიდიული ინტერესი სწორედ აღიარებითი სარჩელის მიმართ გააჩნია, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს მიკუთვნებითი მოთხოვნის არარსებობა და მხოლოდ აღიარებითი მოთხოვნის მიმართ ინტერესი. აღიარებითი მოთხოვნის მიმართ ინტერესი დასაბუთებულია მხოლოდ მაშინ, თუ მხოლოდ აღიარებითი მოთხოვნით იქნება მოსარჩელის სასურველი სამართლებრივი ინტერესი მიღწეული. თუ აღიარებითი მოთხოვნის ინტერესი მიკუთვნებითი ხასიათისაა, მაშინ აღიარებითი სარჩელის წარმოებაში მიღებით სასამართლო პროვოცირებას გაუკეთებს ერთ სასარჩელო მოთხოვნაზე ორმაგი სასარჩელო წარმოების წარმართვის აუცილებლობას, რაც სწრაფი და ეფექტური მართლმსაჯულების წარმართვისა და სასამართლოს ეკონომიურობის ძირითად პრინციპს ეწინააღმდეგება. თუმცა, მიკუთვნებითი მოთხოვნის არსებობის პირობებში აღიარებითი სარჩელის დაუშვებლობის განმაპირობებელი ძირითადი არგუმენტი სწორედ ის არის, რომ სასარჩელო მოთხოვნა საბოლოო შედეგისაკენ უნდა იყოს მიმართული და არა სამომავლო სასარჩელო წარმოებისათვის საფუძვლის შექმნისაკენ, რაც, სამომავლოდ შეიძლება გაიმართოს ან არა, ანუ

მხარემ სამომავლოდ მიკუთვნების მოთხოვნა შეიძლება შეინარჩუნოს ან არა, რამაც შედეგობრივად შეიძლება იმ ფაქტის წინაშე დაგვყენოს, რომ დაკმაყოფილებულ იქნეს ისეთი აღიარებითი მოთხოვნა, რომლის განხორციელების (მიკუთვნების) ინტერესი მხარეს აღარ ჰქონდეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტების მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი განისაზღვრება შემდეგი კრიტერიუმებით: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს; კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შემდეგი უნდა მიიღებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. როგორც დიდმა პალატამ ამ ნორმის განმარტებისას, დაასკვნა: „აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში“ (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2016 წლის 17 მარტის განჩინება, საქმეზე Nას-121-117-2016). ერთ-ერთ საქმეზე კი, საკასაციო სასამართლომ განმარტა: „აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ, ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიური ხასიათის მატარებელია და იურიდიული ინტერესის

არსებობა გამორიცხულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 ნოემბრის განჩინება, საქმეზე Nას-937-887-2015).

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიუთითებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად იმსჯელა მასზედ, რომ ნ-----ეს სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია. პალატა შენიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში აპელანტი მოითხოვს ასევე ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობას, სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას, თუმცა, ვინაიდან არ არსებობს უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, მოთხოვნა აღიარებითი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში არ გააუმჯობესებს აპელანტის სამართლებრივ მდგომარეობას;

ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს, შესაბამისად, არ არსებობს აპელანტის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის

პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

/ხათუნა არევაძე /

**მოსამართლეები:
ნიკოლაიშვილი/**

/თეა სოხაშვილი-

/გოგიტა თოთოსაშვილი/