



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა  
საქართველოს სახელით**

31 ოქტომბერი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია  
მოსამართლეები - ლევან გვარამია, გოგიტა თოთოსაშვილი**

**სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი**

**აპელანტი - ზ----- ჭ-----ე (მოპასუხე)  
წარმომადგენელი - ი----- კ-----ე**

**მოწინააღმდეგე მხარე – ა----- ც-----ი (მოსარჩელე)  
წარმომადგენელი - მ----- ა-----ი**

**თავდაპირველი მოპასუხეები - იბა „ჭ-----“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-  
-----ე, ე----- ა-----ი, ჯ----- ა-----ი, ი--- ა-----ი, გ----- ს-----  
ე**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო  
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის  
გადაწყვეტილება**

**დავის საგანი - უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება,  
ქონების ყადაღისგან გათავისუფლება**

**1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება  
და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით  
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ა----- ც-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღიარებულ იქნა ა----- ც-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ი----- №---, ს-----, 4--- კვ.მ. ფართობიდან 2--- კვ.მ. ფართობით, საკადასტრო კოდი: №0-----; უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ი----- №---, ს-----, 4--- კვ.მ. ფართობიდან 2--- კვ.მ. ფართობით, საკადასტრო კოდი: №0----- გათავისუფლდა ყადაღისგან.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

#### **უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას არ შეიცავს.

#### **დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს დამფუძნებელთა №1 კრების ოქმით დაფუძნდა იბა „ჭ----- -3--“, რომლის დამფუძნებელ წევრებს წარმოადგენდნენ მესაკუთრეები: ი--- ა-----ი და ჯ----- ა-----ი, ასევე ფიზიკური პირები - ნ----- ო-----ე, გ----- ს-----ე, ე----- ა-----ი და მ----- მ---ი. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ნ----- ო-----ე (იხ. ს/ფ 51, ტ. 2);

**2.2.** 2007 წლის 12 მარტს, ერთი მხრივ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-----ესა და ა----- ც-----ს შორის გაფორმდა ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იბა „ჭ-----ბ“ ააშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლს ქ. თბილისში, ჭ----- №---ში, ხოლო ა----- ც-----ი მიიღებს ბინას ზემოაღნიშნულ ასაშენებელ სახლში. კერძოდ, ამხანაგობის წევრის წილი წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას, რომელიც მდებარეობს საცხოვრებელი სახლის X-----ე, საერთო ფართობით 1-- კვ.მ. ბინის მთლიანი ღირებულებაა 122 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, რაც ამხანაგობის წევრმა სრულად გადასცა ამხანაგობას გაწევრიანებისას (იხ. ს/ფ 17-19, ტ.2);

**2.3.** 2012 წლის 22 აპრილს, ცვლილება შევიდა ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულებაში და დაზუსტდა ბინის მახასიათებლები: ამხანაგობის

წევრის წილი წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ი----- 3-- , ს----- ბინა №-- , 4---- კვ.მ.-დან 1-- კვ.მ. ფართი (იხ. ს/ფ 20, ტ. 2);

**2.4.** 2014 წლის 18 სექტემბერს დაიდო მშენებარე ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-----ესა და ა----- ც-----ს შორის.

ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით განისაზღვრა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე ფართს, კერძოდ: ქ. თბილისი, ი----- №--- კორპუსში არსებული მშენებარე №-- ბინის 4----0 კვ.მ. ფართიდან (საკადასტრო კოდით 0-----) 2--- -- კვ.მ. ფართს. ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის მიხედვით კი, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ზემოაღნიშნული ფართის მესაკუთრედ. ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. პუნქტების შესაბამისად, მშენებარე ფართის ღირებულება შეადგენს 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, რომელიც ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე მყიდველმა გადაიხადა, ხოლო გამყიდველმა სრულად მიიღო (იხ. ს/ფ 21-24, ტ.2);

**2.5.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.10.2014წ. №8----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს იბა „ჭ-----ბ“-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ი----- ----. №--- კორპუსში არსებული მშენებარე №-- ბინის 4----0 კვ.მ. ფართიდან 2----- კვ.მ. ფართზე. რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველად მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა წარდგენილი უფლების საგანზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.09.2014 წლის №6----- განჩინების საფუძველზე რეგისტრირებულ ყადაღაზე (იხ. ს/ფ 25, ტ.2);

**2.6.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.02.2015 წლის №8----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ა----- ც-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ი-----. №--- კორპუსში არსებული მშენებარე №-- ბინის 4----0 კვ.მ. ფართიდან 2----- კვ.მ. ფართზე. რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველად მარეგისტრირებელმა ორგანომ ამჯერად მიუთითა წარდგენილი უფლების საგანზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 27.01.2015 წლის №2----- განჩინების საფუძველზე რეგისტრირებულ აკრძალვაზე;

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 27.01.2015 წლის განჩინებაზე საჩივარი წარადგინა ა----- ც-----მა და მოითხოვა ი--- ა-----ის სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმება (იხ. ს/ფ 26-27, 30-33, ტ.2);

**2.7.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.09.2014წ. №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა განმცხადებელ იბა „ჭ----- 3--“-ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია. ხოლო, 2014 წლის 22 სექტემბრის გადაწყვეტილებით კი უარი ეთქვა განმცხადებელს განცხადების დაკმაყოფილებაზე (იხ. ს/ფ 55-57, ტ.2);

**2.8.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 თებერვლის ინფორმაციით დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ჭ----- 3--, ბ----- (ს/კ 0-----) 2007 წლის 12 მარტის და 2014 წლის 18 სექტემბრის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო შემდეგი საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები:

1) ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის 2004 წლის 31 მარტის №2----- სააღსრულებო ფურცელი, ხოლო შეწყვეტის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 აპრილის №2----- განჩინება;

2) ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 20 ივნისის განჩინება, ხოლო შეწყვეტის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 17 ივლისის 2----- სასამართლოს სხდომის ოქმის ამონაწერი;

3) ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 ოქტომბრის №2----- განჩინება და შეწყვეტის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 29 იანვრის №2----- გადაწყვეტილება (იხ. ს/ფ 234-235, ტ.2);

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ზ----- ჭ-----ის წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ არ არსებობდა სადავო ბინაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

**2.9.** სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულება, რაც თავისი შინაარსით ნარდობის ხელშეკრულებას წარმოადგენდა, გაფორმდა 2007 წელს, რა დროსაც უკვე არსებობდა ყადაღა, მაგრამ 2014 წლის 18 სექტემბერს, წინარე ნასყიდობის

ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, უძრავ ქონებაზე ყადაღა აღარ ფიქსირდებოდა. ამის შემდეგ მხოლოდ 24.09.2014 წლის განჩინებით დაედო ყადაღა სადავო ბინას. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს თავად ამხანაგობის თავმჯდომარე და მიიჩნევს, რომ რადგან მყიდველს სრულად ჰქონდა თანხა გადახდილი, სადავო ბინაზე სწორედ მისი საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მოხდეს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ არცერთი ხელშეკრულება გაფორმებული მოსარჩელესთან, სადავოდ არ გამხდარა და დღეის მდგომარეობითაც ძალაში იყო. ასევე აღინიშნა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი 2005 წლის 21 აპრილის დადგენილებით ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ. ო-----ის მიმართ აღძრული სისხლის სამართლის საქმე, საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ნიშნების მიხედვით, შეწყდა სისხლის სამართლის კანონით გათვალისწინებული ქმედების არ არსებობის გამო (იხ. ს/ფ 34-40, ტ.2);

**2.10.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს 22.08.2014 წლის სააღსრულებო ფურცლის (საქმე 2-----) შესაბამისად, მოსარჩელე ა----- ჭ-----ის უფლებამონაცვლე ზ----- ჭ-----ის სასარგებლოდ მოპასუხე იბა „ჭ----- 3--“-ს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით განსაზღვრული 1-- კვ.მ. ბინის ფართიდან 3-- კვ.მ. ბინის ფართის და 12 ავტოსადგომის გადაცემის სანაცვლოდ დაეკისრა მისი საბაზრო ღირებულების 287 500 აშშ დოლარის ანაზღაურება;

15.04.2015წ. ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-----ეს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ გაეგზავნა წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. 16.04.2015წ. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოაღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოითხოვა ყადაღის დადება ამხანაგობა „ჭ----- 3--“-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მათ შორის 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართზე, გარდა 1-- კვ.მ ფართის ჯ----- ა-----ის მომავალი საკუთრებისა (იხ. ს/ფ 41, 42-43, 44, ტ.2);

**2.11.** საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- გამზირი №---, 4---0 კვ.მ. ფართის მშენებარე ბინა №---ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს იბა „ჭ----- 3--“. აღნიშნული უძრავი ქონებიდან 1-- კვ.მ. ფართზე რეგისტრირებულია ჯ----- ა-----ის მომავალი საკუთრების უფლება (იხ. ს/ფ 28-29, ტ.2);

**2.12.** ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-----ის განმარტებით, ამხანაგობის წევრებიდან ჭ-----ის ოჯახს თანხა საერთოდ არ გადაუხდია და შესაბამისად მის მიმართ არ არსებობს რაიმე ვალდებულება. რაც შეეხება ა----- ც-----ს, მან ნასყიდობის თანხა გადაიხადა სრულად და დღესაც ფლობს სადავო ფართს.

შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების, რომლებიც ძალაშია და სადავოდ არ გამხდარა, ასევე ამხანაგობის თავმჯდომარის განმარტებების საფუძველზე, სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა დაყადაღებული უძრავი ნივთის ყადაღისგან გათავისუფლებისა და მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე. ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა შედაკება ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით, რადგანაც აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია და არც იმ პირზე მიუთითებია, ვინც შესაძლოა უფლებამოსილი ყოფილიყო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისთვის (03.11.2017წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, ს/ფ 258-268, ტ.2);

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.13.** სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელისთვის უფლების წარმომშობ დოკუმენტს წარმოადგენდა 2007 წლის 12 მარტს გაფორმებული ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულება, რომლის ერთ-ერთ მხარეს წარმოადგენდა იბა „ჭ-----ბ“, მისი თავმჯდომარის ნ----- ო-----ეს სახით და რომლის უფლებამოსილებაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია. ხელშეკრულების არსი მდგომარეობდა ერთის მხრივ ამხანაგობის ვალდებულებაში აქვენებინა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და მეორეს მხრივ ა----- ც-----ის ვალდებულებაში - გადაეხადა აღნიშნულის სანაცვლოდ საზღაური.

სასამართლომ, ამხანაგობისა და ნარდობის ხელშეკრულებების გამიჯვნის მიზნით, უპირველეს ყოვლისა, ყურადღება გაამახვილა ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარ-ჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ამხანაგობა ყალიბდება იურიდიული პირის შეუქმნელად. სამოქალაქო კოდექსი არ აკონკრეტებს ხელშეკრულების ამ ტიპისათვის განსაზღვრული მიზნის შინაარსს, ამდენად, გარიგების მხარეთა ინტერესს, შესაძლებელია, წარმოადგენდეს კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი მიზანი, მათ შორის გარკვეული მოგების მიღების სურვილი. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს, ამიტომ ამხანაგობის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა წარმოადგენს ორგანიზებულ ერთობას, ამხანაგობის მონაწილეები ერთობლივად უძღვებიან ამხანაგობის საერთო საქმიანობას საბოლოო მიზნის მისაღწევად მათი ინტერესებიდან გამომდინარე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულებებით ამხანაგობამ იკისრა ვალდებულება, აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი და ხელშეკრულებით ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ბინაზე საკუთრება გადაეცა მოსარჩელისათვის. თავის მხრივ, მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება, ამხანაგობისათვის გადაეხადა შეთანხმებული საზღაური შესრულებული სამუშაოსათვის.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო, შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით და ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის ანალიზის შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულება თავისი შინაარსის გათვალისწინებით წარმოადგენდა ნარდობის ხელშეკრულებას. ა-----  
ც-----ს არ ჰქონდა აღებული ამხანაგობის მიზნების მიღწევისათვის ერთობლივად მოქმედების ვალდებულება, მისი ვალდებულება შეთანხმებული საზღაურის გადახდით შემოიფარგლა, რაც მისი მხრიდან შესრულდა ჯეროვნად. კერძოდ, ამხანაგობის თავმჯდომარეც არ

უარყოფდა და ხელშეკრულებებიც ადასტურებდა, რომ მოსარჩელემ გადაიხადა ბინის საზღაური სრულად, სადავო ბინაზე კი საკუთრების უფლება მას არ მიუღია.

რაც შეეხება ნარდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის არსებულ ურთიერთობას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 24 აპრილს ცვლილება/დამატება შევიდა ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულებაში და დაზუსტდა ბინის მახასიათებლები, ხოლო 2014 წლის 18 სექტემბერს კი უკვე გაფორმდა კონკრეტულ ბინაზე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. სასამართლომ დაადგინა, რომ აღნიშნული შეთანხმებების მიუხედავად, უფლების ობიექტზე არსებული აკრძალვის/ყადაღების არსებობის გამო მოსარჩელემ ვერ შეძლო საკუთრების უფლების დარეგისტრირება. თუმცა, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჭ-----ბ“ ვალდებული იყო ნარდობის ხელშეკრულებაც და შემდგომ გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შეესრულებინა ჯეროვნად და მოსარჩელისათვის, რომელმაც თანხა სრულად გადაიხადა, საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღრიცხვის თაობაზე დასაბუთებული იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

**2.14.** სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამავე კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

სასამართლომ მიუთითა, რომ "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონი იცავს იმ პირთა უფლებებს, რომელთა საკუთრების ობიექტი გარკვეული ცდომილების შედეგად მიიჩნევა მოვალის ქონებად, (აღსრულების საგნად). ასეთ ვითარებაში აღსრულების საგანზე უფლების მქონე მესამე პირი სარგებლობს უფლებამოსილებით, აღძრას სასამართლოში სარჩელი მოვალისა და კრედიტორის წინააღმდეგ და მოითხოვოს ქონების ყადაღისგან გათავისუფლება. "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის" 32-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, თუ მესამე პირი ამტკიცებს, რომ მას აღსრულების საგანზე გააჩნია უფლება, მაშინ იმ სასამართლოში, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზედაც ხდება აღსრულება, მესამე პირს

შეუძლია აღძრას სარჩელი. ასეთ სარჩელს სასამართლო განიხილავს სასარჩელო წარმოების წესით (სარჩელი ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ). სარჩელი ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ წარედგინება მოვალესა და კრედიტორს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ა-----  
- ც-----ი ვალდებული არ იყო პასუხი ეგო მოვალის ვალდებულებებზე. სასამართლომ განმარტა, რომ ა----- ც-----ი არ წარმოადგენდა ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს, შესაბამისად მას ვერ დაეკისრებოდა სოლიდარული ვალდებულება ამხანაგობის საქმიანობიდან გამომდინარე.

ამდენად, სასამართლომ სარჩელი უძრავი ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების თაობაზე, ისევე როგორც უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვის ნაწილში სამართლებრივად დასაბუთებულად მიიჩნია.

### **სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

**3.1.** აპელანტის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ (**ამ გადაწყვეტილების 2.9 პუნქტი**), რომ ა----- ც-----სა და ამხანაგობას შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადების მომენტში უძრავ ქონებზე (ხელშეკრულების საგანზე) არ იყო რეგისტრირებული ყადაღა.

აპელანტის განმარტებით, სრულიად განსახვავებულ ინფორმაციას შეიცავს საქმეში წარდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 თებერვლის ცნობა, საიდანაც ცალსახად დგინდება, რომ ყველა გარიგების დადების მომენტისათვის ხელშეკრულების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა. პირველი ისტანციის სასამართლომ აღნიშნულ გარემობას არ მისცა სათანადო შეფასება და მიუთითა, რომ ხელშეკრულებები, რომლებზე დაყრდნობითაც მოსარჩელე ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას კონკრეტულ ბინაზე, სადაოდ არ იყო გამხდარი. აპელანტის განმარტებით, თუკი უძრავ ნივთზე, რომელზედაც რეგისტრირებულია ყადაღა, დაიდო მისი განკარგვის შესახებ ხელშეკრულება, ასეთი ხელშეკრულება უცილოდ ბათილ გარიგებას განეკუთვნება და მას არ შეიძლება რაიმე სახის სამართლებრივი შედეგი მოჰყვეს.

**3.2.** აპელანტის მითითებით, ბუნდოვანია **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების** მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ჭ-----ს ამხანაგობაში რაიმე შენატანი არ განუხორციელებიათ და რომ მათ მიმართ ამხანაგობას

რაიმე ვალდებულება არ გააჩნია. აღნიშნული მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ გარემოებასთან, რომლის თანახმად, ზ----- ჭ-----ის სასარგებლოდ ამოწერილია სააღსრულებო ფურცელი და კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით ამხანაგობას ჭ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრებული აქვს 287 500 აშშ დოლარის გადახდა, რომელზედაც დაწყებულია იძულებით აღსრულება.

**3.3.** პირველი იქტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 63<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, ბათილია ყადაღადადებულ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ დადებული ნებისმიერი გარიგება, რომელიც შეეხება ამ ქონების განკარგვას ან/და მის სხვაგვარად უფლებრივად დატვირთვას.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების 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.

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1.** 2001 წლის 12 ნოემბრის დამფუძნებელთა N1 ოქმით დაფუძნდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჭ----- ჭ----- 3--“.

ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ნ----- ო-----ე, რომელსაც მიენიჭა ამხანაგობის სრული წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება (იხ. ტ.2, ს/ფ 51-53).

**4.2.** 12.03.2007წ. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-----ესა და ა----- ც-----ს შორის გაფორმდა ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულება იმ მიზნით, რომ იბა „ჭ-----ბ“ ააშენებდა მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლს ქ. თბილისში, ჭ----- №--“-ში, ხოლო, ა----- ც-----ი მიიღებდა ბინას ზემოაღნიშნულ ასაშენებელ სახლში, X-----ე, საერთო ფართით 1-- კვ.მ. ბინის მთლიანი ღირებულება განისაზღვრა 122 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, რაც ამხანაგობის წევრმა სრულად გადასცა ამხანაგობას გაწევრიანებისას (ტომი 2; ს/ფ 17-18).

**4.3.** 24.04.2012 წელს, ცვლილება შევიდა 12.03.2007წ. ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულებაში, კერძოდ, დაზუსტდა ბინის მახასიათებლები და მიეთითა, რომ ამხანაგობის წევრის წილი წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ი----- 3--, ს----- ბინა №--, 4--- კვ.მ.-დან 1-- კვ.მ. ფართი (ტომი 2; ს/ფ 20).

**4.4.** 18.09.2014 წ., ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ----- 3--“-ის თავმჯდომარე ნ----- ო-----ესა და ა----- ც-----ს შორის, დაიდო მშენებარე ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

**4.4.1.** ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე ფართს, კერძოდ: ქ. თბილისი, ი----- №--- კორპუსში არსებული მშენებარე №-- ბინის 4---0 კვ.მ. ფართიდან (საკადასტრო კოდით 0-----) 2--- კვ.მ. ფართს.

**4.4.2.** ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის მიხედვით, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ზემოაღნიშნული ფართის მესაკუთრედ. ხოლო, ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. პუნქტების შესაბამისად, მშენებარე ფართის ღირებულება შეადგენს 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, რომელიც ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე მყიდველმა გადაიხადა, ხოლო გამყიდველმა სრულად მიიღო (ტომი 2; ს/ფ 21-24);

**4.5.** 19.09.2014წ. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ-----ბ“ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო სამსახურის 19.09.2014წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა უძრავ ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაციის გამო, ხოლო 2014 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უარი ითქვა უფლების რეგისტრაციაზე 24.09.2014წ. ახალი ყადაღის რეგისტრაციის გამო (იხ. ტ.2, ს/ფ 25, 55,56, 57).

**4.6. 19.02.2015წ. ა----- ც-----მა კვლავ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზეც სარეგისტრაციო სამსახურის 24.02.2015წ. გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა უფლების საგანზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 27.01.2015 წლის №2----- განჩინების საფუძველზე რეგისტრირებული აკრძალვის გამო (იხ. ტ.2, ს/ფ 26-27).**

**4.7.** წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ა----- ც-----ი მოთხოვს: 1. აღიარებულ იქნას მისი საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ი-----, №---, ს-----, 4---- კვ.მ. ფართიდან 2---- კვ.მ. ფართზე, საკადასტრო კოდი: №0-----; 2. გათავისუფლდეს ყადაღისაგან აღნიშნული უძრავი ქონება. საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველად კი, მიუთითებს ამხანაგობასთან დადებული 2007 წლის 12 მარტის, 2012 წლის 24 აპრილის და 2014 წლის 18 სექტემბრის ხელშეკრულებაზე.

**4.8.** სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელე ა----- ც-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

პალატა მიუთითებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 თებერვლის **N3----** ცნობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.09.2014წ. №8----- გადაწყვეტილებაზე, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჭ----- 3-, ბ----- (ს/კ 0-----), 2007 წლის 12 მარტის, 2012 წლის 24 აპრილის და 2014 წლის 18 სექტემბრის მდგომარეობით, რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების თაობაზე, კერძოდ:

1) ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის **2004 წლის 31 მარტის №2-----** სააღსრულებო ფურცელი, ხოლო შეწყვეტის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 აპრილის №2----- განჩინება (სარეგ. სამსახურის **23.09.2014წ N1-----** გადაწყვეტილება);

2) ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 20 ივნისის განჩინება, ხოლო შეწყვეტის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 17 ივლისის 2----- სასამართლოს სხდომის ოქმის ამონაწერი (სარეგ. სამსახურის 25.09.2012წ N 1----- გადაწყვეტილება);

3) ყადაღის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 ოქტომბრის №2----- განჩინება და შეწყვეტის რეგისტრაციის საფუძველი - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 29 იანვრის №2----- გადაწყვეტილება (სარეგ. სამსახურის 24.12.2014წ N 1----- გადაწყვეტილება);

ამდენად, პალატა დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულების გაფორმების დროს - **12.03.2007წ.** სადავო უძრავ ქონებაზე 2004 წლიდან რეგისტრირებული იყო **N3----** ცნობაში მითითებული პირველი და მეორე ყადაღა. ასევე დადგენილია, რომ **24.04.2012 წლის** მდგომარეობით, როდესაც ცვლილება შევიდა 12.03.2007 წ. ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულებაში, სადავო უძრავ ქონებაზე კვლავ რეგისტრირებული იყო პირველი და მეორე ყადაღა, ხოლო, **18.09.2014 წ. ამხანაგობის თავმჯდომარესა და ა-----** ც-----ს შორის დადებული მშენებარე ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენის მომენტისთვის, მარეგისტრირებელ ორგანოში სადავო ფართზე, რეგისტრირებული იყო პირველი და მესამე ყადაღა. ამასთან, 18.09.2014წ-სათვის ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაციის ფაქტს ასევე ადასტურებს ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.09.2014წ. №8----- გადაწყვეტილებით იბა „ჭ----- 3--“ -ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ამხანაგობის განცხადების განხილვამდე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია, ხოლო 2014 წლის 22 სექტემბრის გადაწყვეტილებით კი განცხადება უფლების რეგისტრაციის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ მართალია, ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულება, რომელიც თავისი შინაარსით ნარდობის ხელშეკრულებას წარმოადგენდა, გაფორმდა 2007 წელს, რა დროსაც უკვე არსებობდა ყადაღა, მაგრამ 2014 წლის 18 სექტემბერს, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, უძრავ ქონებაზე ყადაღა აღარ ფიქსირდებოდა. სასამართლოს ეს დასკვნა არ გამომდინარეობს

საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან.

**4.9.** სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას ამხანაგობა „ჭ----- 3--“-ს თავმჯდომარე ნ----- ო-----ის განმარტებაზე, რომ ჭ-----ის ოჯახს ამხანაგობაში რაიმე შენატანი არ განუხორციელებია და შესაბამისად მის მიმართ ამხანაგობას რაიმე ვალდებულება არ გააჩნია.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმის მასალებში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლების მიუთითებენ ჭ-----ის ოჯახის მიმართ ამხანაგობა „ჭ----- 3--“-ს ვალდებულებაზე, კერძოდ, დადგენილია, რომ:

- 22.08.2014 წელს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ N2----- საქმეზე, გაიცა სააღსრულებო ფურცლი, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ალ.ჭ-----ის უფლებამონაცვლის ზ----- ჭ-----ის სასარგებლოდ მოპასუხე იბა „ჭ-----ბ“-ს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით განსაზღვრული 1--- კვ.მ. ბინის ფართობიდან 3-- კვ.მ. ბინის ფართობის და 12 ავტოსადგომის გადაცემის სანაცვლოდ დაეკისრა მისი საბაზრო ღირებულების 287 500 აშშ დოლარის ანაზღაურება (ტომი 2; ს.ფ. 44);

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოაღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოითხოვა ყადაღის დადება ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ის საკუთრებაში არსებულ წილზე უძრავ ქონებებში, მათ შორის 0----- საკადასტროკოდით რეგისტრირებულ ფართზე, გარდა ჯ----- ა-----ის სამომავლო 1-- კვ.მ. ფართისა (*საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. თბილისი, ჭ-----ირი №--*, 4---0 კვ.მ. ფართის მშენებარე ბინა №--ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს იბა „ჭ----- 3--“). აღნიშნული უძრავი ქონებიდან 1-- კვ.მ. ფართზე რეგისტრირებულია ჯ----- ა-----ის მომავალი საკუთრების უფლება (ტომი 2; ს.ფ. 28-29));

- ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ს და მის თავმჯდომარე ნ----- ო-----ეს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ გაეგზავნათ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (ტომი 2; ს/ფ 42-43; ს/ფ 44);

ამდენად, სახეზეა კანონიერ ძალაში შესული, 2003 წლის 30 დეკემბრის სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებული ზ----- ჭ-----ის მოთხოვნის უფლება იბა ამხანაგობა „ჭ-----ბ“-ის მიმართ, რომელიც აღსრულებას მოითხოვს სადავო უძრავი ქონებიდან.

**4.10.** „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით,

სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ყველა გარიგება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61.1. მუხლის თანახმად, უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

გამომდინარე იქიდან, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ--- --- 3--“-ის თავმჯდომარე ნ----- ო-----ესა და ა----- ც-----ს შორის, სამივე გარიგება (1. 12.03.2007 წლის ურთიერთშეთანხმების **(ნარდობის)** ხელშეკრულება; 2. 24.04.2012 წ. ცვლილებები და დამატებები 12.03.2007წ. ურთიერთშეთანხმების ხელშეკრულებაში; 3. 18.09.2014 წ. მშენებარე ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულება) დადებული იყო სადავო უძრავ ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაციის შემდეგ, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აღნიშნული გარიგებები წარმოადგენს ბათილ გარიგებას, რომელსაც იურიდიული შედეგი ვერ მოჰყვება.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს გარიგების ბათილობის რამდენიმე სახეს, რომელიც პირობითად, შეიძლება ორ ჯგუფად დაიყოს. ესენია უცილოდ ბათილი და საცილო გარიგებები. როგორც ერთ, ისე-მეორე შემთხვევაში გარიგების იურიდიულ ძალომოსილებას კონტრაქტის ნების ნამდვილობა განაპირობებს. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი ადგენს ზოგად სტანდარტს უცილოდ ბათილი გარიგებებისა და ამოსავალ დებულებად მიიჩნევს მის კანონთან, საზოგადოებრივ წესრიგთან ან ზნეობის ნორმებთან წინააღმდეგობრიობას. კანონსაწინააღმდეგო გარიგების შემთხვევაში, დამფუძნებელ ნორმად გვევლინება კანონის ის იმპერატიული დათქმები, რომლებიც კრძალავენ ამა თუ იმ შინაარსის შეთანხმებას, ხოლო საჯარო წესრიგისა და/ან ზნეობის საწინააღმდეგოდ გარიგების მიჩნევა შეფასების საგანს წარმოადგენს და სამართლის დოქტრინაში განვითარებული მოსაზრების თანახმად, იგი სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტურ პრინციპებთან შეუსაბამო უნდა იყოს, რაც შეეხება ამორალურ გარიგებას, ამგვარად

მიიჩნევა ყველა ის გარიგება, რომელიც არსებითად არღვევს ერთ-ერთი მხარის ინტერესებს და არათანაბარ პირობებში აყენებს მას. სამართლებრივი ძალის არმქონე გარიგებათა მეორე ჯგუფს, როგორც აღინიშნა, საცილო გარიგებები მიეკუთვნება (იხ. სკ-ის 72-ე-89-ე მუხლები), რომლებსაც ასევე ნების ნაკლი გააჩნიათ (შეცდომა, იძულება, მოტყუება), თუმცა, კანონით განსაზღვრულ ვადაში უფლებამოსილი პირის მხრიდან შეუცილებლობა მათ ნამდვილად აქცევს და შესაბამისი შესრულების მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს კანონით აკრძალული, იურიდიული ძალის არ მქონე გარიგება, რომელიც ბათილია დადებისთანავე. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს ა-----  
--- ც-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

**4.11.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, 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.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი შეიცავს ზოგად დებულებას მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების თაობაზე. ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთის განაწილების წესი განსაზღვრულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტით, რომლის მიხედვით, თუ მესამე პირი ამტკიცებს, რომ მას აღსრულების საგანზე გააჩნია უფლება, მაშინ იმ სასამართლოში, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზედაც ხდება აღსრულება, მესამე პირს შეუძლია აღძრას სარჩელი. ასეთ სარჩელს

სასამართლო განიხილავს სასარჩელო წარმოების წესით (სარჩელი ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ).

ამდენად, მითითებული ნორმის თანახმად, ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ სარჩელზე მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლებითაც დადასტურდებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლებას. ყოველივე აღნიშნული კი მიუთითებს ა-----  
----- ც-----ის მე-2 მოთხოვნის (ყადაღისაგან გათავისუფლდეს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ი-----, №---, ს-----, 4--- კვ.მ. ფართობიდან 2--- კვ.მ. ფართობით, საკადასტრო კოდი: №0-----) უსაფუძვლობაზე.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ ზ----- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ა-----  
----- ც-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## 6. საპროცესო ხარჯები

საქარველოს სსსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს ა----- ც-----ს, როგორც წაგებულ მხარეს. პირველი ინსტანციის სასამართლო ხარჯები ალ.ც-----ის მიერ გადახდილია სრულად, რაც შეეხება სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო ხარჯებს, ა----- ც-----ს ზ----- ჭ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ზ----- ჭ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 5000 ლარის ანაზღაურება.

## სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა----- ც-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ა----- ც-----ს ზ----- ჭ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზ----- ჭ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხის - 5000 ლარის ანაზღაურება;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

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

**თავმჯდომარე:**  
**ქირია**

**გელა**

**მოსამართლეები:**  
**გვარამია**

**ლევან**

**თოთოსაშვილი**

**გოგიტა**

