



თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

29 ნოემბერი, 2018 წელი

ქალაქ

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

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

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტები (მოსარჩელები) - გ--- ა-----ი, ზ--- ა-----ი, ზ----- ა-----
-----ი

წარმომადგენელი - ი---- ხ-----ი (გ--- ა-----ის)

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - ე----- ა-----ი, ს----- ე---
-----ი, დ----- ა-----ი, კ--- გ-----

წარმომადგენელი - კ----- გ-----ი (კ--- გ-----ს)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უძრავ
ქონებაზე საზიარო უფლების აღდგენა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, გ--- ა-----ის, ზ--- ა-----ის და ზ----- ა-----ის სარჩელი მოპასუხეების ე----- ა-----ის, ს----- ე-----ის, დ----- ა-----ის და კ--- გ-----ს მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავ ქონებაზე მათი საზიარო უფლების აღდგენის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2006 წლის 01 მარტს ე----- ა-----სა და დ----- ა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომელსაც ხელს აწერენ ე----- ა-----ი და დ----- ა-----ი (ტ.1, ს/ფ 24-25);

2.2. 2010 წლის 08 თებერვლის ახალციხის რაიონული სასამართლოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით გაუქმდა 2006 წლის 01 მარტს ე----- ა-----სა და დ----- ა-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება (ტ.1, ს/ფ 31-33);

2.3. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ახალციხე, ი-----, დაზუსტებული ფართი 5----- კვ.მ., ს/კ 6-----, 02.03.2006 წლიდან 02.05.2013 წლამდე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებში ირიცხებოდა ე----- ა-----ის საკუთრებად და აღნიშნული ჩანაწერები გაუქმებული არ ყოფილა (ტ.1, ს/ფ 51, 77, 80-81, 89);

2.4. 2013 წლის 29 აპრილს, ე----- ა-----ს და ს----- ე-----ს შორის გაფორმდა ვალის აღიარების სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება 35 000 აშშ დოლარის ოდენობით (ტ.1, ს/ფ 239-241);

2.5. 2013 წლის 02 მაისს, ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. ახალციხე, ი-----, დაზუსტებული ფართი 5----- კვ.მ., ს/კ 6-----, ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღნიშნული ქონება აღირიცხა ს----- ე-----ის სახელზე (ტ.1, ს/ფ 48-49, 89-90);

2.6. 2013 წლის 22 ოქტომბერს, კ--- გ-----ს და ს----- ე-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ახალციხე, ი-----, დაზუსტებული ფართი 5----- კვ.მ., ს/კ 6-----, ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს/ფ 87-88);

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.7. მოსარჩელე მხარის მითითებით, 2013 წლის 02 მაისს, ე----- ა-----სა და

ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2013 წლის 22 ოქტომბერს კ---- გ-----ს და ს----- ე----- ს შორის ამავე უძრავ ქონებაზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, წარმოადგენდა მოჩვენებით გარიგებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი რაიმე სახის უტყუარი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სახეზე იყო 2013 წლის 02 მაისის და 2013 წლის 22 ოქტომბრის ხელშეკრულებების ბათილობის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მის მიერ მითითებული სადავო გარემოება, კერძოდ, თვალთმაქცობის და მოჩვენებითობის ფაქტი - წარმოადგენდა საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რომლის არსებობის დასადასტურებლად მტკიცებულების სახით, მხოლოდ მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება სასამართლოსათვის არ იყო სარწმუნო და საკმარისი.

სასამართლომ განმარტა, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ყოფილიყო მიჩნეული, რაც ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა 2013 წლის 02 მაისის და 2013 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძვლები, ვინაიდან სასამართლო პროცესზე გამოკვლეული მტკიცებულებები არ ქმნიდა იმ სტანდარტს, რათა სასამართლოს საკმარისად დასაბუთებულად მიეჩნია მოსარჩელეთა ახსნა-განმარტება. მეტიც, სასამართლო პროცესზე მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მოწმეები საერთოდ არ იყვნენ საქმის კურსში, თუ

როგორ მოხდა 2013 წლის 02 მაისის და 2013 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო სათანადო მტკიცებულებების წარდგენა, რაც უშუალოდ მიუთითებდა, რომ ერთი მხრივ 2013 წლის 02 მაისის ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს და მეორე შემთხვევაში 2013 წლის 22 ოქტომბერს, ს----- ე-----სა და კ---- გ-----ს შორის მოხდა თვალთმაქცურად ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლზე და განმარტა, რომ როდესაც მოჩვენებით დადებული გარიგების მიღმა იფარება სხვა ხელშეკრულება, ამგვარ ვითარებაში მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენს იმ ფაქტობრივი შემადგენლობის დადასტურება, რაც თვალთმაქცური გარიგების ყველა წინაპირობას მოიცავს. ასეთ ვითარებაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასება, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი მტკიცების პროცესუალური სტანდარტისა, მოიცავს ასევე ამ სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში განვითარებული მოვლენების გონივრულ შეფასებას. გონივრული მოქმედების აბსტრაქტული მოდელი გულისხმობს მხარეთა ქმედებების შესაბამისობას საშუალო შესაძლებლობების ადამიანის ქცევის სტანდარტთან, რომელიც ამყარებს მსგავსი შინაარსის ურთიერთობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ვალის აღიარების ხელშეკრულებით დადასტურებული იყო, რომ ე----- ა-----ს ს----- ე-----ის მიმართ ჰქონდა ვალდებულება აღებული, კერძოდ მას 35 000 აშშ დოლარი ვალი ემართა ს----- ე-----ის მიმართ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის გარდა, მათი ახსნა-განმარტებისა, ვერ იქნა წარმოდგენილი უშუალო მტკიცებულებები, რომლებიც პირდაპირ მიუთითებდნენ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებების მოჩვენებითობის ფაქტს. მეტიც მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილმა მოწმეებმა ა---- კ-----მა, ა----- ე-----მა და ბ----- ბ-----მ 2013 წლის 02 მაისს ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს და 2013 წლის 22 ოქტომბერს კ---- გ-----ს და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების თაობაზე ვერ მისცეს ჩვენება, ვინაიდან მათთვის აღნიშნული გარემოებები უცნობი იყო.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგებების დროს მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობის მტკიცების ტვირთი აკისრია მას, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება. აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქციური გარიგების შესახებ შეთანხმებაზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება ათ მიერ გარეგანი ნების

გამოვლენას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სახეზე იყო სახელშეკრულებო ურთიერთობა. მხარეთა შორის ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს წარმოადგენდა 2013 წლის 02 მაისს ე----- ა----- სა და ს----- ე-----ს შორის და 2013 წლის 22 ოქტომბერს კ---- გ-----ს და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები, ამასთან, მხარეები შეთანხმებულნი იყვნენ ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნასყიდი ქონება, თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ სადავო უძრავი ქონება 01.05.2013წ. მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რეგისტრირებული იყო ე----- ა-----ის სახელზე, რომელმაც თავის მხრივ აღნიშნული უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ს----- ე-----ზე. ასევე დადგენილი იყო, რომ 02.05.2013წ. ქონება აღირიცხა ს----- ე-----ის საკუთრებად, რომელმაც იგი 2013 წლის 22 ოქტომბერს ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა კ---- გ-----ზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ ფაქტზე აპელირება, რომ ერთ შემთხვევაში ს----- ე-----მა, ხოლო მეორე შემთხვევაში კ---- გ-----

მ იცოდნენ, რომ აღნიშნული სადაო ქონება რეალურად წარმოადგენდა არა ე-----
--- ა-----ის საკუთრებას, არამედ დ----- ა-----ის საკუთრებას, არ არის
ისეთი გარემოებანი, რომელთა არსებობაც შეარყევდა რეესტრის უტყუარობის
პრეზუმფციას. მით უმეტეს, რომ მტკიცების ტვირთს, როდესაც პირი იძენს
რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებლისაგან ქონებას,
არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისი
მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს მისი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი
ზემოთ მითითებული გარემოებების არსებობას. ამიტომ მტკიცების ტვირთი,
შემძენის არაკეთილსინდისიერებისა, აწევს შემძენის მოწინააღმდეგე მხარეს
და არა შემძენს. მოსარჩელე მხარის მიერ მტკიცებულებებით ვერ იქნა
დადასტურებული ის ფაქტი, რომ ს----- ე-----ი და კ---- გ-----
წარმოადგენენ არაკეთილსინდისიერ შემძენებს.

სასამართლოს განმარტებით, კეთილსინდისიერი შემძენის დავალდებულება,
უძრავი ქონების შეძენისას გადაამოწმოს რეგისტრირებული მესაკუთრის
უფლების გამომრიცხველი ყველა გარემოება, ერთი მხრივ, აზრს დაუკარგავდა
საჯარო რეესტრის არსებობას, ხოლო მეორე მხრივ, მნიშვნელოვანად
გაართულებდა და გააძვირებდა საკუთრების შეძენის პროცესს. აღნიშნულიდან
გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი
უფლებამოსილია შექმნას ქონების ყიდვა - გაყიდვის ისეთი სისტემა, რომლის
ფარგლებშიც შემძენი არ არის ვალდებული, საკუთარი ინიციატივით,
გადაამოწმოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორე.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას აღდგეს მოსარჩელების ზ-----, ზ-----
და გ--- ა-----ების საზიარო საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე
ქ. ახალციხეში, ი-----, (ს/კ N6-----), აღნიშნული მოთხოვნის
ფარგლებში სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან სადაო უძრავი ქონება
წარმოადგენდა კ---- გ-----ს საკუთრებას და სასამართლო გადაწყვეტილებით
არ იყო გაუქმებული სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებები, შესაბამისად
მოსარჩელეთა მოთხოვნა საზიარო საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე,
არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების მითითებით, სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია, რომ
სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები (02.05.2013 წელს) ე----- ა-----სა
და ს----- ე-----ს შორის, ასევე (22.10.2013 წელს) კ---- გ-----სა და ს-----
ე-----ს შორის, წარმოადგენდა ბათილ გარიგებებს საქართველოს სსკ-ის 56-ე
მუხლის თანახმად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სათანადო შეფასება არ მიეცა საქმეში

წარმოდგენილ ახალციხის რაიონული სასამართლოს 08.02.2010 წლის კანონიერ ძალაში შესულ დაუსწრებელ გადაწყვეტილებას, რომლითაც, გაუქმდა დ----- ა-----სა და ე----- ა-----ს შორის 01.03.2006 წელს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება და სადავო უძრავ ქონებაზე აღდგა მოსარჩელეთა საერთო საკუთრების უფლება.

ე----- ა-----ისათვის სადავო უძრავი ქონების გასხვისებამდე იყო ცნობილი იმის თაობაზე, რომ არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების მესაკუთრეს. ხოლო მყიდველების ს----- ე-----ილს და კ---- გ-----ს არაკეთილსინდისიერების ფაქტი დასტურდებოდა იმ გარემოებით, რომ ისინი წარმოადგენდნენ ე----- ა-----ის თანამშრომლებს და მათთვის ცნობილი იყო იმის თაობაზე, რომ გამყიდველი არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების ნამდვილ მესაკუთრეს.

შემძენების კეთილსინდისიერების/არაკეთილსინდისიერების შეფასების კუთხით, სასამართლომ არ გამოიკვლია ე. ა-----სა და ს. ე-----ს შორის გაფორმებული ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულების ნამდვლობა. ამასთან, შეფასების გარეშე დარჩა მოსარჩელების მიერ სასამართლოში წარდგენილი გ. ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრები და სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები. სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მყიდველების მიერ ბინის შეძენა მოხდა რეალურ ფასებთან შედარებით 2-ჯერ ძვირად და ნასყიდობის საგნის უნახავად, რაც ასევე მიუთითებს შემძენების არაკეთილსინდისიერებაზე.

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 01.03.2006 წელს, დ----- ა-----სა და ე----- ა-----ს შორის გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ახალციხე, ი----- (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი) (ტომი 1; ს/ფ 24-25);

4.2. 2008 წლის 11 აგვისტოს, გ--- ა-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების მოთხოვნით, რომელითაც სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ე----- ა-----ის სახელზე (ტომი 1; ს/ფ 26);

4.3. სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 აგვისტოს წერილით, საჩივრის ავტორს ეცნობა, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე 01.03.2006 წლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია, შესრულებული იყო კანონმდებლობის სრული დაცვით (ტომი 1; ს/ფ 28);

4.4. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 08.02.2010 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, გ--- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა დ----- ა-----სა და ე----- ა-----ს შორის 01.03.2006 წელს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება და გ--- ა-----ს, ზ--- ა-----ს, ზ--- ა-----ს, დ----- ა-----ს, ე----- ა-----ს აღუდგათ უძრავ ქონებაზე საერთო საკუთრების უფლება (ტომი 1; ს/ფ 31-33);

4.5. დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება **02.03.2006წ. - 02.05.2013წ. პერიოდში**, საკუთრების უფლებით კვლავ ირიცხებოდა ე----- ა-----ის სახელზე, რადგან მოსარჩელებს, კანონიერ ძალაში შესული 08.02.2010 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება აღსასრულებლად არ მიუქცევიათ (**მოსარჩელეთა განმარტებით აღნიშნული განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ ე----- ა----- -ი შეეცადა კვლავ დაახლოებოდა ოჯახის წევრებს და მათთან შენარჩუნებინა კარგი ურთიერთობა**).

4.6. 29.04.2013 წელს, ე----- ა-----ს და ს----- ე-----ს შორის, სანოტარო წესით გაფორმდა ვალის აღიარების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ე----- ა-----მა აღიარა ს----- ე-----ის ვალი 35 000 აშშ

დოლარის ოდენობით, რამაც საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში შეადგინა 57 424.50 ლარი. თანხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2013 წლის 06 მაისი. მხარეთა განმარტებით დავალიანება წარმოიშვა 2012 წლის 25 მაისს (ტომი 1; ს/ფ. 208-211);

4.7. 02.05.2013 წელს, ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს შორის სადავო უძრავ ქონებაზე გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარით (ტომი 1; ს/ფ. 48-49);

დადგენილია, რომ მითითებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ს----- ე-----მა, 02.05.2013 წელს და 07.05.2013 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით, ს----- ე-----ის განცხადება მოთხოვნის (რეგისტრაციის) თაობაზე დაკმაყოფილდა (ტომი 1; ს/ფ 46-47; 52);

4.8. პალატა აღნიშნავს, რომ ახალციხის რაიონული სასამართლოს 08.02.2010წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე, სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით გ--- ა-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მხოლოდ 2013 წლის 08 მაისს, მას შემდეგ, რაც სადავო ქონებაზე 07.05.2013წ. სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების საფუძველზე, უკვე დარეგისტრირებული იყო ახალი მესაკუთრის, ს----- ე-----ის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურის 20.05.2013 წლის გადაწყვეტილებით, გ. ა-----ს უარი ეთქვა სადავო ქონებაზე უფლების რეგისტრაციაზე.

სარეგისტრაციო სამსახურმა, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას (მითითებულ უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ს-----ი ე-----ი). აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საჩივარი შეიტანა გ--- ა-----მა და მოითხოვა სარეგისტრაციო სამსახურის 20.05.2013 წლის გადაწყვეტილების გაუქმება, რაც არ დაკმაყოფილდა (ტომი 1; ს/ფ 53; 44-45; 55);

4.9. დადგენილია, რომ 09.06.2013 წელს, ს----- ე-----მა განცხადებით მიმართ შსს ახალციხის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების გ--- ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა (ტომი 1; ს/ფ 67-69);

4.10. 2013 წლის 17 ივნისს, ახალციხის რაიონულ სასამართლოს განცხადებით

მიმართა გ--- ა-----მა და მოითხოვა ს----- ე-----ის სახელზე რიცხულ სადავო უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება, რაც ახალციხის რაიონული სასამართლოს 18.06.2013 წლის განჩინებით დაკმაყოფილდა.

2013 წლის 01 ივლისს, ახალციხის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა გ--- ა-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ს----- ე-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა და ამ ქონების გ--- ა-----ის და მის ოჯახის წევრებზე რეგისტრაცია, კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების შესაბამისად.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 22.08.2013 წლის განჩინებით, ადმინისტრაციული საქმის წარმოება შეწყდა. ამასთან, გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 18 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (ტომი 2; ს.ფ. 99-103);

4.11. 22.10.2013 წელს, ს----- ე-----სა და კ--- გ-----ს შორის გაფორმდა სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1; ს/ფ 87-88);

4.12. 2014 წლის 09 იანვარს, კ--- გ-----სა და გ----- ჩ-----ს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, კ--- გ-----ს სახელზე რიცხულ, სადავო უძრავ ქონებაზე (ტომი 1; ს/ფ 99-104);

ამდენად, გადაწყვეტილების 4.6. - 4.12. პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეჯერების შედეგად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღებიდან 3 წლის შემდეგ მიმართა გ--- ა-----მა სარეგისტრაციო სამსახურს, ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონების მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე, და ასევე, მას შემდეგ, როდესაც, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით უკვე აღრიცხული იყო ს----- ე-----ის სახელზე (07.05.2013 წ.). ამასთან, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, გ--- ა-----ს არ გამოუყენებია თავისი უფლების დაცვის მექანიზმები, კერძოდ, არ მიუმართავს სასამართლოსათვის 02.05.2013 წ. ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ასევე სადავო უძრავ ქონებაზე, არ გაუტარებია უზრუნველყოფის ღონისძიება, რასაც, მოჰყვა სადავო უძრავი ქონების ხელმოკრედ გასხვისება და შემდეგ, იპოთეკით დატვირთვა, კერძოდ, დადგენილია, რომ 22.10.2013 წელს, ს----- ე-----სა და კ--- გ-----ს შორის გაფორმდა სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება

განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარად (ტომი 1; ს/ფ 87-88). ხოლო, 2014 წლის 09 იანვარს, კ---- გ-----სა და გ----- ჩ----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, აღიარებული ვალის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრიტა კ---- გ-----ს სახელზე რიცხულ, სადავო უძრავ ქონება (ტომი 1; ს.ფ. 99-104).

4.13. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 16.01.2014 წლის განჩინებით, ყადაღა დაედო კ---- გ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე, ქ. ახალციხეში, ი----- (ტომი 1; ს/ფ 104-107);

30.01.2014 წელს, ახალციხის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა გ--- ა--- -----მა მოპასუხეების ე----- ა-----ის, ს----- რ-----ის, დ----- ა--- -----ის, კ---- გ-----ს, გ----- ჩ----ის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების რეალურ მესაკუთრედ აღიარების შესახებ;

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 03.02.2014 წლის განჩინებით, გ--- ა-----ს უარი ეთქვა სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე. ამასთან, გაუქმდა ახავე სასამართლოს მიერ 15.01.2014 წელს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (ტომი 1; ს.ფ. 92-95);

4.14. 2013 წლის 26 ივლისს, ახალციხის რაიონულ სასამართლოს საჩივრით მიმართა ე----- ა-----მა და მოითხოვა ამავე სასამართლოს 2010 წლის 08 თებერვლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის წარმოების განახლება. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 21.08.2013 წლის განჩინებით, ე----- ა-----ის საჩივარი, არ დაკმაყოფილდა. ძალაში დარჩა ამავე სასამართლოს 2010 წლის 08 თებერვლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებები სააპელაციო წესით არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში (ტომი 1; ს/ფ 83-86);

4.15. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ე----- ა-----ი მუშაობდა ქ. თბილისში, შპს „კ-----ში” ბ----- თანამდებობაზე. ამავე შპს-ში აუდიტორის პოზიციაზე მუშაობდა ს----- ე-----ი. მოპასუხეები სადავოდ ხდიან, და ამასთან, საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე კ---- გ----- იყო ს----- ე-----ის და ე----- ა-----ის თანამშრომელი;

4.16. ახალციხის რაიონულ სასამართლოში აღძრული სარჩელით მოსარჩელები ითხოვდნენ: 02.05.2013 წელს, ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 22.10.2013 წელს, ს----- ე-----სა და კ---- გ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას იმ საფუძვლით, რომ გარიგება დაიდო მოჩვენებით, რათა

კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება არ აღსრულებულიყო.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების ფაქტობრივ შემადგელობას განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე: „სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველ ნაწილში განმარტავს, 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. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებითი ნების გამომვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამომვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. სასამართლო პრაქტიკამ აჩვენა, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითი გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამომვლენას. ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება“ (სუსგ Nას-789-754-2015 6.11.2015 წელი).

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის ფარგლებში გარიგების მოჩვენებითობის ელემენტების მითითება-დამტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს (სსსკ-ის 102-ე მუხლი), რომელიც მან სარწმუნო, განკუთვნილი მტკიცებულებების წარდგენის გზით უნდა დაასაბუთოს.

02.05.2013 წელს, ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან მიმართებაში, სამოქალაქო საქმეთა პალატა ვერ გაიზიარებს აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ ვინაიდან, ერთის მხრივ ე----- ა-----მა სადავო ნასყიდობის გაფორმებამდე იცოდა იმის თაობაზე, რომ იგი არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების გასხვისებაზე უფლების მქონე პირს, ხოლო, მეორეს მხრივ ს----- ე-----ი იყო რა ე----- ა-----თან დაახლოებული პირი - თანამშრომელი, შესაბამისად, ისიც ინფორმირებული იყო ამ გარემოების შესახებ, რომელსაც ნასყიდობის საგანი მის შეძენამდე არც კი უნახია და მფლობელობაში არ გადასცემია, აღნიშნული წარმოადგენს გარიგების მოჩვენებითობის დამადასტურებელ მტკიცებულებას.

საქართველოს სსკ-ის 4.1. მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, 1. თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. 3. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხოლო, 103.1. მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სსკ-ის 105-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, 1. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 2. 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. 3. მოსაზრებები,

რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

პალატა აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მხარეები სადავოდ არ ხდიადა და ადასტურებენ ახალციხის რაიონული სასამართლოს 08.02.2010 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის ფაქტს, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ე. ა. ისათვის ცნობილი იყო დაუსწრებელი გადაწყვეტილების არსებობის თაობაზე, რომლითაც, გაუქმდა დ. ა. სა და ე. ა. ს შორის 01.03.2006 წელს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება და გ. ა. ს, ზ. ა. ს, ზ. ა. ს, დ. ა. ს და ე. ა. ს აღუდგათ უძრავ ქონებაზე საერთო საკუთრების უფლება. ამ კუთხით, პალატა მიუთითებს, რომ მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ დ. ა. მა სარჩელის წარმოებაში მიღების შესახებ განჩინება, სარჩელი და თანდართული მასალები ე. ა. ზე გადასაცემად ჩაიბარა პირადად. ასევე, ე. ა. ზე გადასაცემად ჩაიბარა დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ დ. ა. ი წარმოდგენს მოსარჩელების ოჯახის წევრს და მოპასუხე ე. ა. თან დაპირისპირებულ მხარეს, რასაც მოწმობს საქმის მასალებში წარმოდგენილი მოწმის დაკითხვის ოქმი (ტომი 1; ს/ფ 40-43). ამასთან, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ა. მა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს ამავე სასამართლოს 2010 წლის 08 თებერვლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის წარმოების განახლების შესახებ, საჩივრით მიმართა 2013 წლის 26 ივლისს. ამდენად, საქართველოს სსკ-ის 105-ე მუხლის შესაბამისად, პალატა იზიარებს ე. ა. ის განმარტებას, რომ მისთვის 2013 წლის ივნისში გახდა ცნობილი მის წინააღმდეგ გ. ა. –ის მიერ სარჩელის აღძვრის და შესაბამისად, დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის თაობაზე, კერძოდ, კი მას შემდეგ, რაც 09.06.2013 წელს, შსს ახალციხის რაიონულ სასამართლოს განცხადებით მიმართა ს. ე. მა და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გ. ა. –ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, რაზედაც უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ არსებობდა სადავო უძრავი ქონების მართლობიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება - დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. ამის შემდეგ ს. ე. ი დაუკავშირდა ე. ა. ს და აცნობა აღნიშნულის თაობაზე.

ამდენად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ე. ა. ისათვის პირველი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე, არ იყო ცნობილი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების არსებობის თაობაზე. შესაბამისად, ვერც ს. ე. ა. ისათვის იქნებოდა ცნობილი სასამართლო აქტის არსებობის შესახებ.

4.18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

პალატა განმარტავს, რომ მხოლოდ იმაზე მითითება, რომ ნასყიდობის საგანი მყიდველს მფლობელობაში არ გადასცემია არაა საკმარისი გარიგების მოჩვენებითობის დასადასტურებლად, რადგანაც უძრავ ნივთთან დაკავშირებული გარიგების ნამდვილობა ნასყიდობის საგნის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემას არ უკავშირდება (სუსგ Nას-789-754-2015 6.11.2015 წ.); ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსის მიხედვით, ცხადია მისი დადების მიმართ მხარეთა ინტერესი - გამყიდველი იღებს ნასყიდობის საგნის ღირებულების შესაბამის მატერიალურ უფლებას, ხოლო მყიდველი - საკუთრებას უძრავ ქონებაზე. ამგვარი ინტერესი ქონების გამყიდველისათვის განსაკუთრებით აქტუალურია ნასყიდობის საგანზე სხვა პირის უფლების დადასტურების მოსალოდნელობისას. სადავო ხელშეკრულებებით დასტურდება მხარეთათვის შესაბამისი უფლებების წარმოშობა. უფლებები არსებობს მიუხედავად იმისა, მათი რეალიზება მოხდება თუ არა უშუალოდ ხელშეკრულების დადებისთანავე. ასეთ პირობებში გარიგების მოჩვენებითობაზე მსჯელობისას უნდა იკვეთებოდეს ორივე მხარის მიზანი არა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებების მიღების, არამედ სხვა სარგებლის მიღებისა. სადავო უძრავი ნივთის შემძენთან მიმართებით სააპელაციო პალატას ამ თვალსაზრისით აპელანტის პრეტენზია დაუსაბუთებლად მიაჩნია, რადგანაც მითითება მხოლოდ იმ გარემოებებზე, რომ სადავო ბინაში დღემდე მოსარჩელის ოჯახი ცხოვრობს, არ ქმნის დასაბუთებულ ვარაუდს იმის თაობაზე, რომ სადავო ხელშეკრულების დადებისას მყიდველს გააჩნდა ქონების საკუთრებაში მიღებაზე უპირატესი სხვა ინტერესი.

პალატა აღნიშნავს, რომ ს----- ე-----ის ინტერესი სადავო უძრავი ქონების შეძენის მიმართ, ასევე გამომდინარეობდა 29.04.2013 წელს, ე----- ა-----ს და ს----- ე-----ს შორის, სანოტარო წესით გაფორმებული ვალის აღიარების ხელშეკრულებიდან, რომლის თანახმად, ე----- ა-----მა აღიარა ს----- ე-----ის ვალი 35 000 აშშ დოლარის ოდენობით. თანხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2013 წლის 06 მაისი. მხარეებმა განაცხადეს, რომ მოვალის დავალიანება კრედიტორის წინაშე წარმოიშვა 2012 წლის 25

მაისს; გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ პირველი ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა 02.05.2013 წელს, სადაც ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა იმავე ოდენობით (35 000 აშშ დოლარი), რაც მითითებული იყო ვალის აღიარების ხელშეკრულებაში. ამდენად, პალატა იზიარებს მოპასუხე ს----- ე-----ის განმარტებას, რომ სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობა განპირობებული იყო მხოლოდ აღიარებული 35 000 აშშ დოლარის ამოღებით, რომელსაც, ე. ა-----ი სხვა გზით ვერ უბრუნებდა კრედიტორს. ს. ე-----ის ამ განმარტებას, ასევე ამყარებს ის ფაქტი, რომ მეორე სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც (გაფორმებული 22.10.2013 წელს, ს----- ე-----სა და კ----- გ-----ს შორის), ნასყიდობის ფასი განსაზღვრულია ასევე 35 000 აშშ დოლარის ოდენობით. პალატა აღნიშნავს, რომ 29.04.2013 წელს, ე----- ა-----ს და ს----- ე-----ს შორის, სანოტარო წესით გაფორმებული ვალის აღიარების ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავოდ არ გამხდარა.

4.19. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნასყიდობის ფასის შეუსაბამობა (ასეთის დადასტურების შემთხვევაშიც კი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში აპელანტები ვერ ადასტურებენ) უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებასთან, ასევე ვერ განდება გარიგების ბათილობის კანონიერი საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319.1. მუხლის პირველი და მეორე წინადადებების თანახმად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეებმა ნასყიდობის ფასი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის საფუძველზე (სსკ-ის 319-ე მუხლი) შეათანხმეს, რაც მხარის უფლებას წარმოადგენს, თავად გადაწყვიტოს, რა პირობებით და რა ფასად გაასხვისოს კუთვნილი ქონება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 05 თებერვლის განჩინება საქმეზე N871-821-2015 წ.; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინება საქმეზე N1019-962-2015).

4.20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია არა მხოლოდ თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს თავისი ქონებით, არამედ თავისუფლად განკარგოს კიდევ იგი, თუ ამით უფლების ბოროტად გამოყენება არ ხდება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 11.5. მუხლის თანახმად, სარჩელის სასამართლო წარმოებაში მიღების შემდეგ მხარეთა შორის წამოჭრილი დავა არ შეიძლება განიხილოს რომელიმე სხვა სასამართლომ ან ორგანომ. ამასთანავე, მხარეებს არ ერთმევათ უფლება,

გაყიდონ ან სხვა გზით გაასხვისონ დავის საგანი, ანდა დათმონ თავიანთი მოთხოვნა.

მოცემულ შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ პირველი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების და დაუსრულებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოსარჩელების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, გ--- ა-----ს არ გამოუყენებია თავისი უფლების დაცვის მექანიზმები, კერძოდ, მიუხედავად სარეგისტრაციო სამსახურის არაერთი განმარტებისა, არ მიუმართავს სასამართლოსათვის და არ მოუთხოვია 02.05.2013 წელს, ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ამასთან, სადავო უძრავ ქონებაზე, მას არ გაუტარებია უზრუნველყოფის ღონისძიება. შესაბამისად, ს----- ე-----ი, როგორც აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, უფლებამოსილი იყო შეუზღუდავად განეკარგა საკუთარი ქონება.

4.21. რაც შეეხება მეორე სადავო ხელშეკრულების მყიდველის - კ---- გ-----ს კეთილსინდისიერებას, პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება კ. გ-----ს არაკეთილსინდისიერებაზე. პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრიდან გამომდინარე, მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების თაობაზე და, ასევე, მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე (სუსგ-ებები: №ას-571-879-09, 30 აპრილი, 2010 წელი; № ას-1439-1357-2012, 1 ივლისი, 2013 წელი). საგულისხმოა ის გარემოება, რომ პრეზუმფცია, როგორც ვარაუდი ამა თუ იმ ფაქტის შესახებ, მტკიცებას არ ექვემდებარება, ხოლო მისი გაქარწყლება ევალება იმ პირს, რომლის წინააღმდეგაცაა იგი მიმართული.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხეთა ნათესაურ ან სხვა სახის ახლობლურ ურთიერთობას, ასევე კ. გ-----ს, ე. ა-----ისა და ს. ე-----ის თანამშრომლობის ფაქტს.

4.22. რაც შეეხება სასამართლოს სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა - ა----- კ-----ი, ა----- ე-----ი და ბ----- ბ-----ის ჩვენებებს, მათ ვერ დაადასტურეს 2013 წლის

02 მაისს ე----- ა-----სა და ს----- ე-----ს და 2013 წლის 22 ოქტომბერს კ--- გ-----ს და ს----- ე-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილობის შესახებ გარემოებები.

პალატა განმარტავს, რომ სადავო გარემოების დასადასტურებლად საკმარისი არ არის მხოლოდ მოწმეთა ისეთი ჩვენებები, რომლებიც მიუთითებს მარტოოდენ მათ ვარაუდზე, ფაქტებისა და მოვლენების აღქმაზე. მოწმეთა ჩვენებების გაზიარებისათვის აუცილებელია, რომ ისინი მიუთითებდნენ იმ ფაქტის უშუალოდ ცოდნასა და თვითხილვაზე, რაზეც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. მოცემულ შემთხვევაში, მოწმეებმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების თაობაზე ვერ მისცეს ჩვენება, ვინაიდან მათთვის აღნიშნული გარემოებები უცნობი იყო.

4.23. ამდენად, პალატა აღნიშნავს, რომ რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 02 მაისს ხელშეკრულების დადებისას ს----- ე-----ს არ ჰქონდა საფუძველი ეჭვი შეეტანა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობასა და სისრულეში, რომლის თანახმად ნასყიდობის საგნის ერთპიროვნული მესაკუთრე იყო ე----- ა-----ი, ანალოგიურად, 2013 წლის 22 ოქტომბერს ხელშეკრულების დადებისას, კ--- გ-----ს არ წარმოქმნია საფუძვლიანი ეჭვი შეეტანა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობასა და სისრულეში, რომლის თანახმად ნასყიდობის საგნის ერთპიროვნული მესაკუთრე იყო ს----- ე-----ი.

4.24. რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას აღდგეს მოსარჩელების ზ---, ზ----- და გ--- ა-----ების საზიარო საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალციხეში, ი-----, (ს/კ N6-----), აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში სასამართლომ ასევე მართებულად მიიჩნია, რომ ვინაიდან სადაო უძრავი ქონება წარმოადგენდა კ--- გ-----ს საკუთრებას და სასამართლო გადაწყვეტილებით არ იყო გაუქმებული სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებები, შესაბამისად მოსარჩელეთა მოთხოვნა საზიარო საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 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

სასამართლო ხარჯები დაეკისროთ აპელანტებს, რაც მათ მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის (2 400 ლარი) სახით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ--- ა-----ის, ზ--- ა-----ის და ზ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროთ აპელანტებს, რაც მათ მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, 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:

გელა ქირია

მოსამართლეები:

ლევან

გვარამია

გოგიტა თოთოსაშვილი