



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

08.02.2018 წელი
ქუთაისი

ქ.

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მალხაზ ჩუბინიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ესაძე**

**მოსარჩელე - ნ-----ა ჩი-----ე
წარმომადგენელი - ნ-----ა ჩხ-----ი
მოპასუხეები - ი-----ი ხ-----ე;
წარმომადგენელი - დავით ბ-----ე
მოპასუხე - ზაური ხ-----ე
წარმომადგენელი - ც-----ო ბ-----ი**

დავის საგანი - გარიგების ბათილობა; ქორწინების პერიოდში შეძენილი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ი-----ი ხ-----ეს და მის ბიძას - ზაურ ხ-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (14.03.2016 წელი, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ქუთაისი, ი. პეტრიწი, შესახვევი 4№7(ყოფილი ბუაჩიძის ქ. 4 შესახვევი 7) ბათილად ცნობა.

1.2. ნ-----ა ჩი-----ის ცნობა, უძრავი ქონების მდებარე ქ. ქუთაისი, ი.პეტრიწის შესახვევი 4№7(ყოფილი ბუაჩიძის ქ.4 შესახვევი 7) ½ წილის თანამესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე მხარესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა 2000 წლიდან. ქორწინების პერიოდში 2007 წელს შეიძინეს უძრავი ქონება ქ. ქუთაისი, ი. პეტრიწის შესახვევი 4№7 (ყოფილი ბუაჩიძის ქ.4 შესახვევი 7) მოსარჩელის სახსრებით, 45000 (ორმოცდახუთათას) ლარად, რომელიც აღირიცხა მოპასუხის სახელზე და მთელი მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში უძრავი ქონების რეკონსტრუქციისა თუ სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებულ ხარჯებს

იხდიდა მოსარჩელე, რადგან მოპასუხეს არასოდეს უმუშავია და არც დამოუკიდებელი შემოსავალი ჰქონია. 1 წლის წინ მხარეებს შორის პირადი ურთიერთობა გაუსაძლისად დაიძაბა, სრულიად გაურკვეველი მიზეზების გამო მოპასუხე მხარე გახდა უკონტროლო და მოითხოვა ოჯახის დანგრევა. ჰყავთ არასრულწლოვანი შვილი, რომლის მიმართ იგივე აგრესიას იჩენს მოპასუხე.

ორი თვის წინ, მოპასუხემ მოსარჩელე თავისი უძრავი ქონებიდან გამოაგდო შვილთან ერთად და ნათესავთან შეაფარა თავი, რადგან სხვა საცხოვრებელი არ აქვს. მოპასუხე დაპირდა, რომ მათ შვილს გადაუფორმებდა ქონების ნახევარს, თუმცა როგორც მოგვიანებით გაიგო, მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მოჩვენებით, ვითომ ნასყიდობით გაუფორმა საკუთარ ბიძას ზაური ხ-----ეს. ნასყიდობის ფასში მიეთითა ქონების არარეალური ღირებულება, რადგან მოსარჩელეს არ შეძლებოდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რასაც მოპასუხე ზაური ხ-----ეც აღიარებს, რომ გარიგება შედგა მოჩვენებით და მას არავითარი უძრავი ქონება რეალურად არ შეუძენია და დროებით გადაიფორმა ძმიშვილისგან ქონება, რადგან მისი განმარტებით, მოვალეებს არ წაერთმიათ ის და აღნიშნული გზით დაიცავდა უძრავ ქონებას.

მოსარჩელის განმარტებით, რეალურად ი-----ი ხ-----ემ ბიძა შეცდომაში შეიყვანა და ქონება გადაუფორმა კანონით მისთვის გათვალისწინებული ვალდებულებებისაგან თავის არიდების მიზნით, რადგან ქონების თანამესაკუთრე არის ასევე მოსარჩელე და მოპასუხე ი-----ი ხ-----ემ იფიქრა, რომ აღნიშნული გარიგებით დააკარგვინებდა მოსარჩელეს კუთვნილ წილს ქონებიდან. მან ასევე მოძებნა ქონების რეალური მყიდველი და აპირებდა მოსარჩელისა და მისი შვილის ღია ცის ქვეშ დატოვებას, თუმცა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, უძრავ ქონებას დაედო ყადაღა და მოპასუხემ ველარ მოახერხა მისი რეალური გასხვისება. შესაბამისად, მოსარჩელე იძულებული გახდა მოემართა სასამართლოსათვის თავისი უფლების დასაცავად.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე ზაური ხ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ სცნო.

2.2. მოპასუხე ი-----ი ხ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქუთაისში, ი. პეტრიწის მე-4 შესახ. №7-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი შეძენილია მანამ, ვიდრე მოდავე მხარეთა შორის ქორწინება შედგებოდა, ე.ი. ქორწინებამდე და არა ქორწინების პერიოდში. ნასყიდობა რეალურია და არა მოჩვენებითი და ფორმალური.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2000 წლის 26 ნოემბერს ჩი-----ე ნ-----ა და ხ-----ე ი-----ი დაქორწინდნენ.

მტკიცებულება:

- ქორწინების მოწმობა (ტ.1.ს/ფ. 14).

3.1.2. დადგენილია, რომ მოპასუხე ზაური ხ-----ე არის მოპასუხე ი-----ი ხ-----ის ბიძა.

მტკიცებულება:

სარჩელი. მოწმეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. დადგენილია, რომ -2014 წლის 14 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320 საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ი-----ი ხ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, 2007 წლის 03 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მტკიცებულება:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან(ტ.1.ს.ფ.15-16).

3.2.2. დადგენილია, რომ - 2016 წლის 17 მარტის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320 საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზაური ხ-----ის სახელზე.

მტკიცებულება:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტ.1.ს.ფ.17-18).

3.2.3. დადგენილია, რომ - 2007 წლის 3 დეკემბერს, მარგალიტა მაჩაიძემ მიჰყიდა ი-----ი ხ-----ეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, პეტრიწის ქ. მე-4 შეს. №7 (ყოფ. ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს. №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14). ნასყიდობის საგანთან ერთად მყიდველის საკუთრებაში გადავიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობასა და მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და საერთო საკუთრებაში არსებული შენობის (შენობის ნაწილი, რომელიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება). ნაწილის შესაბამისი - ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის (ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის) პროპორციული წილი. ნასყიდობის საგანი ეკუთვნის გამყიდველს მარგალიტა მაჩაიძეს, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. სარეგისტრაციო ზონა - ქ. ქუთაისი, კოდი - 03; სექტორი - უქიმერიონი, კოდი - 02, კვარტლის №01; ნაკვეთის №320, ფართობი - 410კვ.მ. (დაუზუსტებელი); მისამართი: ქ. ქუთაისი, პეტრიწის ქ. მე-4 შეს. №7 (ყოფ. ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს. №7, ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს. №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14), უფლება - საერთო საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო. უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი: 1) დამტკიცებული პროექტი 01.03.1990 წლის ბრძ. №8 2) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 15.11.2007წლის. მიწის ნაკვეთი - საკუთრება. შენობა-ნაგებობები - მთელი სახლის საერთო ფართობით 321.17კვ.მ. მარგალიტა მაჩაიძის (პირადი №60001063246) საკუთრება. უფლების რეგისტრაციის

განაცხადის რეგისტრაციის №032007017829, განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი 19.11.07 უფლების რეგისტრაციის თარიღი 26.11.2007. მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 45 000 ლარად. მყიდველმა გამყიდველს გადაუხადა ნასყიდობის ფასი ამ ხელშეკრულების დამოწმებამდე, ხოლო გამყიდველმა მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცა ამ ხელშეკრულების დამოწმებამდე, ხოლო გამყიდველმა მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცა აღნიშნული ხელშეკრულების დამოწმებამდე. ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო. იგი არ არის ყადაღა დადებული. მყიდველმა განაცხადა, რომ მას არა აქვს ნასყიდობის საგნის ექსპლოატაციასთან დაკავშირებით კომუნალური (მათ შორის სატელეფონო და ელექტროენერგიის) გადასახადების დავალიანება. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შესაძლებელია პრეტენზია ჰქონდეს ნასყიდობის საგანზე. ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო. იგი არ არის ყადაღა დადებული და არ არის რაიმე ვალდებულებით დატვირთული. საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის დატვირთული. გაცემის თარიღი 27.11.2007წ. მხარეებმა განაცხადეს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხალეთა შორის, მყიდველმა მოიწონა ნასყიდობის საგნის ხარისხი. მხარეებმა წაიკითხეს ეს ხელშეკრულება და მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება გამოხატავს მათ ნებას და მოაწერეს ხელი მას.

მტკიცებულება:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1.ს.ფ.20-21).

3.2.4. 2016 წლის 14 მარტს ი-----ი ხ-----ემ მიჰყიდა ზაური ხ-----ეს უძრავი ნივთი, მდებარე: ქუთაისი, პეტრიწის ქ. მე-4 შეს. №7 (ყოფ. ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს 7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) 413.00 კვ.მ. შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფასი 321.17 არასასოფლო სამეურნეო ს/კ 03.02.01.320. ნასყიდობის საგნის საერთო ღირებულება განისაზღვრა 120000 (ას ოცი ათასი) დოლარი, რომელიც მყიდველის მიერ არის გადახდილი.

მტკიცებულება:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1.ს.ფ.23-24).

3.2.5. 2016 წლის 05 აპრილს შპს „აუდიტ-ფრევეგის“ მიერ მომზადდა აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, ადგილზე დათვალიერებული იქნა ქ. ქუთაისში პეტრიწის მე-4 შეს. №7-ში ზაური ხ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განთავსებულია 413. კვმ, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე. სახლის საერთო ფართობი 321,17 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი კაპიტალურია, ორ სართულიანია და საჭიროებს კაპიტალურ რემონტს, ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით და სახლის ფიზიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, საწყისი საბაზრო ღირებულება საკარმიდამო ნაკვეთთან ერთად განისაზღვრა 60 000 ლარის ოდენობით.

მტკიცებულება:

- აუდიტორული დასკვნა (ტ.1.ს.ფ. 25).

3.2.6. 1998 წლის 27 ოქტომბერს მარგალიტა მაჩაიძემ ანდერძით გასცა შემდეგი განკარგულება: თავისი კუთვნილი მშენებარე სახლი /სამოსახლო ნაკვეთი №14/

მდებარე ქალაქ ქუთაისში ბუაჩიძის ქუჩაზე, რომელიც მოანდერძის გარდაცვალების შემდეგ აღმოჩნდება მისი კუთვნილი, რისგანაც ის არ უნდა შედგებოდეს და სადაც იგი არ უნდა იმყოფებოდეს, უანდერძა ი-----ი ხ-----ეს, მცხოვრებს ქალაქ ქუთაისში, რუსთაველის გამზ. №152/51.

ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში არ მოიპოვება ინფორმაცია ზემოაღნიშნული ანდერძის გაუქმების თაობაზე.

მტკიცებულება:

-დამოწმების ფურცელი(ტ.1.ს.ფ)

-ანდერძი (ტ.1.ს.ფ)

-სამკვიდრო მოწმობა (ტ.1.ს.ფ)

3.2.7. მოწმედ დაკითხული ირმა ყაველაშვილის ჩვენებით დადგენილია, რომ არის მოსარჩელის თანამშრომელი და მეგობარი. მოწმის განმარტებით, ნ-----ა ჩი-----ე მოპასუხე ი-----ი ხ-----ესთან ერთად ცხოვრობდა სადავო სახლში. მეუღლეთა შორის კონფლიქტის გამო, ნ-----ა ჩი-----ე გამოაგდეს სახლიდან, რომელიც ამჟამად ცხოვრობს ნაქირავებ ბინაში, ხოლო სადავო სახლში მეორე ცოლთან ერთად ცხოვრობს ი-----ი ჩი-----ე.

მოწმის განმარტებით, მოპასუხე ზაური ხ-----ემ იცოდა მეუღლეებს შორის დავის თაობაზე, რადგან ნ. ჩი-----ე მივიდა მოპასუხე ზაური ხ-----ესთან და აცნობა მისი მდგომარეობის შესახებ.

მტკიცებულება:

მოწმის ჩვენება. (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.8. მოწმედ დაკითხული მარინე გვენეტაძის ჩვენებით დადგენილია, რომ არის მოსარჩელის მეზობელი. მოწმის განმარტებით, მეუღლეების განქორწინება მოხდა მტკიცებულად, დაძაბულად. სამი ღამე ნ-----ა ბავშვთან ერთად იყო მასთან სახლში. მეუღლეთა კონფლიქტის შესახებ იცოდა მოპასუხე ზაური ხ-----ემ.

მოწმის განმარტებით, ზაური ხ-----ე არ ცხოვრობს სადავო სახლში და იქ ცოლთან ერთად ცხოვრობს ი-----ი ხ-----ე.

მოწმემ განმარტა, რომ 2000 წლისათვის სახლი იყო აშენებულიც და დახურულიც, ხოლო არ იცის სახლს ვინ აშენებდა. მისივე განმარტებით, 2000 წლამდე სახლში არავინ ცხოვრობდა. მისივე განმარტებით, ნ-----ა ჩი-----ე მუშაობს ბაღში და ასევე აქვს კერძო ბიზნესი.

მტკიცებულება:

მოწმის ჩვენება. (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.9. მოწმედ დაკითხული მედეა მაჩაიძის ჩვენებით დადგენილია, რომ მარგალიტა მაჩაიძე არის მისი დედა. მოწმის განმარტებით სადავო ქონება ი. ხ-----ეზე გაასხვისა 1990 წელს. ანალოგიური შინაარსის ჩვენება მისცა სასამართლოს ვაჟა წერეთელმა.

მტკიცებულება:

მოწმის ჩვენება. (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.10. მოწმედ დაკითხული ი-----ი ხ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ არის მოპასუხე ი-----ი ხ-----ის ნათესავი. მოწმის განმარტებით, ი. ხ-----ის მამამ ქუთაისში პეტრიწის ქუჩაზე 80-იან წლებში შეიძინა მიწა და დაიწყო მშენებლობა. სახლი აშენდა და დაიხურა 1990 წელს. სახლი ვისი ხარჯებით აშენდა არ იცის.

მტკიცებულება:

მოწმის ჩვენება. (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.11. ფაქტობრივად, სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებებს იძლევიან ასევე მხარეთა ინიციატივით დაკითხული მოწმეები. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს, განსაზღვრავს, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი – დაუდგენელი, რომელი კანონი უნდა იქნეს გამოყენებული ამ საქმეზე“. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249.4 მუხლის თანახმად, „გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სამართლებრივი შეფასება“.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. თითოეულ მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის

უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს, რომ სადავო ქონება შეძენილია მოსარჩელესთან რეგისტრირებულ ქორწინებამდე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მის დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ამიტომ მათ მიერ წარმოდგენილი და სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მხარეთა მიერ მითითებული მტკიცებულება, არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც მოსარჩელე ან მოპასუხე უტყუარად დაადასტურებს თავის არგუმენტებს.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენს სადავო ქონების მხარეთა რეგისტრირებული ქორწინებისას შეძენის დადგენა და ასევე იმის დადგენა, მოპასუხე ზაური ხ-----ისათვის სადავო ქონების შეძენისას ცნობილი თუ იყო მხარეთა კონფლიქტის თაობაზე.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მიერ სარჩელში და საქმის განხილვისას მითითებულ გარემოებებს და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. მოსარჩელე აცხადებს, რომ მოპასუხეებმა თვალთმაქცური გარიგების დადებით შელახეს მოსარჩელის საკუთრების კონსტიტუციური უფლება, რაც მოპასუხეების მიერ დადებული გარიგების ბათილობის საფუძველია.

სამოქალაქო სამართალწარმოებისას მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელია მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი ალტერნატიული მტკიცებულების წარმოდგენა.

„მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.“ იხ. სუსგ ას-233-221-17.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით -

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.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დადასტურებულია, რომ მოპასუხე ზაური ხ-----ემ იცოდა მოსარჩელე ნ-----ა ჩი-----ესა და ი-----ი ხ-----ეს შორის ოჯახური კონფლიქტის შესახებ. ამასთან დადგენილია, რომ სადავო ქონება შეძენილია მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინებისას. მითითებული უტყუარად დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებები, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველია.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

5.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, ევროპის სასამართლოს პრაქტიკა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 56-ე, 312-ე, 1158-ე, 1164-ე, 1160-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება. კერძოდ- საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

6.2. ამ მხრივ საყურადღებოა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკა საკუთრებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო ადამიანის (მოქალაქის) ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ფუნდამენტურ უფლებად მიიჩნევს საკუთრების უფლებას. (პირველი დამატებითი ოქმის 1 მუხლი).

ამასთან, სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ საკუთრება მოიცავს როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ქონებას, ასევე აქციებსა და პატენტებს, სახელშეკრულებო უფლებებსა და სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებულ ვალებს. „სარკსის“ საქმეში სასამართლომ დაადგინა, რომ 1 ოქმის 1 მუხლი იცავს ამა თუ იმ პირის არსებულ ქონებას და არა ქონების შეძენის უფლებას. მემკვიდრეობის მიღების უფლება არ ითვლება საკუთრების უფლებად, ვიდრე ის სადავო არ გახდება. სასამართლო საკუთრებად მიიჩნევს ასევე ხელშეკრულებიდან თუ დელიქტიდან გამომდინარე სხვა სახის ფულად მოთხოვნებს.

პირველი დამატებითი ოქმის 1 მუხლის თანახმად, 1. ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით.

არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით;

აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებიდან ჩანს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის.

საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია: „მეორე და მესამე ნორმა, რომლებიც ითვალისწინებენ საკუთრებით სარგებლობაში ჩარევის უფლებას, ყოველთვის განხილული უნდა იქნეს პირველ ნორმასთან ერთად“.

პირველი ოქმის 1 მუხლის მიხედვით, სახელმწიფოს აკისრია პოზიტიური ვალდებულება, ხელი შეუშალოს საკუთრების უფლების დარღვევას.

ამდენად, როგორც ეროვნული კანონმდებლობა, ასევე ევროპის სასამართლო, საკუთრებასთან დაკავშირებულ დავაში უმნიშვნელოვანეს როლს სწორედ სასამართლოს აკისრებს. სწორედ სასამართლოა მხოლოდ უფლებამოსილი სახელმწიფოს სახელით მიიღოს გადაწყვეტილება და არ დაუშვას საკუთრებით სარგებლობის უსაფუძვლოდ შეზღუდვა.

6.3. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნ-----ა ჩი-----ე და მოპასუხე ი-----ი ხ-----ე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 2000 წლიდან. დადგენილია, რომ მოდავე მხარეები ცხოვრობდნენ ქ. ქუთაისში პეტრიწის მე-4 შეს. №7-ში. დადგენილია, რომ ნ-----ა ჩი-----ე და მოპასუხე ი-----ი ხ-----ე ოჯახური კონფლიქტის საფუძველზე ერთად არ ცხოვრობენ.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის შესაბამისად, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანასაკუთრებას), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ასეთ ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების უფლება წარმოიშობა მაშინაც, თუ ერთ-ერთი მათგანი ეწეოდა საოჯახო საქმიანობას, უვლიდა შვილებს ან სხვა საპატიო მიზეზით არ ჰქონია დამოუკიდებელი შემოსავალი.

აღნიშნული ნორმის თანახმად, მეუღლეთა თანასაკუთრებად აღიარებულია ქორწინების პერიოდში შეძენილი ქონება იმის მიუხედავად, რომ ერთ-ერთ

მეუღლეს საპატიო მიზეზის გამო არა აქვს დამოუკიდებელი შემოსავალი, უვლის შვილებს, ეწევა საოჯახო საქმიანობას. ამდენად, ამ ნორმის მიხედვით ივარაუდება, რომ ქორწინების პერიოდში შეძენილი ქონება შეძენილია ოჯახის გაძლოლის საერთო მიზნებისათვის. ამ ნორმის მიზანია ოჯახის ინტერესების დაცვა, ამიტომ დავის არსებობის დროს ქორწინების რეგისტრაციის განმავლობაში ქონების შეძენის ფაქტი საკმარისია, რათა ეს ქონება ჩაითვალოს მეუღლეთა თანასაკუთრებად.

6.5. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ - 2007 წლის 3 დეკემბერს, მარგალიტა მაჩაიძემ მიჰყიდა ი-----ი ბ-----ეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, პეტრიწის ქ. მე-4 შეს. №7 (ყოფ. ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს. №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14). ნასყიდობის საგანთან ერთად მყიდველის საკუთრებაში გადავიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობასა და მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და საერთო საკუთრებაში არსებული შენობის (შენობის ნაწილი, რომელიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება). ნაწილის შესაბამისი - ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის (ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის) პროპორციული წილი.

როგორც აღინიშნა ნ-----ა ჩი-----ე და ი-----ი ბ-----ე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებიან 2000 წლის ნოემბრიდან. აღნიშნული მტკიცებულებების სამართლებრივი ანალიზით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, პეტრიწის ქ. მე-4 შეს. №7 (ყოფ. ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს. №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14), მოსარჩელე ნ-----ა ჩი-----ემ და მოპასუხე ი-----ი ბ-----ემ შეიძინეს რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში და ნ-----ა ჩი-----ეს ქონების ½ ნაწილზე გააჩნია თანასაკუთრების უფლება.

ამ მიმართებით სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მოწმეთა ახსნა-განმარტებას სადავო უძრავი ნივთის 1990 წელში შეძენასთან დაკავშირებით, რადგან სს კოდექსის მესამე ნაწილით, საქმის გარემოებები რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

როგორც აღინიშნა, სადავო სახლი შეძენილია 2007 წლის 3 დეკემბერს, რაც დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერით.

6... დადგენილია, რომ -2014 წლის 14 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320 საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ი-----ი ბ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, 2007 წლის 03 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1.ს.ფ.15-16).

6.7. დადგენილია, რომ 2016 წლის 14 მარტს ი-----ი ბ-----ემ ბიძას - ზაური ბ-----ეს მიჰყიდა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქუთაისი, პეტრიწის ქ. მე-4 შეს. №7 (ყოფ. ბუაჩიძის ქ. მე-4 შეს. 7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) 413.00 კვ.მ. შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფასი 321.17 არასასოფლო სამეურნეო ს/კ 03.02.01.320. ნასყიდობის საგნის საერთო

ღირებულება განისაზღვრა 120000 (ას ოცი ათასი) დოლარი, რომელიც მყიდველის მიერ არის გადახდილი (ტ.1.ს.ფ.23-24). დადგენილია, რომ - 2016 წლის 17 მარტის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320 საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზაური ხ-----ის სახელზე. (ტ.1.ს.ფ.17-18).

მოწმეთა ჩვენებებით ასევე დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგანი (უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320) ზაური ხ-----ეს ფაქტობრივად არ გადასცემია და აღნიშნულ სახლში დღემდე ცხოვრობს ი-----ი ხ-----ე მეუღლესთან ერთად.

6.8. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით - მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს, მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. სს კოდექსის 319-ე მუხლის მითითება, ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს სწორედ მხარეთა **თავისუფალი ნების გამოვლენას.**

6.9. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, გარიგების დადებისას ნების გამოვლენის თაობაზე (საქმე ას-694-665-2016), განმარტა - „ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი სწორედ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა, ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში - ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში.

6.10. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ოჯახური კონფლიქტის საფუძველზე წარმოშობილი უთანხმოების გამო, მოპასუხე ი-----ი ხ-----ემ გადაწყვიტა რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონების ფიქტიური (თვალთმაქცური) „განკარგვა“ და ასეთივე მოჩვენებითი გარიგების დადებით, მოსარჩელე ნ-----ა ჩი-----ის საკუთრების ხელყოფა. აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია, როგორც მოწმეთა ჩვენებებით, ასევე დადგენილია საქმის მასალებით.

6.11. სასამართლო მიუთითებს ანალოგიურ საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე (სუსგ-ები №ას-1347-1272-2012, 2013 წლის 1 ივლისი, №ას-1439-1357-2012, 2013 წლის 1 თებერვალი), რომლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს, დედა-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. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხე ზაური ხ-----ე, რომელიც არის ი-----ი ხ-----ის ოჯახის ახლობელი (მოსარჩელის ბიძა), არ ცხოვრობს იმ სახლში, რომელიც თითქოს შეიძინა ი-----ი ხ-----ისგან. დადგენილია, რომ ზაური ხ-----ემ იცოდა ი-----ი ხ-----ესა და ნ-----ა ჩი-----ეს შორის ოჯახური კონფლიქტის თაობაზე. ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი-----ი ხ-----ესა და ზაური ხ-----ეს შორის გამოვლენილი ნება, ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320) ნასყიდობის თაობაზე, ბათილი გარიგებაა, რადგან არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს, რაც მისი ბათილობის საფუძველია, ვინაიდან სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 56-ე მუხლებით მაკვალიფიცირებული გარემოება, ამასთან ხელყოფილია საკუთრების ხელშეუხებლობის კონსტიტუციური უფლება.

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

6.12. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხეთა წარმომადგენლების მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან სადავო ნივთი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, შესაბამისად მისი მარწმუნებელი კეთილსინდისიერი შემძენია, რადგან მართალია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად კი, შემძენის ინტერესებიდან

გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, თუმცა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი.

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შეძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე, ქონების სადავოობა და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობისა, თუ ქონების სადავოობის თაობაზე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან ან ქონების სადავოობასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა, რომ ჩანაწერი არასწორი იყო ან აღნიშნული ჩანაწერის გაუქმების საფუძვლები არსებობდა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს უტყუარად დადგენილად მიაჩნია, რომ ი-----ი ხ-----ესა და ზაური შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეილახა მოსარჩელის (მეუღლის) თანასაკუთრების უფლება და ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ბათილი გარიგება, სასამართლოს მიაჩნია, რომ წინამდებარე შემთხვევაში ვერ გავრცელდება სს კოდექსის 1160-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი. სასამართლო განმარტავს, რომ 1160-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მართალია იცავს შემძენის ინტერესებს და ეყრდნობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრინციპს. კერძოდ სსკ-ის 312-ე მუხლიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს კეთილსინდისიერი სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფას და დაცვას. აღნიშნული პრინციპის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული ფაქტი - საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ასევე - ახალი შემძენის უფლებებს.

როგორც აღინიშნა, კონკრეტულ შემთხვევაში, აღნიშნული პრინციპი ვერ დაიცავს მოპასუხე ზაური ხ-----ის ინტერესებს, რადგან დადგენილია, რომ სადავო ქონების შეძენისას მის მიერ დარღვეულია უძრავი ნივთის შეძენის კეთილსინდისიერების პრინციპი, ისე როგორც ანალოგიურად იგივე პრინციპი დაარღვია ქონების გასხვისებისას ი-----ი ხ-----ემ.

6.13. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილით - ბათილია გარიგება,

რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

- საქართველოს საკასაციო სასამართლომ საქმეზე №ას-921-861 სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველ ნაწილთან მიმართებით განმარტა, 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 პირველ ნაწილში 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 პრაქტიკის მიხედვით 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 (სსსკ-ის 102-ე მუხლი). მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან, თუნდაც მოსარჩელე მიუთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლება, ევალება მოსარჩელეს“.

6.14. როგორც აღინიშნა, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ოჯახური კონფლიქტის საფუძველზე წარმოშობილი უთანხმოების გამო, მოპასუხე ი-----ი ხ-----ემ გადაწყვიტა რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონების ფიქტიური (თვალთმაქცური) გარიგების დადებით, მოსარჩელე ნ-----ა ჩი-----ის საკუთრების ხელყოფა. აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია, როგორც მოწმეთა ჩვენებებით, ასევე დადგენილია საქმის მასალებით. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხე ზაური ხ-----ე (მოსარჩელის ბიძა), არ ცხოვრობს იმ სახლში, რომელიც თითქოს შეიძინა ი-----ი ხ-----ისგან. დადგენილია, რომ ზაური ხ-----ემ

იცოდა ი-----ი ხ-----ესა და ნ-----ა ჩი-----ეს შორის ოჯახური კონფლიქტის თაობაზე და თვალთმაქცურად, შესაბამისი შედეგის დადგომის (ნასყიდობის საგნის გადაცემა) განზრახვის გარეშე, დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რითაც მოპასუხეები შეეცადნენ მოსარჩელე ნ-----ა ჩი-----ის საკუთრების ხელყოფას.

6.15. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, 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.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლო თვლის, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო პროცესის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

7.2. მოსარჩელის მიერ, ქონების თანამესაკუთრედ ცნობის ნაწილში, გადახდილი სახ. ბაჟი, 1000 (ათასი) ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი 50 ლარი მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა გადახდეთ მოსარჩელის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1991 მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას.

8.2. მოცემულ საქმეზე 2016 წლის 25 მარტის განჩინებით გამოყენებული იქნა უზრუნველყოფის ღონისძიება და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო ზაური ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ი. პეტრიწი, შესახვევი IV, №7, (ყოფ. ბუაჩიძის ქ., IV შესახვევი №7, ბუაჩიძის ქ. ნაკვ. №14) ს/კ 03.02.01.320.

8.3. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, აღნიშნული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 247-248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დაკმაყოფილდეს ნ-----ა ჩი-----ის სარჩელი.
2. ბათილად იქნას ცნობილი მოპასუხე ი-----ი ხ-----ეს და ზაური ხ-----ეს შორის 2016 წლის 14 მარტს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ქუთაისი ი. პეტრიწის შესახვევი 4, N7 (ყოფილი ბუაჩიძის ქ. შეს. 4, N7).
3. ნ-----ა ჩი-----ე ცნობილი იქნას უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ (თანასაკუთრება), მდებარე - ქ. ქუთაისი ი. პეტრიწის შესახვევი 4, N-7 (ყოფილი ბუაჩიძის ქ. შეს. 4, N7).
4. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 1000 (ათასი) ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი 50 ლარი, სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხეებს: ი-----ი ხ-----ეს და ზაური ხ-----ეს
5. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს უცვლელი.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

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

მოსამართლე

მალხაზ ჩუბინიძე