



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

05 მარტი, 2018 წელი

თელავი

შესავალი ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე: მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი: სოფიკო ჩაფურიშვილი

მოსარჩელე - ლ---- გ-----ი
მოპასუხე - მ----- ა-----ი, გ-----ი ა-----ი
წარმომადგენელი - ლ---- გ-----ი
დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

მოსარჩელე - გ-----ი ყ-----ი
წარმომადგენელი - ლ---- გ-----ი
მოპასუხე - ლ---- გ-----ი
დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელე ლ---- გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე ლ---- გ-----ი ითხოვს დადგინდეს მისი მხრიდან მისი ძმის შ---
-- ყ-----ის მეშვეობით 2004 წელს ბ----- გ-----ისაგან შეძენილ და
ამჟამად მის შვილზე გ-----ი ყ-----ზე საკუთრების უფლებით
რეგისტრირებულ ქ. თ-----ში, ე-----, ჩ-----, 65,50 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ
ბინაზე, მისი საკუთრების უფლება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი, 2014 წლის 26 ნოემბერს მ----- ა-----სა და გ---
--ი ა-----ს შორის, მისი შვილის გ-----ი ყ-----ის სასარგებლოდ
დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქ. თ-----ში, ე-----,
ჩ-----, 65,50 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ ბინაზე, საკადასტრო კოდი №5-----
-----, როგორც მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური, უცილოდ ბათილი არარა
გარიგება.

1.3. მოპასუხეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი და საადვოკატო ხარჯის 300 (სამასი) ლარის, გადახდა.

მოსარჩელე ლ---- გ-----ის პოზიცია მის სარჩელთან მიმართებაში:

გ-----ი ყ-----ი მისი და ამჟამად, მასთან განქორწინებაში მყოფის, მ----- ა-----ის შვილია. 26/11/2014 წელს მ----- ა-----მა, თავის ძმასთან, გ-----ი ა-----თან დადებული, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, კერძოდ, ქ. თ-----სი, ე-----, ჩ-----, 65,50 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა, ფორმალურად გაასხვისა მათ შვილზე გ-----ი ყ-----ზე და 02/12/2014 №882014637794 განცხადებით, ამ ბინაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით მასზე აღირიცხა. საკადასტრო კოდი №5-----. მ----- ა-----თან იყო რეგისტრირებულ ქორწინებაში. სადავო ბინა, მისი ძმის შ----- ყ-----ის მეშვეობით, 2004 წელს 4000 აშშ დოლარად ბ----- გ-----ისაგან შეისყიდა, მამისეული ბინის გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხიდან-16000 აშშ დოლარიდან. მათ, ძმებმა ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ქ. თ-----ში, ა----- მდებარე, მამისეული კერძო ბინა 16000 აშშ დოლარად გაყიდეს და შ-----მ 4000 აშშ ბ----- გ-----ს ამ თანხიდან გადაუხადა. ეს ბინა, იმ მომენტში თავის მეუღლეზე, მ----- ა-----ზე გაფორმდა, მისი საზღვარგარეთ ცხოვრების გამო, თანაც აზრადაც არ მოსვლია და ვერც წარმოიდგენდა, რომ მ-----ი ამ უფლებას ბოროტად გამოიყენებდა, შვილზე გადააფორმებდა და მასზე მას მას ყველანაირ უფლებას დააკარგვინებდა. გულისხმობს იმას, რომ საქართველოში დაბრუნებული საკუთარ ბინაში ვეღარ ჩაეწერა, როგორც მდგმური ისე ცხოვრობს და გამოსახლებით ემუქრებიან, რადგან მცდელობა მიდის, ყოველდღიურად მიდიან მყიდველები და მისი იქ ყოფნა ხელს უშლის. სადავო ბინა არ შეიძლება ჩაითვალოს მეუღლეთა მხრიდან ქორწინების პერიოდში შეძენილ ქონება, რადგან იმ მამისეული ქონების მაგიერია.

2. მოპასუხის მ----- ა-----ის პოზიცია:

1987 წლის 10 ნოემბერს რეგისტრირებული ქორწინებით შეუღლდა მოსარჩელესთან. მან საცხოვრებლად მიიყვანა თავის სახლში მშობლების ოჯახში. ისინი ცხოვრობდნენ მისი მამამთილის სახელზე აღრიცხულ საცხოვრებელ სახლში, მდებარე ქ. თ-----ში ა-----ში. ერთად ცხოვრების შედეგად შეეძინათ ორი შვილი ლია დაბადებული 1--- წელს და გ-----ი დაბადებული 1--- წელს. ამჟამად გ-----ი ცხოვრობს საზღვარგარეთ ფ-----ში. ოჯახური უსიამოვნების გამო 2000 წელს მოსარჩელესთან გაწყვიტა ყოველგვარი ცოლ-ქმრული ურთიერთობები, იგი ფაქტიური ცოლ-ქმრული ურთიერთობით ცხოვრობდა ქ. თ-----ში მცხოვრებ მ-----ა გ-----ესთან და მალევე წავიდნენ საზღვარგარეთ. 2004 წელს დედამთილმა გადაწყვიტა სახლის გაყიდვა. სახლის გაყიდვით მიღებული თანხიდან მას, მის შვილებთან ერთად

შეუძინეს სადაო ბინა. ხოლო მოსარჩელეს შეუძინეს კ-----ის ქუჩაზე ორ ოთახიანი იზოლირებული ბინა. იმის გამო, რომ მოსარჩელე იმჟამად იმყოფებოდა საზღვარგარეთ. ბინა გაფორმდა თავისი მაზლის სახელზე, თუმცა ლ----ი ცხოვრობდა იქ და თავადვე გაყიდა შემდეგ. მოსარჩელეს 2000 წლის შემდეგ მასთან არანაირი ცოლქმრული ურთიერთობა არ ჰქონია. შვილები იზრდებოდნენ მასთან.

2008 წლის სექტემბრის თვეში იმყოფებოდა ავად და სტაციონალური წესით მკურნალობდა თ----- საავადმყოფოში, სადაც მიაყენა ნოტარიუსი და მოსთხოვა მიეცა მინდობილობა რათა სესხი აეღო და იპოთეკით დაეტვირთა ეს უძრავი ქონება. მან იმიტომ მისცა მინდობილობა, რომ მისი შვილი გ-----ი უნდა წაეყვანა საზღვარგარეთ და ფული იყო საჭირო. თავად მასაც არ ჰქონდა წასასვლელი ფული, შეპირდა ვალს თვითონ დაფარავდა და სესხად აიღო 7.000 აშშ დოლარი. გამოგზავნა მხოლოდ 2.000 აშშ დოლარის ღირებულების ნივთები და დანარჩენი პირადად მან დაფარა. აღნიშნული მინდობილობა გაცემული იყო განუსაზღვრელი ვადით, თუმცა მალევე გააუქმა. იმის გამო, რომ 2000 წლიდან ლ---- ყ-----თან გაწყვეტილი ჰქონდა ყოველგვარი ცოლ-ქმრული ურთიერთობა და მას ჰყავდა სხა ცოლი, სარჩელით მიმართა სასამართლოს ქორწინების შეწყვეტის თაობაზე, სასამართლომ თავისი 2009 წლის 01 მაისს დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით შეწყვიტა მათი ქორწინება. განქორწინების მოწმობაც აიღო, მაგრამ იმის გამო, რომ თითქოს ისინი ერთ ოჯახად ცხოვრობდნენ სადაო ქონება საერთო საკუთრებას წარმოადგენს. თუმცა 2014 წლის 08 სექტემბერს შეწყდა მათი ქორწინება. ფინანსური გაჭირვების გამო, იგი იძულებული გახდა 2014 წლის 26 ნოემბერს მისი კუთვნილი ბინა მიეყიდა თავის საზღვარგარეთ მყოფი შვილის გ-----ი ყ-----ისათვის რომელმაც ელექტრონული წესით მისცა მინდობილობა მის ძმას გ-----ი ა-----ს, რომ მისი სახელით შეესრულებინა გარკვეული მოქმედებები. ასევე მოპასუხე წარმოდგენილი შესაგებლით განმარტავს, რომ ვინაიდან, მოსარჩელე ცხოვრობდა გ-----ი ყ-----ის კუთვნილ სახლში, რომელიც შეიძინა მისგან 2014 წლის 26 ნოემბერს მისი ძმის გ-----ი ა-----ის მეშვეობით და გ-----ი ყ-----ის თხოვნის მიუხედავად არ ათავისუფლებდა საცხოვრებელ ფართს, ამ ბინიდან გამოსვლის სანაცვლოდ მოსარჩელემ მოსთხოვა 3000 ევრო, რის გამოც გ-----ი ყ-----ი მისცა 3000 ევრო, რათა გამოეთავისუფლებინა გ-----ის საცხოვრებელი სახლი.

მოპასუხე მხარემ ითხოვა უარი ეთქვას ლ---- გ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო.

სასამართლო სახდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხე გ-----ი ა-----მა ცნო ლ---- გ-----ის სარჩელი და განმარტა რომ არ იცის რაზე მოაწერა ხელი.

ასევე ლ---- გ-----ის სარჩელს დაეთანხმა საქმეში მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე შ---- ყ-----ი.

3.მოსარჩელე გ-----ი ყ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

3.1. მოსარჩელე გ-----ი ყ-----ი ითხოვს მოპასუხე ლ---- გ-----ი(ყ-----ი) და მასთან მყოფი პირების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გ-----ი ყ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----ი, ე-----ის გამზირი, პ-----, საკადასტრო კოდი: 5-----.

მოსარჩელე გ-----ი ყ-----ის პოზიცია მის სარჩელთან მიმართებაში:

გ-----ი ყ-----მა მხარი დაუჭირა მის სარჩელს, რომლის თანახმადაც განმარტა, რომ მას, ქ. თ-----ში, ე-----ის გამზირი, პ-----, საკუთრებაში აქვს 65.50კვ.მ. ფართობის მქონე საცხოვრებელი ბინა, რომელიც 2014 წლის 26 ნოემბერს შეიძინა თავისი დედის - მ----- ა-----ისაგან. აღნიშნული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია: 5-----. დღეის მდგომარეობით იმყოფება საზღვარგარეთ, მაგრამ მოკლე პერიოდში აპირებს დაბრუნებას საქართველოში. აღნიშნულ ბინაში ცხოვრობს მოპასუხე ლ---- ყ-----ი, რომელიც მიუხედავად არაერთგზის გაფრთხილებისა არ ათავისუფლებს საცხოვრებელ ბინას.

სასამართლო სხდომაზე გ-----ი ყ-----ი არ დაეთანხმა ლ---- გ-----ის (ყ-----ის) სარჩელს.

4. მოპასუხე ლ---- გ-----ის პოზიცია გ-----ი ყ-----ის სარჩელზე:

ქ. თ-----ში, ე-----ის ჩიხი პირველი, N1, 65.50კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა ფორმალურად რეგისტრირებული იყო გ-----ი ყ-----ზე. ეს ბინა მან ბ----- გ-----ისაგან იყიდა ძმის შ----- ყ-----ის მეშვეობით. 2004 წელს ზეპირი შეთანხმებით ქ. თ-----ში, აივაზაშვილის ქ. N4 მდებარე მამისეული ბინა გაყიდეს 16000აშშ დოლარად და შ-----მ 4000აშშ დოლარი ბ----- გ-----ს ამ თანხიდან გადაუხადა. ეს ბინა იმ მომენტში გაფორმდა მის მეუღლეზე მ----- ა-----ზე, მისი საზღვარგარეთ ცხოვრების გამო. იგი არის ამ ბინის კეთილსინდისიერი მფლობელი, რადგან მისმა ყოფილმა მეუღლემ მ----- ა-----მა 26.11.2014 წელს მოახერხა თავის ძმაზე გ-----ი ა-----ზე სანოტარო მინდობილობის გაკეთება და მოტყუებით მას ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოაწერინა ხელი, შვილის გ-----ი ყ-----ის სასარგებლოდ და გაასხვისა გ-----ი ყ-----ზე და ამ ბინაზე აღირიცხა მის საკუთრების უფლება.

5. ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. მოსარჩელე ლ---- გ-----ი არის თავდაპირველ სარჩელში მოსარჩელე გ-----ი ყ-----ის მამა ლ---- ყ-----ი, რომელმაც გვარი შეიცვალა და მოცემული საქმის განხილვისას არის ლ---- გ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება.

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.2.1. ლ---- გ-----ს(ყ-----ის) და მ----- ა-----ს 2000 წლიდან გაწყვეტილი აქვთ ცოლქმრული ურთიერთობა და აღარ ცხოვრობენ ერთად. თუმცა მათ შორის რეგისტრირებული ქორწინება საქმეში არსებული განქორწინების მოწმობის თანახმად შეწყვეტილია 2010 წლის 17 სექტემბერს, ასევე საქმეში არის 2014 წლის 08 სექტემბრის გადაწყვეტილება მხარეთა შორის განქორწინების თაობაზე, ხოლო განქორწინების მოწმობა გაცემულია 2015 წლის 11 აგვისტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მ----- ა-----ის განმარტება, მოწმე ლ-----ის ჩვენება (იხ.ოქმი04.10.2017 12:04:58-12:2:52)
-სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ.36-38)
-განქორწინების მოწმობა (ს.ფ.35.)

5.2.2. 2000 წლიდან ლ---- გ-----ი ფაქტიურ ცოლქმრულ ურთიერთობაში იმყოფებოდა სხვა ქალთან და ამავე პერიოდიდან მასთან ერთად წასული იყო საზღვარგარეთ საცხოვრებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მოპასუხის შესაგებელი(ს.ფ.60-68)
-მხარეთა განმარტებები(ოქმი)
-მოწმე ლ-----ის ჩვენება(ოქმი04.10.2017 12:04:58-12:2:52)

5.2.3. 2004 წელს მოსარჩელე ლ---- გ-----ის (ყ-----ის) დედამ გაყიდა საცხოვრებელი სახლი. სახლის გაყიდვით მიღებული თანხის ნაწილით მ----- ა-----სა და გ-----ი გ-----ს შორის 2004 წლის 19 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინილი იქნა ბინა მ----- ა-----ისა და მისი შვილებისათვის, ხოლო მეორე ნაწილით შეძენილი იქნა ბინა ლ---- გ-----ისა და დედამისისათვის, სადაც ცხოვრობდა ლ----ისა და შ-----ს დედა, რომელიც შემდგომში ლ----მა გაყიდა რათა ეწარმოებინა ბიზნესსაქმიანობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მოპასუხის შესაგებელი(ს.ფ.60-68)
-მხარეთა განმარტებები(ოქმი)
--ნასყიდობის ხელშეკრულება(ს.ფ. 27—32)
-ლ-----ის ჩვენება(ოქმი04.10.2017 12:04:58-12:2:52)

5.2.4. 2014 წლის 26 ნოემბერს შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- ა-----
-სა და გ----- ი ყ-----ის წარმომადგენელს გ----- ი ა-----ს შორის და გ-----
-ი ყ-----ის სახელზე აღირიცხა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით
სადაო საცხოვრებელი სახლი N1, 65.50კვ.მ. მდებარე ქ. თ-----ში, ე-----ის
ჩიხი პირველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 26.11.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო
რეესტრიდან, (ს.ფ. 27-34, 35,)

5.2.5. გ----- ი ყ-----მა ლ---- გ-----ს გადასცა 3000 ევრო, იმის სანაცვლოდ
რომ გამოეთავისუფლებინა გ----- ი ყ-----ის სახელზე საკუთრების
უფლებით დარეგისტრირებული ბინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება(ოქმი)
- მოწმე ლ-----ის ჩვენება(ოქმი 04.10.2017 12:04:58-12:2:52)

5.2.6. ქ. თ-----ში, ე-----ის გამზირი, პ----- მდებარე 65.50კვ.მ.
ფართობის საცხოვრებელი ბინა წარმოადგენს გ----- ი ყ-----ის
საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15)

5.2.6. გ----- ი ყ-----ის უძრავი ქონებით სარგებლობს მოპასუხე ლ---- (ყ-----
-----ი) გ-----ი, მას შემდეგ რაც მან თავისი და დედამისის ბინა გაყიდა
ბიზნესსაქმიანობის წამოსაწყებად, იმის გამო რომ სხვა საცხოვრებელი სახლი
აღარ ჰქონდათ, მოპასუხე მ----- ა-----ისა და გ----- ი ყ-----ის
ნებართვით მივიდა დროებით სადაო საცხოვრებელ სახლში, რომელიც დღესაც
იქ ცხოვრობს და მიუხედავად არაერთგზის გაფრთხილებისა, ასევე
მოთხოვნილი თანხის გადაცემისა ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს
უკანონოდ დაკავებულ ფართობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მ----- ა-----ის განმარტება(ოქმი 20.09.2017 14:48:08-14:54:35)
- ლია ყ-----ის ჩვენება(ოქმი 04.10.2017 12:04:58-12:2:52)
- გ----- ი ყ-----ების განმარტება(ოქმი 15.12. 2017 10:09: 18-10:28:35)

სასამართლო მიიჩნევს, რომ წინამდებარე დავის განხილვისას, გასათვალისწინებელია როგორც საპროცესო-სამართლებრივი, ასევე მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტები, კერძოდ, მტკიცების ტვირთი ამ შემთხვევაში, მოსარჩელის მხარეზეა და ამ თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია მოსარჩელის პოზიციისა და ამ პოზიციის დასადასტურებლად წარდგენილი მტკიცებულებების სწორად შეფასება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნაგანმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს თავდაპირველ სარჩელში მოსარჩელე ლ---- გ----- --ის მოსაზრებას, რომ 2004 წელის 19 აპრილს მ----- ა-----სა და ბ----- გ-----ს შორის დადებული ნასაყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ----- ა----- --ის სახელზე აღიცხული ბინის, რომელიც შემდგომ გ-----ი ყ-----ის სახელზეა საკუთრების უფლებით აღრიცხული დადგენილი უნდა იქნეს მისი საკუთრების უფლება შემდეგ გარემოებათა გამო: დადგენილია რომ მ----- ა----- --მა 2004 წელს ბ----- გ-----ისაგან შეიძინა ბინა და მესაკუთრედ იქნა დარეგისტრირებული, სადაც ცხოვრობდნენ ის და მისი შვილები.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ლ---- (ყ-----ი) გ----- ისათვის 2004 წელსვე ცნობილი იყო იმის თაობაზე, რომ მ----- ა-----ის საკუთრების უფლება იყო დარეგისტრირებული სადაო ბინაზე.

ასევე დადგენილია ის გარემოებაც, რომ ლ---- გ-----ი საზღავარგარეთიდან როდესაც ბრუნდებოდა საქართველოში, იგი მიდიოდა იმ ბინაში სადაც დედამისი ცხოვრობდა.

ასევე დადგენილია ის გარემოებაც, რომ გ-----ი ყ-----მა მამას, ლ---- გ-----ს(ყ-----ს), გამოუგზავნა 3000 ევრო იმისათვის, რომ მას გამოეთავისუფლებინა გ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინა, რომელიც დღეის მდგომარეობით ლ----ს გ-----ს გ-----ი ყ-----ის ნებართვით აქვს დაკავებული და სარგებლობს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე ლ--- გ-----ის მოსაზრებას, რომ მ--- ა-----სა და გ-----ი ყ-----ს შორის ფორმის დაუცველად და ნებართვის გარეშეა დადებული და რომ ეს გარიგება არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესს და ზნეობის ნორმებს და განმარტავს რომ გ-----ი ყ-----სა და მ----- ა-----ს შორის არ შემდგარა ნასყიდობა და არ არის გადახდილი თანხა, მაშინ როდესაც მ----- ა-----ისა და გ-----ი ყ-----ის განმარტებით, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ გ-----ი ყ-----მა გადაიხადა ნასყიდობის თანხა 10000 ლარი, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ თვით მხარეთა განმარტებით არის დადგენილი გ-----ი ყ-----მა 3000 ევრო გამოუგზავნა ლ--- გ-----საც, რომელმაც მოსთხოვა ეს თანხა იმისათვის, რომ გამოეთავისუფლებინა გ-----ის საკუთრებაში აღრიცხული ბინა, კიდევ უფრო სარწმუნოა მ----- ა-----სა და გ-----ი ყ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სინამდვილე და თანხის გადაცემა, მით უმეტეს რომ აღნიშნული ხელშეკრულება ფორმის დაცვით არის დადებული.

ნოტარიატის შესახებ კანონის 48-ე მუხლის თანახმად: სანოტარო მოქმედების შესრულების დროს ნოტარიუსი და სხვა თანამდებობის პირი, რომლებიც სანოტარო მოქმედებას ასრულებენ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების მიხედვით ადგენენ იმ პირების ან მათი წარმომადგენლების ვინაობას, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას.

კანონით დადგენილ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების დადასტურების დროს ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგების მონაწილე პირთა უფლებამოსილებას და ქმედუნარიანობას.

თუ გარიგება წარმომადგენლის მეშვეობით სრულდება, ნოტარიუსი ასევე ამოწმებს წარმომადგენლის უფლებამოსილებას.

ამავე კანონის 49-ე მუხლის თანახმად ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას სანოტარო მოქმედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები განუმარტოს იმ პირებს, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას.

ამდენად სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე გ-----ი ა-----ის განმარტებას რომ მან, როგორც გ-----ი ყ-----ის წარმომადგენელმა, არ იცოდა რას მოაწერა ხელი, ვინაიდან აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სანოტარო წესით.

სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად მიიჩნევა, რომ ლ--- გ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გ-----ი ყ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეჯერების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ---- გ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გ----- ი ყ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 477-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მოპასუხის მოსაზრებას სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით ეთანხმება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველი სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს უძრავი ნივთზე მესაკუთრედ ცნობას და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ანუ მოთხოვნა ეხება უძრავ ნივთს, ამიტომ ამ მოთხოვნის მიმართ მოქმედებს სამოქალაქო 129-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადები, რომლის მიხედვით, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისთვის განსაზღვრულია ხანდაზმულობის ვადა- ექვსი წელი. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სადაო ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია 2004 წელს 19 აპრილს მ----- ა----- სა და ბ----- გ-----ს შორის, რომლის შესახებაც მოსარჩელე ლ---- (ყ-----ი) გ-----ისათვის ცნობილი იყო 2004 წელსვე და რასაც თვითონაც არ უარყოფს, რის გამოც მისი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადა ამოიწურა 2010 წლის აპრილში. სარჩელი სასამართლოში აღძრული აქვს 2016 წლის 24 თებერვალს ანუ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან და შეტყობინებიდან თერთმეტი წლის შემდეგ, ამიტომ სარჩელი ხანდაზმულია.

შესაბამისად ვერ დაკმაყოფილდება მოსარჩელე ლ---- გ-----ის (ყ-----ის) სარჩელი სადაო ბინაზე მისი საკუთრების უფლების დადგენის თაობაზე.

6.2. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე ლ---- გ-----ის მოსაზრებას, რომ 2014 წლის 26 ნოემბერს მ----- ა-----სა და გ-----ი ყ-----ის წარმომადგენელს გ-----ი ა-----ს შორის გ-----ი ყ-----ის სახელზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგებებია და ამ საფუძველით ისინი ბათილად უნდა გამოცხადდნენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის 1-ი ნაწილის მიხედვით: ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამავე მუხლის 2-ი ნაწილი ადგენს: თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

ამავე კოდექსის 54-ე მუხლით: ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ქონდა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევას. დადგენილია, რომ მოპასუხებმა ყოველგვარი ჩარევის გარეშე, ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგად დადეს ეს გარიგებები. ქონების გადაცემა რეალურად განხორციელდა და მყიდველმა გადაიხადა შესაბამისი საფასური.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477.1 მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477.2 მუხლის თანახმად მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

მოსარჩელის არგუმენტი, რომ დედა-შვილს შორის სარწმუნო არ არის ბინის ყიდვა-გაყიდვის ფაქტი, სასამართლო არ იზიარებს და განმარტავს, რომ კანონმდებლობით ნივთის გასხვისება დედა-შვილს შორის ყოველგვარი ურთიერობის მიუხედავად აკრძალული არ არის (სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი). მით უმეტეს სასამართლოს მიერ დადგენილია ის გარემოება, რომ გ-----ი ყ-----ის მიერ გადახდილია როგორც ნასყიდობის ფასი(დედის) მ----- ა-----ისათვის, ასევე მამის ლ---- გ-----ისათვის თანხა, რომელიც მოითხოვა სადავო ბინის გამოთავისუფლების სანაცვლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56.1 მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

მოსარჩელე მხარის განმარტება, რომ მხარეთა შორის ყიდვა-გაყიდვა მოჩვენებით ხასიათს ატარებს იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას იურიდიული შედეგი მოჰყვეს, სასამართლო ვერ გაიზიარებს: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლის თანახმად სარჩელში მითითებული გარემოებების ტვირთი ეკისრებოდა რა მოსარჩელეს, მისი განმარტების გარდა სხვა მტკიცებულებებით არ იქნა დადასტურებული სადავო ყიდვა-გაყიდვის მოჩვენებითი ხასიათი. საქმის მასალებზე დაყრდნობით, კერძოდ, მხარეების ახსნა-განმარტებით, სასამართლო დადგენილად თვლის, რომ

მხარეებს ნამდვილად სურდათ ის გარიგება, რაც დადეს, კერძოდ, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. საწინააღმდეგო მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებათა ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად დაასკვნა, რომ ლ---- გ-----ის მიერ სასარჩელო განცხადებაში დასახლებული გარემოებანი ვერ გახდება სადაო სახლზე მისი მესაკუთრედ ცნობისა და ასევე სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ლ---- გ-----ის(ყ-----ის) სასარჩელო განცხადების მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცი, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ გ-----ი ყ-----ის სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის

გზით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე გ-----
ი ყ-----ი უფლებამოსილია როგორც მესაკუთრემ გამოითხოვოს
მოპასუხე ლ--- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან მის სახელზე
რიცხული უძრავი ქონება მდებარე - მდებარე ქ.თ-----ი, ე-----
----- ს/კ N5-----.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ
მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა
გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი
დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული
თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც
სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს -
სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც
მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 102-ე, 105-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე
მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ--- გ-----ის სარჩელის მოთხოვნები მოპასუხეების მ----- ა-----ის, გ---
--ი ა-----ისა მიმართ: ბ----- გ-----სა და მ----- ა-----ს შორის 2004 წლის
19 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი
ბინის მესაკუთრედ ცნობის; ასევე მ----- ა-----სა და გ-----ი ყ-----ს
შორის გ-----ი ა-----ის წარმომადგენლობით 2014 წლის 26 ნოემბერს
დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ
დაკმაყოფილდეს.

2. დაკმაყოფილდეს გ-----ი ყ-----ის სარჩელი მოპასუხე ლ--- გ-----ის
უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ლ--- ყ-----ის
საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ-----ი, ე-----ის ჩ-----
--- კვ.მ ს/კ 5-----.

3. ლ--- გ-----ს დაეკისროს 100 ლარი გ-----ი ყ-----ის მიერ გადახდილი
სახ.ბაჟის ასანაზღაურებლად.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული

გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი 0159, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი, №7ა) თელავის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. თელავი, დ. აღამაენბლის ქ. N41) სააპელაციო საჩივრის შემოტანის გზით გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტის წესების დაცვით.

5.გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თელავის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მარინე ცერცვაძე