



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/3764-17

“21” დეკემბერი, 2018 წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები ამირან ძაბუნძე
გელა ქირია

სხდომის მდივანი მარიამ ცისკარიშვილი

აპელანტი
წარმომადგენელი
-

- თ-----ი
თ-----ა

მოწინააღმდეგე
-
წარმომადგენელი
-

მხარე

ო-----ე, გ-----ე
მ-----ი

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

– თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
26.04.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი

– ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1. მოსარჩელე თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.
 - 1.1. ბათილად იქნა ცნობილი ნ-----ის მიერ გაცემული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“ 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- და 2015 წლის 25 თებერვლის N----- კრების ოქმები.
 - 1.2. არ დაკმაყოფილდა თ-----ის მოთხოვნა 2016 წლის 20 აპრილის გ-----ესა და ო-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე ს/კ 0----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.
 - 1.3. არ დაკმაყოფილდა თ-----ის მოთხოვნა 2016 წლის 20 აპრილს გ-----ესა და ო-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----) გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

- 2.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“ ჩამოყალიბდა 2012 წლის 15 თებერვალს და მის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ხ-----ე.
(მტკიცებულება: ბმა-ს დაფუძნების კრების ოქმი N1, ს.ფ. 49-50)
- 2.2. 1992 წლის 13 ივნისის ხელშეკრულებით უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მ-----ეს თ-----ში მდებარე ერთოთახიანი ბინა, 22 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართით.
(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ს.ფ. 128-129)
- 2.3. 2014 წლის 17 აპრილს მ-----ესა და თ-----ს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა:
- 23.68 კვ.მ. ფართი მდებარე მისამართზე: ქ-----, სართული 1, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით და - 9.50 კვ.მ. ფართი სათავსი მდებარე მისამართზე: თ-----, სართული 1, რომელიც ასევე დატვირთული იყო იპოთეკით.
(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ს.ფ. 58-64)
- 2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დადგენილია, რომ 17/04/2014 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე, თ-----, სართული 1, ბ-----, ფართი 23.68 კვ.მ., ს/კ 0-----ზე რეგისტრირებულია თ-----ის საკუთრების უფლება და 9.50 კვ.მ. ფართიც, საკადასტრო კოდით: 0----- ასევე წარმოადგენს თ-----ის საკუთრებას.
(მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ამონაწერები, ს.ფ. 14-15, 16-17).
- 2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“ 2014 წლის 10 სექტემბრის N- კრების ოქმით ო-----ეს დაუდასტურდა 36.77 კვ.მ. ფართის

ნახევარსარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი მისამართზე, თ----- ბმა „ბ-----“ 2015 წლის 25 თებერვლის N- კრების ოქმით კი მას ასევე დაუდასტურდა 10.24 კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფის, მდებარე თ----- ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

(მტკიცებულება: კრების ოქმები N-, N-, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 28-31, 32-36,)

2.6. სადავო კრებებს თავმჯდომარეობდა ნ-----ი. 25/09/2014 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ამ პერიოდისთვის ნ----- ი არ წარმოადგენდა ამხანაგობაში ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრეს. მას მხოლოდ 2015 წლის 06 იანვარს აჩუქა მ-----ემ უძრავი ქონება, მისამართზე: ქ----- ალნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში ნ-----ს გამჩუქებელმა აჩუქა 7.98 კვ.მ. ფართის სარდაფი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სწორედ ამ პერიოდიდან არის ამხანაგობის წევრი, რაც ნათელს ხდის, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმების შედგენის და მისი თავმჯდომარეობის დროს იგი არ წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრს.

(მტკიცებულება: ჩუქების ხელშეკრულება. ს.ფ. 45-46)

2.7. 2016 წლის 20 აპრილს ო-----ესა და გ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ-----ემ იყიდა 36.77 კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფი, მისამართზე: ქ----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზემოაღნიშნულ ფართზე საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება შემდეგი საკადასტრო კოდით: N-----.

(მტკიცებულება: ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამონაწერი, ს.ფ. 41-42, 39-40)

2.8. 2016 წლის 20 აპრილს ო-----ესა და გ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ-----ემ იყიდა 10.24 კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფი, მისამართზე: ქ-----.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზემოაღნიშნულ ფართზე საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება შემდეგი საკადასტრო კოდით: N-----

(მტკიცებულება: ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამონაწერი, ს.ფ. 43-44, 47-48)

მოსარჩელის წარმომადგენელმა სადავოდ გახადა გასაჩივრებულ კრების ოქმები იმ საფუძველით, რომ კრებას არ თავმჯდომარეობდა ამხანაგობის წევრი, ასევე არ იყო გადაწყვეტილება მიღებული კანონით დადგენილი წესით, ყველა წევრის თანხმობით. მოსარჩელე, რომელიც ამხანაგობის წევრია, არ ყოფილა მიწვეული კრებაზე. ეს გარემოება კი არც ამხანაგობის თავმჯდომარეს გაუხდია სადავოდ.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ-----ი არ წარმოადგენდა სადავო კრების ოქმების შედგენის დროისთვის ამხანაგობის წევრს, რადგან მას ამხანაგობაში არ ჰქონდა ინდივიდუალური საკუთრებაში ფართი. აღსანიშნავია, რომ თავად თ-----ს არ მიუღია მონაწილეობა სადავო კრებებში. ამდენად, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას და განმარტავს, რომ გასაჩივრებული კრებები „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის დარღვევით არის ჩატარებული. საწინააღმდეგო მტკიცებულება, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარემ კანონით დადგენილი წესით, წერილობითი ფორმით შეატყობინა ამხანაგობის ყველა წევრს კრების ჩატარების თაობაზე, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების 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.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ პუნქტების თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს,

მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება – მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენს, რომ კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მეხუთე პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ არის ინტერესთა კონფლიქტი; საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ

მოსარჩელე არ იქნა მიწვეული კრებაზე, რომელსაც თავმჯდომარეობდა ამხანაგობის არაწევრი პირი, ამდენად, კრება წარიმართა კანონდარღვევით, რაც საფუძველს ქმნის ბმა-ს კრების ოქმის ბათილობისას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც.

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

ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება. მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ სადავო კრებების მოწვევა განხორციელდა კანონდარღვევით, განიკარგა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. შესაბამისად, შეილახა მოსარჩელის უფლება მიეღო მონაწილეობა ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვაში.

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

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია იმ გარემოებათა არსებობის დადასტურება, რომლებიც ცალსახად მიუთითებენ ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მხარეთა მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. როგორც წესი, 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. ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა ამტკიცოს იმ მხარემ, რომელსაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო არ იზიარებს მოსაზრებას მოპასუხეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ მათ მოჩვენებით ხასიათზე, რადგან მხოლოდ მხარის მითითება არ არის საკმარისი მტკიცებულება იმისთვის, რომ სასამართლომ გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით დადებულად. სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხის

წარმომადგენლის განმარტების შედეგად და საქმეში არსებულ მასალებზე დაყრდნობით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ახალმა მესაკუთრემ არ იცოდა თ-----ის მხრიდან დავის არსებობის შესახებ, მოპასუხე გ-----ე წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დეტალურად აწესრიგებს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივ მდგომარეობას, ამ მხრივ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების თანასწორობას, შესაბამისად კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში უპირატესი მნიშვნელობა ენიჭება.

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.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი ადგენს, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღნიშნული ნორმით კანონმდებელი იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, რომ საერთო ჯამში სამოქალაქო ბრუნვას არ შეექმნას პრობლემა, თუ მყიდველი კეთილსინდისიერად დაეყრდნო საჯარო რეესტრის მონაცემებს, გინდაც მონაცემები მცდარი იყოს, კეთილსინდისიერებას ენიჭება პრიორიტეტი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ახალი მესაკუთრე - გ-----ე არის კეთილსინდისიერი შემძენი და მასსა და ო-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები არ უნდა იქნეს ბათილად ცნობილი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უძრავი ქონების შემძენი კეთილსინდისიერ შემძენად. აპელანტის განმარტებით, გამსხვისებელი ვერ ჩათვლება მესაკუთრედ, ვინაიდან დადგინდა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება მას უკანონოდ ქონდა რეგისტრირებული. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და უდავოდ ითვლება, რომ

გამსხვისებელი არ იყოს მესაკუთრე და შესაბამისად მის მიერ განხორციელებული განკარგვაც უკანონოა. ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობას ადასტურებს ისიც, რომ დღემდე აღნიშნულ ბინაში ცხოვრობს ო-----ე. ეს გარემოება ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ გასხვისება იყო თვალთმაქცური და გადაწყვეტილება ამ ნაწილში უნდა გაუქმდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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 საქმეზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. ამავე კოდექსის 385-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა თვლის, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. 17.04.2014წ. მ-----ესა და თ-----ს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: - 23.68 კვ.მ. ფართი მდებარე მისამართზე: ქ-----, სართული 1, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით და - 9.50 კვ.მ. ფართი სათავსი მდებარე მისამართზე: თ-----, სართული 1, რომელიც ასევე დატვირთული იყო იპოთეკით (ტ.1, ს.ფ. 58-64).

17.04.2014წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთი მდებარე თ-----
-----, სართული 1, ბ-----, ფართი 23.68 კვ.მ., ს/კ 0-----
--ზე, ასევე ამავე მისამართზე მდებარე 9.50 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდით:
0----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა თ-----
-----ის საკუთრებად (ტ.1, ს.ფ. 14-17).

4.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“ 2014 წლის 10
სექტემბრის N- კრების ოქმით თ-----ეს დაუდასტურდა 36.77 კვ.მ.
ფართის ნახევარსარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი
მისამართზე, თ----- ბმა „ბ-----“ 2015 წლის 25
თებერვლის N- კრების ოქმით კი მას ასევე დაუდასტურდა 10.24 კვ.მ. ფართის
ნახევარსარდაფის, მდებარე თ----- ინდივიდუალურ
საკუთრებაში არსებობის ფაქტი (ტ.1, ს.ფ. 28-36).

4.3. 2-----. თ-----ესა და გ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გ-----ემ იყიდა 36.77
კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფი, მისამართზე: ქ-----.
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზემოაღნიშნულ ფართზე საჯარო
რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება
შემდეგი საკადასტრო კოდით: N----- (ტ.1, ს.ფ. 39-42).

4.4. 2-----. თ-----ესა და გ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ-----ემ
იყიდა 10.24 კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფი, მისამართზე: ქ-----
----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზემოაღნიშნულ ფართზე
საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება
შემდეგი საკადასტრო კოდით: N----- (ტ.1, ს.ფ. 43,44, 47,48).

4.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
26.04.2017წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ნ-----ის
მიერ გაცემული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“ 2014 წლის
10 სექტემბრის N----- და 2015 წლის 25 თებერვლის N----- კრების
ოქმები.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არ იქნა მიწვეული
კრებაზე, რომელსაც თავმჯდომარეობდა ამხანაგობის არაწევრი პირი.
კრებების მოწვევა განხორციელდა კანონდარღვევით, განიკარგა ამხანაგობის
საერთო საკუთრება და შეიღახა მოსარჩელის უფლება მიეღო მონაწილეობა
ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე
სასამართლომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს
კანონზე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე დაყრდნობით
ბათილად ცნო სადავო კრების ოქმები. გადაწყვეტილება სარჩელის
დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული არ არის და შესულია კანონიერ
ძალაში (ტ.1, ს.ფ. 179-189).

ამავე გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა 2-----. ო-----
ესა და გ-----ეს შორის ს/კ 0----- და ს/კ 0-----
უძრავ ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში
იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა შემძენი პირის - გ-----ის
არაკეთილსინდისიერება. წინამდებარე სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში
სააპელაციო პალატა სწორედ აღნიშნულ ნაწილში ამოწმებს თბილისის
საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით, გარიგება არის
ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც
მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან
შეწყვეტისაკენ.

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

დადგენილია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით
ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“
2014 წლის 10 სექტემბრის N-, და 2015 წლის 25 თებერვლის N- კრების ოქმები
ანუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, რის საფუძველზეც ო-----
----ე დარეგისტრირდა უძრავი ნივთების მესაკუთრედ. ამასთან, აღნიშნული
არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს ნასყიდობის ხელშეკრულებების
ბათილად ცნობისათვის, ვიდრე არ დადგინდება უძრავი ქონების შემძენი
პირის არაკეთილსინდისიერების ფაქტი.

კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო
კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის
ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე
მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე,
გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის
რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა
შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. (არაკონსტიტუციურად
იქნეს ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი,
რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის
რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის
წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია საქართველოს
საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება 17.10.2017. №3/4/550).

პალატა მიუთითებს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი
მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით
სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე
მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა
და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად,

ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

პალატის განმარტებით, ბრუნვის კეთილსინდისიერება ამ ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერებაა, ეს კი გულისხმობს ბრუნვის მონაწილეებისადმი სანდოობას. ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება გამარტივებული და ცოცხალი სამოქალაქო ბრუნვის აუცილებელი წინაპირობაა. ეს სრულიადაც არ ნიშნავს ურთიერთობის მონაწილეთა მხრიდან ერთმანეთის მიმართ თვალდახუჭულ ნდობას. იგი აუცილებლად გულისხმობს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, რომლის იგნორირებამაც შეიძლება ბრუნვის მონაწილე არაკეთილსინდისიერ მონაწილედ აქციოს და დაცვის მიღმა დატოვოს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე შემძენის არაკეთილსინდისიერების დასტურად მიუთითებს, რომ სადავო ფართში ს/კ 0----- მისი საკუთრებით სარგებლობის გარეშე შეუძლებელი იყო მოხვედრა. მიუხედავად აღნიშნულისა, ო-----ემ იგი თვალთმაქცურად გაასხვისა ვინმე გ----- --ეზე, რომელიც არც კი დაინტერესებულა, ვისი ფართის გავლით უწევდა სარგებლობა და დღემდე გასხვისებული ფართით სარგებლობს არა გ----- -ე, არამედ ო-----ის და მ-----ე (იხ.: სარჩელი, ტ.1, ს.ფ. 3,4).

საქმეში წარმოდგენილი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0----- გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ სამსახურს 2----- განცხადებით მიმართა გ-----ემ მის კუთვნილი ფართის ს/კ 0----- ფასადზე არსებული ღიობის რეკონსტრუქციის სამუშაოების განხორციელების ნებართვის თაობაზე. აღნიშნულის პასუხად განმცხადებელს განემარტა, რომ აღნიშნული სამუშაოები თავისი მახასიათებლებით განეკუთვნებოდა I კლასის სამუშაოებს, რომელსაც არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა და რომლის განხორციელების შესაძლებლობას სამსახური ადასტურებდა წერილობით (ტ.2, ს.ფ. 78,79). გადაწყვეტილებაზე თანდართული ფოტომონტაჟით დგინდება, რომ საკითხი ეხებოდა გარე პერიმეტრიდან შენობის ფასადზე ღიობის რეკონსტრუქციას. კერძოდ, ნაცვლად შენობის ფასადზე არსებული ფანჯრისა, მოთხოვნილი იყო კარის ღიობის მოწყობის სამუშაოებზე თანხმობა (ტ.2, ს.ფ. 80-82).

მოსარჩელე სწორედ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0----- გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით მიუთითებს, რომ აღნიშნული კარი უძრავ ქონებაში ს/კ 0----- მოწყობილია მას შემდეგ, რაც ო-----ემ გაასხვისა სადავო ფართი გ-----ეზე და მანამდე ფართში თ-----ის კუთვნილი ფართის გავლის გარეშე შეუძლებელი იყო მოხვედრა (იხ.: 0-----

----- ადგილზე დათვალიერების ოქმი). ადგილზე დათვალიერებისას დადგინდა, რომ ნახევარსარდაფი ს/კ 0----- მოწყობილია საცხოვრებლად, მოვლილია და გააჩნია კარგად მოწყობილი სველი წერტილი, თუმცა გ-----ის წარმომადგენელი უარყოფს როგორც გ-----ის მიერ ფართში ცხოვრების, ისე ო-----ის დის, მ-----ის მიერ აღნიშნული ფართით სარგებლობის ფაქტს. მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ მ-----ე ფაქტობრივად ფლობს დღეის მდგომარეობით თ-----ის სახელზე საკუთრებით რიცხულ უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს სადავო უძრავ ქონებებს შორის, და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებულია თ-----ის სარჩელი უძრავი ქონებიდან მ-----ის გამოსახლების თაობაზე. პალატა მიუთითებს, რომ ადგილზე დათვალიერებისას ცალსახად შეიმჩნეოდა სადავო ფართებით სარგებლობის ფაქტი, ხოლო თ-----ის კუთვნილ და ფაქტობრივად მოპასუხის დის, მ-----ის, მფლობელობაში არსებულ ფართსა და სადავო ფართს ს/კ 0----- შორის არსებული ხელოვნურად შექმნილი მიჯნის შესწავლის შედეგად პალატას ჩამოუყალიბდა შინაგანი რწმენა, რომ არსებული მიჯნა იყო პირობითი და სპეციალურად შექმნილი სასამართლოს მიერ ადგილზე დათვალიერების მიზნებისთვის, ამასთან ერთად, სასამართლოსთვის ასევე ცხადი შეიქმნა, რომ უძრავი ქონებით ს/კ 0-----, საიდანაც განხორციელდა შესვლა დათვალიერების ადგილზე, სარგებლობს მ-----ე (იხ.: 0----- ადგილზე დათვალიერების ოქმი, CD დისკი).

რაც შეეხება მოპასუხის მითითებას საქმეში წარმოდგენილ უძრავი ქონების ნახაზებზე (გ.1, ს.ფ. 130, 55), აღნიშნულით შეუძლებელია ცალსახად დადგინდეს, გააჩნდა თუ არა სსრკ-ს პერიოდში სხვა შემოსასვლელი უშუალოდ სადავო ფართს, თუმცა აღნიშნულს სადავო გარიგებების შეფასებისას რაიმე მნიშვნელობა არ გააჩნია, ვინაიდან მოპასუხის არგუმენტების საპირწონედ საქმეში წარმოდგენილია თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დგინდება, რომ გ-----ე უძრავი ქონების შეძენის შემდგომ - 2-----, ითხოვდა რეკონსტრუქციის ნებართვას, რათა შენობის ფასადზე არსებული ფანჯრის ნაცვლად უძრავ ქონებაში ს/კ 0----- მოწყობილიყო კარი, რომელიც, როგორც ადგილზე დათვალიერებით დგინდება, სასამართლოს მიერ ადგილზე დათვალიერების მიზნებისთვის ხელოვნურად მოწყობილი მიჯნის გათვალისწინებით, ადგილზე დათვალიერების მომენტისთვის, წარმოდგენდა სადავო ფართში დამოუკიდებლად შესასვლელ კარს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაზიარებელია მოსარჩელის განმარტება მასზე, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმებისას სადავო ფართში შეუძლებელი იყო მოხვედრა თ-----ის საკუთრებით სარგებლობის გარეშე და აღნიშნული ცნობილი იყო გ. ჩ-----, რის გამოც სურდა ჰქონოდა დამოუკიდებელი შესასვლელი ზემოხსენებულ უძრავ ქონებაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საქმის არსებითი განხილვისას მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გ-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონება შეძენილი იქნა ინვესტორის მოლოდინში, მაგრამ ინვესტორის შესახებ დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი განამტკიცებს კერძო სამართლის უმნიშვნელოვანეს პრინციპს - კეთილსინდისიერების პრინციპს, რომლის ძალითაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. სწორედ აღნიშნული პრინციპით ხელმძღვანელობა იცავს სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეს ამ ურთიერთობათა შესაძლო უარყოფითი შედეგებისაგან, რაც მთლიანობაში ხელს უწყობს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. განსახილველი დავა გადაწყვეტილი უნდა იქნეს კეთილსინდისიერების პრინციპის ჭრილში.

პალატა მიუთითებს, რომ შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ნივთის შეძენის ფაქტის მიმართ მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით, რამდენად სრულფასოვნად იქნა გამოყენებული მის მიერ შესაძლებლობები გარიგების გაფორმებამდე დაეზღვია გონივრული წინდახედულების ფარგლებში მოსალოდნელი რისკები.

უძრავი ნივთის ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას, მაგრამ უძრავი ნივთის შეძენის კეთილსინდისიერების გამორკვევისას აღნიშნულ ფაქტს შეიძლება გარკვეული მნიშვნელობა მიენიჭოს, ვინაიდან, დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით. პალატის შეფასებით, სადავო ნივთის ვიზუალური დათვალიერება სწორედაც რომ ჯდება შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულობის ფარგლებში, ამასთან, მართალია, კანონმდებელი ნორმატიული აქტით არ ავალდებულებს უძრავი ნივთის შემძენს ასეთი მოქმედებების განხორციელებას, თუმცა, შემძენის ინტერესებშია უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა, შესაბამისად ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისათვის შემძენს მართებს იმ მინიმალური წინდახედულობის გამოჩენა, რაც თუნდაც ნივთის ვიზუალურ დათვალიერებაში შეიძლება გამოიხატოს. ვინაიდან დგინდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას სადავო ფართში ს/კ 0----- თ-----ის საკუთრებით სარგებლობის გარეშე შეუძლებელი იყო მოხვედრა და აპელანტის უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა მესამე პირი - ო-----ის და, მ-----ე, პალატას მიაჩნია, რომ შემძენის მიერ წინდახედულობის ნორმები დაცული არ ყოფილა. წინდახედულობის ნორმის დაცვის შემთხვევაში უფლების ნაკლის თავიდანვე გამოაშკარავება

სადავო უძრავ ქონებებთან დაკავშირებით სირთულეს არ წარმოადგენდა და მყიდველი ასევე აუცილებლად დაინტერესდებოდა, როგორ უნდა ესარგებლა ნაყიდი ფართით, რაც ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, არ არსებობს კეთილსინდისიერი შემძენი, რომლის უფლების დაცვის მიზნებიდან გამომდინარე დადგენილია პრეზუმფცია რეესტრის ჩანაწერების მიმართ.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს შემძენი პირი კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის წინაპირობა და საფუძვლიანია სარჩელი 2-----. ო-----
-----ესა და გ-----ეს შორის ს/კ 0----- და ს/კ 0-----
---- უძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით უნდა დაკმაყოფილდეს სარჩელი.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან თ-----ი სააპელაციო საჩივარი და შესაბამისად, სარჩელი დაკმაყოფილდება სრულად, მოსარჩელეს სრულად უნდა აუნაზღაურდეს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი. გ-----
----ესა და ო-----ეს თ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 840 ლარის ოდენობით, ასევე, გათვალისწინებით იმისა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად მოპასუხეებს სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 ლარის გადახდა, მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაურდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დარჩენილი ნაწილის - 300 ლარისა და სარჩელის

უზრუნველყოფის მიზნით გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა:

1. თ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 26.04.2017წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის 1.2. და 1.3 პუნქტები) და ამ ნაწილში მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ბათილად იქნას ცნობილი გ-----ესა და ო-----ეს შორის 2016 წლის 20 აპრილს უძრავ ქონებებზე ს/კ 0----- და ს/კ 0----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები.
4. გ-----ესა და ო-----ეს თ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივრისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 840 ლარის ოდენობით.
5. გ-----ეს და ო-----ეს თ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ თ-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი 300 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.;
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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

ოთარ სიჭინავა

მოსამართლეები:
ძაბუნძუ

ამირან

გელა ქირია