



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

25 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - გა-----

წარმომადგენელი - ნა-----ე

მოპასუხეები - გი-----ი, გი-----ე

გი-----ის წარმომადგენელი - ირ-----ი

გი-----ის წარმომადგენელი - ზა-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 09 დეკემბერს გი-----სა და გი-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ-----ბ, სხვენ-სართული ფართით 28.3-----, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2015 წლის 22 აპრილს გა-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების ბმა „გა-----ას“ თავმჯდომარე ჯუ-----ის, ზა-----ისა და გი-----ის მიმართ, ბმა „გა-----ას“ 09.07.2014 წლის №- კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე, რომლის საფუძველზეც ზა-----მა დაირეგისტრირა 85.05 კვ.მ. სხვენი, მდებარე: თბილისი, ვა-----სი, ასევე ზა-----სა და გი-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, რომლითაც ზა-----მა ზემოთ მითითებული სხვენი მიჰყიდა გი-----ს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით გა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად.

შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „გა-----ას“ კრების ოქმი №- და ასევე ზა-----სა და გი-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა 2017 წლის 14 ივლისს.

ზემოთ მითითებული დავის განხილვის პერიოდში, გი-----მა ისარგებლა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოუყენებლობით და 85.05 კვ.მ. სხვენი გაყო ორ ნაწილად (28.35 კვ.მ. და 26.93 კვ.მ.). 2016 წლის 09 დეკემბერს, კი დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გი-----ესთან, რომლის საკუთრებად აღირიცხა სხვენის ნაწილი 28.5 კვ.მ. და დაიტვირთა იპოთეკით. ამასთან, როგორც საქმის განხილვის დროს გამოირკვა, სხვენის მეორე ნაწილზე 26.93 კვ.მ.-ზე, დღეის მდგომარეობით, გი-----ის საკუთრების რეგისტრაცია გაუქმებულია. ხოლო, იმ პერიოდში, როდესაც სხვენის მეორე ნაწილი 26.93 კვ.მ., ჯერ ისევ გი-----ის სახელზე ირიცხებოდა, 2017 წლის 16 მაისს გი-----მა და თეა ბულიამ წარადგინეს ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში და ითხოვდნენ მის რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, თუმცა, 2017 წლის 23 მაისის განჩინებით გი-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ამასთან, მოსარჩელის წარმომადგენელმა, სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ გი-----სა და გი-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი და თვალთმაქცური. აღნიშნულის დამადასტურებელ ფაქტობრივ გარემოებად, კი მიუთითა ის გარემოება, რომ გი-----ემ ბინის ყიდვამდე იცოდა იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონება იყო სადავო და მასთან დაკავშირებით დავა მიმდინარეობდა სასამართლოში. გი-----ე აღნიშნულის თაობაზე გაფრთხილებულ იქნა მოსარჩელის მიერ.

რაც შეეხება იურიდიულ ინტერესს, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ვინაიდან ზემოთ მითითებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით გაუქმდა უფლება დამდგენი დოკუმენტი, რის შემდგომაც სხვენი დაუბრუნდა ბმა „გა-----ას“ თანასაკუთრებაში, მის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობის აღდგენა, ვინაიდან აღნიშნული სხვენი მდებარეობს მოსარჩელის ბინის თავზე და წლების მანძილზე იყენებდა როგორც სათავსოს. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ თუკი უძრავი ქონება დაუბრუნდება ამხანაგობას, კანონით დადგენილი წესით ჩატარდება ამხანაგობის კრება და გა-----ს ექნება შესაძლებლობა, ამხანაგობის წევრების თანხმობის შემთხვევაში, მოიპოვოს სხვენი, ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე გი-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი. მან უძრავი ქონება გი-----ისაგან შეიძინა ბანკის კრედიტით. იგი გი-----ს არ იცნობდა. მას უნდოდა ბინის ყიდვა და ბინას ეძებდა საგაზეთო განცხადებებში და

კომპიუტერულ საიტებზე რა დროსაც ნახა სადავო ბინა და განცხადებაში მითითებულ ტელეფონის ნომერზე დაუკავშირდა გამყიდველს, რომელსაც მოსთხოვა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და შეამოწმა, რომ არანაირი დავალიანება, იპოთეკა, ან ყადაღა არ არსებობდა ქონებაზე. აღნიშნულის შემდგომ შეუთანხმდა მესაკუთრეს ბანკის კრედიტით ბინის ყიდვაზე, ვინაიდან სრული თანხა არ ჰქონდა. ბანკის თანამშრომელმაც გადაამოწმა აღნიშნული ბინა და სწორედ ამის შემდგომ გაფორმდა ბინის ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

გი-----ეს არავითარი კავშირი არ აქვს უძრავი ქონების უკანონო გასხვისებასთან. მან არ იცოდა მხარეთა დავის შესახებ. აღნიშნულის თაობაზე რომ სცოდნოდა აუცილებლად თავს შეიკავებდა ბინის ყიდვისაგან.

2.2. მოპასუხე გი-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი, ასევე არ ცნო და განმარტა, რომ მან კანონის სრული დაცვით შეიძინა უძრავი ქონება ზა-----ისაგან. შეძენის დროისათვის მისთვის ცნობილი არ იყო და ვერც იქნებოდა ბმა „გა-----ას“ წევრთა კრების ოქმის სადავოობის შესახებ. უძრავი ქონების შეძენამდე აღნიშნული ფართის სამართლებრივი მდგომარეობა გადაამოწმა საჯარო რეესტრში და იქ ყველაფერი წესრიგში იყო. სწორედ აღნიშნულის შემდგომ გააფორმა მან ნასყიდობის ხელშეკრულება ზა-----თან.

ამასთან, სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე გი-----მა განმარტა, რომ იმ დროისათვის როდესაც აფორმებდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას გი-----ესთან მისთვის უკვე ცნობილი იყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების შესახებ, თუმცა მას აღნიშნულის თაობაზე გი-----ისათვის არ შეუტყობინებია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 13 ივლისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებულ იქნა დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე №-----), რომლითაც დაკმაყოფილდა მოსარჩელე გა-----ის სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი ბმა "გა-----ას" 09.07.2014 წლის №- კრების ოქმი (დამოწმებული 11.07.2014წ. რეგ. №14-----1), რომლის საფუძველზეც ზა-----მა ქ. თბ-----ე კორპუსში საკუთრებად დაირეგისტრირა 85.05 კვ.მ. სხვენი. ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი ზა-----სა და გი-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული 28.04.2015წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომელიც საფუძვლად დაედო უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0--14.04.0--.0--.0--5--) მოპასუხე გი-----ის საკუთრებად აღრიცხვას. აღნიშნული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.07.2016წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 17-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.09.2014 წლის №M1-----/3 გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ნივთს მისამართით: ქა-----
-----, ს/კ 0--14.04.0--.0-- მისამართი ჩამოუყალიბდა შემდეგნაირად: ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩის მე-2 შესახვევი №2.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №16---7 ცნობა (იხ. ს.ფ. 33);

3.1.3. გი-----მა, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბ-----
----- სადარბაზო, 85.05 კვ.მ. სხვენი, ს/კ 0--14.04.0--.0--.0--5--,
მასზე სასამართლოში დავის მიმდინარეობის პროცესში, დაყო 28.35 კვ.მ. (ს/კ 0--
14.04.0--.0--.0--513ბ) და 26.93 კვ.მ. (ს/კ 0--14.04.0--.0--.0--513ა) ფართის ორ უძრავ
ნივთად. დაყოფის რეგისტრაცია განხორციელდა 11.11.2015 წლის №8-----09
სარეგისტრაციო განცხადებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №16---7 ცნობა (იხ. ს.ფ. 33);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. 2016 წლის 09 დეკემბერს გი-----სა და გი-----ეს შორის
გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის
საფუძველზეც გი-----ემ გი-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება,
მდებარე: ქ. თბ-----ბ, სხვენ-
სართული ფართით 28.3-----ნასყიდობის საგნის
ღირებულება განისაზღვრა 19 000 აშშ დოლარით, რომელიც გი-----ემ
გადაუხადა გი-----ს. აღნიშნულის საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო
რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა გი-----ის სახელზე.

ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანი დატვირთული
იყო იპოთეკით, 05.12.2016 წელს დამოწმებული №49---4-01 იპოთეკის
ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.12.2016წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 22-23);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 24-25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
2017 წლის 23 მაისის განჩინებით, გა-----ის განცხადება,
გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა
ნაწილობრივ და გი-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული
უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----
-----ა, ფართი 26.93 კვ.მ., ს/კ 0--14.04.0--.0--.0--013ა, გასხვისება და იპოთეკით
დატვირთვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.05.2017წ. განჩინება (იხ. ს.ფ. 26-30);

3.1.6. გი-----ესთან უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის (2016 წლის 09 დეკემბერი), გი-----ისათვის ცნობილი იყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების თაობაზე. შესაბამისად, მისთვის ცნობილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.7. 2016 წლის 05 დეკემბერს გი-----ესა და სს „სა-----ს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გი-----ემ სესხის სახით მიიღო 19 680 აშშ დოლარი. გი-----ის განმარტებით, სესხი აღებული იქნა უძრავი ქონების შესაძენად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.12.2016წ. საკრედიტო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 53-56);

- 05.12.2016წ. ხელშეკრულება გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ (იხ. ს.ფ. 57-58);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);

3.1.8. უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბ-----
-----ბ, სხვენ-სართული ფართობით 28.3-----, დატვირთულია იპოთეკით სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ. იპოთეკის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 09.12.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით 05.12.2016 წელს დამოწმებული №9----4-01 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.12.2016წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 22-23);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 24-25);

3.1.9. უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბ-----
-----ბ, სხვენ-სართული ფართობით 28.3-----
შეძენის შემდგომ, 2017 წლის 20 თებერვალს გი-----ემ შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისთან“ გააფორმა ხელშეკრულება გაზიფიცირებულ ქსელზე მიერთების შესახებ, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა გი-----ის კუთვნილ ფართში ბუნებრივი გაზის მიწოდების უზრუნველყოფა. აღნიშნულისათვის გი-----ის მიერ გადახდილ იქნა ახალი მომხმარებლის გამანაწილებელ ქსელზე მიერთების საფასური - 400 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

- 20.02.2017წ. ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 65);
- საბანკო ქვითარი (იხ. ს.ფ. 64);

3.1.10. გი-----ე, დღეის მდგომარეობით, ფაქტობრივად ცხოვრობს უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქალაქი თბ-----
-----ბ, სხვენ-სართული ფართობით 28.3-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სხდომის ოქმი);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 24-25);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო არ იზიარებს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ 2016 წლის 09 დეკემბერს გი-----სა და გი-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა მოჩვენებითად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვებოდა ან/და თვალთმაქცურად სხვა გარიგების დასაფარად.

(სადავო ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება იხილეთ გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გა-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 183-ე, 312-ე, 477-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

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

საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 09 დეკემბერს გი-----
-----სა და გი-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გი-----ემ გი-----ისაგან
იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----
-----ბ, სხვენ-სართული ფართობით 28.3-----.
ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 19 000 აშშ დოლარით, რომელიც
გი-----ემ გადაუხადა გი-----ს. აღნიშნულის საფუძველზე უძრავი
ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა გი-----ის
სახელზე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად,
ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ
განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს
(მოჩვენებითი გარიგება).

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ
სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან
გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების
გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის,
საქმის მასალებით უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს, მოჩვენებითი გარიგების
დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც გამოიხატება, უპირველეს
ყოვლისა, მხარეთა განზრახვაში, თავიდან აიცილონ გარიგების სამართლებრივი
შედეგები. ამასთან, უნდა არსებობდეს ორივე მხარის ერთობლივად, საერთო
მიზნითა და განზრახვით მოქმედების დამადასტურებელი მტკიცებულებები,
საიდანაც ნათლად იკვეთება ერთობლივი მოქმედების მოტივი. მოჩვენებითი
გარიგება სამართლებრივი სიმულაციაა, რომელიც კანონსაწინააღმდეგო მიზანს
ემსახურება. გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კი დადასტურებული
უნდა იყოს, რომ ორივე მხარე აღნიშნული მიზნით მოქმედებს. ამასთან, როგორც
პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე
პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების,
პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა, თუ სხვა მიზნით.
მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურად შეესაბამება კანონის
მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ
არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის
დადგომას. ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს
მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების
არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური
გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ
შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ამ მხრივ მეტად დიდი
მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად

განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც მოითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება.

რაც შეეხება თვალთმაქცურ გარიგებას, თვალთმაქცური გარიგების ნორმატიულ შინაარსს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

სასამართლო განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღება, თუმცა, შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს - 2016 წლის 09 დეკემბერს გი-----სა და გი-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. აღნიშნულის საფუძვლად მოსარჩელე უთითებს, რომ გი-----მა უძრავი ქონების გაყიდვის დროს იცოდა, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა დავა, ასევე მისთვის ცნობილი იყო სასამართლოს 2016 წლის 09 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების თაობაზე, შესაბამისად მან თვალთმაქცურად გაყიდა უძრავი ქონება და გი-----ესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა მოჩვენებით. ამასთან, გი-----ისათვის, ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, ასევე ცნობილი იყო, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სასამართლოში მიმდინარეობდა დავა. აღნიშნულის თაობაზე მას აცნობა თავად მოსარჩელემ.

ზემოთ აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ შეიცავს გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს, ანუ ნორმის შემადგენელ ელემენტებს. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებითა და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ გარიგების დადების დროისათვის გი-----ი და გი-----ე მოქმედებდნენ ერთობლივი განზრახვით და მათ მიერ გარიგების დადება მიზნად არ ისახავდა რეალური სამართლებრივი შედეგის მიღწევას. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე არ შეიცავს გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევისათვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს, ვინაიდან არ დგინდება, არა მარტო გარიგების მოჩვენებითი

ხასიათი, არამედ ის რომ მხარეებს გარიგების დადებით სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა.

6.3. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოპასუხე გი-----ემ უძრავი ქონება შეიძინა 2016 წლის 09 დეკემბერს გი-----ისაგან საბანკო კრედიტის საშუალებით. კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა შეძენილი უძრავი ქონება. შეძენის დროისათვის უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო გი-----ის სახელზე. ამასთან, მასზე უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, კი საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრედ მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

სადავო არ არის, რომ მოპასუხემ გაარემონტა შეძენილი უძრავი ქონება, უზრუნველყო ბუნებრივი აირის მიწოდებით და დღეის მდგომარეობით, ფაქტობრივადაც ცხოვრობს აღნიშნულ ფართში. მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელე მხარეს.

დასახელებული მუხლებიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია მოპასუხე გი-----ი აღიარებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის მისთვის ცნობილი იყო სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სასამართლოში მიმდინარე დავის თაობაზე და სადავო არ არის, რომ სასამართლოს 2016 წლის 13 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ზა-----სა და გი-----ს შორის გაფორმებული სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, კანონიერ ძალაში შევიდა 2017 წლის 14 ივლისს, თუმცა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ განხორციელებულა 2018 წლის 11 მარტამდე. მოპასუხე გი-----ისთვის ბინის შეძენისას ცნობილი არ იყო აღნიშნული ფაქტი.

მართალია მოსარჩელე განმარტავს, რომ გი-----ემ იცოდა სადავო უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა, მაგრამ ამ განმარტებას უარყოფს თავად გი-----ე. მოპასუხის მიერ სადავოდ არის გამხდარი ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მისთვის, უძრავი ქონების შეძენის დროისათვის, ცნობილი იყო, ან უნდა სცოდნოდა, რომ გი-----ი არ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია აღნიშნულის დამადასტურებელი არანაირი მტკიცებულება, რისი წარმოდგენის ვალდებულებაც საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის 102-103 მუხლების თანახმად, ობიექტურად ეკისრება მოსარჩელე მხარეს. მხოლოდ მისი ახსნა განმარტება, კი ვერ იქნება მიჩნეული აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებად.

შესაბამისად, არ დგინდება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ამ ფაქტის მიმართ გი-----ის არაკეთილსინდისიერება, რის გამოც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, მიუხედავად გარიგების მეორე მხარის არაკეთილსინდისიერებისა გი-----ე უნდა ჩაითვალოს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენად.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეთათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს (სსსკ-ის მე-4 მუხლი). თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი (სსსკ-ის 102-ე მუხლი). ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთის სამართლიანად და ობიექტურად განაწილების პრინციპის შესაბამისად, ვერ წარმოადგინა მხარეთა შორის დადებული გარიგების მოჩვენებითი ან/და თვალთმაქცური ხასიათის დამადასტურებელი სათანადო და კვალიფიციური მტკიცებულებები.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან არ იქნა დადასტურებული, რომ გი-----სა და გი-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი ან/და თვალთმაქცური გარიგება, მოსარჩელის მოთხოვნა აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

6.4. ამას გარდა, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტება გააკეთოს სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის

იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. სასამართლო აღნიშნული მუხლის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა – ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევაა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მის მიერ აღძრული აღიარებითი სარჩელის იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით უთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, უძრავი ქონება დაუბრუნდება ბმა „გა-----ას“ საკუთრებაში და მოსარჩელე გააგრძელებს სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობას, ვინაიდან აღნიშნული სხვენი მდებარეობს მოსარჩელის ბინის თავზე და წლების მანძილზე იყენებდა როგორც სათავსოს. ამასთან, თუკი უძრავი ქონება დაუბრუნდება ამხანაგობას, შესაძლოა კანონით დადგენილი წესით ჩატარდეს ამხანაგობის კრება და გა-----ს მიეცემა შესაძლებლობა, ამხანაგობის წევრების თანხმობის შემთხვევაში, მოიპოვოს სხვენზე ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლება. თუმცა, სასამართლო განმარტავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა, სადავო გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ, თუნდაც სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საბოლოოდ არ აყენებს მოსარჩელისათვის სასარგებლო იურიდიულ შედეგს. მოსარჩელე იურიდიული ინტერესის შესაბამისი შედეგის თაობაზე მიუთითებს მხოლოდ ვარაუდს, რაც არ გამორიცხავს ასევე იურიდიული ინტერესისაგან განსხვავებული, არასასურველი შედეგის დადგომას, ვინაიდან მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის შესაბამისი შედეგის დადგომა დამოკიდებულია, ასევე მესამე პირებზე, კერძოდ ამხანაგობის წევრებზე, რაც სცდება განსახილველი

დავის ფარგლებს. ამდენად, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, ვერ იქნება განხორციელებული კონკრეტული უფლება. შესაბამისად, სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელე მხარეს, რომ ურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ ზოგადად იურიდიული ინტერესის არსებობა, არამედ მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული იურიდიული ინტერესი იყოს ნამდვილი და მიღწევადი. აღნიშნული წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების ძირითად წინაპირობას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, გა-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

7.2. მოპასუხე გი-----ე ითხოვს მის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 500 ლარის მოსარჩელისათვის დაკისრება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მიუთითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებში მოიაზრება, როგორც სასამართლოში საქმის განხილვისთვის აუცილებელი ხარჯები, ასევე საქმის წარმოების პროცესში მხარის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე გი-----ეს არ წარმოუდგენია მის მიერ იურიდიული დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის დამადასტურებელი არანაირი მტკიცებულება, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მისი შუამდგომლობა აღნიშნული ხარჯის მოსარჩელისათვის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გა-----ის სარჩელი გი-----ისა და გი-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე
კაკაბაძე

ხათუნა