



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

05 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - ტა-----ი

მოპასუხეები - შპს „ჯო-----ი“, ალე-----ე, ნი-----ე

მოპასუხე შპს „ჯო-----ის“ წარმომადგენელი - ნა-----ა

მოპასუხე ალე-----ის წარმომადგენელი - ნა-----ა

მოპასუხე ნი-----ის წარმომადგენლები - თა-----ი, ვა-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 29 მაისს შპს „ჯო-----სა“ და ალე-----ეს შორის დადებული №29---1 შეთანხმება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ-----
-----, საკუთრების
უფლების გადაცემის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ალე-----ესა და ნი-----ეს შორის 2017 წლის 12 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ-----
-----.

1.3. 2017 წლის 23 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნასყიდობის საგანი, უძრავი ქონება, მდებარე: თბ-----
-----, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს ტა-----ის საკუთრებად.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

შპს „ჯო-----ი“ ქ. თბ-----ის მიმდებარედ, ს/კ №01.12.07.010.---0-0-0----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აწარმოებდა

მრავალბინიანი სახლის მშენებლობას.

შპს „ჯო-----ის“ დირექტორთან - ბა-----ესთან შეთანხმებით, ამ შენობაში არსებული ფართი №24, 1.65 ნიშნულზე, ბლოკ „გ“-ში, ფართით 21.40 კვ.მ., სათანადო ღირებულების გადახდით უნდა გადასცემოდა ვა-----ს. ამ მიზნით, 2017 წლის 23 მაისს შპს „ჯო-----ის“ დირექტორმა ირ-----ზე გასცა მინდობილობა და იმავე დღეს ვა-----სა და შპს „ჯო-----ს“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ღირებულება - 10 000 აშშ დოლარი შპს „ჯო-----ს“ გადაეცა წინასწარ.

ნასყიდობის ხელშეკრულება სათანადო რეგისტრაციის მიზნით, 2017 წლის 23 მაისს შეტანილ იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. იმავე დღეს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „ჯო-----ის“ დირექტორმა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ შეტანილ განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა იმ საფუძველით, რომ ირ-----ზე გაცემული მინდობილობა, რომლის საფუძველზეც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, შეცდომით იყო შედგენილი. შესაბამისად, იმის გამო, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ შემტანი პირი იყო სწორედ ირ-----ი, 2017 წლის 24 მაისის №88-----26-05 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

მითითებული გადაწყვეტილების გასაჩივრებამდე, კერძოდ 2017 წლის 27 მაისს შპს „ჯო-----ის“ დირექტორმა თი-----ის მიმართ გასცა მინდობილობა ზემოთ აღნიშნული ფართის ალე-----ზე საკუთრების უფლებით გადაცემის მიზნით. ამდენად, 2017 წლის 29 მაისს თი-----ესა და ალე-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება უნდა გადახდილიყო 2017 წლის 01 დეკემბრამდე. 2017 წლის 29 მაისს მითითებული კომერციული ფართი №88-----0- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ალე-----ის სახელზე.

2017 წლის 29 მაისს მოსარჩელემ შეიტანა საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა 2017 წლის 24 მაისის თარიღით გამოტანილი გადაწყვეტილების (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის) გაუქმება და ალე-----ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. 2017 წლის 01 ივნისს საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში. თუმცა, 2017 წლის 02 ივნისის №200966 გადაწყვეტილებით, უარი იქნა ნათქვამი 2017 წლის 29 მაისის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე №88-----0-0- გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

2017 წლის 07 ივნისს ვა-----მა მოთხოვნის უფლება დაუთმო ტა-----ს.

2017 წლის 08 ივნისს საჯარო რეესტრს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა სადავო ქონების განკარგვის აკრძალვა.

2017 წლის 12 ივნისს ალე-----ემ ნი-----ესთან გააფორმა ხელშეკრულება

სადავო ფართის ნასყიდობის შესახებ. ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 25 000 აშშ დოლარად. იმავე დღეს საჯარო რეესტრს განცხადებით მიმართა მყიდველმა ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირების შესახებ.

2017 წლის 12 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ საფუძველზე, რომ შესული იყო მოსარჩელის განცხადებები აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. თუმცა, იმავე დღეს ნი-----ის განცხადების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება განაზღაურდა და სადავო ქონება №88-----44-06 გადაწყვეტილების საფუძველზე დარეგისტრირდა ნი-----ის საკუთრებაში.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „ჯო-----სა“ და ალე-----ეს შორის დადებული ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი გარიგება, ვინაიდან ალე-----ე შპს „ჯო-----ის“ დირექტორის ახლო ნათესავი - დისშვილია და ეს გარიგება დაიდო იმ განზრახვით, რომ შესაბამისი იურიდიული შედეგი არ მოჰყოლოდა, რათა შეცდომაში შეეყვანათ სასამართლო და ყველა დაინტერესებული პირი იმ პრეზუმფციის არსებობით, რომ ბათილი ხელშეკრულების არსებობის პირობებშიც, კი ივარაუდება, რომ საკუთრების შემძენი არის კეთილსინდისიერი და ამით შეენარჩუნებინათ ხელშეკრულება, რადგან მისი ბათილად ცნობა ავტომატურად დღის წესრიგში დააყენებს ამავე ფართზე 2017 წლის 23 მაისს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ფართის მისი შემსყიდველის საკუთრებაში დარეგისტრირების საკითხს, რომელიც ბათილად არავის უცვნიან. სწორედ ამ მიზნით შედგა აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თაობაზეც შპს „ჯო-----ის“ დირექტორის დის შვილმა ყველაფერი იცოდა.

ამას გარდა, მიუხედავად იმისა, რომ ალე-----ისათვის ცნობილი იყო ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ფართი ერთხელ უკვე გაყიდული იყო ვა-----ზე და საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით ვა-----ს შეტანილი ჰქონდა განცხადება, იმ მიზნით, რომ როგორმე გართულებოდა ვა-----ს ნასყიდობის საგნის დაბრუნება, მაინც გააფორმა შპს „ჯო-----თან“ ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამასთან, იგივე მიზნით, ისევ თვალთმაქცური გარიგების გზით, უძრავი ქონება გაასხვისა ნი-----ეზე. ნი-----ისთვისაც ცნობილი იყო უძრავ ნივთთან დაკავშირებული უფლებრივი ნაკლის შესახებ.

მოსარჩელე, ასევე უთითებს, რომ ვა-----ს სადავო უძრავი ქონება მფლობელობაში გადაცემული ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე და აღნიშნულ ფართში მისმა მამამ გი-----მა საკუთარი ხარჯებით აწარმოა სარემონტო სამუშაოები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ალე-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მის მიერ სადავო უძრავი ქონების შეძენა სამშენებლო კომპანია შპს „ჯო-----ისაგან“ კანონით დადგენილი წესით მოხდა, რომლის სანაცვლოდ მის მიერ გადახდილ იქნა ნასყიდობის ფასი 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სადავო უძრავი ქონება ალე-----ის სახელზე დარეგისტრირების მომენტში ირიცხებოდა სამშენებლო კომპანიის სახელზე და მასზე რაიმე სახის სამართლებრივი შეზღუდვა არ არსებობდა. რაც შეეხება რემონტს, მისთვის ცნობილია, რომ თავად სამშენებლო კომპანიამ განახორციელა რემონტი.

ალე-----ის მიერ მოხდა უძრავი ქონების გასხვისება, რაზეც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და რის საფუძველზეც, ნასყიდობის თანხის მიღების შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ნი-----ე. ნი-----ე წარმოადგენს აღნიშნული ქონების კანონიერ მესაკუთრეს, რომელმაც კანონის სრული დაცვით შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა შესაბამისი საფასური.

ამასთან ალე-----ისა და სამშენებლო კომპანიის დირექტორს შორის არსებულ ნათესაურ კავშირზე აპელირება ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია. სამშენებლო კომპანიას სადავო უძრავი ქონება შეეძლო გაესხვისებინა ნებისმიერ დაინტერესებულ პირზე, მას კანონით ამის შეზღუდვა არ ჰქონია. უძრავი ნივთი იყო ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო.

მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე მისი უსაფუძვლობისა და იურიდიული ინტერესის არ არსებობის გამო, ვინაიდან თუნდაც სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, თუკი მოხდება სადავო გარიგებების ბათილად ცნობა, მოსარჩელე ავტომატურად ვერ დარეგისტრირდება სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. არამედ, ის დარჩება მისი თავდაპირველი მესაკუთრის შპს „ჯო-----ის“ საკუთრებაში და სწორედ მის ნებაზე იქნება დამოკიდებული მისი გასხვისების საკითხი.

2.2. მოპასუხე შპს „ჯო-----ის“ წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ შპს „ჯო-----ი“ წარმოადგენს სამშენებლო კომპანიას, რომელმაც ქ. თბ-----ედ აწარმოა მრავალბინიანი კორპუსის მშენებლობა და შემდგომში ამ კორპუსში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაცია. სამშენებლო კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების გაყიდვა ყველა დაინტერესებულ პირზე შესაბამისი საფასურის გადახდის სანაცვლოდ. სწორედ ამ მიზნით, 2017 წლის 23 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელი მოეწერა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას მყიდველს ვა-----სა და გამყიდველს შპს „ჯო-----ს“ შორის. ხელშეკრულებას შპს „ჯო-----ის“ სახელით ხელი მოაწერა კომპანიის წარმომადგენელმა ირ-----მა, რომელიც მოქმედებდა მინდობილობის საფუძველზე.

ზემოთ აღნიშნული გარიგების შინაარსში დაშვებულ იქნა არსებითი და ამავედროულად ტექნიკური სახის შეცდომა. კერძოდ, გამომდინარე იქიდან, რომ ვა-----ს არ განუხორციელებია ანგარიშსწორება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული პირობა, რომ თითქოსდა უძრავი ქონების ღირებულება გადახდილი იყო სრულად, არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს. რეალობას არ შეესაბამებოდა, ასევე ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი, ვინაიდან

მისი საბაზრო ღირებულება გაცილებით მეტია ვიდრე 10 000 აშშ დოლარი. ამასთან, ვა-----ს უძრავი ქონება უნდა გადასცემოდა სამომავლო საკუთრების უფლებით და არა საკუთრების უფლებით, ვინაიდან მყიდველს არ ჰქონდა განხორციელებული ანგარიშსწორება. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გამოც შპს „ჯო-----ის“ დირექტორმა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღესვე, სანამ მოხდებოდა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, გააუქმა მინდობილობა და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, რაც მთლიანად დაკმაყოფილებულ იქნა. ამდენად, შპს „ჯო-----სა“ და ვა-----ს შორის დადებული გარიგება შეცდილებულ იქნა მისი დადებისთანავე მასში დაშვებული არსებითი შეცდომის გამო, მანამ სანამ მას იურიდიული შედეგი მოჰყვებოდა.

აღნიშნული ფაქტის შემდეგ ბუნებრივია ვა-----ს უძრავი ქონება გადაეცემოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი ის გადაიხდიდა უძრავი ქონების ნასყიდობის რეალურ ფასს. ამის საპირისპიროდ, კი ის ცდილობდა ესარგებლა ზემოთ მითითებული შეცდომით და თანხის გადახდის გარეშე დაუფლებოდა სამშენებლო კომპანიის კუთვნილ ქონებას. სწორედ აღნიშნული გარემოება გახდა ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა და სადავო ქონების მესამე პირზე რეალიზაციის საფუძველი.

ამის შემდგომ, სამშენებლო კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მესამე პირზე რეალიზაციისა და კანონით დადგენილი წესით მისი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირების მიზნით გაიცა მინდობილობა თი-----ეზე.

2017 წლის 29 მაისს შპს „ჯო-----სა“ და ალე-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რასაც ხელი მოეწერა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნულის საფუძველზე, კი კანონით დადგენილი წესით, ალე-----ის საკუთრებაში აღირიცხა სადავო უძრავი ქონება, რომლის ნასყიდობის ფასი - 25 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი ალე-----ის მიერ გადახდილია სამშენებლო კომპანიისათვის. უძრავი ქონების გასხვისების დროისათვის მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში ფიქსირდებოდა სამშენებლო კომპანია და მასზე რაიმე სამართლებრივი შეზღუდვა არ არსებობდა. ამდენად, დასტურდება მხარეთა შორის გამოვლენილი ნება ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, რაც გამორიცხავს ნების ნაკლის არსებობას და მხარეთა მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისადმი თვითმაქცურ დამოკიდებულებას. ამასთან, კომპანიის დირექტორსა და ალე-----ეს შორის ნათესაური კავშირის არსებობას არ აქვს არანაირი მნიშვნელობა და აღნიშნული ფაქტი ვერ გამოდგება გარიგების თვალთმაქცურად კვალიფიკაციისათვის.

მოპასუხე, ასევე განმარტავს, რომ ვა-----ის მამა გი-----ი დასაქმებული იყო შპს „ჯო-----ში“ და მის ვალდებულებას წარმოადგენდა მშენებლობის მენეჯერის ფუნქცია-მოვალეობების შესრულება. მას როგორც დასაქმებულს დავალებული ჰქონდა ზედამხედველობა გაეწია და შეესრულებინა სამშენებლო კომპანიის სახსრებით სხვადასხვა სარემონტო სამუშაოები. სადავო ფართში სარემონტო სამუშაოები განხორციელებულია სამშენებლო კომპანიის კუთვნილი

თანხებით, გი-----ი, კი როგორც დასაქმებული კურიერება სარემონტო სამუშაოებს. აღნიშნულის საპირისპიროს დასამოწმებლად კი მოწმეთა ჩვენებები მოკლებულია საფუძველს.

2.3. მოპასუხე ნი-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი, ასევე არ ცნო და განმარტა, რომ მან ფართი შეიძინა უძრავი ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრისაგან. არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს იმ გარემოებას, რომ რეგისტრაციის პროცესი შეჩერდა საჯარო რეესტრის მიერ. რეგისტრაციის დასრულებამდე ნებისმიერ მესამე პირს რომ შეეტანა განცხადება აკრძალვის რეგისტრაციის მოთხოვნით, საჯარო რეესტრი მაინც შეაჩერებდა ფორმალურად რეგისტრაციას. მოსარჩელემ ვერ წარადგინა საჯარო რეესტრში აკრძალვის რეგისტრაციისათვის კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია და ამიტომ ეთქვა უარი აკრძალვის რეგისტრაციაზე და ფართი დარეგისტრირდა ნი-----ის საკუთრებაში. ამდენად, ფაქტია, რომ უძრავ ქონებაზე არავითარი შეზღუდვა და აკრძალვა რეგისტრირებული არ ყოფილა. ამას გარდა, ნი-----ისათვის უძრავი ქონების შეძენის დროისათვის ცნობილი არ იყო მოსარჩელის მიერ ზემოთ მითითებული განცხადების შეტანის თაობაზე.

ნი-----ის მიერ ფართის შეძენის მომენტში უძრავ ქონებას ფლობდა ალე-----
---ე. თუ მანამდე რაიმე პერიოდით ფართი სარგებლობაში ჰქონდა გადაცემული ვა-----ს, ამის შესახებ ნი-----ეს ქონების შეძენის მომენტში არავითარი ინფორმაცია არ ჰქონდა.

ვა-----ის მიერ განხორციელდა არ არსებული უფლების დათმობა ტა-----
---ისათვის. კერძოდ, იმისათვის, რომ დათმო მოთხოვნის უფლება მესამე პირის სასარგებლოდ, ასეთი უფლება უნდა გაგაჩნდეს. ვა-----ს, კი არავითარი უფლება არ გააჩნდა ნი-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე და შესაბამისად ვერც ვერაფერს დათმოდა.

მოპასუხე, ასევე განმარტავს, რომ ბოლო სამი წლის განმავლობაში ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა გერმანიაში. საქართველოში დაბრუნდა 2017 წლის 23 მაისს. მას და მის მეუღლეს გადაწყვეტილი ჰქონდათ კომერციული ფართის შეძენა. იმავე კორპუსში სადაც მდებარეობს კომერციული ფართი ნი-----ეს შეძენილი აქვს ბინა (ბინა გაფორმებულია ნი-----ის დედამთილის სახელზე - სო-----ზე, ვინაიდან მისი შეძენის მომენტისათვის ნი-----ე არ იმყოფებოდა საქართველოში. იგი ყოველთვიურად აგზავნიდა თანხებს გერმანიიდან ბინის შესაძენად). როდესაც ნი-----
---ე და მისი მეუღლე აწარმოებდნენ სარემონტო სამუშაოებს მაშინ შეიტყვეს, რომ კორპუსის მიმდებარედ იყიდებოდა კომერციული ფართი (გაყიდვის თაობაზე განცხადება გამოკრული იყო დაფაზე). ფართის ღირებულება მისაღები იყო ნი-----
---ისათვის და ამიტომ დაუყოვნებლივ შეიძინეს. ფართის შეძენამდე მოპასუხეს არავითარი ურთიერთობა არ ჰქონია ფართის არც ერთ ყოფილ მესაკუთრესთან.

ფართის შესაძენი თანხის ნაწილი 15 000 აშშ დოლარი ნი-----ემ ისესხა ნათესავისაგან 2 თვით. იგი გეგმავდა რომ შეძენილი კომერციული ფართი დაეცვირთა იპოთეკით, რათა დროულად გაესტუმრებინა ნასესხები თანხა, თუმცა მის მიერ ფართის შეძენის შემდგომ, ფართზე დარეგისტრირდა აკრძალვა, რის

გამოც მან ველარ შეძლო ფართის იპოთეკით დატვირთვა და ნასესხები თანხის ნათესავისათვის დასაბრუნებლად, 2017 წლის ივლისში მოუწია საცხოვრებელი ბინის იპოთეკით დატვირთვა.

ნი-----ე არის კეთილსინდისიერი შემძენი. მან ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრისაგან შეიძინა. მას არავითარი ნაცნობობა არ აკავშირებდა ფართის მესაკუთრესთან - ალე-----ესთან. მოსარჩელის განმარტება მათი ნათესაური კავშირის შესახებ არის სიცრუე. ფიზიკურად შეუძლებელია მხარეთა შორის გაფორმებულიყო მოჩვენებითი, ან თვალთმაქცური გარიგება. ნი-----ემ სრულად გადაუხადა ალე-----ეს ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 25 000 აშშ დოლარი. ამასთან, დღემდე სარგებლობს ფართით, რომელიც გაქირავებული აქვს და ქირიდან მიღებული შემოსავალი წარმოადგენს მისი შემოსავლის ერთადერთ წყაროს. შესაბამისად არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის კანონიერი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „ჯო-----ი“ წარმოადგენს საამშენებლო კომპანიას, რომლის საკუთრებაშიც იყო უძრავი ქონება, მდებარე: თბი-----
-----,---0-.0-.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმოო იურიდიული პირების რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 142-143);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 144-145);

3.1.2. 2017 წლის 23 მაისს ბა-----ემ, როგორც შპს „ჯო-----ის“ დირექტორმა, ირ-----ს №23---17-1 მინდობილობის საფუძველზე, მიანიჭა უფლებამოსილება ვა-----ისათვის გადაეცა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბი-----
-----,---0-.0-.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.05.2017წ. მინდობილობა (იხ. ს.ფ. 19);

3.1.3. 23.05.2017წ. №23---17-1 მინდობილობის საფუძველზე, 2017 წლის 23 მაისს გამყიდველს შპს „ჯო-----ს“, წარმოდგენილი ირ-----ის სახით, და მყიდველს ვა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამყიდველმა მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე: თბი-----
-----,---0-.0-.0--. ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ უძრავი ნივთის ღირებულება - 10 000 აშშ დოლარი, მყიდველის მიერ გადახდილი იყო სრულად.

აღნიშნული ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე ვა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, იმავე დღეს, წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.05.2017წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 20);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. 2017 წლის 23 მაისს შპს „ჯო-----ის“ დირექტორმა - ბა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით: 01.12.07.010.---0-0-0--, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა იმ საფუძველით, რომ გაუქმებულ იქნა ირ-----ის მიმართ გაცემული მინდობილობა, რომლის საფუძველზე ირ-----ი ხელს აწერდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას, ვინაიდან აღნიშნული მინდობილობა გაცემული იყო ტექნიკური შეცდომით, კერძოდ უნდა ყოფილიყო მითითებული უფლებამოსილება - უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ.

ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, თანახმად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნტისა, ზემოთ მითითებული განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №88-----6-05 (24.05.2017) გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბი-----

-----0-0-0--, გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. აქედან გამომდინარე, დასახელებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში ვა-----ის სახელზე რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.05.2017წ. გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. 2017 წლის 27 მაისს შპს „ჯო-----ის“ დირექტორის ბა-----ის მიერ თი-----ის მიმართ გაიცა №27---1 მინდობილობა, რომლითაც თი-----ეს მიენიჭა უფლებამოსილება შპს „ჯო-----ის“ სახელით გადაეცა ალუ-----ისათვის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბი-----

-----0-0-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 27.05.2017წ. მინდობილობა (იხ. ს.ფ. 23);

3.1.6. 27.05.2017წ. №27---1 მინდობილობის საფუძველზე, 2017 წლის 29 მაისს შპს „ჯო-----ს“, წარმოდგენილი თი-----ის სახით და ალუ-----ეს შორის გაფორმდა №29---1 შეთანხმება უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე, რომლის საფუძველზეც გამყიდველმა - შპს „ჯო-----მა“ მყიდველს - ალუ-----ეს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონება,

მდებარე: თბი-----

-----0-0-0--.

ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 40 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით, რომელიც მყიდველს უნდა გადაეხადა არაუგვიანეს 2017 წლის 01 დეკემბრისა.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ალე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 29.05.2017წ. შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 24);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 25-26);

3.1.7. 2017 წლის 29 მაისს შპს „ჯო-----სა“ და ალე-----ეს შორის გაფორმდა **დამატებითი შეთანხმება №29---01**, რომლის საფუძველზეც მათ შორის 2017 წლის 29 მაისს გაფორმებული უძრავი ნივთის გადაცემის შესახებ №29---01 შეთანხმებით მყიდველისათვის გადაცემული და საჯარო რეესტრში ალე-----ის სახელზე დარეგისტრირებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა - 25 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით. დარჩენილი პირობები დარჩა უცვლელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 29.05.2017წ. დამატებითი შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 122);

3.1.8. ალე-----ემ მასსა და შპს „ჯო-----ს“ შორის 2017 წლის 29 მაისს გაფორმებული უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ №29---01 შეთანხმებითა და №29---01 დამატებითი შეთანხმებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება - 59 925 ლარის ოდენობით, შპს „ჯო-----ს“ გადაუხადა 2017 წლის 14 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სალაროს შემოსავლის ორდერი (იხ. ს.ფ. 123);

3.1.9. 2017 წლის 29 მაისს ვა-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეიტანა საჩივარი (№2-----) კომერციული ფართის (ს/კ 01.12.07.010.---0-0-0--) სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88-----6 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, იმ საფუძველით, რომ მისი თანხმობისა და შეუტყობინებლობის გარეშე, ცალმხრივად მოხდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა. ასევე, მოითხოვა უძრავ ქონებაზე ალე-----ის საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა განცხადებაზე №88-----0-.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.06.2017 წლის გადაწყვეტილებით, წარმოებაში იქნა მიღებული ვა-----ის 2017 წლის 29 მაისის №2-----ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №88-----6-05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. ხოლო 2017 წლის 02 ივნისის გადაწყვეტილებით, კი ვა-----ს უარი ეთავა 2017 წლის 29 მაისის №2-----ადმინისტრაციული საჩივრის

განხილვაზე №88-----0--0- (29.05.2017) გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.06.2017წ. და 02.06.2017წ. გადაწყვეტილებები (იხ. ს.ფ. 28-31);

3.1.10. 2017 წლის 08 ივნისს ვა-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა 2017 წლის 29 მაისის №2----- განცხადებაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, უძრავი ქონების იმჟამინდელი მესაკუთრის ალუ-----ისათვის უძრავი ქონების ჩუქების, ნასყიდობის, იპოთეკით დატვირთვისა და ნებისმიერი ვალდებულების რეგისტრაციის აკრძალვა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, სადავო ქონების მესაკუთრედ ცნობილი იქნებოდა ვა-----ი, აღნიშნული, კი ავტომატურად გამოიწვევდა მომდევნო რეგისტრაციების ბათილად ცნობასაც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.06.2017წ. განცხადება (იხ. ს.ფ. 67);

3.1.11. 2017 წლის 07 ივნისს ვა-----სა და ტა-----ს შორის გაფორმდა მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოთხოვნის დამთმობმა - ვა-----მა მოთხოვნის მიმღებს - ტა-----ს დაუთმო სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე შპს „ჯო-----ის“, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ალუ-----ის მიმართ, დავის საგანი: ნასყიდობის საგნის, უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, და-----
-----,---0-.0-.0--,

საკუთრების უფლებით აღრიცხვა საჯარო რეესტრში. ვა-----მა, ასევე დაუთმო ტა-----ს უფლება გაასაჩივროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ყველა გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება აღნიშნულ უძრავ ქონებას, ზღუდავს და ილახება მყიდველის კანონიერი უფლებები და ინტერესები - ადმინისტრაციული წესით და სასამართლოში სარჩელის შეტანით, მოითხოვოს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, ამონაწერის ბათილად ცნობა, ნასყიდობის და შეთანხმების ბათილად ცნობა და საკუთრებაში აღრიცხვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 07.06.2017წ. ხელშეკრულება მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ (იხ. ს.ფ. 32-34);

3.1.12. 2017 წლის 12 ივნისს ალ-----ესა და ნი-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნი-----ემ ალ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, და-----
-----,---0-.0-

.0--. ხელშეკრულებით, ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება განისაზღვრა 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც სრულად იქნა გადახდილი ნი-----ის მიერ.

იმავე დღეს, მხარეებმა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს უძრავ ქონებაზე ნი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულ იქნა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო ქონებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იყო განცხადებები, რომლითაც მოთხოვნილი იყო აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივნისის №88-----44-05 გადაწყვეტილების საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრის შედეგად, განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და ზემოთ მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში, დაჩქარებული წესით, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნი-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 12.06.2017წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 68-73);
- განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი (იხ. ს.ფ. 75-76);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული გვერდიდან (იხ. ს.ფ. 77-78);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.06.2017წ. გადაწყვეტილებები (იხ. ს.ფ. 79-80);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 81-82);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.13. ალე-----ესა და ნი-----ეს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის (2017 წლის 12 ივნისი), ალე-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე დავობდა ვა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

3.1.14. ნი-----ე, დღეის მდგომარეობით, ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, მდებარე: თბილისი, და-----
-----0-0-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. ნი-----ის შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.15. გი-----ი, რომელიც მხარეთა განმარტებით წარმოადგენს ვა-----ის მამას, სადავო უძრავ ქონებაზე ვა-----სა და შპს „ჯო-----ს“ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, შრომითი ხელშეკრულების საფუძველზე, დასაქმებული იყო შპს „ჯო-----ში“. მის მოვალეობას წარმოადგენდა ქ. თბ-----ედ მშენებლობის მენეჯერის ფუნქცია-მოვალეობების შესრულება.

გი-----ი შპს „ჯო-----ის“ დირექტორის 2017 წლის 0- ივლისის ბრძანების საფუძველზე, 2017 წლის 0- ივლისიდან გათავისუფლებულ იქნა შპს „ჯო-----ში“ დაკავებული თანამდებობიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შრომითი ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 149-151);
- შეთანხმება №1 (იხ. ს.ფ. 148);
- 0-07.2017წ. ბრძანება (იხ.ს.ფ.);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 183-ე, 323-ე, 311¹-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 ნასყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ხოლო, ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, სამოქალაქო სამართალში აღიარებულია გარიგების ფორმის თავისუფლება, თუმცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლი განამტკიცებს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში წერილობითი ფორმის სავალდებულოობას, როგორც გარიგების ნამდვილობის წინაპირობას. შესაბამისად, თავისი ეკონომიკური, სოციალური, თუ პოლიტიკური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსი ადგენს უძრავი ნივთის გასხვისების სპეციალურ წესს, კერძოდ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულების

წარმოსაშობად მოითხოვს წერილობით ფორმას, ვინაიდან ფორმის ფუნქცია ამ შემთხვევაში გარიგების ნამდვილობის განსაზღვრა, ნების გამოვლენის არსებობის დადასტურებაა, ამიტომ მითითებული ნორმა იმპერატიულია და მხარეებს მისი შეცვლა არ შეუძლიათ. ამასთან, მართალია სსკ-ის 323-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობის პირობას, თუმცა სანივთო უფლების წარმოსაშობად, საკუთრების უფლების შესაძენად, სპეციალური 183-ე მუხლი განამტკიცებს წერილობით ფორმასთან ერთად გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობას.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოშობს მხარეთა ვალდებულებებს, მაგრამ იგი ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების ცვლილებას უძრავ ნივთზე. საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებაა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლება შემძენზე წარმოიშობა სარეგისტრაციო წარმოების დამთავრებისთანავე. შესაბამისად, ნორმის ლოგიკიდან გამომდინარე, გარიგება სამართლებრივად ნამდვილია მისი გაფორმების მომენტიდან, მაგრამ საკუთრების უფლების ცვლილება დამოკიდებულია საჯარო-სამართლებრივ აქტზე - საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.

ამდენად, მართალია უძრავ ნივთზე დადებული ხელშეკრულება ნამდვილია არსებით პირობებზე წერილობით შეთანხმების მომენტიდან, თუმცა პირი ვერ ჩაითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ უფლება რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში. ეს კანონის იმპერატიული მოთხოვნაა და უპირველეს ყოვლისა, მესამე პირთა დაცვასა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას ემსახურება.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ უძრავი ქონების შემძენის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმდენად რამდენადაც შემძენს საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები წარმოეშობა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება უძრავი ქონების მესაკუთრედ. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის დანაწესი - გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენის მესაკუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, მხოლოდ კუმულატიურად წარმოშობს საკუთრებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლებას. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განუხორციელებლობა, კი მართალია არ აქცევს წერილობით დადებულ გარიგებას ბათილ გარიგებად, თუმცა შემძენისათვის არ წარმოშობს მესაკუთრის უფლება-მოვალეობებს.

6.2. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2017 წლის 23 მაისს შპს „ჯო-----სა“ და ვა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, და-----

-----.-0.-0.-0--. ხელშეკრულება დადებულ იქნა წერილობითი ფორმით. ამდენად, მხარეთა მიერ დაცულ იქნა უძრავი ქონების შემძენისათვის კანონით გათვალისწინებული წერილობითი ფორმა. თუმცა, ვინაიდან შპს „ჯო-----ის“ დირექტორის განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა

სააგენტომ შეწყვიტა საქმის წარმოება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის ვა-----ის სახელზე დარეგისტრირება ვერ მოხერხდა, ანუ არ განხორციელებულა უძრავი ქონების შეძენისათვის მეორე მნიშვნელოვანი პირობა - ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

უძრავი ნივთის შეძენა მხოლოდ მაშინაა ნამდვილი, თუკი შემძენი დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს გარიგების ფორმის შემადგენელ ელემენტს, რასაც სასამართლო პრაქტიკაც აღიარებს, მაგრამ რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე არ წარმოიშობა. შესაბამისად, არ წარმოიშობა უძრავი ქონების საკუთრებიდან გამომდინარე უფლებები. ამ თვალსაზრისით რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს რეალაქტს, ისევე როგორც მოძრავი ნივთის გადაცემა შემძენისათვის.

შესაბამისად, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არ მომხდარა სადავო უძრავი ქონების ვა-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, შესაბამისად არ მომხდარა უძრავი ქონების მის მიერ შეძენა და ვა-----ს არ წარმოშობია საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე. აქედან გამომდინარე, მას, ასევე არ წარმოშობია საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე არანაირი მოთხოვნის უფლებაც.

6.3. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 485-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც „თუ გამყიდველმა ერთი და იგივე საქონელი რამდენიმე პირს მიჰყიდა, უპირატესობა ეძლევა იმ მყიდველს, რომლის მფლობელობაშიც პირველად გადავიდა იგი, ხოლო, თუ საქონელი არც ერთს არ გადასცემია, მაშინ - მას, ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო“, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, რადგან უძრავი ნივთის ხასიათისა და მის შეძენასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსში განმტკიცებული საკუთრების უფლების გადაცემის განსაკუთრებული წესის გათვალისწინებით, გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობის შემთხვევაშიც კი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარეშე უძრავი ქონების ფლობა და სარგებლობა არ წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრებისა თუ სხვა უფლებას.

6.4. 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 მიღწევასა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს შპს „ჯო-----სა“ და ალე-----ეს, ასევე ალე-----ესა და ნი-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას და სადავო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დარეგისტრირებას. თუმცა, სასამართლო განმარტავს, რომ რადგანაც შპს „ჯო-----სა“ და ვა-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არ მომხდარა ვა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და შესაბამისად მას არ წარმოშობია უძრავი ქონების საკუთრებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები, თუნდაც სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ვერ იქნება მიღწეული მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის შესაბამისი შედეგი, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ქონება საკუთრებაში დაუბრუნდება შპს „ჯო-----ს“ და არა ვა-----ს, ვინაიდან ვა-----ს არასოდეს არ წარმოშობია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება. შესაბამისად, შპს „ჯო-----სის“ ნებაზე იქნება დამოკიდებული უძრავი ქონების ბედი. ხოლო სამოქალაქო სამართალში მოქმედი კერძო ავტონომიის პრინციპის შესაბამისად, თუკი ხელშეკრულების ერთ ერთ მხარეს აღარ სურს მეორე მხარესთან დაწყებული სამართლებრივი ურთიერთობის გაგრძელება დაუშვებელია მისი დავალდებულება ან/და იძულება გააგრძელოს ასეთი ურთიერთობა. ასეთ შემთხვევაში იგი ვალდებულია ანაზღაუროს ხელშეკრულებიდან გასვლისა, თუ მისი პირობების შეუსრულებლობით მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანი ან/და დააბრუნოს შესაბამისი შესრულება.

ამდენად, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი (2017 წლის 29 მაისს შპს „ჯო-----სა“ და ალე-----ეს შორის დადებული №29---1 შეთანხმებისა და 2017 წლის 12 ივნისს ალე-----ესა და ნი-----ეს შორის დადებული შეთანხმებების ბათილად ცნობის შემთხვევაში), ვერ იქნება

განხორციელებული კონკრეტული უფლება - ვერ მოხდება მოსარჩელეზე სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით აღრიცხვა. აღნიშნულთან დაკავშირებით 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან მოსარჩელეს არ წარმოშობია საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე და შესაბამისად აქედან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები, სასამართლო მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს იმსჯელოს სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების მოჩვენებითი ან/და თვალთმაქცური ხასიათის შესახებ, ვინაიდან თუნდაც სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ვერ იქნება მიღწეული მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი. აღნიშნულის გამო ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია ხელშეკრულებების ნამდვილობაზე მსჯელობა.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნების თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

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, ტა-----ი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ივნისის განჩინებით, ტა-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და ტა-----ის

სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე ნი-----ეს (პ/ნ 0-----)
აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით
დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: თბ-----
-----0-0-0--.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი
წინადადების 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, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების)
გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი არ
დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ივნისს განჩინებით
გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-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. ტა-----ის სარჩელი შპს „ჯო-----ის“, ალე-----ისა და ნი-----
-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ
ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
2017 წლის 15 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის
ღონისძიება, რომლითაც ტა-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით,
მოპასუხე ნი-----ეს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი
ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: თბ-----
-----0-0-0--.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში
დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო
ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო
სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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.

5. 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