



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

27 აგვისტო, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი

მოსარჩელე - ს-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - ე-----ი, ნ-----ე, ბ-----ი, ვ-----ა

მოპასუხეების ნ-----ის, ბ-----ის და ვ-----ას
წარმომადგენელი - ი-----ა

დავის საგანი - ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ს-----სა და ე-----ს შორის 2015 წლის 12 იანვარს, თბილისში, ვ-----ში მდებარე ბინა N23-ზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა (საკადასტრო კოდი N0-----);
- 1.2. ე-----სა და მოპასუხეებს ბ-----ს, ნ-----ეს და ვ-----ას შორის 2017 წლის 13 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

(მოსარჩელემ მოთხოვნა დააზუსტა 2018 წლის 2 ივლისის სასამართლო სხდომაზე).

მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

მოსარჩელე არის 85 წლის პენსიონერი და ცხოვრობს სადავო ბინაში. მოპასუხე ე-----ი არის მისი მეუღლის, დ-----ის შვილიშვილი, რომელიც, როგორც ოჯახის წევრი, ცხოვრობდა მოსარჩელესთან ერთად. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებობდა ნდობა, ე-----ი გარკვეულწილად იჩენდა მის მიმართ მზრუნველობას. ეს გარემოება გახდა მხარეთა შორის შეთანხმების საფუძველი, რომ მოპასუხე სიცოცხლის ბოლომდე იზრუნებდა მოსარჩელეზე, რის სანაცვლოდ მოსარჩელეს საკუთრებაში უნდა გადაეცა უძრავი ქონება. ფაქტობრივად მხარეებს შორის შეიქმნა სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობა, რის დასაკანონებლადაც საჯარო რეესტრში გაფორმდა გარიგება, თუმცა არა იმ ფორმით და შინაარსით, რომლის ნება-სურვილიც მოსარჩელეს ჰქონდა. ს-----მა ვერც გააცნობიერა თავისი ქმედება, ვინაიდან აქვს ენის ბარიერი, იგი არის ეროვნებით სომეხი და კარგად ვერ ფლობს ქართულ ენას, ასევე აქვს სმენის პრობლემა და სმენის სარეაბილიტაციოდ ესაჭიროება სასმენი აპარატი. ნასყიდობის გაფორმებისას მხარეებს შორის ნასყიდობის საფასურის გადაცემა არ მომხდარა.

უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირების შემდგომ ე-----მა უძრავი ქონება ორჯერ დატვირთა იპოთეკით, შეწყვიტა მოსარჩელეზე ზრუნვა-პატრონობა და მოსარჩელე მძიმე ეკონომიკურ პირობებში აღმოჩნდა, იგი სახლის დაკარგვის რეალური საფრთხის წინაშე დგას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეთაგან წერილობითი შესაგებლები წარმოადგინეს ნ-----ემ, ბ-----მა და ვ-----ამ, რომლებმაც არ ცნეს სარჩელი. მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ ენისა და სმენის ბარიერთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში ვერ მოხდებოდა საჯარო რეესტრში გარიგების დადება, ვინაიდან აღნიშნული გარემოებების შემოწმება ხდება საჯარო რეესტრში.

გარდა ამისა, იპოთეკარების მხრიდან გარიგების დადების დროს მოტყუებას ადგილი არ ჰქონია და ე-----თან ერთად გარიგების შინაარსი დადების მომენტიდანვე ცნობილი იყო მოსარჩელისთვის და იპოთეკარები კეთილსინდისიერები არიან.

ე-----ს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადდა პოზიციის დასაფიქსირებლად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ს-----ი არის 85 წლის პენსიონერი, ეროვნებით სომეხი. ს-----
ი 2000 წლიდან მეორე ქორწინებაშია დ-----თან, რომლის
შვილიშვილი არის მოპასუხე ე-----ი. მოსარჩელე
რეგისტრირებულია მისამართზე თბილისი, ვ-----
-----, ბინა N23 და დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე.

აუ-----ის 2015 წლის 13 მაისის დასკვნის თანახმად, ს-----
-----ს აღენიშნება უმძიმესი III-IV ხარისხის სმენის დაქვეითება და მისი გაცემის
დროისთვის საჭიროებდა სასმენ აპარატს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- პირადობის მოწმობის ასლი;
- ქორწინების მოწმობის ასლი;
- აუ-----ის 13.05.2015 წლის დასკვნა.

3.1.2. 2015 წლის 12 იანვარს ს-----სა და ე-----ს შორის
გაფორმდა თბილისში, ვ-----ში
მდებარე ბინა N23 ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება
დარეგისტრირდა ე-----ის სახელზე. ნასყიდობის საგნის
ღირებულება განისაზღვრა 20 000 აშშ დოლარით. ნასყიდობის
ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში
და სანოტარო წესით ხელშეკრულება მხარეებს არ დაუმოწმებიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 12.01.2015 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.1.2. 2017 წლის 2 აგვისტოს ე-----სა და სს მიკროსაფინანსო
ორგანიზაცია „----- შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება და
იპოთეკით დაიცვირთა სადავო უძრავი ქონება. სესხის თანხა მსესხებელმა
სრულად დაფარა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციამ გასცა ცნობა/თანხმობა
უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის გასაუქმებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 13.10.2017 წლის ცნობა/თანხმობა N-----.

3.1.3. 2017 წლის 13 ოქტომბერს ე-----ს (მესაკუთრე/მსესხებელს) და
მოპასუხეებს ბ-----ს, ნ-----ესა და ვ-----ას შორის
დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, 55 600
ლარის სესხის სანაცვლოდ იპოთეკით დაიცვირთა სადავო უძრავი ქონება,
მდებარე თბილისში, ვ-----ში, ბინა
N23.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.10.2017 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.4. კრედიტორ ვ-----ას მიერ წარდგენილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე თბილისის სააღსრულებო ბიუროში დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, რაც სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 ივნისის განჩინებით შეჩერდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 07.06.2018 წლის წერილი;
- 13.06.2018 წლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ს-----სა და ე-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. აღნიშნული მსჯელობის საფუძველს იძლევა მოსარჩელის განმარტება, ასევე ნასყიდობის გარიგების შედავებაზე უფლებამოსილი პირის, ე-----ის მხრიდან შესაგებლის წარუდგენლობა, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს დადასტურებულს ხდის.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო გარიგების დადებამდე ე-----თან ჰქონდა კარგი ურთიერთობა, იგი არის მისი მეუღლის შვილიშვილი, ცხოვრობდა მოსარჩელესთან და მათ შორის არსებობდა გარკვეული ნდობა. როგორც შეთანხმებული იყვნენ, ე-----ი იზრუნებდა მოსარჩელეზე, რის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიიღებდა საცხოვრებელ სახლს. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, გარიგების დადების შემდგომ გარკვეული პერიოდი ე-----ი აგრძელებდა მოსარჩელეზე ზრუნვას, ჰყავდა ექიმთან და შეუძინა კიდევ სასმენი აპარატი. გარიგების დადების დროს მას სრულყოფილად არ შეეძლო აღექვა გარიგების შინაარსი მისი ენობრივი ბარიერისა (იგი არის ეროვნებით სომეხი და უჭირს სრულყოფილად ქართული ენაზე საუბრის შინაარსის გაგება) და სმენის პრობლემის გამო.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო გარიგების თვალთმაქცურობას ის გარემოებაც ადასტურებს, რომ ხელშეკრულებაში მითითების მიუხედავად ნასყიდობის საფასურის რეალურად გადახდა არ მომხდარა, მხოლოდ ფორმალურად მოხდა ბინის გადაფორმება და იგი დღეისათვისაც ბინის ფაქტობრივი მფლობელია, ხოლო მოპასუხე ე-----ი სადავო ბინაში აღარ ცხოვრობს.

მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებებს სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში მოპასუხე ე-----ის მხრიდან წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება, რაც აღნიშნულ გარემოებებს გააბათილებდა. დასკვნის საფუძველს იძლევა ე-----ის მიერ შესაგებლის წარუდგენლობის სამართლებრივი შედეგი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლით არის განმარტებული. მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ფორმალურად განხორციელდა და სინამდვილეში მხარეთა შორის ჩამოყალიბდა სამისდღეშიო რჩენის სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

სამისდღეშიო რჩენის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობას ის გარემოებაც ადასტურებს, რომ რეალურად ე-----ი სადავო უძრავ ქონებას არ დაუფლებია, საცხოვრებელ სახლში დღეისთვისაც ცხოვრობს მოსარჩელე, ხოლო თავად მოპასუხე აღარ ცხოვრობს. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულების გაფორმებამდე და მის შემდგომაც გარკვეული პერიოდი მოპასუხე იჩენდა მის მიმართ მზრუნველობას, უზრუნველყოფა მას საკვებით და შეუძინა სასმენი აპარატი, რაც მისი ჯანმრთელობისთვის აუცილებელი იყო.

რაც შეეხება მოპასუხეების ნ-----ის ბ-----ისა და ვ-----ას წარმომადგენლის ი-----ას განმარტებას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მოსარჩელემ საკუთარი ნება დააფიქსირა, სასამართლო ვერ გაიზიარებს და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის ეროვნება, ქართული ენის სრულყოფილად არცოდნა (მის მიერ წარმომადგენლის სახელზე რწმუნებულება შესრულდა თარჯიმნის საშუალებით), ასევე სმენის პრობლემები (გარიგების დადების პერიოდში მას აღენიშნებოდა სმენის დაქვეითება - უმძიმესი III-IV ხარისხის) გარკვეულწილად იყო ხელშემშლელი, რათა მოსარჩელეს სრულყოფილად გაეაზრებინა გარიგების შინაარსი, რომ მოხდა მხოლოდ საკუთრების მოპასუხე ე-----ის სახელზე რეგისტრაცია სამისდღეშიო რჩენის ვალდებულების მითითების გარეშე.

ამდენად, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაა და მხარეებს შორის აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობები წარმოშვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- რწმუნებულება;
- პირადობის ასლი;
- აუ-----ის 13.05.2015 წლის დასკვნა.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სამისდღეშიო რჩენის შესახებ

გარიგება, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა, არ აკმაყოფილებს კანონით აღნიშნული ხელშეკრულებისთვის გათვალისწინებულ სავალდებულო სანოტარო ფორმას.

დადგენილია, რომ ს-----მა მომავალში მასზე ზრუნვის სანაცვლოდ მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება, რაზეც თვალთმაქცური ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა საჯარო რეესტრში და მისი სანოტარო წესით დამოწმება არ მომხდარა. სამოქალაქო კოდექსის 942-ე მუხლის თანახმად, კი წერილობით ფორმასთან ერთად სამისდღეშიო ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის, როცა ხდება უძრავი ქონების გადაცემა, ხელშეკრულების წერილობით გაფორმებასთან ერთად იგი სანოტარო წესითაც უნდა დამოწმდეს, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღნიშნული დეფინიციის თანახმად, იმისათვის, რომ ნება გარეგნულად გამოვლინდეს, საჭიროა, რომ იგი არსებობდეს. ნების არსებობა და შესაბამისად მისი გამოვლენა გარიგების დადების და მისი შინაარსის განსაზღვრის საფუძველია. ნების არარსებობა კი თავისთავად გარიგების არარსებობას გულისხმობს.

ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

აღნიშნული ნორმის მიხედვით, თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ,

თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ანსხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ **(სუსგ 23.01.2015, საქმეზე №ას-1142-1088-2014)**.

თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა.

კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებმა წერილობით გამოავლინეს ნება იმ გარიგების დადებასთან დაკავშირებით, რომელიც სინამდვილეში მათ შორის არ დადებულა, ე.ი. მხარეებმა წერილობითი გამოვლენილი ნებით დაფარეს სხვა გარიგება. ეს ნიშნავს, რომ მხარეებს არ სურდათ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგის დადგომა. მათი მიზანი იყო გარიგებით დამდგარიყო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგები. სსკ-ის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამგვარი გარიგების მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნეს დაფარული გარიგების, ანუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიმართ მოქმედი ნორმები, ვინაიდან მხარეთა შორის რეალურად ჩამოყალიბებული ურთიერთობა შეესაბამება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მოწესრიგებულ ურთიერთობას: მოსარჩელესა და მოპასუხე ე-----ს შორის ნდობის საფუძველზე დამყარებული ურთიერთობის შედეგად მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელის სიცოცხლის მანძილზე ეზრუნა მასზე, რის სანაცვლოდაც ს-----ისგან საკუთრებაში მიიღებდა უძრავ ქონებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 941-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც კისრულობს სამისდღეშიო სარჩოს გადახდას (მარჩენალი), მოვალეა გადაუხადოს იგი სარჩოს მიმღებს (სარჩენს) მთელი სიცოცხლის მანძილზე, თუ

ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

ამავე კოდექსის 942-ე მუხლის თანახმად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს საანოტარო წესით.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას თუკი ხდება უძრავი ქონების გადაცემა, წერილობით ფორმასთან ერთად სამოქალაქო კოდექსი სავალდებულო ფორმაც მის საანოტარო წესით დამოწმებასაც ითხოვს. კონკრეტულ შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ სადავო ხელშეკრულება საანოტარო წესით არ დამოწმებულა და სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად, კი აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება მიიჩნევა ბათილ გარიგებად და ამგვარი გარიგებები მისი დადების მომენტიდან ბათილია. შესაბამისად, სადავო გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს გარიგებით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებს შორის რეალურად ჩამოყალიბდა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრში ვერ მოხდება მოსარჩელის სასარგებლოდ სამისდღეშიო რჩენის ვალდებულების მითითება და სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასთან ერთად უნდა აღდგეს უძრავ ქონებაზე პირვანდელი მესაკუთრის ს-----ის საკუთრების უფლება.

5.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით: „სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებში ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი დადოს გარიგება“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილება №ას-1607-1509-2012). ზოგადი წესის თანახმად, საკუთრების შეძენა ხდება ქონების ნამდვილ მესაკუთრესა და შემძენს შორის დადებული გარიგების საფუძველზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კი შეეხება შემთხვევას, როდესაც უძრავი ქონების გასხვისება ხდება იმ პირის მიერ, რომელიც არასწორად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (შემდგომში „არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი“).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხეებთან სესხისა და იპოთეკის დადების დროს უძრავ ქონებაზე ე-----ის საკუთრება

დარეგისტრირდა ბათილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე თავდაპირველი მესაკუთრის ს-----ის, როგორც უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის, ნების გამოვლენა საქმის მასალებით არ დასტურდება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 50-54-ე მუხლები. მათი ბათილად ცნობა, კი თავისთავად საფუძველად უნდა დაედოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იპოთეკის გაუქმებას.

6. საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 1440 ლარი, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე - 50 ლარი. ხოლო სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის განჩინებით მოსარჩელეს გადაუვადდა დარჩენილი სახელმწიფო ბაჟის თანხის 1560 ლარის გადახდა საქმის დასრულებამდე. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ე-----ს, ნ-----ეს, ბ-----სა და ვ-----ას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 1490 (1440+50) ლარის გადახდა, ხოლო სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ დარჩენილი 1560 ლარის ანაზღაურება.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის და 13 ივნისის განჩინებებით დაკმაყოფილდა ს-----ის განცხადებები სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 12 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება - უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- - დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ და აღდგეს ს-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი 0-----;
3. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 13 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №----- დამოწმებული ნოტარიუს მ----- დ-----ს მიერ;
4. მოპასუხეებს ე-----ს, ნ-----ეს, ბ-----სა და ვ-----ას მოსარჩელე ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი ბაჟის სანაცვლოდ $1440+50=1490$ ლარის გადახდა.
5. მოპასუხეებს ე-----ს, ნ-----ეს, ბ-----სა და ვ-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ 1560 ლარის გადახდა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.
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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ივერი აბაშიძე