



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე - ნი-----ი

კანონიერი წარმომადგენელი - ფა-----ა

წარმომადგენლები - 1 - ნი-----ე

2 - მზ-----ე

შეგებებული სარჩელით მოპასუხეები - 1 - ლი-----

2 - დო-----ი

წარმომადგენელი - მუ-----ა

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ლი-----სა და დო-----ს შორის

2----- დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება

(რეგისტრაციის N-----) უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ლი-----

სასამართლოს განხილვაში იყო ლი-----სა და დო-----ის სარჩელი
უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ და ნი-----
-----ის კანონიერი წარმომადგენლის ფა-----ას შეგებებული სარჩელი
ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. ძირითადი

სარჩელი მოსარჩელებმა გაიხმეს საქართველოს სს კოდექსის 83¹ მუხლის თანახმად, განსახილველი დარჩა შეგებებული სარჩელი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ლი-----მა და მისმა წარმომადგენელმა სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო.

მისი განმარტებით სადავო ბინა დაუბრუნდა საკუთრებაში, თუმცა ვინაიდან ქონებაზე დავის ფარგლებში რეგისტრირებულია ყადაღა, ვერ მოხდა რეესტრში ქონების გადაფორმება.

2.2. მოპასუხე დო-----ის წარმომადგენელმა სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი ნი-----ის დაბადების მოწმობით მის მშობლებს წარმოადგენენ ბო----- - მამა და ფა-----ა - დედა.

(მტკიცებულება: დაბადების მოწმობა, ს.ფ. 113)

**3.2.2. 2----- გაფორმებული გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლი-----
-----მა გაყიდა, ხოლო დო-----მა შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დასახლება ლი-----
საკადასტრო კოდი N--.19.2--0---0--.--.1---**

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ს.ფ. 123-128)

**3.2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დასახლება ლი-----
ფართი: 75.86 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N--.19.2--0---0--.--.1-- -
რეგისტრირებულია დო-----ის საკუთრებად. უფლების**

დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, დამოწმების თარიღი: 0----- ნოტარიუსი ი-----.

(მტკიცებულება: ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 12-13)

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხეებმა სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლებითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებებით სარჩელი ცნო. დადგენილი იქნა, რომ დო-----მა უკვე დაუბრუნა საკუთრებაში ლი-----ს ქონება, თუმცა ვინაიდან სასამართლოს განჩინებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ყადაღა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით მხარეებს უარი ეთქვათ რეგისტრაციაზე და შესაბამისად, ვერ მოხდა ქონების საკუთრებაში დაბრუნება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოპასუხეებმა ცნეს სარჩელის მოთხოვნა, შესაბამისად ნი-----ის კანონიერი წარმომადგენლის ფა-----ას სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 477-ე, 505-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

იმის გათვალისწინებით, რომ გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს როგორც ნამდვილი, ისე ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია

გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

მოჩვენებითი გარიგების დროს, მხარეები შესაბამისი იურიდიული შედეგების მიღწევის გარეშე დებენ გარიგებას, მათ მიერ გაფორმებული ხელშეკრულება არ წარმოშობს რეალურ სამართლებრივ შედეგებს. მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეების მიზანს არ წარმოადგენს რეალური გარიგების დადება და მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მოყვება გარიგების ნამდვილად მიჩნევისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგები. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგება არ წარმოადგენს ნამდვილ გარიგებას, არ წარმოშობს რეალურ სამართლებრივ საფუძვლებს და იგი მიიჩნევა ბათილ გარიგებად.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გასაცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში.

სასამართლოს აზრით, ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს კონსესუალურ, სასყიდლიან ხელშეკრულებას, რომელიც დადებულად ითვლება მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმებისას, კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით. ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებს წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი და ფასი. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, შემძენის ინტერესს წარმოადგენს კონკრეტულ ნასყიდობის საგანზე მოიპოვოს საკუთრება, მიიღოს იგი მფლობელობაში და განახორციელოს მისით სარგებლობა, გამყიდველის ინტერესს კი წარმოადგენს ნასყიდობის საფასურის მიღება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად. განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას შემძენს, ნასყიდობის საფასურის გადახდამდე გადაეცემა ქონება საკუთრებაში. საფასურის გადახდა კი ხდება დროის განსაზღვრულ პერიოდებში, მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ლი-----სა და დო-----
---ს შორის 2----- გაფორმდა გადახდის განვადების უფლებით

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მხარეები შეთანხმდნენ კონკრეტული ვადიაში ნასყიდობის საფასურის გადახდაზე. შეგებებული სარჩელის ავტორმა სადავოდ გახადა მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების ნამდვილობა და მიუთითა, რომ რეალურად მოპასუხეებს შორის ნასყიდობის თაობაზე გარიგება არ დადებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებმა როგორც შესაგებელში, ისე თავიანთი ახსნა-განმარტებებით შეგებებული სარჩელი ცნეს და დაეთანხმნენ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. მოპასუხემ კი საქმის განხილვის მოსამზადებელ ეტაპზე სარჩელი ცნო. ამდენად, არ არსებობს მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს

უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მოსარჩელე ნი-----ის კანონიერი წარმომადგენლის ფა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ლი-----სა და დო-----ს შორის 2-----დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის N-----) უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ლი-----

2. მხარეები გათავისფულებულნი არიან სახ. ბაჟის გადახდისაგან.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 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.

