



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

26 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე - შორენა ჯანხოთელი

სხდომის მდივანი - თამარ აკობია

მოსარჩელე - შპს „ა-----“

წარმომადგენელი - ქ-----, ლ-----ე

მოპასუხეები - ვ-----ე, თ-----

წარმომადგენელი - ნ-----ე, ნ-----ი, ქ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოთხოვნა სარჩელში

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხეებს შორის 2016 წლის 10 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები უძრავ ქონებებზე, მდებარე:

ა) ქ. თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 3, ბინა №5, ფართით 96.87 კვ.მ. ს/კ: 0-----;

ბ) ქ. თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 4, ბინა №9, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----;

გ) ქ. თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 5, ბინა №13, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----;

1.2. დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ 206 478.54 ლარის

გადახდა.

სარჩელის საფუძვლები (ს.ფ. 1-16):

1.1.1. 2015 წლის 2 აპრილს მასსა და მოპასუხე ვ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისი, პ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) ქუჩა №--, ს/კ 0-----;

1.1.2. ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 130 000 აშშ დოლარით. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველი ნასყიდობის საფასურს გადაიხდიდა ეტაპობრივად, გამყიდველის თხოვნის შესაბამისად და თანხის სრულად დაფარვა მოხდებოდა 2016 წლის 30 სექტემბრამდე;

1.1.3. ხელშეკრულების გაფორმების მიზანს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ მას, როგორც სამშენებლო კომპანიას, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უნდა განეხორციელებინა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა საკუთარი სახსრებით;

1.1.4. ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, 2015 წლის 29 იანვრის №1----- ბრძანების თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, უკვე არსებობდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის ასაშენებლად დამტკიცებული პროექტი და მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული სამშენებლო ნებართვა, სადაც დამკვეთად მითითებული იყო თავად მესაკუთრე, ვ----- ე, რომელმაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაშივე დააფიქსირა თავისი პოზიცია მისთვის პროექტის გადაცემასთან დაკავშირებით და თავისი ხელმოწერით დაადასტურა ის გარემოება, რომ შემდგომში მას ამ საკითხთან დაკავშირებით არანაირი პრეტენზია არ ექნებოდა;

1.1.5. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ, 2015 წლის 7 მაისს გაცემული №1----- ბრძანებით შეტანილი იქნა ცვლილება თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2015 წლის 29 იანვრის №1----- ბრძანებაში და ნაცვლად ვ-----ისა, დამკვეთად დაფიქსირდა მოსარჩელე;

1.1.6. მას შემდეგ, რაც მათ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისი ცვლილება შევიდა არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2015 წლის 29 იანვრის №1----- ბრძანებაში, მან დაიწყო აღნიშნულ მიწის

ნაკვეთზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა;

1.1.7. 2015 წლის 26 ივნისს მან მიმართა საჯარო რეესტრს, წარადგინა სადამფუძნებლო და სამშენებლო დოკუმენტაცია და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რის შედეგადაც საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე აისახა მშენებარე ნაგებობა - რეგისტრაციის ნომერი №8-----;

1.1.8. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2015 წლის მაისიდან მის მიერ პროექტის შესაბამისად დაწყებული იქნა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. იგი რამდენიმე თვის განმავლობაში აწარმოებდა სამშენებლო სამუშაოებს ინტენსიურად თავისი სახსრებითა და მუშახელით;

1.1.9. მის მიერ აღნიშნული პროექტის განხორციელებისათვის დახარჯულია 206 478.54 ლარი, რაც დასტურდება საექსპერტო დასკვნით;

1.1.10. მის მიერ მშენებლობა ფაქტიურად ამოყვანილი იყო მესამე სართულამდე, როდესაც მას შეექმნა ფინანსური პრობლემები მცირე დროით და ვიდრე მოიძიებდა შესაბამის თანხებს მშენებლობის გასაგრძელებლად, დროებით შეაჩერა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოება;

1.1.11. ამ გარემოების გამო მოპასუხემ მას სთხოვა დროებით შეეწყვიტა მათ შორის 2015 წლის 02 აპრილს დადებული ხელშეკრულება და უძრავი ქონება კვლავ აღრიცხულიყო მის საკუთრებაში, რადგანაც ჩათვალა, რომ ასე უფრო მეტად იქნებოდა დაცული მისი ინტერესი;

1.1.12. 2015 წლის 05 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული იქნა 2015 წლის 02 აპრილს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი;

1.1.13. თავად ამ ხელშეკრულებაშივე მითითებულია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, სააკადის (ყოფ. ხ-----ის) №-- ს/კ 0-----, დაზუსტებული ფართობი 833.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული მშენებარე კორპუსი, დაუბრუნდეს ძველ მესაკუთრეს, ვ-----ეს;

1.1.14. დარწმუნებული იყო, რომ ამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოები თავად უნდა გაეგრძელებინა და დატოვა მშენებლობისათვის საჭირო ყველა ინვენტარი და დანადგარი;

1.1.15. მოპასუხემ მისგან მალულად მოიძია სხვა ინვესტორი - შპს „ბ-----
--ი“ და 2016 წლის 15 თებერვალს მათ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.1.16. ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მხარეთა შორის,
ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი. პირველი მხარე (გამყიდველი ვ-----
-----ე), მეორე მხარეს, მყიდველს (შპს „ბ-----ს“) თავის საკუთრებაში
არსებულ უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს სასყიდლით. ასევე მეორე მხარე
პირველ მხარეს ახალ აშენებულ ბინას გადასცემს სასყიდლით. ამასთანავე,
მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელ ვალდებულებებს აფასებენ
არატოლფასოვნად. კერძოდ, მხარეები მიიჩნევენ, რომ პირველი მხარის - ვ-----
-----ის მიერ მეორე მხარისათვის - შპს „ბ-----ისათვის“ გადასაცემი
უძრავი ქონების ღირებულება და მეორე მხარის - შპს „ბ-----ის“ მიერ
პირველი მხარისათვის - ვ-----ისათვის გადასაცემი ფართების
ღირებულება არატოლფასოვანია და, შესაბამისად, მეორე მხარე - შპს „ბ-----
-----ი“ მოახდენს პირველი მხარისათვის ნამეტი თანხის ანაზღაურებას
წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

1.1.17. ამავე ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის წინა პუნქტიდან
გამომდინარე, ვინაიდან ორივე მხარეს ერთმანეთის მიმართ აქვთ
არატოლფასოვანი ვალდებულებები, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოხდება
ურთიერთვალდებულებათა ნაწილობრივი ჩათვლა, ხოლო განსხვავების თანხა
იქნება ასანაზღაურებელი;

1.1.18. ამავე ხელშეკრულების 19.2 მუხლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ
გადასაცემი ქონების ღირებულებიდან 130 000 აშშ დოლარიდან, 80 000 აშშ
დოლარის ექვივალენტს ლარში, პირველი მხარე გაუქვითავს მეორე მხარეს
წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლში გათვალისწინებული საცხოვრებელ
ფართებში, ხოლო დარჩენილ სხვაობას - 50 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს
ლარში, გადაუხდის 12 თვის განმავლობაში ყოველთვიურად არანაკლებ 800
დოლარისა;

1.1.19. ხელშეკრულების ამ პუნქტიდანაც ნათლად ჩანს, რომ ვ-----ემ შპს
„ბ-----ს“ გადასცა საკუთრებაში უძრავი ქონება, სადაც მოსარჩელის

მიერ უკვე ჩატარებულ იყო ძირითადი სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ, გაწეული იყო ის ძირითადი ხარჯი, რაც საჭირო იყო მშენებლობისათვის - გაჭრილი იყო საძირკველი და მშენებლობა მიყვანილი იყო მესამე სართულამდე;

1.1.20. მოპასუხე ვ-----ე აღმოჩნდა პრივილეგირებულ მდგომარეობაში, რამეთუ მოსარჩელის მიერ მშენებლობის ამ კონდიციამდე მიყვანისათვის დახარჯული თანხა მოპასუხის მიერ პირობის დარღვევის მიუხედავად, უკან არ დაბრუნებულა;

1.1.21. ხელშეკრულების მიხედვით ვ-----ეს მიღებული აქვს ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან 300 კვ.მ. ფართი და ამის გარდა მისაღები აქვს დარჩენილი სხვაობა - 50 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, თუმცა მოპასუხეს მისთვის მშენებლობაზე დახარჯული თანხა არ დაუბრუნებია;

1.1.22. აღსანიშნავია ასევე ისიც, რომ უძრავი ქონების თავის საკუთრებაში გადაფორმების შემდეგ, შპს „ბ-----მა“ მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა შეთანხმებულ პროექტში ცვლილების შეტანა, რაზეც თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცა ბრძანება №2-----, რომლითაც ცვლილება შევიდა მოსარჩელის მიერ შეთანხმებულ პროექტში, ხოლო მშენებლობის ვადად განისაზღვრა დრო 2016 წელის 11 ივნისიდან 2017 წლის 11 აპრილის ჩათვლით;

1.1.23. მისთვის აღნიშნული გარემოება ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც მის მიერ მოძიებული იქნა თანხა მშენებლობის გასაგრძელებლად;

1.1.24. შპს „ბ-----ის“ გადაწყვეტილებით (დამოწმებული 04.05.2016 წელს) 2016 წლის 15 თებერვლის ხელშეკრულების თანახმად ვ-----ეს გადაეცა სამომავლო საკუთრებაში მშენებარე საცხოვრებელ სახლში 0-----, ბინა №5, ფართი: 96.87კვ.მ., ბინა №9, საერთო ფართით 94.68კვ.მ. და ბინა №13 საერთო ფართით 94.68 კვ.მ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ვ----- -----ე დარეგისტრირდა ამ უძრავი ქონებების მომავალ მესაკუთრედ;

1.1.25. აღნიშნულის შემდეგ, რამდენიმე დღეში, მოპასუხემ შესაბამისი უძრავი ქონებები გადააფორმა ახლო ნათესავზე - ოჯახის წევრზე - თ-----ზე, თითქოსდა ვალის დაბრუნების სანაცვლოდ;

1.1.26. მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს

მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებულ გარიგებას და მას იურიდიული შედეგი არ მოჰყოლია. ვ-----ის მხრიდან უძრავი ქონებების გასხვრისება ემსახურებოდა მოსარჩელის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულების თავიდან აცილებას, რადგან მოსარჩელე იმ დროისათვის უკვე ითხოვდა მისგან თანხის გადახდას;

1.1.27. გარიგება დადებულია ახლო ნათესავებს შორის, რომელთათვისაც ცხადია ცნობილი იყო მოპასუხის ვალდებულების შესახებ მის წინაშე და ოჯახის წევრები თავადაც დაინტერესებული იყვნენ, რომ აერიდებინა ვ-----ეს პასუხისმგებლობისგან თავი. იმ დროისათვის ვ-----ე თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა სწორედ მოპასუხე თ-----ს ბინაში და მისთვის ცნობილი იყო ვ-----ის შესასრულებელი ვალდებულების შესახებ. გასათავსისწინებელია, რომ დღემდე მშენებლობის მიმდინარეობის საკითხებსა და ყველა საკითხს მშენებლები ათანხმებენ ვ-----ესთან;

1.1.28. უძრავი ქონებების ფართის - 300 კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულება, რომელიც შეადგენს საშუალოდ 135 000 აშშ დოლარს (თუკი 1კვ.მ.-ის ფასს ვიანგარიშებთ მინიმალურ ფასად 450 აშშ დოლარად) არ შეესაბამება ხელშეკრულებაში მითითებულ თანხას 70 000 აშშ დოლარს, რომლითაც ვითომდა ვ-----ემ შეასრულა სასესხო ვალდებულება თ-----ს მიმართ, რაც კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს მოპასუხეებს შორის დადებული ხელშეკრულებების მოჩვენებით ხასიათს.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა დადგენილი წესით წარმოადგინეს შესაგებელი, რომელშიც ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე არ ცნეს სარჩელი.

შესაგებლის საფუძვლები (ს.ფ. 100-114):

2.1.1. მართალია ვ-----ეს და მოსარჩელეს შორის 2015 წლის 02 აპრილს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ მოსარჩელემ თავადვე ვერ შეასრულა აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხემ მას გადასცა უფლებრივად უნაკლო უძრავი ქონება. მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა საბოლოოდ ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზი გახდა;

2.1.2. არასწორია მისი მითითება მშენებლობასთან დაკავშირებული თანხის ოდენობის თაობაზე. მშენებლობის დაწყებიდან 6 თვის მანძილზე მხოლოდ პირველი სართული იქნა ამოყვანილი, რაც დასტურდება 2016 წლის 23 თებერვლის მდგომარეობით არსებული ფოტოსურათებით;

2.1.3. ხელშეკრულება მათ შორის შეწყდა ყოველგვარი პირობების და დათქმების გარეშე, ამასთან, ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი თავად მოსარჩელე იყო;

2.1.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ - 2015 წლის 27 ოქტომბერს გადაცემული უძრავი ქონებები კვლავ ვ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა;

2.1.5. ამ დროისათვის მოპასუხე ოჯახთან ერთად დარჩენილი იყო საცხოვრებელი სახლის გარეშე, რის გამოც სასწრაფოდ სჭირდებოდა სხვა ინვესტორი, რომელიც გადაუხდიდა შესაბამის თანხას და ამასთანავე, დააკმაყოფილებდა საცხოვრებლით;

2.1.6. მშენებლობის დასასრულებლად მოსარჩელეს ჰქონდა საკმარისი დრო, თუმცა მან ეს დრო არ გამოიყენა. ამასთან, მისთვის ხელშეკრულების შესაწყვეტად მნიშვნელოვანი იყო არა მოსარჩელის მიერ მშენებლობის გაგრძელების ან არ გაგრძელების საკითხი, არამედ ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს მისთვის არ აუნაზღაურებია ნასყიდობის საგნის ღირებულება;

2.1.7. 2016 წლის 15 თებერვალს ვ-----ეს და შპს „ბ-----ს“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 130 000 აშშ დოლარს, საიდანაც 80 000 აშშ დოლარი იქვითებოდა გადასაცემ ფართში, ხოლო დარჩენილი სხვაობა - 50 000 აშშ დოლარი მას უნდა ანაზღაურებოდა 12 თვის განმავლობაში;

2.1.7. ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების თანახმად, თავად მოსარჩელესაც 130 000 აშშ დოლარად ჰქონდა მისგან უძრავი ქონება და შესაბამისი პროექტი შეძენილი ისევე, როგორც მოგვიანებით აღნიშნული შეიძინა მისგან შპს „ბ-----
-----მა“. **სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე განმარტავდა, რომ ეს გარემოება გამორიცხავდა მის უსაფუძვლო გამდიდრებას;**

2.1.8. მას მოსარჩელის წინაშე არ ჰქონდა შესასრულებელი ვალდებულება, რადგან ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა სხვა

რაიმე დამატებით პირობას გარდა უძრავი ქონების ძველი მესაკუთრისათვის დაბრუნებისა. შესაბამისად, მას სრული უფლება ჰქონდა განეკარგა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება;

2.1.9. შპს „ბ-----ის“ გადაწყვეტილებების საფუძველზე ვ----- ე დარეგისტრირდა უძრავი ქონებების მესაკუთრედ, რაც მას სრულ უფლებას ანიჭებდა განეკარგა ისინი თავისი შეხედულებისამებრ;

2.1.10. სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონებების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე თ-----სთვის უძრავი ქონებების გადაცემა მოხდა მოპასუხეებს შორის არსებული სასესხო ვალდებულების სანაცვლოდ;

2.1.11. ვ-----ეს მოსარჩელისთვის არ მიუცია რაიმე ვალდებულების შესრულების პირობა, შესაბამისად, უძრავი ქონებების გასხვისების დროს მას არ ჰქონია ვალდებულების შესრულებისგან თავის არიდების მიზანი;

2.1.12. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ვ-----ემ მოსარჩელეს თავდაპირველი ხელშეკრულების დადებისას საკუთრებაში გადასცა უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება, ხოლო ამ უკანასკნელმა 2015 წლის 02 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მას დაუბრუნა იპოთეკით დატვირთული ქონება;

2.1.13. არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, მოსარჩელემ არ დაფარა სესხი, რომელსაც ყოველდღიურად ერიცხებოდა პირგასამტეხლო 0.3%-ის ოდენობით. იმის გამო, რომ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე არ მომხდარიყო უძრავი ქონების რეალიზაცია, 2016 წლის 11 თებერვალს ვ-----ემ იპოთეკარ მ-----ს გადაუხადა 11 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი - 27 297 ლარი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 29 იანვრის №1----- ბრძანების თანახმად, შეთანხმდა ქ.თბილისში, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №---ში, ვ-----ის კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. ასევე გაიცა

მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

აღნიშნული ბრძანების თანახმად, მშენებლობის ვადა განსაზღვრა 2015 წლის 29 იანვრიდან 2016 წლის 29 მარტის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება (ს.ფ. 68-70)

3.1.2. 2015 წლის 02 აპრილს მოსარჩელეს და ვ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელემ მოპასუხისგან შეიძინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ.თბილისი, ვ-----ის (ყოფ. ხ-----ის) ქუჩა №-- (ს/კ 0-----).

ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 130 000 აშშ დოლარით და მისი სრულად დაფარვა უნდა მომხდარიყო 2016 წლის 30 სექტემბრამდე. ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე, ვ-----ემ მოსარჩელეს გადასცა თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული მშენებლობის პროექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 52-53)

3.1.3. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომ, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 25 მაისის №1----- ბრძანებით, შევიდა ცვლილება ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 29 იანვრის №1----- ბრძანებაში და დამკვეთად, ნაცვლად ვ-----ისა, დაფიქსირდა შპს „ა-----“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება (ს.ფ.71-72)

3.1.4. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ის (ყოფ. ხ-----ის) ქუჩა №-- (ს/კ 0-----) მოსარჩელის მიერ დაწყებული იქნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისათვის აუცილებელი სამუშაოები, თუმცა მის მიერ ვერ განხორციელდა პროექტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კორპუსის დასრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.5. 2015 წლის 05 ოქტომბერს ვ-----ეს და შპს „ა-----ს“ შორის დაიდო შეთანხმება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, რომლის თანახმადაც შეწყდა მხარეებს შორის 2015 წლის 02 აპრილს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, (რეგისტრაციის №8-----26/26/2015 16:14:37 26/06/2015 20:02:29) და უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----, დაზუსტებული ფართობი 833.00 კვ.მ მიწა და მასზე არსებული მშენებარე კორპუსი დაუბრუნდა ძველ მესაკუთრეს - ვ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება (ს.ფ. 54).

3.1.6. აღნიშნული შეთანხმების საფუძველზე ვ-----ე 2015 წლის 12 ოქტომბერს კვლავ აღირიცხა უძრავი ქონების მდებარე თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----.0--, დაზუსტებული ფართი 833.00 კვ.მ-ის მესაკუთრედ. ამ დროისათვის აღნიშნული უძრავი ქონებაზე რეგისტრირებული იყო იპოთეკარ მ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკა, რომელიც თავის მხრივ წარმოშობილი იყო 2015 წლის 07 სექტემბერს მასსა და შპს „ა-----ს“ შორის სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 115-116)

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 117-121)

3.1.7. 2016 წლის 11 თებერვალს ვ-----ეს და იპოთეკარ მ-----ს შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი იპოთეკაზე უარის თქმის შესახებ, რომლის თანახმადაც, გაუქმდა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----.0--, 2015 წლის 07 სექტემბერს დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა.

ამავე შეთანხმებით, მხარეებმა დაადასტურეს, რომ მესაკუთრეს გადახდილი აქვს ძირითადი თანხა პროცენტისა და პირგასამტეხლოს გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 115-116)

3.1.8. 2016 წლის 15 თებერვალს ვ-----ეს და შპს „ბ-----ს“ შორის უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ვ-----ემ შპს „ბ-----ს“ მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ამ ქონებაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენების პირობით.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ერთმანეთის მიმართ არსებული არატოლფასოვანი მოთხოვნების ჩათვლის მიზნით, შპს „ბ-----ი“ ვ-----ეს გადასცემდა წინასწარ განსაზღვრული პარამეტრების მქონე ინდივიდუალიზებულ უძრავ ქონებებს (ჯამში 300 კვ.მ ფართს), ხოლო ნასყიდობის დარჩენილი ღირებულების ანაზღაურება მოხდებოდა თანხით.

ხელშეკრულების მე-18 მუხლის თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ უძრავი ქონების (რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება მეორე მხარის საკუთრება) საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 130 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ხოლო ვ-----ის მიერ მისაღები ქონებების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 80 000 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების მე-19 მუხლით განისაზღვრა მხარეთა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა შემდეგი წესით: მხარეებმა აიღეს ვალდებულება მასზედ, რომ გადასაცემი ქონების ღირებულების 130 000 აშშ დოლარიდან 80 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გაიქვითებოდა აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე გათვალისწინებული გადასაცემი ქონებების ფართში, ხოლო დარჩენილ სხვაობას - 50 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში შპს „ბ-----ი“ ვ-----ეს

გადაუხდიდა 12 თვის განმავლობაში, ყოველთვიურად არანაკლებ 800 აშშ დოლარის ექვივალენტისა ლარში.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ბ-----ი“ აღირიცხა უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 833.00 კვ.მ მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 56-67)

- ამონაწერი (ს.ფ. 165-166)

3.1.9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის №2----- ბრძანებით დამკვეთის - შპს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ შეთანხმდა თბილისი, სექტორი ჩულურეთი, პ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №---ში, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №0-----), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამასთანავე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

აღნიშნული ბრძანების თანახმად, მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 11 ივნისიდან 2017 წლის 11 აპრილის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება (ს.ფ. 73-76)

3.1.10. შპს „ბ-----ის“ 2016 წლის გადაწყვეტილებით, მოხდა შპს „ბ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მის: ქ. თბილისი, პ-----ის ქ (ყოფ. ხ-----ის) №-- ს/კ 0-----, მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ დამტკიცებული სამშენებლო ნებართვის და პროექტის რეგისტრაცია.

ამავე გადაწყვეტილებით, 2016 წლის 15 თებერვლის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----ეს გადაეცა სამომავლო საკუთრებაში მშენებარე საცხოვრებელ სახლში ს/კ 0----- ბინა №5 - საერთო ფართობით 96.68 კვ.მ, ბინა №9 - საერთო ფართობით 94.68 კვ.მ და ბინა №13 - საერთო ფართობით 94.68 კვ.მ და საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში მიეთითა

როგორც მომავალი მესაკუთრე, ხოლო საკუთრების გრაფაში დარჩა შპს „ბ-
-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 79-81)

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 84-85; 88-89; 92-93)

3.1.11. ვ-----ეს და თ-----ს შორის დადებული 2016 წლის 10 მაისის ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ 2011 წლის 16 ივნისს ვ-----ის მიერ თ-----სგან აღებული ვალის სანაცვლოდ, რომელიც შეადგენდა 70 000 აშშ დოლარს, ვ-----ემ თ-----ს დაუთმო სამომავლო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები:

ა) მდებარე მისამართზე თბილისი, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №--ი, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი სართული №5, ბინა №13, საცხოვრებელი ფართობი 94.68 კვ.მ;

ბ) მდებარე მისამართზე თბილისი, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №--ი, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი სართული №4, ბინა №9, საცხოვრებელი ფართობი 94.68 კვ.მ;

გ) მდებარე მისამართზე თბილისი, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №--ი, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი სართული №3, ბინა №5, საცხოვრებელი ფართობი 96.87 კვ.მ.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, თ----- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონებების მომავალ მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 77-78, 24-31; 82-83; 86-87; 90-91)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხეებს შორის 2016 წლის 10 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე:

ა) ქ. თბილისი, ვ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე)

სართული 3, ბინა №5, ფართით 96.87 კვ.მ. ს/კ: 0-----;

ბ) ქ. თბილისი, 3-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 4, ბინა №9, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----;

გ) ქ. თბილისი, 3-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 5, ბინა №13, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----, არ წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეებს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მისი მოჩვენებითობის საფუძველით.

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

ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს, მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებდნენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებითი ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. ამასთან, სასამართლო პრაქტიკის ანალიზის შედეგად, ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის

მოცუება, პასუხისმგებლობისგან თავის არიდება და ა.შ). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება, მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომელიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

მოჩვენებით გარიგება ორი ძირითადი ნიშანი ახასიათებს: პირველი, ის დადებულია მოსაჩვენებლად, და მეორე, მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა. ამასთან, მისი მიზანი ძირითადად მესამე პირის მოცუებაა.

აღნიშნული განმარტებებიდან გამომდინარე, იმისთვის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

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

დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით განსაზღვრული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოჩვენებითი გარიგების დადასტურებისათვის აუცილებელ მტკიცების ტვირთის გადანაწილებაზე და მიუთითებს, რომ მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივ შედეგს. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება (იხ. სუსგ, ას-862-812-2015). შესაბამისად, მოჩვენებითი გარიგების მტკიცების ტვირთი განსახილველ შემთხვევაში ეკისრება სწორედ მოსარჩელე მხარეს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელემ მასზე არსებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში ვერ უზრუნველყო გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის დადასტურება. მხოლოდ მითითება მოპასუხეთა ნათესაურ კავშირზე, არ არის საკმარისი

გარემოება გარიგების მოჩვენებითობის დასადასტურებლად. ამასთან, სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის ზოგად მითითებას იმის თაობაზე, რომ ნათესაური კავშირის გამო მოპასუხე თ----- საქმის კურსში უნდა ყოფილიყო მოპასუხის შესასრულებელი ვალდებულების შესახებ. გარდა ამისა, უმნიშვნელოვანესია, სწორედ ის გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოდგენილი საქმის მასალებით ვერ ადასტურებს რის საფუძველზე ეკისრება მოპასუხე ვ-----ეს მის მიმართ ვალდებულების შესრულება, რის საფუძველზე უნდა სცოდნოდა მოპასუხეს (და მითუმეტეს მესამე პირს - თ----- ----ს) რომ გადასახდელი ჰქონდა მოსარჩელისთვის მშენებლობაზე გაწეული საფასური, როცა მათ შორის დადებული შეთანხმება აღნიშნულს ან აღნიშნულის მსგავს დათქმას საერთოდ არ ითვალისწინებდა. მხარეთა შორის შეწყვეტილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე შეთანხმებით მხარეებმა განსაზღვრეს ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები. არც აღნიშნული, ასევე არც საქმის მასალებში წარმოდგენილი სხვა რაიმე წერილობითი მტკიცებულება არ მოიცავდა შეთანხმებას მშენებლობაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე მოპასუხე ვ-----ის შესასრულებელი ვალდებულების შესახებ. შესაბამისად, გარიგების მოჩვენებითობაზე მსჯელობისას, უმთავრესია, რომ არ იკვეთება მოპასუხე ვ-----ის მიერ უძრავი ქონებების გასხვისებით ვალდებულების თავიდან აცილების მიზანი, რაც ფაქტობრივად უმთავრესი გარემოებაა გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის. ამასთანავე, იმ ფონზე, როდესაც ასევე დაუდასტურებელია მოპასუხეთა შორის ურთიერთშეთანხმების არსებობა, ზოგადი მითითება მხოლოდ მოპასუხეების ნათესაურ კავშირზე და უძრავი ქონებების დაბალ ფასად გასხვისების თაობაზე, არ არის საკმარისი აღნიშნული გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის, რისი დამადასტურებელიც მოსარჩელეს ასევე არ წარმოუდგენია სასამართლოსათვის.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ მითითება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონებები გასხვისებულია საბაზრო ღირებულებაზე გაცილებით ნაკლებ ფასად, წარმოადგენს მხოლოდ მოსარჩელის შეფასებას და იგი არ არის გამყარებული რაიმე სახის სხვა მტკიცებულებით. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს ვ----- ----ე, როგორც მომავალ მესაკუთრეს, სრული უფლება ჰქონდა გაესხვისებინა

მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე. აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს შეუძლია არა მხოლოდ თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს თავისი ქონებით, არამედ თავისუფლად განკარგოს კიდევ იგი, თუ უფლების ბოროტად გამოყენება არ ხდება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მესაკუთრის ნება კონკრეტულ მომენტში განკარგოს და საკუთრებაში გადასცეს თავისი ქონება ნებისმიერ პირს, გამომდინარეობს სწორედ მისი საკუთრების უფლებიდან, რომელიც თავის მხრივ აბსოლუტურ უფლებად მიიჩნევა. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის და 327-ე მუხლის ფარგლებში, მხარეები თავად არიან უფლებამოსილნი განსაზღვრონ ხელშეკრულების არსებითი პირობები, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უპირველესად მოიცავს შეთანხმებას ნასყიდობის საგანსა და ფასზე. შესაბამისად, ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი შესაძლებელია განსხვავდებოდეს ქონების რეალური საბაზრო ღირებულებისაგან, მაგრამ აღნიშნული წარმოადგენს შეთანხმებას მხარეთა ნებიდან გამომდინარე. მათ შეუძლიათ შეთანხმდნენ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლებ ფასზედაც. ამასთან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოჩვენებითი გარიგებისათვის დამახასიათებელი „მოჩვენებითობის“ და „ვალდებულების თავიდან არიდების მიზნის“ დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, მხოლოდ ნასყიდობის ფასის არაგონივრულობის დადასტურებულად მიჩნევაც კი ვერ განაპირობებს აღნიშნული გარიგების მოჩვენებით ხასიათს და არ ქმნის მისი ბათილად ცნობის საფუძველს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეებს შორის 2016 წლის 10 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებებზე, მდებარე:

- ა) ქ. თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 3, ბინა №5, ფართით 96.87 კვ.მ. ს/კ: 0-----;
- ბ) ქ. თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 4, ბინა №9, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----;
- გ) ქ. თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 5, ბინა №13, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0----- არ წარმოადგენს

მოჩვენებით გარიგებას.

3.2.2. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ განხორციელებულ მშენებლობაზე მის მიერ დახარჯული თანხა შეადგენს - 206 478.54 ლარს.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია 2016 წლის 27 ოქტომბრის აუდიტორული ფირმა „ს-----ეს“ დამოუკიდებელი აუდიტორის საქსპერტო დასკვნა (ს.ფ. 38-42), რომლის თანახმადაც, მოსარჩელის მიერ მშენებლობისათვის გაწეულმა დანახარჯებმა სულ შეადგინა 206 478.54 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლოს მიერ ექსპერტიზის დასკვნის შეფასება გულისხმობს თავდაპირველად, ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას (იხ. სუსგ, საქმე №ას-535-501-2017). ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად, რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში (იხ. სუსგ, საქმე №ას-406-383-2014). ამასთანავე, ექსპერტის დასკვნა კრიტიკულად უნდა შეფასდეს, როგორც ცალკე აღებული, ასევე საქმეზე მოპოვებულ ყველა სხვა მტკიცებულებასთან ერთობლიობაში (იხ. სუსგ, საქმე №ას-633-966-07).

განსახილველ შემთხვევაში ექსპერტიზის დასკვნა შედგენილია 2016 წლის 27 ოქტომბერს და მასში მითითებულია, რომ შესაფასებლად წარდგენილია დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა. ამასთან, მითითებულია, რომ შეფასება განხორციელებულია შენობა-ნაგებობის ვიზუალური დათვალიერების შედეგად.

სასამართლო უმთავრესად ყურადღებას ამახვილებს სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2015 წლის 05 ოქტომბერს ვ-----
-----ეს და შპს „ა-----ს“ შორის დაიდო შეთანხმება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, რომლის თანახმადაც შეწყდა მხარეებს შორის 2015 წლის 02 აპრილს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, (რეგისტრაციის №8-----
-----26/26/2015 16:14:37 26/06/2015 20:02:29) და უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----, დაზუსტებული ფართობი 833.00 კვ.მ მიწა და მასზე არსებული მშენებარე კორპუსი დაუბრუნდა ძველ მესაკუთრეს - ვ-----ეს. ამასთანავე, მოგვიანებით, 2016 წლის 15 თებერვალს ვ-----ეს და შპს „ბ-----ს“ შორის უძრავი ქონებაზე მდებარე თბილისი, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის №--) ს/კ 0-----, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ვ-----ემ შპს „ბ-----
-----ს“ მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ამ ქონებაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენების პირობით. უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის ცვლილების გათვალისწინებით კი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის №2-----
- ბრძანებით დამკვეთის - შპს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ შეთანხმდა თბილისი, სექტორი ჩუღურეთი, პ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №---ში, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №0-----
-), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამასთანავე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალია მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. აღნიშნული ბრძანების თანახმად, მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 11 ივნისიდან 2017 წლის 11 აპრილის ჩათვლით. შესაბამისად, 2016 წლის 11 ივნისიდან 2017 წლის 11 აპრილის პერიოდში მშენებლობის განხორციელების უფლება უკვე მოპოვებული ჰქონდა უძრავი ქონების ახალ მესაკუთრეს შპს „ბ-----ს“. წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნა კი შედგენილია სწორედ ამ პერიოდში - 2016 წლის 27 ოქტომბერს, რა დროსაც მხარეთა შორის დიდი ხნის შეწყვეტილი იყო ხელშეკრულება და მშენებლობაზე ნებართვა მიღებული ჰქონდა მესამე პირს - შპს „ბ-----ს“.

შესაბამისად, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე არ დასტურდება უპირველესად ის ფაქტი, რომ წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნით და თუნდაც შენობის მხოლოდ ვიზუალური დათვალიერებისას, შეფასებულია უშუალოდ მოსარჩელის მიერ განხორციელებული მშენებლობა და მასთან დაკავშირებული უშუალოდ მის მიერ გაღებული ხარჯი.

შესაბამისად, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ განხორციელებულ მშენებლობაზე მის მიერ დახარჯული თანხა შეადგენს - 206 478.54 ლარს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე, 50-ე, 56-ე, 52-ე, 319-ე, 327-ე, 183-ე, 477-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უწინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ პირველყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი [მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა]. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს მოძიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი. ამ ასპექტში, ფორმალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ

ყველა წანამძღვარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ №ას-53-49-2017, 07 აპრილი 2017 წელი).

უპირველესად, სასამართლო აფასებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, შესაბამისად, მის მიერ აღძრულია აღიარებითი სარჩელი მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე მიკუთვნებითი მოთხოვნის არ არსებობის პირობებში.

მოცემული დავის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობის შემოწმება განეკუთვნება სამართლის საკითხს, შესაბამისად, ვიდრე საქმის განმხილველი სასამართლო სარჩელის საფუძვლიანობას შეამოწმებს, მნიშვნელოვანია, შეფასდეს, აქვს თუ არა მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დავის მიმართ და უზრუნველყოფს თუ არა მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ინტერესის დაკმაყოფილებას. აღიარებითი სარჩელის შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. აღიარებითი სარჩელი უნდა ემსახურებოდეს მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინება, საქმე №ას-121-117-2016). ამასთან, აღიარებითი სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ უფლების სადავოობის აღმოფხვრა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: 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.

მართალია მოსარჩელეს უშუალოდ მიკუთვნებითი მოთხოვნის არ არსებობის გამო არ აქვს ჩამოყალიბებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ მისი იურიდიული ინტერესი მკაფიოდ, თუმცა მისი მითითება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის და თანხის დაკისრების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის აღსრულების მიზნის თაობაზე, გარკვეულწილად კვეთს მის იურიდიულ ინტერესს სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით, რის გამოც სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია არსებითი მსჯელობით უშუალოდ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლიანობის შემოწმება დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითებს გარიგების მოჩვენებითობას, შესაბამისად, სასამართლოს ამოცანაა დაადგინოს რამდენად ქმნის საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები გარიგების ბათილობის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და 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. კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველეს ყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

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

183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების დადებაზე ნების გამოვლენის დროს, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ გამყიდველ მხარეს გარიგების დადებისას სრულად ჰქონდა გაცნობიერებული ხელშეკრულების შინაარსი და ის მოსალოდნელი შედეგები, რაც გარიგებას უნდა მოჰყოლოდა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ვ-----ეს და თ-----ს შორის დადებული 2016 წლის 10 მაისის ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ 2011 წლის 16 ივნისს ვ-----ის მიერ თ-----სგან აღებული ვალის სანაცვლოდ, რომელიც შეადგენდა 70 000 აშშ დოლარს, ვ-----ემ თ-----ს დაუთმო მომავალ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები მდებარე მისამართზე:

ა) თბილისი, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №--ი, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი სართული №5, ბინა №13, საცხოვრებელი ფართობი 94.68 კვ.მ; ბ) თბილისი, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №--ი, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი სართული №4, ბინა №9, საცხოვრებელი ფართობი 94.68 კვ.მ; გ) თბილისი, ვ-----ის ქუჩა (ყოფ. ხ-----ის) №--ი, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი სართული №3, ბინა №5, საცხოვრებელი ფართობი 96.87 კვ.მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, თ----- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონებების

მომავალ მესაკუთრედ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობად სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაეკვალიფიცირებინა მოჩვენებით გარიგებად.

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

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისი იყო იმ დასკვნის გასაკეთებლად, რომ სადავო გარიგება არ წარმოადგენდა მოჩვენებით გარიგებას, რის გამოც არ არსებობს აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6.2. მოსარჩელე ასევე მოითხოვს მოპასუხისათვის მშენებლობაზე გაწეული ხარჯის - 206 478.54 ლარის დაკისრებას. მტკიცებულებათა შეფასებისათვის სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი სტანდარტიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან მიმართებით, რომ მის მიერ მშენებლობისათვის გაწეულმა დანახარჯმა შეადგინა 206 478.54 ლარი.

სასამართლო განმარტავს, რომ დავის სამართლებრივ შეფასებას სასამართლო დამოუკიდებლად ახდენს. ამ დროს იგი არ არის შებოჭილი მხარეთა მოსაზრებებით, შესაბამისად, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებით. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მიცემა სასამართლოს პრეროგატივაა, რადგანაც ასეთი შეფასების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მოთხოვნის

დამფუძნებელი ნორმის ან ნორმების ზუსტი განსაზღვრა და, აქედან გამომდინარე, მოთხოვნის წინაპირობების შესრულების დადგენა. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლებრივი ნორმის მისადაგება სასამართლოს პრეროგატივაა, ამ შემთხვევაში მთავარია სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შესატყვისი მტკიცებულებებით გამყარება, რაც მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მიუთითებლობის შემთხვევაშიც ან არასწორად მითითების დროსაც კი, მოწინააღმდეგის პოზიციისა და საქმეზე მტკიცებულებათა ერთობლიობით გაანალიზებისა და შეჯერების შედეგად, სასამართლოს კვლევისა და იურიდიული შეფასების საგანია (იხ. სუსგ №ას-493-473-2016, 14.12.2016წ; ასევე შდრ. სუსგ-ებს №ას-1224-1149-2015, 20.05.2016წ.; №ას-920-870-2015, 09.06.2016წ.; №ას-101-97-2016, 15.07.2016წ.; №ას-195-183-2014, 21.10.2016წ.).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მართალია, დავის სამართლებრივი შეფასება სასამართლოს პრეროგატივაა, თუმცა მოსარჩელე უნდა უთითებდეს მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმისათვის აუცილებელ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რასთან შესაბამისობაშიც უნდა იმსჯელოს სარჩელის საფუძვლიანობაზე სასამართლომ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხისათვის თანხის დაკისრებას მათ შორის არსებული და მოგვიანებით შეწყვეტილი სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზედ, რომ მოსარჩელის პოზიციის გაზიარების შემთხვევაშიც კი სასამართლო მოკლებული იქნებოდა აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, ვინაიდან, მოსარჩელემ კონკრეტულად ვერ მიუთითა რის საფუძველზე უნდა დაკისრებოდა მოპასუხეს აღნიშნული თანხა. საქმის მასალებით დადგენილია მოსარჩელეს და ვ-----
--ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების, მოგვიანებით კი ორივე მხარის მიერ გამოხატული, ცალსახა და ურთიერთმფარავი ნებით აღნიშნული ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი. აღნიშნული შეწყვეტის შეთანხმება ცალსახად, მიუთითებს, რომ მხარეთა შეთანხმებით ვ-----ეს დაუბრუნდა არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართით 833.00 კვ.მ), არამედ მასზე არსებული მშენებარე კორპუსი. შესაბამისად, მხარეთა შორის გაფორმებული

შეთანხმება შეიცავს პირდაპირ მითითებას დასაბრუნებელი საგნის თაობაზე და აღნიშნული მოიცავს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთს, არამედ მასზე არსებულ დაუმთავრებელ შენობა-ნაგებობასაც.

შესაბამისად, რომც დასტურდებოდეს საქმის მასალებით მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ხარჯის უცილობლად გალების ფაქტიც კი, აღნიშნული დარეგულირებულია თავად მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შეთანხმებითვე, რომლითაც განისაზღვრა, ვ-----ისათვის უძრავი ქონების და მასზე არსებული ნაგებობის დაბრუნების ვალდებულება იმგვარად, რომ არ იქნა გათვალისწინებული ვ-----ის საპასუხო ვალდებულება მოსარჩელის მიმართ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა მიერ გამოხატულია ნება და აღნიშნული ნების გამოხატვა მათ მიერ სადავოდ არაა გამხდარი.

შესაბამისად, გაღებული ხარჯის გაზიარების შემთხვევაშიც, კი სასამართლო მოკლებული იქნებოდა მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან.

იმისათვის, რომ სასამართლომ იმსჯელოს უსაფუძვლო გამდიდრებით წარმოშობილი ვალდებულების არსებობის შესახებ, აუცილებელია მოსარჩელემ თავისი მოთხოვნა სწორედ ამ საფუძველს და შესაბამის ფაქტებს დააყრდნოს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს სარჩელის საფუძველი. ეს დაარღვევს არა მარტო დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებს, არამედ მთლიანად შეცვლის მხარეთა პროცესუალურ მდგომარეობას. თუ ვალდებულებიდან

გამომდინარე შესრულებისას მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს აკისრია, ხოლო მოპასუხეს, მხოლოდ, ფაქტების მითითების ტვირთი აქვს, უსაფუძვლო გამდიდრებით წარმოშობილ ურთიერთობებში, ვალდებულების არსებობის მითითებისა და მისი მტკიცების ტვირთიც მოპასუხეს ეკისრება. თუ მოსარჩელე მოთხოვნის საფუძვლად ვალდებულებას უთითებს, თავად არის ამ მითითებისა და აქედან გამომდინარე, შესაბამისი სამართლებრივი შედეგების რისკის მატარებელი.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ მიუთითებია მხარეთა შორის უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობაზე, რის გამოც სასამართლო არსებითად არ მსჯელობს აღნიშნული საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობაზე. თუმცა, მოპასუხე ვ-----ის მიერ, როგორც მოსარჩელესთან, ასევე შპს „ბ-----თან“ უძრავი ქონებების ერთიადიმავე ფასად - 130 000 აშშ დოლარად გასხვისების ფაქტი, ასევე ის გარემოება, რომ მას მოსარჩელისგან გადაეცა იპოთეკით დატვირთული ქონება და მის მიერ მოხდა ასევე მოსარჩელის იპოთეკარის დაკმაყოფილება, ბუნებრივად გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის აუცილებელ უმთავრეს კომპონენტს - მოპასუხის გამდიდრების ფაქტის დადგენას, რის თაობაზეც ასევე უთითებდა მოპასუხის წარმომადგენელი.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილი 5 000 ლარი (ს.ფ. 94-95), ხოლო სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ განცხადებაზე 50 ლარი (საქმე №1711436-17, ს.ფ. 92-93). სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება გადახდილად სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სსკ 199¹ მუხლის თანახმად, უნდა გაუქმდეს სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (საქმე №1711436-17, ს.ფ. 94-99).

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ა-----“-ს სარჩელი მოპასუხეების - ვ-----ის და თ-----ს მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 იანვრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე თ-----ს პ/ნ 0-----, აეკრძალა მომავალში მისთვის საკუთრების უფლებით გადასაცემი შემდეგი უძრავი ქონებების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა: 1) მდებარე ქ. თბილისში, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 3, ბინა №5, ფართით 96.87 კვ.მ. ს/კ: 0-----; 2) მდებარე ქ. თბილისში, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 4, ბინა №9, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----; 3) მდებარე ქ. თბილისში, პ-----ის (ყოფილი ხ-----ის) ქ. №--, ფართი (მშენებარე) სართული 4, ბინა №13, ფართით 94.68 კვ.მ. ს/კ: 0-----; ასევე აღნიშნული სამი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით მიღების გასხვისება;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
5. 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
ჯანხოთელი**

შორენა