



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი 2018 წელი

ქ.

ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ნათია მერაბიშვილი
სხდომის მდივანი - ქეთევან ინასარიძე

მოსარჩელე - მ----- ჯ-----ი

წარმომადგენელი - ე----- ა-----ე

მოპასუხე - ნ----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ა----- პ-----ი

მოპასუხე - ლ---- გ-----ე

წარმომადგენელი - რ----- კ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ----- ა-----სა და ლ---- გ-----ეს შორის 2--- წლის 20 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონების (ს/კ ნ-----.02.---.01.---) მესაკუთრედ აღირიცხოს მ----- ჯ-----ი.

მოსარჩელემ სარჩელი დააფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2003 წლის 18 სექტემბერს ლ---- გ-----ისაგან მ----- ჯ-----მა შეიძინა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე დ-----ი, ფ-----ის ქ№---. ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებული იქნა ა-----ის სანოტარო ბიუროში ნოტარიუს დ----- კ-----ის მიერ.

მ----- ჯ-----მა სრულად გადაუხადა უძრავი ქონების ღირებულება ლ---- გ-----ეს 4000 (ოთხი ათასი) ლარი. სადავო უძრავი ქონება აღრიცხული იქნა საკუთრების

უფლებით მ----- ჯ-----ის სახელზე ტექნიურში.

2018 წლის 03 აპრილს მ----- ჯ-----ის მიერ განცხადებით მოთხოვნილი იქნა დ-----ი, ფ-----ის ქ.№-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, რაზეც მას 2018 წლის 10 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სადავო უძრავ ქონებაზე. აღმოჩნდა, რომ 2--- წლის 23 ივნისის თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს მიმართვით ყადაღა ჰქონდა დადებული უძრავ ქონებას, რომელიც რატომღაც 2--- წლის ივნისისათვის რეგისტრირებული იყო ლ---- გ-----ის სახელზე.

ლ---- გ-----ის მიერ აღმოჩენილი იქნა რა უძრავი ქონება კვლავ ირიცხებოდა მის საკუთრებაში, მოჩვენებით, თვალთმაქცურად გაასხვისა 2--- წლის 20 სექტემბერს ნ----- ა-----ზე 5000 ლარად. თუმცა გასხვისებამდე ლ---- გ-----ემ 2--- წლის 26 ივნისს გამოითხოვა და გაიცნო ტექნიურის ინვენტარიზაციის არქივს და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრს და კარგად იყო ინფორმირებული რომ უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა მის საკუთრებას. მიუხედავად ამისა, მან გაასხვისა უძრავი ქონება, რომლის ღირებულება ბევრად აღემატებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხის ოდენობას.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე ლ---- გ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2003 წლის 18 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 4000 ლარად. მყიდველი ვალდებული იყო გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი გადაეხადა სრულად, გადახდილია მხოლოდ 1000 ლარი. ვიანიდან ლ---- გ-----ისათვის არ მომხდარა ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა, შესაბამისად არ მომხდარა ნასყიდობის საგნის გადაცემაც. რაც უპირველეს ყოვლისა გამოწვეული იყო მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნისადმი ინტერესის დაკარგვით, რაზეც მიუთითებს, ის გარემოებაც, რომ 2003 წლის შემდგომ პერიოდში მოსარჩელე დღემდე არ დაინტერესებულა ამ საკითხით, არ განუხორციელებია რაიმე მოქმედება შესაბამისი ქონების თავის საკუთრებაში აღრიცხვისათვის, არც დაუფლებია, არც განუკარგია და არც რაიმე პრეტენზია არ გამოუთქვამს.

ლ---- გ-----ესა და ნ----- ა-----ს შორის შესაბამის უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული და დამოწმებული იქნა უშუალოდ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რა დროსაც ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ლ---- გ-----ის საკუთრებად და მესაკუთრედ რეგისტრაციის ფაქტი მართლზომიერი, კანონშესაბამისი და უტყუარი იყო. ამდენად ნ----- ა-----ი, რომელმაც სრულად გადაუხადა ლ---- გ-----ეს ნასყიდობის ფასი, კეთილსინდისიერი შემძენია და არც მისი მხრიდან არც ლ---- გ-----ის მხრიდან ხელშეკრულების დადების მოჩვენებითობის/თვალთმაქცობის განზრახვას ადგილი არ ჰქონია.

2.2. მოპასუხე ნ----- ა-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ უძრავი ქონება მდებარე დ-----ი, ფ-----ის ქ/ N--- რეგისტრირებული იყო გამყიდველზე ლ--- გ-----ზე. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია და მას საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ ჰქონდა. შესაბამისად დადებული იქნა ხელშეკრულება, გადახდილი იქნა თანხა და ქონება საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მოპასუხის სახელზე. შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2003 წლის 18 სექტემბერს ლ--- გ-----ეს და მ---- ჯ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელემ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, დ-----ი, ფ-----ის ქ. N---. ხელშეკრულება დამოწმებული იქნა სანოტარო წესით. აღნიშნული უძრავი ქონებაზე, მ---- ჯ-----ის სახელზე გაცემულია ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი.

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის N8----- - გადაწყვეტილებით მ---- ჯ-----ს უარი ეთქვა დ-----ი, ფ-----ის ქ. N--- ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

3.1.3. 2--- წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე დ-----ი, ფ-----ის ქ. N-, ს/კ 6---.02---.01---, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ--- გ-----ის (პ/ნ 0-----) სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი 26.10.1----- -- ხელშეკრულება.

ამავე ამონაწერით დასტურდება, რომ მითითებულ უძრავ ქონებას თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 15.06.2--- წლის და 23.06.2--- წლის მომართვების საფუძველზე მოვალე ლ--- გ-----ის ვალდებულებების გამო ადევს ყადაღა.

3.1.4. 2--- წლის 20 სექტემბერს ლ--- გ-----ეს და ნ----- ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ--- გ-----ემ მ---- ჯ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე, დ-----ი, ფ-----ის ქ. N-, სართული 1-----, ს/კ 6---.02---.01---.

3.1.5. 20.09.2---წ. საგადასახადო დავალებით, გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტით დასტურდება, რომ მოვალე ლ--- გ-----ემ გადაიხადა დავალიანება - აღსასრულებელი მოთხოვნა - 1532,1 ლარის ოდენობით, დანიშნულებაში მითითებულია შემდეგი: აღსრულების ეროვნული ბიუროში აღსრულების თანხის საფასურის გადასახდელად.

3.1.6. 21.06.2018წ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ დ-----
--ი, ფ-----ის ქ. N--ში მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 6----.02.---.01.---, მესაკუთრე
არის ნ----- ა-----ი (3/6 4-----).

3.1.7. მოპასუხეებს ლ--- გ-----ეს და ნ----- ა-----ს არ აკავშირებთ ნათესაური,
მეგობრული ან რაიმე სახის ურთიერთობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18.09.2003წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 20.09.2--- წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 30.06.2---წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 21.06.2018წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.04.2018წ. გადაწყვეტილება;
- 20.09.2---წ. საგადასახადო დავალება
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ნ----- ა-----ის მიერ გადახდილია უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად,
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.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი
გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე
ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის
მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის
მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად.
პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა,
მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა
შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში
წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა
შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს
სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე
მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის
უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. სუსგ,
საქმე Nა-1206-1166-2016).

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.

სადავო ნ----- ა-----ის მიერ ლ--- გ-----ესთვის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანხის გადაცემა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ა-----ის რაიონი, დ-----ი ფ-----ის N-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ----- ა-----ის სახელზე. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2--- წლის 20 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელშიც მხარეები უთითებენ, რომ ნასყიდობის საგნის სფასური მყიდველის მიერ გადახდილია სრულად. ამასთან, დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებას თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 15.06.2--- წლის და 23.06.2--- წლის მომართვების საფუძველზე მოვალე ლ--- გ-----ის ვალდებულებების გამო ადევს ყადაღა და ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დღესვე, ლ--- გ-----ე იუსტიციის სახლში შპს „დ-----ას“ მეშვეობით #2----- საგადასახადო დავალებით იხდის დავალიანებას 1532,1 ლარის ოდენობით აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების თანხების საფასურის სახით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც ნასყიდობის საგანზე (ქონებაზე) საკუთრების უფლება გადაცემულია, ანუ ქონებაზე (უძრავი ქონება) აღრიცხულია მყიდველის საკუთრების უფლება, არსებობს საფუძველი მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდის ვარაუდისთვის, რაც საბოლოო ჯამში განაპირობებს მყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის

მტკიცების ტვირთის გამყიდველისთვის დაკისრებას. თუმცა გამყიდველის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის არსებობისას, მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდის უარყოფის ვალდებულების გამყიდველისთვის ავტომატურ რეჟიმში დაკისრება, არასწორია. შესაბამისად, მტკიცების ტვირთის ამა თუ იმ მხარისთვის დაკისრების საკითხი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა გადაწყდეს საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებების (მათ შორის მხარეთა განმარტებების ერთობლიობაში შეფასების გზით) (იხ. სუსგ, საქმე Nას-1065-999-2012).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მყიდველს ნასყიდობის ფასი სრულად აქვს გადახდილი ხელშეკრულების დადებისას, ხოლო გამყიდველს უნდა გადაეცა ნასყიდობის საგანი. შესაბამისად, მხარეებმა ხელშეკრულებით განსაზღვრეს ნასყიდობის ფასის დაუყოვნებლივ გადახდის და ნასყიდობის საგნის გადაცემის ვალდებულება. ამდენად სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასური გადახდილია სრულად. ამასთან სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე იმ გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღესვე იუსტიციის სახლში, მოპასუხე ლ--- გ-----ეს გადახდილი აქვს სააღსრულებო დავალიანება, რის გამოც ყადაღა ედო სადავო უძრავ ქონებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან და მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური განაწილების სტანდარტიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ მოსარჩელის ზოგადი მითითება ვერ განიხილება სარწმუნო მტკიცებულებად მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადაუცემლობასთან მიმართებით.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა წარმომადგენლების სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მ---- ჯ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 187-ე, 312-ე, 477-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. "ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ",

#7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30) (იხ. სუსგ, საქმე N182-182-2018). შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს წინამდებარე გადაწყვეტილებაში იმსჯელოს განსახილველი დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან არსებითად გამოკვეთილ საფუძვლებზე. კერძოდ, აღიარებითი სარჩელის იურიდიულ ინტერესსა და მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 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 წინამდგარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წინამდგარებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ №ას-53-49-2---, 07 აპრილი 2--- წელი).

შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე სასამართლოს ამოცანაა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე დაადგინოს რამდენად არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელ კომპონენტთა ერთიანობა მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან და საფუძვლებიდან გამომდინარე. განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე მ----- ჯ-----ი მოითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი 2--- წლის 20 სექტემბერს ლ---- გ-----ესა და ნ----- ა-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავ ქონების მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს მ--- -- ჯ-----ი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით 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.

აღნიშნულთან მიმართებით სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია პირველ რიგში სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული მოჩვენებითი გარიგების ბუნების განმარტება. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებას და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ 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. ამრიგად, იმისთვის რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომელებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას (იხ. სუსგ საქმე Nას-1439-1357-2012).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. ამდენად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად. ამასთან, იგი, როგორც წესი, კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად გამოიყენება. მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში შეიძლება დაისვას მესამე პირთა ინტერესების დაცვის საკითხი. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედებას, რა დროსაც მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა.

ამასთან, როგორც წესი, მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება (სუსგ 11.--.2015, საქმე Nას-862-812-2015).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად,

ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

დადგენილია, რომ 2--- წლის 20 სექტემბერს ლ---- გ-----ეს და ნ----- ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ---- გ-----ემ მ----- ჯ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე, ქ. დ----- ი, ფ-----ის ქ. N-, სართული 1-----, ს/კ 6----.02----.01----. ხოლო მყიდველმა გამყიდველს გადაუხადა ნასყიდობის ფასი.

მოსარჩელე მ----- ჯ-----ი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ სადავო გარიგება დადებულია მოჩვენებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნვთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება 2--- წლის 20 სექტემბერს, ანუ სადავო ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, საჯარო რეესტრის მონაცემებით საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ლ---- გ-----ის საკუთრებაში. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის და სიზუსტის პრეზუმფციის გათვალისწინებით ნ----- ა-----ი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე მოქმედებდა და მას არ ევალებოდა დამატებით მოეძია ინფორმაცია სადავო უძრავ ქონებაზე არსებობდა თუ არა რაიმე დავა. შესაბამისად ნ----- ა-----ი სადავო ხელშეკრულების დადებისას მოქმედებდა კეთილსინდისიერად. მის მიერ გადადახდილი ნასყიდობის ფასი, იგი ხელშეკრულების დადებამდე არც კი იცნობდა მოპაუხე ლ---- გ-----ეს, რაც გამორიცხავს სადავო გარიგების მოჩვენებით დადებულად მიჩნევას, რადგან როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოჩვენებითად შეიძლება ჩაითვალოს გარიგება, თუ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვეს, მათ შორის უნდა არსებობდეს ფიქტიური გარიგების შესახებ ურთიერთშეთანხმება, საერთო მიზანი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებებით, ვერ დაასაბუთა ნასყიდობის მოჩვენებითი ხასიათი. სადავო გარიგების ბათილად ცნობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს. ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე უნდა დაამტკიცოს მან ვისაც მიაჩნია, რომ მოჩვენებით/თვალთმაქცურად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. სარჩელის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული საკითხები

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 ივლისის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე მოპასუხე მოპასუხე ნ----- ა-----ის (პ/ნ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ა-----ის რაიონი დ----- ი, ფ-----ის ქ. N-, ს/კ 6---.02.---.01.---, გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

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.

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც უნდა გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- ჯ-----ის სარჩელი ნ----- ა-----ის და ლ---- გ-----ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხე **ნ----- ა-----ისათვის** (3/ნ 4-----) მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ა-----ის რაიონი დ-----ი, ფ-----ის ქ. N-, ს/კ 6----.02.---.01.---, **გასხვისების და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე.**
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის რაიონული 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-ე დღისა, გამოცხადდეს ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნათია

მერაბიშვილი