



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30

ნოემბერი,

2018

წელი

ქ.ოზურგეთი

შესავალი ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ციციხო როხვაძე
სხდომის მდივანი - მაკა გუჯაბიძე

მოსარჩელე /მოპასუხე შეგებებული სარჩელით/ - ნა-----ი
წარმომადგენელი - რო-----ვა

მოპასუხეები /მოსარჩელეები შეგებებული სარჩელით/ - სი-----ი,
ოლ-----ვა

წარმომადგენლები - ნო-----ე, ლი-----ე

მოპასუხე შეგებებული სარჩელით - მა-----ე

თარჯიმანი - ზუ-----ია

დავის საგანი /ძირითადი სარჩელით/ - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი
ნივთის გამოთხოვა, გამოსახლება

დავის საგანი /შეგებებული სარჩელით/ - ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობა და უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

- მოპასუხეების სი-----ისა და ოლ-----ვას უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ნა-----ის კუთვნილი უძრავი
ქონება, მდებარე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2----- და
აღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცეს ნა-----ს თავისუფალ
მდგომარეობაში.

მოსარჩელის პოზიცია

დაზუსტებული სარჩელის თანახმად, 2017 წლის 24 ნოემბერს ნა-----
მა მა-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ოზურგეთის
მუნიციპალიტეტი, დ-----
მ. საკადასტრო კოდი N2----- და კანონის შესაბამისად გააფორმეს
ხელშეკრულება, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე.
საცხოვრებელ სახლი დაკავებული აქვს მოპასუხეებს, მიუხედავად არაერთი
მოთხოვნისა თვითნებურად არ ათავისუფლებენ უძრავ ქონებას, რის გამოც
იძულებული გახდა მოემართა სასამართლოსთვის სი-----ისა და ოლ--
-----ვას გამოსახლების მოთხოვნით.

1.1. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა

- ბათილად იქნეს ცნობილი სი-----სა და მა-----ეს შორის 2017
წლის 01 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე
მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----.

- ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ესა და ნა-----ს შორის 2017
წლის 24 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე
მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2----- და აღნიშნული
უძრავი ქონება დაუბრუნდეს საკუთრებაში სი-----ს.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების (ძირითადი სარჩელით მოპასუხეების) პოზიცია

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების განმარტებით, სი-----ს
ჰქონდა ფინანსური პრობლემები და სურდა სესხის აღება, რაც არ შეეძლო
მოვალეთა რეესტრში ყოფნის გამო, მან დახმარება სთხოვა მეგობარს მა-----
-----ეს და 2017 წლის 01 მაისს მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება
მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი, ექვთიმე თაყაიშვილის
ქუჩა კორპუსი N2, ბინა N3, მოჩვენებით ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე აღირიცხა მა-----ის სახელზე, იპოთეკური სესხის
ხელშეკრულების დადების მიზნით, ხელშეკრულებას სამართლებრივი შედეგე
არ მოჰყოლია, ვინაიდან ადგილი არ ჰქონია მყიდველის მიერ თანხის
გადაცემისა და შესაბამისად გამყიდველის მიერ ნივთის რეალურად გადაცემის
ფაქტს;

2017 წლის 10 მაისს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მა-----
-----ემ 30 000 ლარის სესხის სანაცვლოდ იპოთეკით დატვირთა სი-----
-----ისაგან მის სახელზე ფიქტიურად გადაფორმებული სადავო ბინა, თვეში 3 %

სარგებლის დარიცხვით, რამოდენიმე თვეში აღებული სესხის პირობების დარღვევის გამო, იპოთეკარის - მამუკა ბახტაძის მიერ მოთხოვნილ იქნა ბინის ფორმალურად გადაფორმება ნა-----ის სახელზე, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მა-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების გადავადების მიზით, (წარმომადგენლის განრატებით - იპოთეკარი შეუჩერებდა სესხზე პროცენტის დარიცხვას და სესხის სრულად დასაფარად მისცემდა ვადას), 2017 წლის 24 ნოემბერს მა-----ემ მასზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N2-----თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგების საფუძველზე გადაუფორმა ნა-----ს, რომელმაც ყოველგვარი წინასწარი დათვალიების გარეშე შეიძინა სადავო ბინა, რომელშიც თითქოს გადაიხადა 67500 ლარი, მაშინ როდესაც აუდიტის დასკვნის თანახმად, სადავო ბინის რეალური საბაზრო ღირებულება შეადგენს 19 000 აშშ დოლარს; ამასთან, სი-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, ნა-----მა მა-----ესთან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე იცოდა, რომ ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება იყო სადავო და წარმოდგენდა სი-----ის საკუთრებას;

2. შეგებებული სარჩელით მოპასუხის (ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის) პოზიცია შეგებებულ სარჩელზე

ნა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავი ქონება შეიძინა საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისგან და წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, გაურკვეველია რას გულისხმობს მხარე მოჩვენებითად და თვალთმაქცურად ქონების გადაფორმებაში, როცა უძრავი ქონება შეძენილია მის მიერ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მის სახელზე და გადახდილია ღირებულება; ამასთან მიუთითა, რომ ქონება დატვირთულია თუ არა იპოთეკით არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონრებისათვის;

სასამართლოს სხომაზე ნა-----ის წარმომადგენელმა დამატებით განმარტა, ნა-----ი არ ფლობდა ინფორმაციას სიმონ გორელიშვლსა და მა-----ეს შორის არსებული ურთიერთობის შესახებ, სსკ-ის 170-ე მუხლის შესაბამისად მას აქვს უფლება თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს თავისი ქონება და სწორედ, ამიტომ 172-ე მუხლის შესაბამისად აღძრული იქნა ვინდიკაციური სარჩელი, რომელიც საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელის პირველ მოთხოვნას სი-----სა და მა-----ეს შორის არსებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, მხარის მიერ არ არის მითითებული იურიდიული ინტერესი და განუხილველად უნდა იქნას დატოვებული, ხოლო მეორე სასარჩელო მოთხოვნას მხარე ვერ ასაბუთებს, თუ რომელი ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე უნდა იქნას ცნობილი მოჩვენებითად ან თვალთმაქცურად ნა-----სა და მა-----ეს შორის 2017 წლის 24

ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელი გარიგების ნაცვლად რომელი გარიგების დადება მოხდა, როდესაც მხარე აპელირებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის მიუღებლობაზე, ეს განმარტება აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია. მისი განმარტებით, როდესაც სრულწლოვანი ქმედუნარიანი პირი ხელს აწერს ხელშეკრულებას ეს ნიშნავს, რომ მან წაიკითხა ხელშეკრულება, ეთანხმება მის შინაარსს და მასში აღნიშნულ პირობებს.

2.1. შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია შეგებულ სარჩელზე

მა-----ემ, როგორც შესაგებლით, ასევე ახსნა-განმარტებით სი-----ისა და ოლ-----ვას შეგებებული სარჩელი სრულად ცნო და დამატების განმარტა, რომ მას და მის მეგობარ „ბუბას“ სჭირდებოდათ თანხა, ვინაიდან, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო საკმარისი, სი-----ისგან, რომელიც მისი მეგობარია, ითხოვა სადავო ბინა და 2017 წლის 01 მაისს ფიქტიურად გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება, შეთანხმდნენ, რომ მას შემდეგ რაც გაიყიდებოდა მიწის ნაკვეთი უძრავ ქონებას დაუბრუნებდა თავდაპირველ მესაკუთრეს, ნასყიდობის საფასური 50 000 აშშ დოლარი მისი მხრიდან გადახდილი არ არის, 2017 წლის 10 მაისს სი-----ისაგან ფორმალურად მასზე რეგისტრირებული სადავო ბინა, საკადასტრო კოდი N2-----დაიტვირთა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით 30 000 ლარად მერაბ ბახტაძის სასარგებლოდ, მატერიალური მდგომარეობის გაუარესების გამო, ვინაიდან ოთხი თვის პროცენტის გადახდა ვერ შეძლო, იპოთეკართან შეთახმებით 2017 წლის 24 ნოემბერს, ისევ ფიქტიურად, ვითომდა 67 500 ლარის სანაცვლოდ ნასყიდობის საფუძველზე უძრავი ქონება გადააფორმა ნა-----ის სახელზე, სესხზე პროცენტის დარიცხვის შეჩერებისა და სესხის სრულად დასაფარად მიცემული ვადის გაზრდის მიზნით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 01 მაისს სი-----სა და მა-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, უძრავი ქონება, მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი, ექვთიმე თაყაიშვილის ქუჩა კორპუსი N2, ბინა N3, საკადასტრო კოდი - N2-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მა-----ის სახელზე, ხელშეკრულებით

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 50 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 01 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2.2. 2017 წლის 24 ნოემბერს მა-----ესა და ნა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ნა-----მა მა-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი, ექვთიმე თაყაიშვილის ქუჩა კორპუსი N2, ბინა N3, საკადასტრო კოდი - N2-----, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 67 500 ლარით, ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 24 ნოემბერს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2.3. უძრავი ქონება, მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----, სი-----ისა და ოლ-----ვას მფლობელობაშია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაზუსტებული სარჩელი
- შეგებებული სარჩელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.2.4. უძრავ ქონებაზე მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----
- აღრიცხულია იპოთეკა, რომელზეც იპოთეკარს წარმოადგენს მერაბ ბახტაძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება
- 2018 წლის 21 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.2.5. სასამართლო არ იზიარებს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ 2017 წლის 24 ნოემბერს მა-----ესა და ნა-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა მოჩვენებითად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვებოდა ან/და თვალთმაქცურად სხვა გარიგების დასაფარად. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, მათ შორის გარიგება მიზნად ისახავდა ნამდვილი იურიდიული შედეგის დადგომას.

სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მტკიცების პროცესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ 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 ასაბუთებენ სასარჩელო მოთხოვნას და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე სხვა გარემოებები, რომლებსაც მნიშვნელობა აქვს საქმის არსებითი გადაწყვეტისათვის (**იხ. სუსგ, საქმე №ას-1206-1166-2016**).

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლითაც აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მტკიცების ტვირთი, მხარეებს შორის, თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების 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. აქვე სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც წესი სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგადი პრინციპი, რომლის თანახმად „**მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს**“

განსახილველ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩლე მხარე მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ერთის მხრივ სი-----სა და მა-----ეს შორის დადებული 01.05.2017 წელს, ხოლო მეორეს მხრივ მა-----ესა და ნა-----ს შორის დადებული 24.11.2017 წელს ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, როგორც მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები, ვინაიდან სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია, 10.05.2017 წელს მა-----ის მიერ აღებული იპოთეკური სესხის პირობების დარღვევის გამო, იპოთეკარის - მამუკა ბახტაძის მიერ მოთხოვნილი ვალდებულების, სესხის ძირი თანხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდის გადავადების მიზნით განხორცილდა სადავო ბინის, საკადასტრო კოდი N2-----ნა-----ის სახელზე რეგისტრაცია, რომელსაც ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის საგნის ღირებულების 67500 ლარი, გამყიდველისათვის მა-----ისათვის არ გადაუცია;

განსახილველ შემთხვევაში მტკიცების საგანში შემავალ საკითხს წარმოადგენს ნასყიდობის ფასის გამყიდველისათვის გადახდა, რაზეც შეგებებული სარჩელით მოსარჩლე ამყარებს თავის მოთხოვნას (ხელშეკრულების ბათილობად ცნობა).

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად საჭიროა მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, შეკრებილი მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, მა-----ესა და ნა-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ორმხრივი ვალდებულების არსებობის ფაქტი, ერთის მხრივ, ნაყიდი უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების გადაცემა მყიდველისათვის, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციითა და მეორეს მხრივ, მიღებული ქონების ღირებულების გადახდა.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მა-----ემ ნა-----ს გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ

ქონებაზე, მდებარე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----. რაც
შეეხება მყიდველის მხრიდან შესყიდული ქონების ღირებულების გადახდის
ფაქტს, აღნიშნული გარემოების მტკიცების ტვირთი თავად მყიდველზეა,
მოცემულ შემთხვევაში ნა-----ზე, რომელიც უთითებს
ვალდებულების სრულად შესრულებაზე, მტკიცებულების სახით კი მის მიერ
წარმოდგენილი იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია,
რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 67 500 ლარი გადახდილია სრულად.
სასამართლო არ იზიარებს სი-----ის წარმომადგენლის განმარტებას,
მასზედ, რომ ნა-----ი სათანადო შემოსავლის არ ქონის გამო ვერ
შესძლებდა ნასყიდობის საგნის ღირებულების 67500 ლარის გადახდას.
ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი „აუდიტის დასკვნით“ სადაო ფართის
ღირებულება 19000 აშშ დოლარს არ აღემატება.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ
ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა ანდა არა
ჯეროვანი შესრულება ნების ნაკლის გამო გარიგების შეცილების საფუძველი
არ არის და, მით უფრო, გარიგების უცილოდ ბათილ გარიგებად მიჩნევის
საფუძვლად ვერ იქნება განხილული. ამასთან, გასათვალისწინებელია
შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის წარმომადგენელთა ბუნდოვანი და
არათანმიმდევრული განმარტებანი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად
ცნობასთან დაკავშირებით;

გარდა ამისა, საგულისხმოა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები,
რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის
მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის
მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 134-ე მუხლის მიხედვით, კი წერილობით
მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი
ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისათვის მნიშვნელოვან
გარემოებათა შესახებ.

მითითებულ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლო
განმარტავს, რომ 2017 წლის 24 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის
ხელშეკრულება, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
უფლებამოსილი პირის მიერ დამოწმებული გარიგება, წარმოადგენს
წერილობით მტკიცებულებას, რომლის მონაცემებიც ითვლება უტყუარად,
საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე. ამდენად, დაუსაბუთებელია შეგებებული
სარჩელით მოსარჩელეთა მითითება იმ გარემოებაზე, რომ ხელშეკრულებაში
მოცემული ჩანაწერი - „ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 67500
ლარით, რომელიც მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი“ სინამდვილეს
არ შეესაბამება იმ პირობებში, როცა საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი

მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

ამდენად, მოსარჩელეს მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 24 ნოემბერს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, მა-----ის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი არ დასტურდება.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელიც გადაწყვეტილებას ედება საფუძვლად. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ. მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ასეთ შემთხვევაში მოპასუხეს ეკისრება იმ ფაქტების დადასტურების ტვირთი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამდენად, სასამართლო შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის განმარტებებს აფასებს რა, შინაგანი რწმენით, მიიჩნევს, რომ მათი განმარტებები, ასევე შეგებებულ სარჩელში მითითებული გარემოებები ერთმანეთთან მოდის წინააღმდეგობაში და არასარწმუნოა. ერთ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარე უთითებს, თითქოს სი-----ს ფინანსური პრობლემების, მოვალეთა რეესტრში ყოფნის გამო დასჭირა მა-----ის დახმარება და იპოთეკური სესხის აღების მიზნით გადაუფორმა სადავო ბინა, ხოლო მეორე შემთხვევაში თავის მხრივ მა-----ე განმარტავს, რომ მას და მის მეგობარს, ვინმე „ბუბას“ სურდათ სესხის აღება და სიმონ გორელიშვიისგან ითხოვეს სადავო ბინა სესხის აღების მიზნით, რაც ურთიერთშეუსაბამოა; რაც შეეხება ნა-----ის პოზიციის, კერძოდ ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის დამადასტურებელ მტკიცებულებად საქმეში წარმოდგენილია წერილობითი სახის მტკიცებულება - 2017 წლის 24 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგნის ღირებულება მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი და რომელშიც არაფერია ნათქვამი ნა-----

ის მხრიდან რაიმე სახის დამატებით ვალდებულებაზე, შესაბამისად, თანხის გადახდა დამტკიცებულად ითვლება, ამასთან სასამართლო მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილია 2017 წლის 24 ნოემბერს, უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება ნა-----ის სახელზე აღირიცხა იმავე დღეს, ამგვარ ვითარებაში გამყიდველს შეეძლო ნათია კინწირაშვილის საკუთრებაში ქონების აღრიცხვამდე უარი განეცხადებინა თავის მხრივ ვალდებულების შესრულებაზე და ქონების მის სახელზე აღრიცხვაზე, ვიდრე არ მიიღებდა საპასუხო შესრულებას, კერძოდ ნასყიდობის თანხას. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სიმონ გორელაშვილმა და ოლ-----ვამ თავისი დარღვეული უფლების აღსადგენად სასამართლოს მიმართეს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ნა-----მა სასამართლოს მიმართა მათი გამოსახლების მოთხოვნით, ხოლო თავად მა-----ეს სარჩელი არ აღუძრავს, რაც კიდევ უფრო არასარწმუნოს ხდის მათ განმარტებას ნასყიდობის ფასის მიუღებლობასთან დაკავშირებით;

3.2.6. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნა-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელმაც არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრში მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების, უფლებრივი ხარვეზის შესახებ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს: პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: 1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვილებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ, გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე (**იხ. მაგ სუსგ №ას-957-900-2010**).

ამდენად, როდესაც სადავო უძრავი ნივთის შეძენის ფაქტი და ნამდვილი მესაკუთრე უთითებს შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, უნდა შემოწმდეს შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება გარკვეული ფაქტებისადმი. ამასთან, შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც ალმატება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს (**იხ. მაგ. სუსგ №ას-491-465-2015**).

განსახილველ შემთხვევაში, არ არის სადავო ის გარემოება, რომ 2017 წლის 24 ნოემბრის მდგომარეობით, სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული იყო მა-----ის საკუთრების უფლება. ამასთან, არც ის არის სადავო, რომ 2017 წლის 24 ნოემბრისათვის სადავო ქონებაზე მა-----ის საკუთრების უფლების თაობაზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის მიმართ საჩივარი

წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა წარმომადგენლის და მა-----ის, ასევე 2018 წლის 18 ოქტომბერს სასამართლოს მთავარ სხდომაზე დაკითხული მოწმეების: ვარლამ სალუქვაძისა და კონსტანტინე გოდუაძის განმარტებებს, მასზედ, რომ ნა-----ისათვის ცნობილი იყო სი-----სა და მა-----ეს შორის არსებული ფიქტიური გარიგების შესახებ, რომ სააგენტოს თანამშრომელი ქეთევან ირემაძე-ბახტაძე სესხის დაფარვის შესახებ უკავშირდებოდა, არა მა-----ეს, არამედ, სი-----ს და რომ სი-----ს მოლაპარაკება ჰქონდა ქეთინო ირემაძე-ბახტაძესთან ვალის გადავადების შესახებ და ერთ-ერთი მოლაპარაკების დროს შესთავაზა, ბინის ფიქტიურად გადაფორმებას მის მიერ დასახელებულ პირზე, ვადამოსული იპოთეკური სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდას გადავადების მიზნით;

2018 წლის 18 ოქტომბერს სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ქეთევან ირემაძე-ბახტაძის დაკითხვისას განმარტა, რომ მუშაობს ქ. ქუთაისში, უძრავი ქონების სააგენტოში, ეწევა საშუამავლო საქმიანობას უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვაში სფეროში, გასული წლის მაისში მიმართა მა-----ემ, რომელსაც სჭირდებოდა სესხი უძრავი ქონების უზრველყოფით, კერძოდ, ქონებით მდებარე, ოზურგეთი დაბა ურეკი თაყაიშვილის ქუჩა, ბინა N2 -ში, ქონების ადგილზე დათვალიერების შემდეგ მოხდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, იპოთეკარს წარმოადგენს მისი მეუღლე - მერაბ ბახტაძე, რამდენიმე თვის შემდეგ მა-----ემ კვლავ მიმართა, ამჯერად ბინის გასხვისების სურვილით, იმის გამო, რომ ვერ იხდიდა იპოთეკის თანხას, სურდა ბინის გაყიდვა და ეძებდა რეალურ მყიდველს, მის მიერ მოძიებული იქნა კლიენტი - ნა-----ი, რომელსაც ზღვისპირეთში სურდა უძრავი ქონების შეძენა, მისი განმარტებით მა-----ე შეახვედრა ნა-----ს ისაუბრეს, გადაწყვიტეს და გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოწმის განმარტებით, მხოლოდ ნათია კუნწურაშვილზე ბინის გასხვისების შემდეგ გახდა მისთვის ცნობილი სადავო ბინაზე სი-----ისა და ოლ-----ვას მოთხოვნის შესახებ, მოწმემ დაადასტურა სოფელ კუხიდან წარმოშობა, თუმცა აღნიშნა, რომ ნა-----ის ახლოს არ იცნობდა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემაყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელეს ეკისრება იმ ფაქტების დადასტურების ტვირთი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის

გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების შედეგად, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა მის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება, კერძოდ, ის ფაქტი, რომ ნა-----მა იცოდა ქონების სადავოობის თაობაზე და იგი იპოთეკართან - მამუკა ბახტაძესა და ქეთევან ირემაძე-ბახტაძესთან შეთანხმებით მოქმედებდა, რაც იმაში გამოიხატება, რომ მან სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით თავის სახლეზე დაირეგისტრირა იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას, რეალურად ბინა შეეძინა;

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარე, სარჩელის საფუძვლად მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად შემოიფარგლა მხოლოდ სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით და მოწმეთა ჩვენებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო თვლის, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარემ, ვერ შეძლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი წესით, სარწმუნო და საკმარისი მტკიცებულებების წარმოდგენით დაედასტურებინა ნა-----ის არაკეთილსინდისიერება სადავო გარიგებებთან მიმართებაში, სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შემძენის ნამდვილობას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (მხარის ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება) მა-----ესა და ნა-----ს შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულების არც თვალთმაქცურობა და არც მოჩვენებითობა არ დასტურდება, მოწმის განმარტება, ვერ გახდება მხარის მიერ სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლად მითითებული გარემოების დამადასტურებელი რელევანტური მტკიცებულება;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სი-----ისა და ოლ-----ვას შეგებებული სარჩელი ნა-----ისა და მა-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება ნა-----ის სასარჩელო მოთხოვნას იგი უნდა

დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხეების სი-----ისა და ოლ-----
ვას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს ნა-----ის
კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----
----- და აღნიშნული უძრავი ქონება ნა-----ს უნდა გადაეცეს
თავისუფალ მდგომარეობაში.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს კონსტიტუცია;

5.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია;

5.3. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;

5.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

5.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 180-ე, 183-ე, 185-ე, 311¹-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. *ჯლარკავა 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*).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებიდან ჩანს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან,

საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „**სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ**“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით: „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. 2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“.

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს

ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსადები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

6.2. ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე ნა-----ი მიუთითებს, რომ მის საკუთრებით სარგებლობის საშუალება არ აქვს, ვინაიდან მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ აღნიშნულ ქონებას, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელები კი ამტკიცებს, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
მ. საკადასტრო კოდი N2----- საკუთრების უფლება დაკარგეს მოჩვენებითი და თვალთმაქცური ნასყიდობის ხელშეკრულებების შედეგად;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან და მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა შეფასდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

განსახილველ შემთხვევაში პირველ რიგში უნდა დადგინდეს ბათილია თუ არა მა-----ესა და ნა-----ს შორის 2017 წლის 24 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----;

აღნიშნული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე რამდენიმე საფუძველზე მიუთითებს, უპირველეს ყოვლისა, ნასყიდობის საგნის ღირებულების მყიდველის მხრიდან გადაუხდელობაზე, გარდა ამისა, მათი განმარტებით, სადავო გარიგება არის, როგორც

მოჩვენებითი, ასევე თვალთმაქცური; შესაბამისად, სადავო გარიგების შეცვლების თითოეული საფუძველი დამოუკიდებლად უნდა შეფასდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლის თანახმად, 1) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით; 2) თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება; 3) კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 24 ნოემბერს მა-----
-----ესა და ნა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნა-----მა უძრავი ქონება, მდებარე: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2----- შეიძინა საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისგან, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა - 67500 ლარით, რომელიც ხელშეკრულების თანახმად თანხა გადახდილია, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა მარეგისტრირებელი ორგანოს წარმომადგენლის თანდასწრებით მოხდა. აღნიშნულის საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნა-----ის სახელზე.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის, საქმის მასალებით უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს, მოჩვენებითი გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც გამოიხატება, უპირველეს ყოვლისა, მხარეთა განზრახვაში, თავიდან აიცილონ გარიგების სამართლებრივი შედეგები. ამასთან, უნდა არსებობდეს ორივე მხარის ერთობლივად, საერთო მიზნითა და განზრახვით მოქმედების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, საიდანაც ნათლად იკვეთება ერთობლივი მოქმედების მოტივი. მოჩვენებითი გარიგება სამართლებრივი სიმულაციაა, რომელიც კანონსაწინააღმდეგო მიზანს ემსახურება. გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კი დადასტურებული უნდა იყოს, რომ ორივე მხარე აღნიშნული მიზნით მოქმედებს. ამასთან, როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა, თუ სხვა მიზნით. მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. ამრიგად, იმისათვის, 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. ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც მოითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა.

რაც შეეხება თვალთმაქცურ გარიგებას, თვალთმაქცური გარიგების ნორმატიულ შინაარსს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება

დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

სასამართლო განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღება, თუმცა, შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება.

განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს, რა 2017 წლის 24 ნოემბერს ნა-----სა და მა-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. აღნიშნულის საფუძველად მოსარჩელე უთითებს, რომ ნა-----მა უძრავი ქონების შეძენის დროს იცოდა, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა დავა, რომ ქონების რეალურ მესაკუთრეს სომონ გორელიშვილი წარმოადგენდა, რაც მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული შესაბამისი მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარე მიუთითებს რა ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობაზე, ვერ ასაბუთებს, კონკრეტულად რა გარიგების დაფარავა სურთად მხარეებს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფაქტები ასევე არ შეესაბამება თვალთმაქცურად დადებული გარიგების ნორმატიულ შინაარსს. ვინაიდან, ვერ დაადასტურა თუ რაში გამოიხატებოდა ნა-----ის მხარიდან თვალთმაქცურობის ფაქტი. მხოლოდ ის გარემოება, რომ ნა-----ს არ აქვს შესაბამისი შემოსავალი და იგი ვერ შეძლებდა ნასყიდობის ფასის 67500 ლარის გადახდას, იმ გარემოების გათვალისწინებით, როცა მითითებული ფართის რეალური ღირებულება 19000 აშშ დოლარია, ვერ მიიჩნევა თვალთმაქცობის განხორციელების ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილში მოცემული თვალთმაქცური გარიგების ნიშნები. კერძოდ, „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 ასხვავებენ 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“ **(იხ. სუსგ №ას-60-58-2016, 12.07.2016; ას # 487-461-2015, 17.06.2015წ, #ას-474-455-2016, 7.07.2016, #ას-871-821-2015, 2.02.2016)**.

ზემოთ აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ შეიცავს გარიგების, არც მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს, ანუ ნორმის შემადგენელ ელემენტებს. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებითა და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ გარიგების დადების დროისათვის ნა-----სა და მა-----ეს მოქმედებდნენ ერთობლივი განზრახვით და მათ მიერ გარიგების დადება მიზნად არ ისახავდა რეალური სამართლებრივი შედეგის მიღწევას. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე არ შეიცავს გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევისათვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს, ვინაიდან არ დგინდება, არა მარტო გარიგების მოჩვენებითი ხასიათი, არამედ ის რომ მხარეებს გარიგების დადებით სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების არც სამართლებრივი და, არც ფაქტობრივი საფუძველი.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეგისტრირებული რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულებაა კეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავ ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად.

აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (**სასამართლოს მოცემული მსჯელობა შესაბამისობასა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან იხ., სუსგ საქმე №ას-813-764-2015; 28.10.2015წ. სუსგ 21.07.2014წ. საქმე №ას-355-334-2014; სუსგ 14.07.2014წ. საქმე №ას-375-352-2014).**

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნა-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელმაც არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა

საჯარო რეესტრში მამუკა გოგუძის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების, უფლებრივი ხარვეზის შესახებ;

შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა 2017 წლის 24 ნოემბერს მა-----ესა და ნა-----ს შორის, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
მ. საკადასტრო კოდი N2-----, სი-----ისადმი საკუთრების უფლებით მიკუთვნების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.5. რაც შეეხება სი-----სა და მა-----ეს შორის 2017 წლის 01 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, უძრავ ქონებაზე მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი N2-----, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს აღნიშნული მოთხოვნის მიმართ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. სასამართლო აღნიშნული მუხლის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა – ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევასა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება, 2017 წლის 24 ნოემბერს მა-----ესა და ნა-----ს შორის, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა უძრავი ქონებაზე, საკადასტრო კოდი N2-----, შესაბამისად შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნა, 2017 წლის 01 მაისს სი-----სა და მა-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე, იურიდიული ინტერესის არარსებობის საფუძვლით, სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

6.6. რაც შეეხება ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის, ნა-----ის მოთხოვნას მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის, მათი გამოსახლებისა და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მისთვის გადაცემის შესახებ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება,

მდებარე **ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----**

მ. საკადასტრო კოდი N2-----, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნა-----ს და საჯარო რეესტრში 2017 წლის 24 ნოემბერს რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად ძირითადი სარჩელით მოპასუხე მხარეს ეკისრებოდათ, წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდნენ,

რომ ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, მოცემულ შემთხვევაში მან ვერ წარმოადგინა მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ნა-----ი (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შეზღუდვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

6.7. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე¹“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რადროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, ხოლო „ზ“ ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ

შემთხვევაში, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მხარეთა პოზიციების მოსმენის შედეგად მიაჩნია, რომ არ დასტურდება ისეთი გარემოებები, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან მოსარჩელეს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს. შესაბამისად, შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 მარტის განჩინებით გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლო

გადაწყვეტილების გამოტანამდე.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა

რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელს, მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელები სი-----ს და ოლ-----ვას მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 2025 (ორიათას ოცდახუთი) ლარის ოდენობით, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

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 და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხეების სი-----ისა და ოლ-----ვას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ნა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დ-----
-----მ. საკადასტრო კოდი - N2----- და აღნიშნული უძრავი ნივთი გადაეცეს ნა-----ს თავისუფალ მდგომარეობაში.
3. მოპასუხეებს სი-----ს და ოლ-----ვას სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი - 120 (ასოცი) ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.
4. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ მოსარჩელე ნა-----ს ეთქვას უარი.
5. სი-----ისა და ოლ-----ვას შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
6. სი-----ისა და ოლ-----ვას მიერ შეგებებულ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 2025 (ორიათასოცდახუთი) ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი.

7. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე უარის თქმის შესახებ გასაჩივრდება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში, კერძო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით, მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) დღისა, გამოცხადდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ციცინო როხვაძე