

საქმე N 3-----

საქმე №2/24812-16



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

29 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე - ზ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხეები - ფ-----ი, ზ-----ე, მ-----, მ-----ე, გ-----
-----ი, ა-----ი, პ-----ი, რ-----ი, მ-----ე, ვ-----
-----ე, ნ-----ი, ი-----, ო-----ი, ა-----ი, ლ-----
-----ი, ტ-----ი, ს-----ე, მ-----ი, მ-----ი

ზ-----ის წარმომადგენელი - ც----- რ-----ი

დავის საგანი - 2010 წლის 13 იანვრის სანოტარო აქტის ბათილად ცნობა; ზ-----
რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება; უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი, 2010 წლის 13 იანვარს, ფ----- გ-----სა
და ზ-----ეს შორის დადებული წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება
და უძრავი ქონების მდებარე: ქ-----, მ-----ის ქ-----
-----, ეზოს მხარეს, ბინა ფართით 135 კვ.მ.

1.2. დაევალოს იბა „მ----- 3--- აღირიცხოს საჯარო რეესტრში ზ-----
ის საკუთრების უფლება ქ.თბილისში, მ-----ის ქ----- საცხოვრებელ
სახლში, მე-11 სართულზე, ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ. ფარ, რადგან
მოსარჩელეს მიადგა ქონებრივი ზიანი ფ----- გ-----ის

დანაშაულებრივი ქმედებით.

1.3. მოპასუხე ზ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ბინა მდებარე მისამართზე: ქ-----, მ-----ის ქ----- საცხოვრებელი სახლის მე-11 სართულზე, ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ. ფართი და აღკვეთილ იქნეს ზ-----ის ხელშეშლა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე ზ----- რ-----ეს.

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, იმა "რ----2----"-ის წევრთა 2008 წლის 27 მაისის საერთო კრების ოქმი N---ში და იბა "მ----- 3----ს 2010 წლის 19 ივნისის ბინათმშენებლობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ფ----- გ-----მა გადასცა ზ----- რ-----ეს მ-----ის ქ. #---- ში მშენებარე სახლში, მასთან ამხანაგობის მიერ დადებულ 2004 წლის 07 სექტემბერს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი მე-11 სართულზე 140 კვ.მ. ფართი და უნდა მომხდარიყო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში სამომავლო საკუთრების უფლებით. აღნიშნულ ოქმს ხელს აწერს თავმჯდომარე ფარსდან გ-----ი, რაც ნაწილობრივ იქნა შესრულებული, რადგან ფ----- გ-----მა ომის შედეგად უსახლკაროდ დარჩენილ ზ----- რ-----ეს უთხრა, სანამ საბუთებს გავამზადებ და რეესტრში დავარეგისტრირებ, მაანმდე კი შეგიძლია იცხოვრო და გაარემონტოო, რაც კიდევაც შესრულებული იქნა და შესაბამისად, ბინა გარემონტებულია, რადგან გადაცემული იყო ე.წ. „შავი კარკასი“ და დღეის მდგომარეობით მიყვანილია ე.წ. „თეთრ კარკასამდე“. რემონტი დაჯდა დაახლოებით 5500 აშშ დოლარამდე. ზ----- რ-----ეს არანაირი სხვა საცხოვრებელი ფართი არ გააჩნდა და დღეის მდგომარეობითაც არ გააჩნია.

ფ----- გ-----მა, როგორც "წილის უფლების გამყიდველმა" მიჰყიდა მის კუთვნილ წილზე უფლება ზ-----ეს ქ.თბილისში, მ-----ის ქუჩა, #----- ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, მე-11 სართულზე, ეზოს მხარეს, ბინა ფართით 135.00 კვ.მ. (საჯარო რეესტრში განცხადების რეგისტრაცია #8-----; თარიღი: 14/01/2010 წელი), წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი #-----, დამოწმების თარიღი: 13/01/2010 წელი, ნოტარიუსი ნ-----, რასაც ადასტურებს 2011 წლის 18 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო კოდი 0-----.

თბილისის სამმართველოს დეტექტივების განყოფილების დეტექტივი გამომძიებლის გიორგი ქარჩავას 2010 წლის 22 დეკემბრის დადგენილებით სისხლის სამართლის საქმეზე N0----- ფ----- გ-----ი ცნობილია სამოქალაქო მოპასუხედ, ხოლო ერთ-ერთ დაზარალებულად ზ----- რ-----ე, რომელსაც

მიაყენა ქონებრივი ზიანი 105000 აშშ დოლარის ოდენობით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 18 მაისის განაჩენით, განსასჯელი ფ----- გ-----ი, ცნობილი იქნა დამნაშავედ, დანაშაულისა გამო, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სსკ 182 მუხლის მე-2 ნაწილის "გ" პუნქტით (ზ----- რ-----ის ეპიზოდი).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 ივლისის განაჩენით უცვლელად დარჩა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 18 მაისის განაჩენი. უდავოდ დადგენილია, რომ ფ----- გ-----მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა ზ----- რ-----ის კუთვნილი თანხები. აგრეთვე, დადგენილია, რომ ზ----- რ-----ემ ფ----- გ-----ის ნებართვით თავისი ხარჯით ფართის შესასვლელში დაამონტაჟა ლითონის კარები ღირებული 450 ლარად, დაამონტაჟა მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები და ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები, ღირებული 5500 აშშ დოლარად, რაც ზ-----ისათვის იყო ცნობილი, სანამ დაიკავებდა ზ----- რ-----ის ფართს, რადგან მან უნებართვოდ ლითონის კარებზე შეცვალა საკეტი, რითაც შეუზღუდა ზ----- რ-----ს ნაყიდი ფართით სარგებლობა.

ფარსად გ-----მა ზ----- რ-----ეს მიაყენა ქონებრივი ზიანი. "ზიანი", სამოქალაქო სამართალში არის ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლების ან კეთილდღეობის დამცირება, განადგურება. პასუხისმგებლობა ურთიერთობის დარღვევით გამოწვეული ზიანისათვის განისაზღვრება ხელშეკრულების პირობებით ან იმ კანონით, რომელიც არეგულირებს მოცემულ სამართლებრივ ურთიერთობებს. პირს ზიანის ანაზღაურება დაეკისრება, თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, კერძოდ, თუ სახეზეა ზიანი და იგი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით. მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი და ზიანის მიმყენებელს მიუძღვის ბრალი. ზიანის მიყენებისას პასუხისმგებლობის შემდეგ საფუძველს წარმოადგენს ბრალის არსებობა. განზრახია ქმედება, რომელიც ჩადენილია პირდაპირი განზრახვით.

ფ----- გ-----ი გასამართლებულია დანაშაულისა გამო, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სსკ 182-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "გ" პუნქტით ანუ "მითვისება". „მითვისება“, „მისაკუთრება“ ნიშნავს ამა თუ იმ პირის მიერ არაკეთილსინდისიერი გზით სხვისი საკუთრების თავისად გახდომას. მითვისება მდგომარეობს სხვისი ქონების, რაც მინდობილი ჰქონდა

პიროვნებას განსაზღვრული მიზნით, არამართლზომიერ დაკავებაში (დაუბრუნებლობაში). მითვისება არის სხვისი მოძრავი ნივთის (ქონების, ფულადი სახსრების) დატაცების ერთ-ერთი ფორმა, რაც გულისხმობს დამნაშავის მიერ მის მართლზომიერ მფლობელობაში ან განმგებლობაში მყოფი ქონების უკანონო, უსასყიდლო ამოღებას მესაკუთრის ფონდებიდან ანგარების მიზნით და იმის სურვილით, რომ იგი თავის სარგებლობაში მოაქციოს. მითვისების განსაკუთრებული ხასიათი ისაა, რომ ქონება, რომლის დატაცებაც ხდება, იმყოფება დამნაშავის მართლზომიერ მფლობელობაში. მითვისების დროს დამნაშავე იტოვებს მინდობილ ქონებას თავის პირად განკარგულებაში იმ მიზნით, რომ ისარგებლოს.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ თბილისის არქიტექტურის 2010 წლის 19 აპრილის ბრძანებით N0----- შეთანხმდა საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. 2010 წლის 09 ივნისს იმა "მ----- 3---ის თავმჯდომარე ფ----- გ-----მა, ისე რომ არ გააუქმებინა იმა "რ----2---"-ის სახელით დადებული ხელშეკრულება გააფორმა უკვე "მ----- 3--" სახელით ხელშეკრულება ზ-----ესთან, რომლის თანახმად, გადასცა უკვე გადაცემული XI სართულზე 140 კვ.მ საერთო ფართის ბინა.

ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2010 წლის 06 დეკემბრის შემოწმების აქტი #0---, სადაც აღნიშნულია, სანებართვო დოკუმენტების

გარეშე აწარმოებს მშენებლობას ამხანაგობა "რ----2---" (თავმჯდომარე ფ----- გ-----ი). 2011 წლის 20 აპრილს და 05 მაისს სასამართლო სხდომაზე ფ----- (მ-----) გ-----მა აღნიშნა, რომ "თავიდან შეიქმნა ამხანაგობა "რ----2---", მ-----ის ქ----- და მ-----ის ქუჩა #--- უნდა ყოფილიყო "რ--- 2---"-ის სამართალმემკვიდრე, რატომღაც ეს დეტალი გაიპარა ხელშეკრულებაში, ამიტომაც გადასახედია მათი რეგისტრაციის საკითხი".

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ „მ-----ის ქუჩა #---ის რეგისტრაცია არასწორად განხორციელდა, რადგან პროექტი არ არის შეთანხმებული, მიწა მთლიანად არ იყო რეგისტრირებული, რამოდენიმე კვ.მ. იყო დარჩენილი, ყოველ შემთხვევაში რასაც ითვალისწინებს კორპუსის რეგისტრაცია. შესაბამისად, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მისი დაკანონების საკითხი არის „გაურკვეველი“. თბილისის არქიტექტურის 2011 წლის 18 მაისის #----- წერილში აღნიშნულია, რომ იმა "მ----- 3---ს (თავმჯდომარე მ----- ი) აეკრძალა გასხვისება და წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებათა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. „თბილისის არქიტექტურის 2011 წლის 17

ივნისის ბრძანება N2---ის თანახმად, იმა "მ----- 3--" თავმჯდომარეს მ-----
-----სა და იმა "მ----- 3-- წარმომადგენელს ნ-----ს უარი ეთქვა
ქალაქ თბილისში, საბურთალო, მ-----ის (ო---ს) 3, 5 და 7-ში უნებართვოდ
აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ლეგალიზებაზე. ზ----- რ-----
--ეს ხელშეკრულებით აქვს 146 კვ.მ. ფართი, რაც რეალურად არსებობს და
მდებარეობს მე-11 სართულზე, ეზოს მხარე, რომელიც ფ----- გ-----მა,
როგორც "წილის უფლების გამყიდველმა" უკანონოდ მიჰყიდა მის კუთვნილ
წილზე უფლება ზ-----ეს მ-----ის ქ----- მდებარე მშენებარე
კორპუსში XI სართულზე, ეზოს მხარეს, საცხოვრებელი ფართი 135 კვ.მ. შავი
კარკასის მდგომარეობაში და დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში წილის
უფლების გაყიდვის საფუძვლით, როდესაც ასეთი ფართი მითითებულ
ადგილას არ არსებობს და ასეთი წილის უფლება ფ----- გ-----ის სახელზე
საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა.

იმა "მ----- 3--"-ის დაფუძნების და ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ –
ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ "ამხანაგობის სახელწოდებაა –
ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "მ----- 3--", რომლის მისამართია: ქ--
-----, მ-----ის ქ----- "... , ამხანაგობის დამფუძნებელმა წევრებმა 2003-
2006 წელს ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. #-----ში ერთობლივად ააშენეს თორმეტ
სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის სრული კარკასი
დამთავრებული იქნა 2006 წელს, რაც სინამდვილეს არ შეესაბამება, რადგან
წარმოდგენილი საბუთებით დგინდება და რასაც ადასტურებს თბილისის
მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2010 წლის 06 დეკემბრის
შემოწმების აქტი #0---, სადაც აღნიშნულია, სანებართვო დოკუმენტების
გარეშე აწარმოებს მშენებლობას ამხანაგობა „რ---2---“ (თავმჯდომარე ფ-----
გ-----ი).

იმა "რ---2---"-ის წევრთა 2008 წლის 27 მაისის საერთო კრების ოქმში N---ში
აღნიშნულია, რომ ზ----- რ-----ეს მ-----ის ქ. #---ში მშენებარე სახლში, მასთან
ამხანაგობის მიერ დადებულ 2004 წლის 07 სექტემბერს, ფ----- გ-----მა XI
სართულზე 140 კვ.მ. ფართი მიყიდა და უნდა მომხდარიყო რეგისტრაცია
საჯარო რეესტრში სამომავლო საკუთრების უფლებით. ოქმს ხელს აწერს
თავმჯდომარე ფარსდან გ-----ი. 2010 წლის 19 ივნისს იმა "მ----- 3--"-ის
თავმჯდომარე ფ----- გ-----მა გააფორმა ხელშეკრულება ზ-----ესთან,
რომლის თანახმად, გადასცა მე-11 სართულზე 140 კვ.მ საერთო ფართის ბინა.
ზ----- რ-----ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვერ მოხერხდა,
რადგან ფ----- გ-----მა უკანონოდ გაასხვისა მისი ქონება.

2008 წლის 30 დეკემბრის იმა "მ----- 3--"-ის სადამფუძნებლო ხელშეკრულება ითვალისწინებს აშენების შემდეგ ფართების განაწილებას, ფ----- გ-----ს ფართი მითითებულ მისამართზე უნდა გადასცემოდა მას შემდეგ, რაც იგი შეასრულებდა ამხანაგობის წინაშე ნაკისრ ვალდებულებას, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, ანუ ფ----- გ-----ს, რომ შეძლებოდა მისი სამომავლო ქონების გასხვისება, აუცილებელი წინაპირობა უნდა ყოფილიყო ის გარემოება, რომ ამხანაგობის წინაშე მისი მხრიდან ნაკისრი ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო. წინააღმდეგ შემთხვევაში თუ ფ----- გ-----ი კერ შეასრულებდა ამხანაგობის წინაშე არსებულ ვალდებულებას, შესაბამისად, არც გასხვისების უფლება ექნებოდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით კი, მას ფართის გაყიდვის უფლებაც არ ჰქონდა და კერც წინასწარ რეგისტრაციაში გაუტარებდა ვინმეს ფართებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე უკვე მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული ის ხელშეკრულებების პირობები, რომელიც უფრო ადრე იყო დადებული. ანუ ფ----- გ-----ს უნდა შეესრულებინა ვალდებულება იმა "მ----- 3--" და მხოლოდ ამის შემდეგ შეეძლო გაეყიდა წილი ამხანაგობაში. ნებისმიერ შემთხვევაში, იმა "რ----2----"-თან ვალდებულება უფრო ადრე უნდა შესრულებულიყო და ისედაც ხელშეკრულება ზ----- რ-----ესთან უფრო ადრე იქნა დადებული ვიდრე ზ----- -----ესთან.

ზ----- რ-----ეს ხელშეკრულებით აქვს 140 კვ.მ. ფართი, რაც რეალურად არსებობს და მდებარეობს მე-11 სართულზე, ეზოს მხრიდან, ხოლო ზ----- ეზე რეგისტრირებულია 135 კვ.მ. ფართი, როდესაც ასეთი ფართი მითითებულ ადგილას არ არსებობს (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო, მიუთითა, რომ ზ----- რ-----ის მოთხოვნები უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო (იხ. შესაგებლები და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებები არ გამოკვეთილა.

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ქ-----ს ადგილობრივი მმართველობის ვაკე-საბურთალოს რაიონის

გამგეობის 2008 წლის 23 აპრილის განკარგულების თანახმად, დამტკიცდა ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „რ----2---“-ის საერთო კრების ოქმი ამხანაგობის წევრთა საბოლოო სიის დამტკიცების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.04.2008 წლის განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 19)
- კრების ოქმი #- (ტომი 1, ს.ფ. 20-21)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. ქ-----ს მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 23 იანვრის ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების #0--- თანახმად, ამხანაგობა „რ--- - 2---“-ს თავმჯდომარე ფ----- გ-----ი, ვინიდან ქ.თბილისში, მ-----ის ქ. N3---ში უნებართვოდ ახორციელებდა სამუშაოებს დაჯარიმდა 6000 ლარით და საჯარიმო თანხა ჩაირიცხა ვაკე-საბურთალოს რაიონის არასაგადასახადო შემოსულობების სატრანზიტო ანგარიშზე. დაევალა ამხანაგობა „რ----2---“-ის თავმჯდომარე მ. გ-----ს ჯარიმის გადახდა ბიუჯეტის სასარგებლოდ არაუგვიანეს 30 დღისა. დაევალა ამხანაგობა „რ----2---“-ს თავმჯდომარეს დარღვევის გამოსწორება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილება #0----- (ტომი 1, ს.ფ. 22)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. ქ-----ს მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 06.12.2010 წლის შემოქმედების აქტის თანახმად, ამხანაგობა „რ----2---“-ს (თავმჯდომარე ფ----- გ-----ი) მიერ ქ.თბილისში, მ-----ის ქ. #---ში არ იქნა აღმოფხვრილი ქ-----ს მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის #0----- 23.01.2007 წლის დადგენილებით ჯარიმის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი. კერძოდ, განხორციელებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 06.12.2010 წლის შემოწმების აქტი (ტომი 1, ს.ფ. 23)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. თბილისის არქიტექტურის 19.04.2010 წლის ბრძანების თანახმად, ამხანაგობა „რ----2---“-ის მიერ წარდგენილი პროექტი, ობიექტის არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მოცულობით-სივრცითი გადაწყვეტის ნაწილში, აკმაყოფილებდა ქალაქმშენებლობით პირობებს. რაც შეეხება შენობის იერსახეს, მისი ფასადები ვერ უზრუნველყოფდნენ ისეთ თანამედროვე და მაღალი დონის არქიტექტურული სახის ჩამოყალიბებას,

როგორსაც ადგილმდებარეობის მნიშვნელობიდან გამომდინარე საჭიროებს ობიექტი და ამდენად, ფასადების ნაწილში პროექტი საჭიროებდა გადამუშავებას და დახვეწას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19.04.2010 წლის ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 24)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. ქ-----ს მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 31.01.2011 წლის სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების თანახმად, ამხანაგობა „რ----2---“ დაჯარიმდა 18 000 ლარით ქ-----ს მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 23 იანვრის დადგენილებით, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევის საქმეზე დაკისრებული ჯარიმის სამართლებრივი საფუძვლების აღმოუფხვრელობის გამო. ამხანაგობა „რ----2---“-ს დაევალა ჯარიმის გადახდა ბიუჯეტის სასარგებლოდ არაუგვიანეს 30 დღისა.

სამართალდამრღვევს განემარტა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, დამრღვევის მიერ დაკისრებული ჯარიმის გადაუხდელობის შემთხვევაში, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს ვალდებულებას, საურავის დაკისრების შესახებ, ხოლო „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მეორე პუნქტით „დაკისრებული ჯარიმის გადაუხდელობის შემთხვევაში“ (დადგენილების ჩაბარებიდან 30 დღეში) დადგენილებით განსაზღვრული საჯარიმო თანხის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 31.01.2011 წლის დადგენილება (ტომი 1, ს.ფ. 25-26)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.7. თბილისის არქიტექტურის 17.06.2011 წლის ბრძანების თანახმად, არ დაკმაყოფილდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ----- 3----ის წარმომადგენლის ნ-----ის 2011 წლის 30 მარტის, 19 და 24 მაისის განცხადებები. უარი ეთქვათ განმცხადებლებს, ქ. თბილისში, მ-----ის (ო----ს) #3, მ-----ის ქ. #5, მ-----ის ქ. #7-ში მდებარე უნებართვოდ აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ლეგალიზებაზე. აღნიშნულის თაობაზე ეცნობა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ----- 3----ის თავმჯდომარეს მ-----ს, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ----- 3----ის წარმომადგენელ ნ-----ს, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე დაინტერესებულ პირებს და ქალაქ თბილისის მერიის

ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 17.06.2011 წლის ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 28-31)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.8. ინიდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „რ---2---“-ის წევრთა 2008 წლის 27 მაისის საერთო კრების ო----- თანახმად, თანხმობა მიეცა ზ-----ეს ამხანაგობა „რ---2---“-ში, მესაკუთრის სტატუსით გაწევრიანებაზე. გადაეცა მშენებარე საცხოვრებელ სახლში საკუთრების უფლებით, რომელიც მდებარეობს ქ-----, მ-----ის ქ. #---ში, მიწიდან მეთათე სართულზე, კორპუსის შიდა ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ. ამავე ოქმის თანახმად, დადგენილ იქნა, რომ მ-----ის ქ. #---ში, მე-10 სართულზე, 140 კვ.მ. მშენებარე სახლში უნდა მომხდარიყო ზ----- რ-----ის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ზემოაღნიშნულ ფართზე სამომავლო საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 27 მაისის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 32)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.9. 2010 წლის 09 ივნისს, ინიდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ----- 3---“-ს (თავმჯდომარე ფ----- გ-----ი) და ზ----- რ-----ეს შორის დაიდო ბინათმშენებლობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ამხანაგობამ იკისრა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (კორპუსის) მშენებლობის ვალდებულება სათანადო წესით დამტკიცებული პროექტის მიხედვით.

ხელშეკრულების 2.3 პუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის სანაცვლოდ, ამხანაგობა ვალდებულია მოქალაქეს გადასცეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობის საცხოვრებელი ფართი, 1.1 მუხლით გათვალისწინებულ ახალაშენებულ სახლში, შავი კარკასის მდგომარეობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.06.2010 წლის ბინათმშენებლობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 33-35)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.10. შსს ქ-----ს სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს დეტექტივების განყოფილების 2010 წლის 18 დეკემბრის დადგენილების თანახმად, მოსარჩელე ზ----- რ-----ე ცნობილ იქნა სამოქალაქო მოსარჩელედ, ხოლო 2010 წლის 22 დეკემბრის დადგენილების თანახმად, ფ----- გ-----ი ზ-----ის მიმართ ცნობილ იქნა სამოქალაქო მოპასუხედ, რომელმაც თავისი

ქმედებით ზ----- რ-----ეს მიაყენა 105 000 აშშ დოლარის ზიანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილებები (ტომი 1, ს.ფ. 39)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.11. სისხლის სამართლის საქმეზე #0----- საბრალდებო დასკვნის თანახმად, ფ----- გ-----მა ჩაიდინა სისხლის სამართლის კოდექსის 182-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაული, რომლის თანახმად, მან ფართის გარეშე დატოვა და მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა მოქალაქე ზ----- რ-----ის კუთვნილი თანხა 40 500 აშშ დოლარის ოდენობით, კერძოდ, 2006-2007 წლებში, 2008 წლის 27 მაისს , იბა „რ----2---“-ის წევრთა საერთო კრების #- ოქმით და 2010 წლის 09 ივნისს ამ უკანასკნელთან გააფორმა ხელშეკრულებები, მ-----ის ქ. #---ში 140 კვ.მ. ფართზე, რის სანაცვლოდაც გამოართვა 35 000 აშშ დოლარი. ზ. რ-----ეს ფ. გ-----ის ნებართვით თავისი ხარჯით ფართის შესასვლელში დამონტაჟებული ჰქონდა ლითონის კარები, ღირებული 450 ლარად და ჩატარებული ქონდა სარემონტო სამუშაოები, ღირებული 5 500 აშშ დოლარად. ფ. გ-----მა ზ. რ-----ეს ფართი არ გადასცა, რითაც მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა ზემოაღნიშნული თანხები და მას მიაყენა დიდი ოდენობით მატერიალური ზიანი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის კოლეგიის 2011 წლის 18 მაისის განაჩენის თანახმად, ფ----- გ-----მა ჩაიდინა სისხლის სამართლის კოდექსის 182-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაული, რომლის თანახმად, მან ფართის გარეშე დატოვა და მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა მოქალაქე ზ----- რ-----ის კუთვნილი თანხა 40 500 აშშ დოლარის ოდენობით, კერძოდ, 2006-2007 წლებში, 2008 წლის 27 მაისს , იბა „რ----2---“-ის წევრთა საერთო კრების #- ოქმით და 2010 წლის 09 ივნისს ამ უკანასკნელთან გააფორმა ხელშეკრულებები, მ-----ის ქ. #---ში 140 კვ.მ. ფართზე, რის სანაცვლოდაც გამოართვა 35 000 აშშ დოლარი. ზ. რ-----ეს ფ. გ-----ის ნებართვით თავისი ხარჯით ფართის შესასვლელში დამონტაჟებული ჰქონდა ლითონის კარები, ღირებული 450 ლარად და ჩატარებული ჰქონდა სარემონტო სამუშაოები, ღირებული 5 500 აშშ დოლარად. ფ. გ-----მა ზ. რ-----ეს ფართი არ გადასცა, რითაც მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა ზემოაღნიშნული თანხები და მას მიაყენა დიდი ოდენობით მატერიალური ზიანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საბრალდებო დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 41-47)
- 2011 წლის 18 მაისის განაჩენი (ტომი 1, ს.ფ. 53-71)
- 2012 წლის 23 ივლისის განაჩენი (ტომი 1, ს.ფ. 72-102)

- 2012 წლის 06 დეკემბრის განჩინება (ტომი 1, ს.ფ. 103-104)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.12. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ----- 3--“-ს დაფუძნების და ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, ამხანაგობის დამფუძნებელმა წევრებმა 2003-2006 წლებში, ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. #-----ში ერთობლივად ააშენეს 12 სართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის სრული კარკასი დამთავრებულ იქნა 2006 წლის დეკემბერში. ამხანაგობის მიზანია წინამდებარე დაფუძნების აქტით, იურიდიული პირის შეუქმნელად, განსაზღვრული წესითა და ვადებში, ერთობლივად იმოქმედონ მ-----ის ქ-----ში 2003-2006 წლებში აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მოსაპირკეთებელი სამუშაოების საბოლოო დასრულების, საკომუნიკაციო ქსელების მოწყობის, ლეგალიზაციისთვის და ამ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის განსახორციელებლად/მათი წილის შესაბამისად.

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან: მ-----, მ-----ე, გ-----ი, ვ-----ის რწმუნებული მ-----ე, ა-----ი, ჰ-----ის რწმუნებული ნ-----ა, მ-----ე, ნ-----ი, ი-----, ო-----ი, ა-----ი, ლ-----ი, ტ-----ი, ს-----ე, მ-----ი, მ-----ი და ფ----- გ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 30 დეკემბრის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 105-112)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.13. 18/03/2011 წლის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის და 13.01.2010 წლის ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის გასხვისების შესახებ გარიგების თანახმად, ფ----- გ-----მა როგორც წილის უფლების გამყიდველმა მიყიდა მის კუთვნილ წილზე უფლება ზ-----ეს, მ-----ის ქ. #-----ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, მე-11 სართულზე, ეზოს მხარეს, ბინა ფართობით 135 კვ.მ.

გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასდა 40 000 აშშ დოლარად, რაც ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, შეადგენდა 68 096 ლარს, რომელიც მყიდველმა გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18/03/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 113-119)

- 13.01.2010 წლის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 296-298)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა - ზ----- რ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 172-ე, 173-ე, 317-ე, 327-ე, 930-ე, 932-ე, 976-ე, მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის თანახმად, მონაწილეებმა

უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. თუ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული შესატანის ოდენობა, თითოეული მონაწილე მოვალეა შეიტანოს იგი თანაბრად. შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით. თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შესატანები წარმოადგენს მონაწილეთა საერთო საკუთრებას. მონაწილეთა საერთო საკუთრებას შეადგენს ისიც, რაც შეძენილია საერთო საკუთრებაში არსებული უფლების საფუძველზე, ანდა მიღებულია ანაზღაურების სახით საერთო ქონების განადგურების, დაზიანების ან ამოღების გამო.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, უდავი გარემოებას წარმოადგენს, რომ ინიდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „რ---2---“-ის წევრთა 2008 წლის 27 მაისის საერთო კრების ო----- თანახმად, თანხმობა მიეცა ზ-----ეს ამხანაგობა „რ---2---“-ში, მესაკუთრის სტატუსით გაწევრიანებაზე. გადაეცა მშენებარე საცხოვრებელ სახლში საკუთრების უფლებით, რომელიც მდებარეობს ქ-----, მ-----ის ქ. #---ში, მიწიდან მეათე სართულზე, კორპუსის შიდა ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ. ამავე ოქმის თანახმად, დადგენილ იქნა, რომ მ-----ის ქ. #---ში, მე-11 სართულზე, 140 კვ.მ. მშენებარე სახლში უნდა მომხდარიყო ზ----- რ-----ის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ზემოაღნიშნულ ფართზე სამომავლო საკუთრების უფლებით. ასევე უდავო გარემოებაა, რომ 2010 წლის 09 ივნისს, ინიდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ----- 3---“-ს (თავმჯდომარე ფ----- გ-----ი) და ზ----- რ-----ეს შორის დაიდო ბინათმშენებლობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ამხანაგობამ იკისრა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (კორპუსის) მშენებლობის ვალდებულება სათანადო წესით დამტკიცებული პროექტის მიხედვით.

7.2. 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 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. იგი კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გარიგება, როგორც კერძო სამართლის უზოგადესი ცნება, გამოიყენება არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ კერძო სამართლის სხვა ნაწილებში.

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში გარიგება კერძო საკუთრებასთან ერთად ეკონომიკის სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი ადგენს გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენის პრინციპს და გამორიცხავს ნების სიტყვასიტყვითი გაგების პრინციპის გამოყენებას. გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენა მოითხოვს იმის გარკვევას, თუ რა იგულისხმეს გარიგების მონაწილეებმა გამოხატულ ნებაში. ეს კი იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ უპირატესობა მიენიჭოს მათ ნებას და არა გარიგებაში სიტყვიერად გამოხატულს. ამასთან, ნების გამოვლენის ინტერპრეტაციისთვის აუცილებელია იმის გათვალისწინებაც, თუ რა საბოლოო შედეგს ისახავდა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მიზნად. მართალია, აღიარებულია, რომ ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით, მაგრამ ეს არ იძლევა ნების მიმღების მიერ გაგების შესაძლებლობათა კრიტერიუმებს. ამიტომ ნების გამოვლენის განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს, მათ შორის ის, თუ რა მიზანს ისახავდა მხარე ხელშეკრულების დადებისას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სადავოდ არის გამხდარი 2010 წლის 13 იანვრის წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის და 56-ე მუხლების საფუძველზე.

7.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგების ბათილობის საფუძველი თავს იჩენს თუ ხდება იმ ფასეულობათა დარღვევა, როგორიცაა - კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები. შესაბამისად, კანონით დადგენილი წესისა თუ აკრძალვის დარღვევა გულისხმობს, ყველა იმ გარემოებას, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი (მაგ. მოტყუება, იძულება და სხვა), ასევე, ცალკეული გარემოებებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძველი. რაც შეეხება საჯარო წესრიგს, მასში იგულისხმება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ სახელმწიფო თუ საზოგადოებრივ ინტერესთა ერთობლიობა. საჯარო წესრიგის დარღვევა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა პრინციპულ სამართლებრივ ფასეულობათა უარყოფაში. ასევე, რაც შეეხება ზნეობის ნორმების დარღვევას, აღნიშნული შეფასებითი საკითხია. გარიგება ეწინააღმდეგება ზნეობას, როცა იგი

დადგენილი ზნეობით აკრძალული მოქმედების შესრულებას ითვალისწინებს, ანდა პირიქით, განზრახ აბრკოლებს ზნეობის შესატყვისი მოქმედების განხორციელებას.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მითითება კანონით დადგენილი წესის, საჯარო წესრიგისა და ზნეობის ნორმებთან ხელშეკრულების წინააღმდეგობრიობასთან დაკავშირებით გაზიარებული ვერ იქნება. წარმოდგენილი ხელშეკრულება, ყველა მისი პირობა და დანაწესი დადგენილი და გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსით, შეესაბამება წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საკანონმდებლო დანაწესებს. წარმოდგენილი წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეები არ შეთანხმებულან ისეთ პირობებზე, რომლებიც ზნეობის ან კანონსაწინააღმდეგო იქნებოდა.

7.4. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ 2010 წლის 13 იანვრის ხელშეკრულება ატარებს მოჩვენებით და თავთმაქცურ ხასიათს და შესაბამისად, მოხდა სხვა ხელშეკრულების დაფარვა ან/და მხარეთა მიზანს არ წარმოადგენდა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვალა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავინთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქრწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ხოლო ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული

გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

აღნიშნული ნორმის დანაწესის თანახმად, 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, ხოლო თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების მონაწილე სუბიექტები ცდილობენ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით სხვა გარიგების დაფარვას.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2010 წლის 13 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების მოჩვენებითი ხასიათის დადგენისას, უპირველეს ყოვლისა, უნდა განისაზღვროს აღნიშნული ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი შედეგები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. წარმოდგენილ შემთხვევაში, უდავო გარემოებაა, რომ ფ----- გ----- ს და ზ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების (წილის) ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ზ-----ემ ნამდვილი ნების გამოვლენის შედეგად, საკუთრებაში მიიღო უძრავი ქონება, რომელიც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით აღირიცხა მის სახელზე და რომლის საფასურიც წარმოდგენილი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სრულად გადაიხადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ ხელშეკრულების მხარეებს ნამდვილად სურდათ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შედეგების დადგომა, კერძოდ, ფ----- გ-----ს წილის გაყიდვა, ხოლო ზ-----ეს ყიდვა. შესაბამისად, ორივე მხარე მოქმედებდა ნამდვილი ნების შესაბამისად და მიზნად ისახავდა სწორედ აღნიშნულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლას.

ხოლო, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების მონაწილე სუბიექტები ცდილობენ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით სხვა გარიგების დაფარვას.

რაც შეეხება მხარეთა შორის სადავო ხელშეკრულების თვალთმაქცურობის გამო ბათილობის საფუძველს, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს,

განიხილოს თვალთმაქცური გარიგებების სამართლებრივი ბუნება. 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, საგულისხმოა, რომ აღნიშნული მიზნით მოქმედებს გარიგების ორივე მხარე. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მოკლებულია ნამდვილობას და მხარეთა მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი და მათ არ სურთ გარიგების შესრულება. ასეთი გარიგების შედეგად კონკრეტული მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა ორივე მხარის ინტერესი და მიზანი უნდა იყოს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, რაიმე სხვა სახის შეთანხმების დაფარვას ხელშეკრულების მხარეთა შორის ადგილი არ ჰქონია, ისინი მოქმედებდნენ სწორედ მითითებული წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზნით და შესაბამისად, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია სადავო ხელშეკრულების მითითებული საფუძვლით ბათილობის თაობაზე მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა.

სასამართლო დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარეობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი 140 კვ.მ.-დან 135 კვ.მ. თურმე შედის მოაპსუხე ზ-----ის საკუთრებაში, რაც წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, ხოლო დარჩენილი 5 კვ.მ. თუ საიდან უნდა მიემატოს და როგორ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არც დასტურდება და არც თავად მოსარჩელის მიერ არის განმარტებული. ასევე აღსანიშნავია, რომ მართალია სისხლის სამართლის საქმეზე მირებული გადაწყვეტილებით მითითებულია, რომ ფ----- გ-----ის ქმედებით ზ----- ეს მიადგა ზიანი, თუმცა წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოაპსუხეთა მიერ ასეთი ზიანის მიყენების ფაქტი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ამხანაგობა „რ----2----“-სა და ამხანაგობა „მ----- 3--- სამართალმემკვიდრეობის ფაქტი, რაც გამორიცხავს ამ უკანასკნელზე რაიმე სახის ვალდებულების დაკისრებას მოსარჩელესთან მიმართებაში. და ბოლოს, იმის გათვალისწინებით, რომ მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ზუსატდ ვერ დგინდება სადავო ფაქტის არა მხოლოდ არსებობა, არამედ მისი ადგილმდებარეობაც კი, რომ დასტურდებოდეს, მიტიტებული სადავო ფაქტი კანონით დადაგენილი წესით

უკვე წლების განმავლობაში გასვლისებულია და სარგებლობს მოაპსუხე ზ-----
-----ე, რაც გამორიცხავს, რომელიც არანაირ სამართლებრივ ურთიერთობაში არ
იმყოფებოდა ზ-----ესთან, შესაბამისად, ამ უკანასკნელის ინეტერსების
დაკმაყოფილების მიზნით სასამართლო ვერ მოახდენს უკვე კანონიერად
განკარგულ და კეთილსინდისიერად მესაკუთრედ აღრიცხული ზ-----ის
სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების
მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვას და მოპასუხის გამოსახლებას.

იმის გათვალისწინებით, რომ ზ----- რ-----ის სარჩელი, წილის ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, აღნიშნული
ავტომატურად იწვევს, მოსარჩელის მეორე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმას, ვინაიდან, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ზ-----ეს ნამდვილი
ნების საფუძველზე გადაეცა წილი მრავალსართულიან საცხოვრებელ
კორპუსში, შესაბამისად, უძრავი ქონების მიმართ მისი საკუთრების უფლებაც
ნამდვილია და არ არსებობს ამ ქონების მისი უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვის საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად,
სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“
და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის
ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის
1873 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მეორე ნაწილის
თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის
ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი
ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

საქართველოს 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის
გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი
გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ
ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა,

ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ვინაიდან, ზ----- რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და ამავდროულად იგი კანონის საფუძველზე არის გათავისუფლებული სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან, მხარეები თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისგან.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან, ზ----- რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.04.2014 წლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ზ-----ეს და იმა „მ----- 3----ს აკრძალა თბილისი, მ-----ის ქ----- მშენებარე საცხოვრებელ სახლში, მე-11 სართულზე, ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ.ფართი, ზ-----ის სახელზე რიცხული 135 კვ.მ. ფართის გაყიდვა, გასხვისება, დაგირავება, იპოთეკით დატვირთვა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- რ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - ფ-----ის, ზ-----ის, მ-----ს, მ-----ის, გ-----ის, ა-----ის, პ-----ის, რ-----ის, მ-----ის, ვ-----ის, ნ-----ის, ი-----ს, ო-----ის, ა-----ის, ლ-----ის, ტ-----ის, ს-----ის, მ-----ის, მ-----ის და ა-----ის მიმართ, ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, საკუთრების უფლების აღიარების და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.04.2014 წლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ზ-----ეს და იმა „მ----- 3----ს აეკრძალა თბილისი, მ-----ის ქ----- მშენებარე საცხოვრებელ სახლში, მე-11 სართულზე, ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ.ფართი, ზ-----ის სახელზე რიცხული 135 კვ.მ. ფართის გაყიდვა, გასხვისება, დაგირავება, იპოთეკით დატვირთვა.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 15 აპრილის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ზ-----ეს და იმა „მ----- 3----ს აეკრძალა თბილისი, მ-----ის ქ----- მშენებარე საცხოვრებელ სახლში, მე-11 სართულზე, ეზოს მხრიდან 140 კვ.მ.ფართი, ზ-----ის სახელზე რიცხული 135 კვ.მ. ფართის გაყიდვა, გასხვისება, დაგირავება, იპოთეკით დატვირთვა.

4. მხარეები კანონით დადგენილი წესით გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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

შორენა წიქარიძე