



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

25 იანვარი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი
შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება
მოსამართლე - შორენა ჯანხოთელი
სხდომის მდივანი - თამარ აკობია

მოსარჩელე - ი-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - შპს „ა-----ი“, შპს „ს-----ი“

წარმომადგენელი (დირექტორი) - ზ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა,
მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოთხოვნა სარჩელში:

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხეთა შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----) გასხვისების ნაწილში;

1.2. მოსარჩელე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----) მესაკუთრედ.

**სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები (ტომი 2, ს.ფ.1-18;
განცხადება ტომი 2 ს.ფ. 118-120):**

1.1.1. 2018 წლის 02 თებერვალს მასსა და შპს „ა-----ს“ (იმჟამინდელი დირექტორი - ზ-----ე) შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მან 160 000 ლარად შეიძინა შპს „ა-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- - (ს/კ 7-----);

1.1.2. მის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხა;

1.1.3. ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა ს----- სააგენტოში და მის მიერ მოთხოვნილ იქნა შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

1.1.4. ამავე პერიოდში შეიცვალა შპს „ა-----ის“ დირექტორი და საზოგადოების დირექტორი, ნაცვლად ზ-----ისა, გახდა ზ-----ი, რომელმაც აიღო ვალდებულება დაესრულებინა მშენებლობა. აღნიშნულის სანაცვლოდ მან შპს „ა-----ის“ საკუთრებაში მქონე უძრავი ქონებები გადააფორმა შპს „ს-----ის“ სახელზე;

1.1.5. ზ-----ი წარმოადგენს როგორც შპს „ა-----ის“, ასევე შპს „ს-----ის“ დირექტორს;

1.1.6. ზ-----ისთვის, როგორც შპს „ა-----ის“ დირექტორის სახელით მოქმედებისას და უძრავი ქონების გასხვისებისას, ცნობილი იყო მასსა და შპს „ა-----ს“ შორის უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტი;

1.1.7. მისი განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მიზნით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სსიპ ს----- ოს მიერ 2018 წლის 20 მარტს და შესაბამისად მან ვერ განახორციელა შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

1.1.8. აღნიშნული ფაქტით ბოროტად ისარგებლა მოპასუხე საზოგადოების - შპს „ა-----ის“ დირექტორმა - ზ-----მა და 2018 წლის 03 ოქტომბერს მან, ერთის

მხრივ, როგორც შპს „ა-----ის“ დირექტორმა და წარმომადგენელმა, და მეორე მხრივ, როგორც შპს „ს-----ის“ დირექტორმა და წარმომადგენელმა, გადააფორმა უძრავი ქონებები შპს „ს-----ის“ სახელზე;

1.1.9. მოპასუხეთა შორის აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოხდა არა რეალური მიზნით, არამედ იმ მიზნით, რომ შპს „ა-----ს“ არ შეესრულებინა მასთან დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით;

1.1.10. შპს „ს-----ი“ არის არაკეთილსინდისიერი შემძენი, ვინაიდან ზ-----ი არის როგორც ამ კომპანიის, ასევე შპს „ა-----ის“ დირექტორი და ორივე კომპანიას მითითებული აქვს ერთიდაიგივე ელექტრონული მისამართი. ამასთანავე, შპს „ს-----ის“ მეწილე - კ-----ი 2018 წლის 16 იანვრის №1----- სანოტარო აქტის თანახმად, არის შპს „ა-----ის“ მეწილე - კ-----ის მინდობილი პირი განუსაზღვრელი ვადით;

1.1.11. შპს „ს-----სა“ და შპს „ა-----ს“ შორის გარიგების დადებისას ზ-----ისთვის ცნობილი იყო, რომ მასსა და შპს „ა-----ს“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----) წარმოადგენდა მის საკუთრებას;

1.1.12. 2018 წლის 18 ოქტომბერს ს-----მა სააგენტომ დაარეგისტრირა შპს „ა-----ს“ და შპს „ს-----ს“ შორის 2018 წლის 03 ოქტომბრის ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რომ არ იყო ამ დროისთვის გაუქმებული მასსა და შპს „ა-----ს“ შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----);

1.1.13. სადავო გარიგება არღვევს დადგენლ აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, რადგან სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობათა სტაბილურობიდან გამომდინარე აუცილებელია შეძენილი ქონება გამყიდველმა

გადასცეს მყიდველს და არა დამატებით გაყიდოს სხვა მესამე პირზე;

1.1.14. შპს „ს-----ის“ დირექტორმა იმ მიზნით, რომ დაეზღვია თავი და შესაძლო სასამართლო დავისას კომპანიის საწინააღმდეგოდ დავის გადაწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების თავიდან აცილების მიზნით, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----) დატვირთა იპოთეკით და 2018 წლის 02 ნოემბერს მის მიერ მოთხოვნილ იქნა იპოთეკის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, რომელიც შეჩერდა სასამართლოს მიერ გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების საფუძველზე;

1.1.15. შპს „ა-----ს“ და შპს „ს-----ს“ შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაშვებულია არსებითი ხასიათის შეცდომა, კერძოდ, ზ-----ს, როგორც შპს „ა-----ის“ წარმომადგენელს მითითებული აქვს პირადი ნომერი - №4-----, რაც შპს „ს-----ის“ სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრაციის კოდია, ხოლო როგორც შპს „ს-----ის“ წარმომადგენელს პირად ნომრად მითითებული აქვს - №-----;

1.1.16. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის ფასი და მისი გადახდის პირობები, ასევე მხარეთა ვალდებულებების დარღვევისათვის გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის პირობები და დავის გადაწყვეტის წესი იმდენად ბუნდოვანი და არარეალურია, რომ ასევე მიუთითებს გარიგების მოჩვენებით და ფიქტიურ ხასიათზე;

1.1.17. მოპასუხეთა შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს, როგორც სადავო, ასევე სხვა უძრავი ქონების ფართების თაობაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ვინაიდან არ არსებობს უძრავი ქონების ფართების გასხვსებაზე შპს „ა-----ის“ პარტნიორთა კრების ოქმის, ხოლო უძრავი ქონების შეძენის საკითხთან მიმართებით შპს „ს-----ის“ პარტნიორთა კრების ოქმის თანხმობები, რაც აუცილებელია ორივე მოპასუხე კომპანიის წესდებით.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

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

შესაგებლის საფუძვლები (ტომი 2, ს.ფ. 71-79):

2.1.1. მოსარჩელეს არ გადაუხდია სადავო კომერციული ფართის შესაძენად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის საფასური 160 000 ლარი;

2.1.2. შპს „ა-----ის“ იმჟამინდელ დირექტორს, ზ-----ეს ჰქონდა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში შეზღუდვა, რომლის თანახმადაც მას, როგორც საზოგადოების დირექტორს, არ შეეძლო პარტნიორთა კრების ოქმის და მათი თანხმობის გარეშე გაესხვისებინა საზოგადოების უძრავი ქონება;

2.1.3. არ არსებობს შპს „ა-----ის“ პარტნიორთა კრების ოქმი სადავო უძრავი ქონების გასხვისებაზე თანხმობის გაცემის თაობაზე, შესაბამისად, მოსარჩელესა და შპს „ა-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულება ვერ იქნებოდა მოსარჩელისთვის რეალური სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი გარიგება;

2.1.4. შპს „ა-----ის“ და შპს „ს-----ის“ დირექტორს მართლაც წარმოადგენს ერთი პირი - ზ-----ი, თუმცა აღნიშნული ფაქტი არ ადასტურებს საზოგადოებებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოქვენებითობას;

2.1.5. მოსარჩელე არაა გარიგების მონაწილე მხარე, შესაბამისად, არაა უფლებამოსილი იდავოს სხვა იურიდიულ პირებს შორის დადებული გარიგების ნამდვილობაზე;

2.1.6. წარმოდგენილი სარჩელი უსაფუძვლოა, ვინაიდან მოსარჩელეს არ აქვს წარმოდგენილი შპს „ა-----ის“ პარტნიორთა კრების ოქმი უძრავი ქონების გასხვისებისთვის თანხმობის გაცემის ნაწილში და სადავო უძრავი ქონების - ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი;

2.1.7. სადავო უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე პარტნიორთა კრების ოქმის არ არსებობის პირობებში წარმოდგენილი სარჩელი გარიგების ბათილად ცნობისა და მოსარჩელის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 08 თებერვალს შპს „ა-----ის“ დამფუძნებლებს - ზ-----ს და კ-----ს (შემდგომში წოდებული წილის გამსხვისებლად) და მეორეს მხრივ, შპს „ა-----ია“ (წარმოდგენილი დირექტორით - ზ-----ე) - შემდგომში წოდებული წილის შემძენად, შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენდა, რომ ამ ხელშეკრულების პირობით წილის გამსხვისებელი სარგებლიანად ჰყიდის წილს მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 7-----6-- ქ.თბილისის მერიის ბრძანებით დამტკიცებული პროექტის მიხედვით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების და შემდგომ მასში ნაწილი ფართის და დანახარჯის ანაზღაურების პირობით, ამასთან, ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ წილის უკან გამოსყიდვის უფლებას, ხოლო წილის შემძენი ყიდულობს შპს „ა-----ის“ წილს მშენებლობით კომერციული სარგებლის მიღების მიზნით.

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად წილის გამსხვისებელი - შპს „ა-----ი“ უფლებამოსილია:

1. განახორციელოს კანონით მინიჭებული ყველა ის უფლებამოსილება, რომელიც მინიჭებული აქვს როგორც სამეწარმეო სამართლის სუბიექტის დამფუძნებელს;

2. ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას წარმოადგენს: ა) უფლება შეიტანხმოს ან უარი განაცხადოს მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 7-----6-- ქ. თბილისის მერის ბრძანებით დამტკიცებულ პროექტში ნებისმიერი ცვლილების შეტანაზე პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების მიუხედავად იმის გათვალისწინებითაც კი, რომ წილის შემძენს პარტნიორთა კრებაზე გააჩნია ხმათა უმრავლესობა ცვლილებაზე უარის შემთხვევაში ძალაში რჩება არსებული პროექტი; ბ) მშენებლობის დასრულების (მიზნის მიღწევით ან ამ ხელშეკრულებით წილის შემძენის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით) შემდეგ წილის

შემძენის მიერ შეძენილი 80%-იანი წილის გამოსყიდვის უფლება 1 (ერთი) ლარად წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან ორი წლის ვადაში; გ) დაეთანხმოს ან უარი განაცხადოს კომერციული ფართის, ტექნიკური სართულის და მიწის ზედაპირიდან პირველი (პროექტით გათვალისწინებული მესამე) საცხოვრებელი სართულის გაყიდვას ან/და ნებისმიერი სახით უფლებრივ თუ ნივთობრივ დატვირთვას. უარის შემთხვევაში აღნიშნული ფართები რომლებიც წილის გამსხვისებლის უფლებების უზრუნველყოფას წარმოადგენს არ გაიყიდება და არ დაიტვირთება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 80-83)

3.1.2. 2017 წლის 08 თებერვლის ხელშეკრულება მასში გათვალისწინებული შეზღუდვით, რომელიც მოიცავდა შპს „ა-----ის“ უფლებას დაეთანხმოს ან უარი განაცხადოს კომერციული ფართის, ტექნიკური სართულის და მიწის ზედაპირიდან პირველი (პროექტით გათვალისწინებული მესამე) საცხოვრებელი სართულის გაყიდვას ან/და ნებისმიერი სახით უფლებრივ თუ ნივთობრივ დატვირთვას, დარეგისტრირდა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში - შპს „ა-----ის“ ამონაწერში ვალდებულების გრაფაში.

2018 წლის 18 იანვრისათვის შპს „ა-----ის“ მმართველობის ორგანოს წარმოადგენდა - პარტნიორთა კრება, ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ დირექტორს - ზ-----ე, 10% წილის მმართველ პარტნიორს ზ-----ი, 10% წილის მმართველ პარტნიორს კ-----ი ხოლო 80% წილის მმართველ პარტნიორს - შპს „ა-----ია“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 86-87)

3.1.3. 2018 წლის 02 თებერვალს შპს „ა-----ს“ - წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ზ-----ის სახით და მოსარჩელეს შორის დაიდო უძრავი

ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელემ შპს „ა-----ისაგან“ 160 000 ლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 34-35)

3.1.4. 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება ამავე დღეს მოსარჩელემ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარუდგინა სსიპ ს----- სააგენტოს.

სსიპ ს-----ოს 2018 წლის 13 თებერვლის 8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება იმ მიზეზით, რომ განმცხადებელს უნდა წარედგინა ყველა პარტნიორის გადაწყვეტილება განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სსიპ ს-----ოს 2018 წლის 20 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება იმ მიზეზით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი, გადაწყვეტილებები (ტომი 2, ს.ფ. 46; 65; 45)

3.1.5. შპს „ა-----ის“ 2018 წლის 13 აპრილის პარტნიორთა კრების №27-ის ოქმის თანახმად, დაკმაყოფილდა ზ-----ის თხოვნა შპს „ა-----ის“ დირექტორის თანამდებობიდან გადადგომის შესახებ და აღნიშნულ თანამდებობაზე დაინიშნა ზ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი (ტომი 2, ს.ფ. 55-57)

3.1.6. სსიპ ს----- სააგენტოს 2018 წლის 18 აპრილს განცხადებით მიმართა შპს „ა-----ის“ დირექტორმა ზ-----მა და

მოითხოვა 2017 წლის 17 თებერვლის რეგისტრირებული ხელშეკრულების ვადის გასვლისა და გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო შპს „ა-----ში“ შპს „ა-----ის“ სახელზე რიცხული 80%-იანი წილიდან 40% წილის ზ-----ზე და 40% წილის კ-----ისათვის გადაცემის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 85)

3.1.7. ზ-----ის მიერ 2018 წლის 18 აპრილის განცხადების საფუძველზე განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, შპს „ა-----ის“ დირექტორს წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი გახდა ზ-----ი, რომელიც ამასთანავე, წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში 50%-იანი წილის მფლობელ პარტნიორს, ხოლო დარჩენილი 50%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორია კ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 38-39)

3.1.8. 2018 წლის 03 ოქტომბერს, ერთის მხრივ, შპს „ა-----ს“ (გამყიდველი) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზ-----ის სახით, და მეორეს მხრივ, შპს „ს-----ს“ (მყიდველი), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზ-----ის სახით, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონება, რომელიც გადაეცემა მყიდველს შემდგომში მშენებლობა-რემონტის დასრულების და შეთანხმებული საზღაურის გადახდის პირობით.

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ა-----მა“ შპს „ს-----ს“ საკუთრებაში გადასცა ჯამში ცხრა უძრავი ქონება, რომელთაგან ერთ-ერთს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 30-33)

3.1.9. შპს „ა-----სა“ და შპს „ს-----ს“ შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „ს-----ის“ მიერ ამავე თარიღში წარედგინა სსიპ ს-----სააგენტოს უძრავ ნივთზე მდებარე მისამართზე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს----- (ს/კ 7-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

სსიპ ს-----ოს 2018 წლის 09 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მოეთხოვა წარედგინა შპს „ა-----სა“ და ი-----ს შორის იმავე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე შეთანხმება.

სსიპ ს-----ოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით აღნიშნულ განცხადებაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილებები (ტომი 2, ს.ფ. 48; 43-44; 42)

3.1.10. უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) 2018 წლის 18 ოქტომბრიდან აღრიცხულია შპს „ს-----ის“ საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 36-37)

3.1.11. შპს „ს-----ის“ დირექტორს წარმოადგენს ზ-----ი, ხოლო 50-50%-იანი წილის მმართველ პარტნიორებს ი-----ე და კ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 40-41)

3.1.12. მოსარჩელე ი-----მა 2018 წლის 26 ოქტომბერს კვლავ მიმართა სსიპ ს-----სააგენტოს უძრავ ქონებაზე, მდებარე

მისამართზე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

სსიპ ს-----ოს 2018 წლის 01 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის მიერ წადგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 47)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის შპს „ა----ს“ მოსარჩელე ი-----თან უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) დასაბუთებლად სჭირდებოდა საზოგადოების პარტნიორთა თანხმობა.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების

კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპი, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომლის შეუსრულებლობას უკავშირდება ამავე მხარისთვის არახელსაყრელი შედეგი. ეს დანაწესი გამომდინარეობს როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, ასევე ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს. ამავდროულად, სამოქალაქო საპროცესო სამართალში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი უნდა გადანაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1003-964-2016).

დადგენილია, რომ შპს „ა-----ის“ დირექტორს წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირია ზ-----ი, რომელიც ამასთანავე, წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში 50%-იანი წილის მფლობელ პარტნიორს, ხოლო დარჩენილი 50%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორია კ-----ი.

შპს „ა-----ის“ 2015 წლის 02 თებერვლის წესდების 3.1. მუხლის თანახმად, საზოგადოების უმაღლეს მმართველობით ორგანოს წარმოადგენს - პარტნიორთა კრება. ამავე წესდების 3.7 მუხლის თანახმად, ყველა გადაწყვეტილება, რომელთა მნიშვნელობა სცილდება საზოგადოების ჩვეულებრივ საქმიანობას, მოითხოვს ყველა პარტნიორის მონაწილეობით ჩატარებული კრების გადაწყვეტილებას. 3.8 მუხლის თანახმად კი კრების მოწვევა არ არის აუცილებელი, როცა ყველა

პარტნიორი წერილობით დაეთანხმება განსახილველ საკითხს. წერილობითი თანხმობა კრების ოქმის ტოლფასია და ითვლება კრების გადაწყვეტილებად.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს, რომ მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე, კერძოდ, 2017 წლის 08 თებერვალს შპს „ა-----ის“ დამფუძნებლებს ზ-----ს და კ-----ს (შემდგომში წოდებული წილის გამსხვისებლად) და მეორეს მხრივ, შპს „ა-----ია“ (წარმოდგენილი დირექტორით - ზ-----ე) - შემდგომში წოდებული წილის შემძენად, შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენდა, რომ ამ ხელშეკრულების პირობით წილის გამსხვისებელი სარგებლიანად ჰყიდის წილს მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 7-----6-- ქ.თბილისის მერიის ბრძანებით დამტკიცებული პროექტის მიხედვით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების და შემდგომ მასში ნაწილი ფართის და დანახარჯის ანაზღაურების პირობით, ამასთან, ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ წილის უკან გამოსყიდვის უფლებას, ხოლო წილის შემძენი ყიდულობს შპს „ა-----ის“ წილს მშენებლობით კომერციული სარგებლის მიღების მიზნით.

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად წილის გამსხვისებლის - შპს „ა-----ის“ ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას წარმოადგენდა: გ) დაეთანხმოს ან უარი განაცხადოს კომერციული ფართის, ტექნიკური სირთულის და მიწის ზედაპირიდან პირველი (პროექტით გათვალისწინებული მესამე) საცხოვრებელი სართულის გაყიდვას ან/და ნებისმიერი სახით უფლებრივ თუ ნივთობრივ დატვირთვას. უარის შემთხვევაში აღნიშნული ფართები რომლებიც წილის გამსხვისებლის უფლებების უზრუნველყოფას წარმოადგენს არ გაიყიდება და არ დაიტვირთება.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება მასში გათვალისწინებული შეზღუდვით, რომელიც მოიცავდა შპს „ა-----ის“ უფლებას დაეთანხმოს ან უარი განაცხადოს კომერციული ფართის, ტექნიკური სირთულის და მიწის ზედაპირიდან პირველი (პროექტით გათვალისწინებული მესამე)

საცხოვრებელი სართულის გაყიდვას ან/და ნებისმიერი სახით უფლებრივ თუ ნივთობრივ დატვირთვას, დარეგისტრირდა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში - შპს „ა-----ის“ ამონაწერში ვალდებულების გრაფაში.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელეს და შპს „ა-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულების რეგისტრაციაზე სსიპ ს-----ოს მიერ უარის თქმის მიზეზი გახდა ასევე შპს „ა-----ის“ პარტნიორთა თანხმობის არარსებობა კომერციული ფართის გასხვისებაზე.

ყოველივე აღნიშნულის საპირისპიროდ, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის მითითება იმის თაობაზე, რომ შპს „ა-----ის“ დირექტორს ზ-----ეს დამოუკიდებლად შეეძლო საზოგადოების უძრავი ქონების გასხვისება. სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. შესაბამისად, წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების საპირწონე სათანადო მტკიცებულებად ვერ განიხილება მოწმის სახით დაკითხული ზ-----ის ჩვენება, რომელმაც განმარტა, რომ მას, როგორც შპს „ა-----ის“ დირექტორს, უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადებად არ სჭირდებოდა საზოგადოების სხვა პარტნიორთა თანხმობა. ამასთან, წარმოდგენილი მტკიცებულებების საპირისპიროდ, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის მტკიცება იმის შესახებ, რომ ვინაიდან შეზღუდვა არ იყო უშუალოდ უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში რეგისტრირებული, დირექტორს ჰქონდა კომერციული ფართის საზოგადოების ყველა პარტნიორთა თანხმობის გარეშე გასხვისების უფლება. საყურადღებოა, რომ მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრირებული შეზღუდვა გახდა სსიპ ს-----ოს მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის

საფუძველი, რაც ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის შპს „ა-----ის“ პარტნიორთა თანხმობის აუცილებლობაზე.

გარდა აღნიშნულისა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ ფაქტობრივი გარემოებების დაზუსტებისას (ტომი 2, ს.ფ. 118-120), მიუთითა თავადვე, რომ შპს „ა-----ს“ შპს „ს-----თან“ ხელშეკრულების დასადასტურებლად სჭირდებოდა საზოგადოების პარტნიორთა თანხმობა. შესაბამისად, მოსარჩელემ თავადვე მიუთითა, რომ შპს „ა-----ს“ მესამე პირთან, იქნებოდა ეს ფიზიკური პირი თუ სხვა იურიდიული პირი, უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადასტურებლად სჭირდებოდა საზოგადოების პარტნიორთა თანხმობა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ **2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის შპს „ა-----ს“ მოსარჩელე ი-----თან უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) დასადასტურებლად სჭირდებოდა საზოგადოების პარტნიორთა თანხმობა.**

3.2.2. მოპასუხეთა შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ განაპირობებს 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) ი-----ის მესაკუთრედ ცნობას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭიონელი. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარემოებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე აპელირებს მასსა და შპს „ა-----ს“ შორის

დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე და მის საფუძველზე მოითხოვს უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობას. მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხეთა შორის დადებული გარიგების მოჩვენებით ბუნებაზე. თუმცა მოპასუხეთა შორის დადებული გარიგების შეფასებამდე, უმნიშვნელოვანესია, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, დავის მიმართ მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის საკითხის შემოწმება და შეფასება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. ამასთან, სასამართლოში წარდგენილი სარჩელი მიზნად უნდა ისახავდეს მხარის კანონიერი უფლების ან კანონით დაცული და გათვალისწინებული ინტერესის დაცვას. ამასთან, სარჩელის წარდგენისას ნათლად და გარკვევით უნდა იკვეთებოდეს მხარის აღნიშნული კანონიერი უფლება ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესი, რომლის დარღვევის აღმოფხვრასაც ან რომლის დაცვასაც მოითხოვს მხარე. სარჩელის წარდგენისას მხარის უკვე არსებული უფლების ან არსებული კანონით გათვალისწინებული ინტერესის დარღვევა, ან დარღვევის რეალური საფრთხე ქმნის დავის მიმართ მოსარჩელის დასაბუთებულ ინტერესს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოთხოვნათა მიხედვით შესაძლებელია სარჩელის შემდეგი კლასიფიკაცია: 1. მიკუთვნებითი, ანუ აღსრულებითი სარჩელი - მოთხოვნა გულისხმობს მოპასუხისათვის გარკვეული მოქმედების შესრულების დაკისრებას მოსარჩელის სასარგებლოდ. 2. აღიარებითი სარჩელი - რომელიც აღძრულია უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის იურიდიული ინტერესი. 3. გარდაქმნითი სარჩელი - მოთხოვნა მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის შეცვლა-შეწყვეტისაკენ. პირველი ორი ჯგუფის სარჩელების ძირითადი მახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ ამ ტიპის სარჩელებზე მიღებული

გადაწყვეტილება რეალური, აღსრულებადი გადაწყვეტილებაა და ამიტომ მათ აღსრულებად სარჩელადაც მოიხსენიებენ. რაც შეეხება აღიარებით სარჩელს, ის ასევე დარღვეული, თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის საპროცესო საშუალებაა, თუმცა, აღიარებითი სარჩელის მიმართ საკანონმდებლო დათქმები განსხვავებულია.

იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს აღიარებითი სარჩელი. სსსკ-ის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ იურიდიული ინტერესი არის ის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც ცდილობს მხარე აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე აღიარებით სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, მართალია, წარმოდგენილი აქვს მიკუთვნებითი მოთხოვნა მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, თუმცა, აღნიშნული საქმეზე დადგენილი გარემოებების თანახმად, არ განაპირობებს მოსარჩელის

ნამდვილ იურიდიულ ინტერესს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის შპს „ა-----ს“ მოსარჩელე ი-----თან უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) დასადებად სჭირდებოდა საზოგადოების პარტნიორთა თანხმობა. შესაბამისად, ის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ითხოვს მოსარჩელე უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვას, სამოქალაქო კანონმდებლობის თანახმად ვერ მიიჩნევა ნამდვილ - რეალური იურიდიული ძალის მქონე ხელშეკრულებად. დავის მიმართ მოსარჩელის რეალური იურიდიული ინტერესის განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანესია, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ კი ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება ბათილად იქნება ცნობილი, აღნიშნული არ გამოიწვევს მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების ავტომატურ რეჟიმში დაბრუნებას, ვინაიდან, იგი ხელშეკრულების დადებამდე წარმოადგენდა შპს „ა-----ის“ საკუთრებას. ი-----სა და შპს „ა-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის კი უნდა არსებობდეს საზოგადოების პარტნიორთა თანხმობა, რაც განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს. ასეთ ვითარებაში, როდესაც მოსარჩელე ნამდვილი იურიდიული ინტერესის ფარგლებში მიუთითებს, რომ იგი უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ხელშეკრულების რეგისტრაციისა და შესაბამისად მასზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის აუცილებელი წინაპირობის - პარტნიორთა თანხმობის ფაქტის არსებობას, ის გარემოება, თუ ვის საკუთრებაში იქნება უძრავი ქონება, ვერ მოახდენს გავლენას მოსარჩელის მიერ მითითებული უფლებების დაცვაზე.

ამდენად, წარმოდგენილი აღიარებითი სარჩელი შესაბამის მიკუთვნებით მოთხოვნასთან ერთად, მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებისა და დარღვეული უფლების აღდგენის წინაპირობა ვერ გახდება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ **მოპასუხეთა შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს დადებული**

ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ განაპირობებს 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) ი-----ის მესაკუთრედ ცნობას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ი-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 183-ე მუხლი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლის-სამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია.

სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას

შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას.

საქმეებზე „დევიერი ბელგიის წინააღმდეგ“ და „დელკური ბელგიის წინააღმდეგ“ ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „ადამიანის უფლებათა“ ევროპული კონვენციის ფრანგულ ტექსტში, მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი შეიცავს ტერმინს „დასაბუთებული“ (ბიენ-ფონდე), აღნიშნული კი ნიშნავს, რომ განაჩენი კარგად უნდა იყოს დასაბუთებული, როგორც სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით. მართალია, აღნიშნულ საქმეებში საუბარია სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ განაჩენზე, მაგრამ ეს პრინციპი სამოქალაქო დავებზე მიღებული გადაწყვეტილებების მიმართაც ვრცელდება.

6.2. „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციაზე, რომლის მე-6 მუხლით რეგულირებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიაჩნდება იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიაჩნდება და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა შედეგად არ მოჰყვება (შდრ. სუსგ №ას-302-285-2017, 16.06.2017).

დავის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობის შემოწმება განეკუთვნება სამართლის საკითხს, შესაბამისად, ვიდრე საქმის განმხილველი სასამართლო შეამოწმებდეს სარჩელის საფუძვლიანობას, მნიშვნელოვანია, პასუხი გაეცეს მთავარ კითხვებს - აქვს თუ არა მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დავის მიმართ და უზრუნველყოფს თუ არა მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ინტერესის

დაკმაყოფილებას. აღიარებითი სარჩელის შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ - მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით.

სსსკ-ის 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 სრულიად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

მართალია, განსახილველ შემთხვევაში აღიარებით სარჩელთან ერთად წარმოდგენილი აქვს მოსარჩელეს მიკუთვნებითი მოთხოვნა, მაგრამ აღნიშნული არ განაპირობებს მოსარჩელის რეალური იურიდიული ინტერესის უპირობოდ ქონას. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს, რომ სადავო გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი მოსარჩელე ვერ მიაღწევს შედეგს და ვერ გახდება უძრავი ქონების მესაკუთრე, შესაბამისად, მოსარჩელე ვერ მიაღწევს იმ რეალურ ინტერესს რამაც განაპირობა აღნიშნული სარჩელის წარმოდგენა.

იურიდიული ინტერესი არის ის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც ცდილობს მხარე აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ **მოპასუხეთა შორის 2018 წლის 03 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ**

განაპირობებს 2018 წლის 02 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, გ----- მ/რ-ნი, კ-----, ს-----, ფართი 142.40 კვ.მ (ს/კ 7-----) ი-----ის მესაკუთრედ ცნობას. წარმოდგენილი სარჩელის მიმართ რეალური იურიდიული ინტერესის უქონლობა კი გამორიცხავს სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებას.

მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ გამოიკვეთა დავის მიმართ მოსარჩელის რეალური იურიდიული ინტერესის არ არსებობის ფაქტი, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ასევე მიუთითოს, რომ აღნიშნული ინტერესის არსებობის ფარგლებშიც კი წარმოდგენილი სარჩელის, დადგენილი ფაქტობივი გარემოებების და მოსარჩელეზე არსებული მტკიცების ტვირთის გათვალისწინებით, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოპასუხეთა შორის ხელშეკრულება დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). აღნიშნული ნორმა გარიგების მოჩვენებითობის მტკიცების ტვირთს აკისრებს მოსარჩელეს. წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში კი გარდა იურიდიული ინტერესის დაუდასტურებლობისა, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მოპასუხეთა შორის დადებული ხელშეკრულების მოჩვენებითი ხასიათის დადასტურება.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 3 000 ლარის ოდენობით (ტომი 2, ს.ფ. 28). ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, უნდა გაუქმდეს 2018 წლის 06 ნოემბრის განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

(ტომი 1, ს.ფ. 25- 29).

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ი-----ის სარჩელი შპს „ა-----ის“ და შპს „ს-----ის“ მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 06 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „ს-----ს“ (ს/ფ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, რომლის რეკვიზიტებია - ქ. თბილისი, გ----- მ/რ, კომერციული ფართი 1, სართული 1, ს/კ 7-----, ფართი - 142.4 კვ.მ.-ის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

ჯანსოთელი