



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**6 თებერვალი, 2019 წელი
ქ.ბოლნისი**

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე ნინო თ---აშვილი
სხდომის მდივანი ცაცა ებრალიძე**

მოსარჩელე - ქა-----რ იუ-----ი

მოპასუხე - გა----ა იუ-----ა

მოპასუხე - რა----ა იუ-----ა, რუ---- იუ-----ი

მოპასუხე - სა---- კა-----ი (არ გამოცხადდა)

წარმომადგენელი - ოთ--- სუ-----

მოპასუხე - ტუ---- გა----ი (არ გამოცხადდა)

წარმომადგენელი - დი-----ი ნა-----ი

თ---ჯივანი - ევ---- კა-----ი

დავის საგანი - უძრავი ქონების 1/2 წილზე მოჩვენებითი ჩუქებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების 1/2 წილის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გა----ა იუ-----ას და რუ---- იუ-----ს შორის 2009 წლის 15 დეკემბერს დადებული უძრავი ქონების (მდებარე - ქ.მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №83.02.17.6--.01.019), ჩუქების ხელშეკრულების 1/2 ნაწილში ბათილად ცნობა;

1.2. რუ---- იუ-----ს და რა----ა იუ-----ას შორის 2013 წლის 10 ოქტომბერს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე - ქ.მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №83.02.17.6--.01.019), ნასყიდობის ხელშეკრულების 1/2 ნაწილში ბათილად ცნობა;

1.3. რა----ა იუ-----ას და სა---- კა-----ს შორის 2017 წლის 28 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე - ქ.მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №83.02.17.6--.01.019), ნასყიდობის

ხელშეკრულების 1/2 ნაწილში ბათილად ცნობა;

1.4. სა--- კა-----ს და ტუ---- გა----ს შორის 2017 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე - ქ.მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №83.02.17.6--.01.019), ნასყიდობის ხელშეკრულების 1/2 ნაწილში ბათილად ცნობა;

1.5. ცნობილ იქნას ქა-----რ იუ-----ი უძრავი ქონების მდებარე - ქ.მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №83.02.17.6--.01.019, 1/2 წილის მესაკუთრედ.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1982 წელს ქა-----რ იუ-----მა იქორწინა გა----ა და-----ზე, რის შემდეგაც გა----ა და-----ი იწოდება გა----ა იუ-----ად. თანაცხოვრების პერიოდში მათ შეეძინათ ორი შვილი, რუ----- იუ-----ი და რა----ა იუ-----ა. 1993 წლის 14 აგვისტოს ქა-----რ იუ-----მა შეიძინა ქ.მა-----ში, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19-ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც ტექნიურში დარეგისტრირდა ამ უკანასკნელის სახელზე. 1994 წელს მეუღლეები დაშორდნენ ერთმანეთს, ქა-----რ იუ-----ი გაემგზავრა უკრაინაში, ხოლო გა----ა იუ-----ამ შვილებთან ერთად ცხოვრება განაგრძო ზემოთმითითებულ მისამართზე.

მოსარჩელის მტკიცებით, მისი საქართველოში ხანგრძლივი დროით არ ყოფნის გამო, გა----ა იუ-----ამ მიმართა სასამართლოს და ითხოვა ქა-----რ იუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარება. მა-----ის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ქა-----რ იუ-----ი აღიარებულ იქნა რა უგზო-უკვლოდ დაკარგულად, გა----ა იუ-----ამ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და თავის სახელზე დაირეგისტრირა - ქ.მა-----ში, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი №83.02.17.6--.01.019. 2009 წლის 15 დეკემბერს, მან ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება აჩუქა შვილს რუ----- იუ-----ს, ხოლო რუ----- იუ-----მა 2013 წლის 10 ოქტომბერს, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ქონება საკუთრებაში გადასცა თავის დას რა----ა იუ-----ას. მან ზემოაღნიშნული ქონება 2017 წლის 28 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა სა--- კა-----ზე, ხოლო მეორე დღეს ეს ქონება, ასევე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ტუ---- გა-----ის სახელზე.

მოსარჩელის მტკიცებით, 2017 წლის 6 ნოემბერს, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით იგი აღიარებული იყო უგზო-უკვლოდ დაკარგულად, შესაბამისად, იმავე წლის 15 ნოემბერს მან განცხადება წარადგინა სასამართლოში და მოითხოვა მა-----ის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება, რომლითაც ქა-----რ იუ-----ი აღიარებული იქნა უგზო-უკვლოდ დაკარგულად. მა-----ის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით ქა-----რ იუ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა. გაუქმდა მა-----ის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5

ნომბრის გადაწყვეტილება N2/206 საქმეზე, ქა-----რ აბას ოდლი იუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარების შესახებ.

მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ნასყიდობის შესახებ უკანასკნელი ორი ხელშეკრულებანი დადებულია რუ----- იუ-----ის მეგობრებთან, სწორედ მას შემდეგ, რაც ქა-----რ იუ-----მა განცხადებით მიმართა სასამართლოს და ითხოვა მისი უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება, შესაბამისად, ყველა ხელშეკრულება, რაც კი სადავო ბინასთან დაკავშირებით არის დადებული არის მოჩვენებითი, რამეთუ სადავო უძრავ ქონებაში დღემდე ცხოვრობს გა-----ა იუ-----ა თავის შვილთან ერთად. (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი.)

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხეებმა გა-----ა იუ-----ამ, რუ----- იუ-----მა, რა-----ა იუ-----ამ, სა----- კა-----მა და ტუ----- გა-----მა სარჩელს არ ცნეს.

მოპასუხე გა-----ა იუ-----ამ განმარტა, რომ 1993 წლის 14 აგვისტოს ლე-----ას ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გადაუხადა ბინის ღირებულება, ვინაიდან მოცემული მომენტისთვის თავის მეუღლეს შემოსავალი არ ჰქონდა, თუმცა ქონება აღირიცხა ქა-----რ იუ-----ის სახელზე.

1994 წელს მოპასუხემ მიატოვა ოჯახი და მოსარჩელე ორ არასრულწლოვან შვილთან ერთად დატოვა მარტო, ისე რომ მოსარჩელისათვის უცნობი იყო მისი ადგილსამყოფელი. მას შემდეგ მოსარჩელემ მარტო გაზარდა შვილები, მოპასუხეს არასდროს მიუღია მონაწილეობა მათ აღზრდაში და არც ეკონომიური დახმარება გაუწევია მათთვის. იმის გამო, რომ 10 წლის მანძილზე უცნობი იყო ქა-----რ იუ-----ის ადგილსამყოფელი, გა-----ა იუ-----ამ მიმართა სასამართლოს და იგი აღიარეს უგზო-უკვლოდ დაკარგულად. მოპასუხის განმარტებით, მან განიცადა ძლიერი სულიერი ტანჯვა, ყოველგვარი შემოსავლის გარეშე, წვალებით გაზარდა შვილები, ამასთან, გაუუარესდა ჯანმრთელობის მდგომარეობაც, რის გამოც უძრავი ქონება აჩუქა თავის ვაჟიშვილს რუ----- იუ-----ს, ხოლო ამ უკანასკნელმა გა-----ა იუ-----ას მკურნალობისათვის საჭირო თანხის გამო სადავო უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა თავის დას რა-----ა იუ-----ას.

მოპასუხე რა-----ა იუ-----ას მტკიცებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებები დაიდო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მან როგორც მესაკუთრემ გაასხვისა თავისი კუთვნილი ქონება სა----- კა-----ზე, რომელსაც 2017 წლის 29 დეკემბერს მისთვის უნდა გადაეხადა აღნიშნული ქონების საფასური, თუმცა ვინაიდან მას შეექმნა ფინანსური პრობლემები და ვერ იხდიდა თანხას, მანვე მოძებნა მყიდველი ტუ----- გა-----ი, რომელმაც სა----- კა-----ისგან შეიძინა ბინა, ხოლო უძრავი ქონების ღირებულება ჩარიცხა რა-----ა იუ-----ას პირად ანგარიშზე.

რაც შეეხება მოპასუხეების სადავო უძრავ ქონებაში ცხოვრების ფაქტს, მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, ვინაიდან, გა-----

---ა იუ-----ას ჯანმრთელობის მდგომარეობა მძიმეა, მათ დროებით 2019 წლამდე შეეძლოთ ეცხოვრათ აღნიშნულ ბინაში.

მოპასუხე სა---- კა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მისთვის უცნობი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილებების შესახებ. მან უძრავი ქონება შეიძინა რა----ა იუ-----ასგან, თუმცა იმის გამო, რომ დათქმულ დროს შეთანხმებული თანხა ვერ გადაუხადა გამყიდველს, მოძებნა სხვა მყიდველი ტუ----- გა-----ი და მასზე გაასხვისა ქონება. სა---- კა-----სა და ტუ----- გა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და მისი მითითებით ტუ----- გა-----მა უძრავი ქონების საფასური ჩარიცხა რა----ა იუ-----ას საბანკო ანგარიშზე. უძრავი ქონების გასხვისების შემდეგ, მასთან მივიდა ტუ----- გა-----ი და შეატყობინა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში, კერძოდ, მისამართის გრაფაში არსებული უზუსტობის შესახებ, რის შესახებაც სა---- კა-----მა აცნობა რა----ა იუ-----ას, რომელიც დაპირდა აღნიშნული ხარვეზის გამოსწორებას და როგორც მისთვის ცნობილია რა----ა იუ-----ას დავალებით ხარვეზი გამოასწორა მისმა დედამ.

მოპასუხე ტუ----- გა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან უძრავი ქონება შეიძინა სა---- კა-----ისგან, როგორც გამყიდველმა მას განუმარტა, აღნიშნული ქონება მან იყიდა, თუმცა დათქმულ დროში საფასურს ვერ იხდიდა, ამიტომაც გადაწყვიტა უძრავი ქონების გაყიდვა. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მან მოინახულა უძრავი ქონება, რომელიც მოეწონა, ამის შემდეგ ისინი შეთანხმდნენ ფასზე და სხვა დეტალებზე, თანხა კი ჩარიცხა რა----ა იუ-----ას პირად ანგარიშზე. აგრეთვე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 2019 წლამდე აღნიშნულ ბინაში დარჩებოდნენ და იცხოვრებდნენ რა----ა იუ-----ას დედა და ძმა. უძრავი ქონების რეგისტრაციიდან გარკვეული პერიოდის შემდგომ მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის მიერ შეძენილ უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში არსებობდა ტექნიკური ხარვეზი, რის გამოც მან უსაყვედურა სა---- კა-----ს და სთხოვა ამ ხარვეზის გამოსწორება, რომელიც დაპირდა აღნიშნული პრობლემის მოგვარებას. მოგვიანებით, როდესაც გადაამოწმა უძრავი ქონების მდგომარეობა, ხარვეზი აღმოფხვრილი იყო. (იხ. შესაგებლები, სხდომის ოქმი.)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე გა----ა და-----ი და ქა-----რ იუ-----ი დაქორწინდნენ 1982 წლის 27 იანვარს, ხოლო სადავო უძრავი ქონება მოსარჩელე ქა-----რ იუ-----ის სახელზე აღირიცხა 1993 წლის 14 აგვისტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი)
- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 19)

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 20)

3.1.2. 1994 წელს ქა-----რ იუ-----ი და გა----ა იუ-----ა დაშორდნენ, მოსარჩელე წავიდა უკრაინაში, ხოლო მათი შვილები, რა----ა იუ-----ა და რუ----- იუ-----ი დარჩნენ დედასთან. 2004 წელს გა----ა იუ-----ამ მიმართა მა-----ის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა ქა-----რ იუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარება, რაც 2004 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, ქა-----რ იუ-----ის აღიარებულ იქნა უგზო-უკვლოდ დაკარგულად და მის სახელზე არსებული უძრავ-მოძრავი ქონება მართვის უფლებით ჩაბარდა გა----ა იუ-----ას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- მა-----ის რაიონული სასამართლოს 05.11.2004 წლის სასამართლო გადაწყვეტილება N2/206 (ს.ფ. 243-244)

3.1.3. 2004 წლის 19 ნოემბერს გა----ა იუ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს, უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარადგინა მა-----ის რაიონული სასამართლოს 05.11.2004 წლის სასამართლო გადაწყვეტილება N2/206, რის საფუძველზეც 19.11.2004 წელს უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19; სარეგისტრაციო ზონა - მა-----ი, კოდი - 83, სექტორი - ქალაქი მა-----ი, კოდი 02, კვარტლის N – 06, ნაკვეთის N – 758, დაუზუსტებელი ფართობი - 1541, აღირიცხა გა----ა იუ-----ას (პ/ნ 28001021309) საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 26.03.2009 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ (ს.ფ.21)

3.1.4. 2017 წლის 15 ნოემბერს ქა-----რ იუ-----მა განცხადებით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა უგზო-უკვლოდ აღიარების შესახებ მა-----ის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება. მა-----ის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით ქა-----რ იუ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაუქმდა მა-----ის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება, ქა-----რ აბას ოლლი იუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა მხარის ახსნა-განმარტება;

- მა-----ის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება N1336 (ს.ფ. 29-33)

3.1.5. 2017 წლის 29 დეკემბერს ტუ----- გა-----მა განაცხადა, რომ თანახმაა გა----ა იუ-----ა და რუ----- იუ-----ი 2017 წლიდან 2019 წლამდე დროებით დარეგისტრირდნენ და იცხოვრონ მის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში, მდებარე: ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქ.

N9, ბინა N19, საკადასტრო კოდით: 83.02.17.6--.01/019, აღნიშნული განცხადება დამოწმებულია სანოტარო წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ს.ფ. 91-92)

3.1.6. 2018 წლის 28 მარტს გაა---ა იუ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მიუთითა, რომ ს/კ 83.02.06.758.01.019 განიცადა ცვლილება ს/კ 83.02.17.6--.01.019 რამაც გამოიწვია მისამართის ცვლილებაც, ტექ. ბიუროს მონაცემებით ქონების მისამართია: ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქ. N7, ბინა N19, ფართი 43.35 კვ.მ, ხოლო შემდგომ განიცადა ცვლილება და მიუთითა ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქ. N9, ბინა N19, ფართი 43.35 კვ.მ, განმცხადებლის მტკიცებით ცვლილება არასწორი იყო და საჭიროებდა საარქივო მასალების გადამოწმებას (მოქალაქე ასევე ითხოვდა კორპუსის ფართის შესაბამისობის გადამოწმებასაც). 03.04.2018 წელს აღნიშნული განცხადება დაკმაყოფილდა და ამავე დღეს გაიცა განახლებული ამონაწერი, სადაც სადავო უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: 83.02.17.6--.01/019, მისამართად მიუთითა ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქ. N7, სადარბაზო 2, სართული 2, ბინა 19, ფართით 43.35 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება N892018259595 (ს.ფ. 40)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 45-46)

3.1.7. 2018 წლის 16 აგვისტოს ქა-----რ იუ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრს, წარადგინა 2018 წლის 11 იანვრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, და ითხოვა სადავო უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 83.02.17.6--.01/019, საკუთრების უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის 16.08.2018 წლის N 892018691167-05 გადაწყვეტილებით ქა-----რ იუ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრში ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, უფლების დამდგენი შესაბამისი დოკუმენტის საფუძველზე ოთხჯერ დარეგისტრირდა სხვადასხვა პირზე, ხოლო განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი არ იყო ამ უკანასკნელთა საკუთრების უფლების ან აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის 16.08.2018 წლის N 892018691167-05 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ.47-48)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2009 წლის 15 დეკემბერს გაა---ა იუ-----ამ უძრავი ქონება მდებარე: ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, საკადასტრო კოდით: 83.02.06.758. 01/019, ჩუქების

ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა თავის შვილს - რუ---- იუ-----ს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 52)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23)

3.2.2. 2013 წლის 10 ოქტომბერს რუ---- იუ-----მა (07.10.2013 წლის მინდობილობით მისმა რწმუნებულმა პირმა გა----ა იუ-----ამ) უძრავი ქონება მდებარე: ქ. მა-----ი, რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა N19, საკადასტრო კოდით: 83.02.06.758.01/019, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა თავის დას რა----ა იუ-----ას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 07.10.2013 წლის სანოტარო აქტი - მინდობილობა (ს.ფ. 56-61)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 54)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 26)

3.2.3. 2017 წლის 28 დეკემბერს რა----ა იუ-----ას და სა---- კა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 83.02.17.6--. 01/019 ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა სა---- კა-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 62-63)
- 28.12.2017 წლის განცხადება N892017297661 (ს.ფ. 34)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-36)

3.2.3. 2017 წლის 29 დეკემბერს სა---- კა-----ს და ტუ----- გა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების მდებარე - მა-----ი, შ.რუ-----ის ქუჩა N7, ბინა 19, საკადასტრო კოდით 83.02.06.758. 01/019, ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ტუ----- გა-----ის საკუთრებად, ხოლო თანხა გადახდილ იქნა რა----ა იუ-----ასთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 29 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 64)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-46)
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 112)

3.2.4. მოსარჩელე მხარემ ვერ დაამტკიცა, რომ სა---- კა-----ი და ტუ----- გა-----ი წარმოადგენდნენ არაკეთილსინდისიერ შემძენებს. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ითხოვდა 4 ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რადგან იმ შემთხვევაში თუკი სასამართლო ყველა ხელშეკრულების ბათილად ცნობას არ მოახდენდა ვერ აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა სადავო უძრავ ქონებაზე. ამდენად, სასამართლოს შემოწმების საგანია თითოეული ხელშეკრულება, ხოლო

ამ ხელშეკრულებათა შეფასების თანმიმდევრობა უნდა განისაზღვროს უკანასკნელად დადებული ხელშეკრულების შეფასებიდან, რადგან, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი, სასამართლო ბათილად ცნობს ხელშეკრულებებს მისი დადების ქრონოლოგიურად, ყველა შემთხვევაში მხარის იურიდიული ინტერესი მიიღწევა იმ შემთხვევაში თუკი ოთხივე ხელშეკრულება ბათილად იქნება ცნობილი სასამართლოს მიერ.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე მხარე ითხოვს 2009 წლის 15 დეკემბერს გა---ა იუ-----ას და რუ----- იუ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას (გაუქმებას).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

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 ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად სასამართლოსათვის არავით--- მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს 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. მოსარჩელე მხარე, სარჩელის საფუძვლად მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად შემოიფარგლა მხოლოდ სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით, წერილობითი მტკიცებულებებით და მოწმეთა ჩვენებებით. მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ სა---- კა-----ი და ტუ----- გა-----ი წარმოადგენენ ქონების არაკეთილსინდისიერ შემძენებს და მათთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები მოჩვენებით გარიგებებია.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს, ვინაიდან სხვა გარემოებებთან ერთად აღნიშნულ გარემოებასაც ემყარება მისი სარჩელი.

სადავო გარემოების დადასტურების მიზნით, მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობის

საფუძველზე სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაიკითხნენ ელ-----ი, ავ-----ლ იუ-----ი და რა-----ი.

სასამართლოს სხდომაზე მოწმე ელ-----მა განმარტა, რომ იგი ტუ----- გა----- სა და სა---- კა-----ს არ იცნობდა, ხოლო რუ----- იუ-----ი წარსულში მისი ქალიშვილის ქმარი იყო და რადგან მათ შორის ჰარმონიული ურთიერთობა არ შედგა, ცუდ დამოკიდებულებას ინარჩუნებს დასახელებული მოპასუხის მიმართ. ელ-----მა ასევე მიუთითა, რომ მას შემდეგ რაც ქა-----რ იუ-----ი საქართველოდან გაემგზავრა უკრაინაში, მისმა მეუღლემ გა-----ა იუ-----ამ ცხოვრება სხვა მამაკაცთან განაგრძო. 1999 წელს ქა-----რ იუ-----ი ჩამოვიდა საქართველში და სცადა საკუთ--- სახლში დაბრუნება, თუმცა მას აღნიშნულის ნება არ დართო გა-----ა იუ-----ამ და პოლიციასაც კი უხმო დასახმარებლად. მისი ინფორმაციით ქა-----რ იუ-----ი საქართველოში ასევე იმყოფებოდა 2008 და 2011 წლებში. (იხ. 9.12.2018 წ. სხდომის ოქმი).

მოწმე ავ-----ლ იუ-----მა, ქა-----რ იუ-----ის ძმამ სასამართლოს მოუთხრო იმის შესახებ, თუ როდის და რა გარემო პირობების გათვალისწინებით მოუხდა ქა-----რ იუსბოვს უკრაინაში საცხოვრებლად გადასვლა. მისი განმარტებით, მას შემდეგ რაც მოსარჩელემ მიიღო გადაწყვეტილება უკრაინაში დაფუძნებასთან დაკავშირებით, მან შესთავაზა თავის მეუღლეს და შვილებს, რომ ისინიც საცხოვრებლად უკრაინაში გადასულიყვნენ, თუმცა უარი თქვეს ამ შეთავაზებაზე. 1998 წელს, დედის ავადმყოფობის გამო ავ-----ლ იუ-----ი, რომელიც იქამდე ასევე უკრაინაში ცხოვრობდა საქართველოში დაბრუნდა, ხოლო მისი ძმა კი 1999 წელს. დედის გარდაცვალების შემდეგ ორივე მათგანი კვლავ უკრაინაში გაემგზავრა. ავ-----ლ იუ-----ის მტკიცებით 1998 წლიდან გა-----ა იუ-----ა სხვა მამაკაცთან ერთად ცხოვრობდა, რაც ასევე იცოდა ქა-----რ იუ-----მა. 2011 და 2013 წლებში ქა-----რი ჩამოვიდა საქართველოში, თუმცა თავის ოჯახს არ შეერთებია. (იხ. 9.12.2018 წ. სხდომის ოქმი).

მოწმე რა-----მა სასამართლოს ასევე მოუთხრო ქა-----რ იუ-----ის უკრაინაში გადასვლის და გარკვეული პერიოდულობით საქართველოს ჩამოსვლის შესახებ. მისი მტკიცებით, ქა-----რ იუ-----ი საქართველოში ჩამოსვლისას ყოველთვის ცდილობდა საკუთ--- სახლში მისვლას, თუმც მეუღლე ამის საშუალებას არ აძლევდა. შემდეგ ქა-----რმა შეიტყო, რომ ბინა გასხვისებული იყო. მოწმის ჩვენებით მისთვის უცნობია თუ სად მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება და ვინ ფლობს მას ამჟამად. (იხ. 08.01.2018 წ. სხდომის ოქმი).

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა და მოწმეთა მიერ მოწოდებული ინფორმაციით მოსარჩელე ქა-----რ იუ-----ი პერიოდულად ბრუნებოდა საქართველოში და შესაბამისად, გა-----ა იუ-----ამ არასწორი ინფორმაცია მიაწოდა სასამართლოს როდესაც აღნიშნა, რომ მისი მეუღლე ხანგრძლივი ვადით იყო დაკარგული, რამაც შემდეგ ქა-----რ იუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარების საფუძველი შექმნა. რაც შეეხება შემძენთა კეთილსინდისიერებას, აღნიშნულთან დაკავშირებით, მოწმეთა მიერ არაფერი

თქმულა, ხოლო ქა-----რ იუ-----ის მიერ წარმოდგენილ იქნა ელექტროენერგიის სააბონენტო გადახდის შესახებ ამონაწერი, სადაც აბონენტად კვლავ გა----ა იუ-----აა მითითებული, ამასთან მხარემ ასევე წარმოადგინა აუდიტის დასკვნა, სადაც სადავო უძრავი ქონება შეფასებულია 39015 აშშ დოლარად, შესაბამისად შეუძლებელია ტუ----- გა-----ზე სადავო საცხოვრებელი ბინა მხოლოდ 30 000 ლარად გაესხვისებინათ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შინაგანი რწმენით შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება და ვერ დაამტკიცა, რომ მოპასუხე სა---- კა-----ი და ტუ----- გა-----ი ქონების არაკეთილსინდისიერ შემძენებს წარმოადგენენ და მათთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები რეალურად ბათილი გარიგებები იყო, რამეთუ იგი მხოლოდ მოსაჩვენებლად იყო დადებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქა-----რ იუ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 185-ე, 312-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების და მემკვიდრეობის 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 იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად. შეუძლებელია გარიგება ბათილად იქნეს მიჩნეული მხოლოდ იმის გამო, რომ გამყიდველი და მყიდველი მეგობრები არიან, თუმცა, აქვე ხაზგასმელია ის ფაქტი, რომ ამ გარიგების დამტკიცება მოსარჩელეს არ განუხორციელებია და იგი მხოლოდ ზეპირი განმარტებით შემოიფარგლა. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, სა---- კა-----მა ბინა შეიძინა რა----ა იუ-----ასგან, თუმცა ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ მან ვერ შეძლო თანხის გადახდა, თავად მოიძია ისეთი კლიენტი, რომელიც შესაბამის ფასად იყიდა მოცემულ ბინას და ამასთან ნებას დართავდა გა----ა იუ-----ას რამდენიმე თვის განმავლობაში კვლავ განეგრძო ცხოვრება გასხვისებულ ბინაში. ეს პიროვნება აღმოჩნდა ტუ----- გა-----ი, რომელმაც იმის მიუხედავად, რომ ბინა სა---- კა-----ის სახელზე იყო აღრიცხული ნასყიდობის საფასური რა----ა იუ-----ას გადაუხადა. შესაბამისად, ამ გარიგების მოჩვენებითობის ფაქტი საქმის მასალებით არ დასტურდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების ფაქტობრივ შემადგენლობას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომლის მიხედვითაც, ბათილია გარიგება, რომელიც

დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს.

მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა, თუ სხვა მიზნით. ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მოჩვენებით გარიგებად მიიჩნიოს, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას არ შეესაბამება. ამ მხრივ, მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას ითხოვს, რადგან, თუნდაც, მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 14 ნოემბრის №ას-1266-1195-2012 განჩინება).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ქა-----რ იუ-----ს სადავო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. იგი მხოლოდ საკუთარ ვარაუდზე აპელირებს, რომლის მიხედვითაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მოჩვენებითი ნება გააჩნდა იმ მიზეზით, რომ სა---- კა-----ი და ტუ----- გა-----რ იუ----- იუ-----ის მეგობრებს წარმოადგენდნენ და მოსარჩელისთვის საეჭვოა, გადახდილ იქნა თუ არა ნასყიდობის საფასური მყიდველის მიერ. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეთა მოჩვენებითი ნება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე არ დასტურდება.

სასამართლომ მიუთითებს, რომ კერძო-სამართლებრივი დავების განხილვისას მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი პირის სასამართლოსთან ურთიერთობის ქვაკუთხედი და მისი კანონიერი ინტერესების დაცვის შესაძლებლობის უზრუნველყოფის გარანტიაა (სუს 2014 წლის 24 ოქტომბრის №ა-2344-შ-67-2014 განჩინება). შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებსაც ის თავის სარჩელსა, თუ შესაგებელს აფუძნებს.

სასამართლოს შეხედულებით საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება, რომელიც სასამართლოს დაარწმუნებდა, რომ სა---- კა-----თან და ტუ----- გა-----თან დადებული ხელშეკრულებები ბათილი ხელშეკრულებებია და ისინი არაკეთილსინდისიერ შემძენებს წარმოადგენენ. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, მათ შორის ტუ----- გა-----ის მიერ გაცემულ ცნობაზე სადაც იგი მიუთითებს, რომ

თანახმაა, რომ 2018 წლის დასრულებამდე მის მიერ შეძენილ ბინაში ცხოვრება განაგრძონ გა---ა იუ-----ამ და რუ---- იუ-----მა, ხოლო ამ უკანასკნელთა წარმომადგენლის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსსგს მა-----ის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო ბარათები, რომელთა თანახმად 2018 წლის 9 ნოემბერიდან გა---ა იუ-----ას, რა---ა იუ-----ას და რუ---- იუ-----ის აქტიურ მისამართად მითითებულია მა-----ი, სამედ ვუ-----ს ქუჩა N47-ის მიმდებარედ მშენებარე სახლი, ძველ მისამართზე მათი რეგისტრაცია გაუქმებულია. სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ გარიგების ბათილად მიჩნევისათვის მოსარჩელის მიერ მითითებული კიდევ ერთი არგუმენტი, ტუ---- გა-----ის მიერ გადახდილ თანხის სადავო უძრავი ქონების რეალურ ღირებულებასთან მიმართებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან კავშირი არ აქვს. მხოლოდ აღნიშნული გარემოებები, თავისთავად, ვერ იქნება მიჩნეული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლად.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2004 წელს გა---ა იუ-----ამ მიმართა მა-----ის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა ქა-----რ იუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარება, რაც 2004 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, ქა-----რ იუ-----ის აღიარებულ იქნა უგზო-უკვლოდ დაკარგულად და მის სახელზე არსებული უძრავ-მოძრავი ქონება მართვის უფლებით ჩაბარდა გა---ა იუ-----ას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 21-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე ფიზიკური პირი შეიძლება სასამართლოს გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნეს უგზო-უკვლოდ დაკარგულად, თუ მისი ადგილსამყოფელი უცნობია და ორი წლის მანძილზე იგი არ გამოჩენილა თავის საცხოვრებელ ადგილას. გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ კანონით მემკვიდრეები მოიპოვებენ უფლებამოსილებას, უკვალოდ დაკარგულის ქონება მართონ მინდობილი საკუთრების სახით, მათ შორის, მიიღონ მისგან სარგებელი. ამ ქონებიდან მიეცემა სარჩო უგზო-უკვლოდ დაკარგულის რჩენაზე მყოფ პირებს და დაიფარება ვალები. უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარებული პირის დაბრუნების ან მისი ადგილსამყოფლის აღმოჩენის შემთხვევაში უქმდება სასამართლოს გადაწყვეტილება მისი ქონების მართვის შესახებ. მეურნეობის სათანადო გაძლოლით მიღებული სარგებლის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება მას არა აქვს. შესაბამისად, გა---ა იუ-----ა არ იყო უფლებამოსილი, რომ სადავო უძრავი ქონება მთლიანად აღერიცხა თავის თავზე. თუმცა, საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით, გა---ა იუ-----ა აღირიცხა სადავო უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრედ. ამასთან იმის გათვალისწინებით, რომ შემდეგ მან საკუთ---ი ქონება თავის შვილს, რომელიც შემდეგ გასხვისებულ იქნა ასევე თავის მეორე შვილზე ბათილ გარიგებას წარმოადგენს. სსკ-ის 183-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, გამსხვისებელს გააჩნდეს ნივთზე საკუთრების კანონიერი

უფლება („საკუთრება კანონიერია და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულ სფეროში შედის, თუ მისი შეძენა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. საკუთრების განკარგვის თავისუფლებასთან გვაქვს საქმე, როცა ეს განკარგვა მესაკუთრის თავისუფალი ნების შედეგად ხდება და იგი წარმოადგენს სუვერენული უფლების რეალიზაციის გამოვლინებას“ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვეტილება, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის #1/2/411 გადაწყვეტილება). აღნიშნულიდან გამომდინარე, გა---ა იუ-----ას სახელზე ზემოაღნიშნული სადავო ქონების დარეგისტრირების შემდეგ ბათილია სადავო უძრავ ნივთზე დადებული შემდგომი ორი გარიგებაც, არც მესამე მოპასუხეს შეუძენია სადავო ნივთზე საკუთრება, რადგანაც ის პირველი მოპასუხის შვილი და მეორე მოპასუხის დაა, აქედან გამომდინარე, არსებობს იმის პრეზუმფცია, რომ მან იცოდა გამსხვისებლის არამესაკუთრეობის თაობაზე.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის დასკვნებს სა---- კა-----ის და ტუ----- გა----- ის არაკეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 28 დეკემბერს და 2017 წლის 29 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები კეთილსინდისიერ შემძენებს წარმოადგენენ.

სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. დასახელებული ნორმის თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

სსსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავით--- 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 საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ამდენად, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს უკანასკნელ ორ ხელშეკრულებასთან მიმართებით წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ სა---- კა-----ი და ტუ----- გა-----ი არ იყვნენ კეთილსინდისიერი შემძენები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მისთვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება ვერ მოახდინა და გარიგების ბათილად ცნობა მოითხოვა მხოლოდ თავისი განმარტებებისა და ვარაუდის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“. 312-ე მუხლით „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებელის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა რომ ჩანაწერი უზუსტოა“.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოში უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სადაც განმარტებულია, რომ „სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს შემძენის მხოლოდ ერთ ვალდებულებას - შეამოწმოს რომ ნივთის მესაკუთრეა ის პირი, რომელიც რეესტრშია ასახული, რაც ხდება რეესტრის ამონაწერის მეშვეობით. სხვა ვალდებულება, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს გარიგების ნამდვილობაზე, კანონით არაა დადგენილი, თუმცა ზოგადად შესაძლოა, მომავალმა მესაკუთრემ სხვა გარემოებებიც შეამოწმოს, თუნდაც, გარკვეული პირები გამოკითხოს, მაგრამ ამ დამატებითი გარემოებების არარსებობა გარიგების ნამდვილობაზე კანონით გავლენას ვერ მოახდენს და მათი განხორციელება მთლიანად მომავალი შემძენის დისკრეციაზეა დამოკიდებული... ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევა დამოკიდებულია მის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე კანონით განსაზღვრული მოვლენის მიმართ. კანონმდებელი შემძენის კეთილსინდისიერებას იცავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სადავო სამართალურთიერთობა სრულად აკმაყოფილებს 185-ე მუხლის დისპოზიციით გათვალისწინებულ მოცემულობას. კერძოდ, უძრავი ნივთის შემძენი დაცულია იმ შემთხვევაში თუ: 1. სადავო ურთიერთობა ეხება უძრავ ნივთს; 2. გამსხვისებელი ანუ პირი, რომელიც უძრავი ნივთთან დაკავშირებით გასხვისების ნებას გამოხატავს და საჯარო რეესტრში ამავე უძრავი ნივთზე მესაკუთრედ აღრიცხული პირი, ერთი და იგივეა; 3. შემძენი ფაქტის ობიექტურად გაცნობიერების შედეგად დარწმუნებულია რომ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხული პირი არის ნივთის მესაკუთრე (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის Nას-1039-979-2015 გადაწყვეტილება).

საგულისხმოა ისიც, რომ სა---- კა-----ი, რომელიც საჯარო რეესტრში აღრიცხული

იყო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ინფორმაციას აწვდის ტუ---- გა----ს, რომ იმის მიუხედავად, რომ ქონების მესაკუთრედ თავად არის მითითებული, თანხის გადახდა უნდა განხორციელდეს რა----ა იუ-----ასთვის - წინამორბედი მესაკუთრისთვის, რაც შესრულდა კიდეც, რამეთუ საქმეში წარმოდგენილი სალარო შემოსავლის ორდერით დადასტურებულია, რომ ტუ---- გა----მა გადაიხადა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების საფასური 30 000 ლარი. რაიმე დავა უშუალოდ აღნიშნულ, სადავო ქონებასთან დაკავშირებით იმ დროისთვის არ მიმდინარეობდა. ამდენად, მოცემული ფაქტობრივი გარემოებებით, უკანასკნელი ორი ხელშეკრულების მხარეები კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენდნენ მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასური უშუალოდ მხარისთვის არ გადახდილა. შესაბამისად, ტუ---- გა----თან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მისთვის ცნობილი ვერ იქნებოდა ნასყიდობის საგნის - უძრავი ქონების სადავოობის შესახებ, მითუმეტეს, რომ გამყიდველი, უძრავი ნივთის მესაკუთრე იყო სა---- კა---- ---ი და არა გა----ა იუ-----ა. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 28 დეკემბერს და 2017 წლის 29 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

ამდენად, მოპასუხეები სა---- კა-----ი და ტუ---- გა----ი მიჩნეულნი იქნენ კეთილსინდისიერ შემძენებად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებს კი, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობიდან გამომდინარე, იცავს სამოქალაქო კოდექსის ზემოთ მითითებული ნორმები. რაც შეეხება იმ ფაქტს, რომ ტუ---- გა---- -ი მოცემული მომენტისთვის რეალურად ფლობს და სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, თავად მხარეების განმარტებით დადასტურდა, რომ სადავო ბინაში აღარ ცხოვრობენ გა----ა იუ-----ა და რუ---- იუ-----ი, მათ გაუუქმდათ რეგისტრაცია მითითებულ მისამართზე და დარეგისტრირდნენ ახალ მისამართზე.

ვინაიდან სარჩელი, 2017 წლის 28 დეკემბრის და 2017 წლის 29 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების დაბრუნების ნაწილში.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე,

გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოსარჩელე მოითხოვს ჩუქების და ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას. სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნეს სადავო ქონების ღირებულებიდან. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია უძრავი ქონების 1.2 წილი, რომლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი განსაზღვრულია 15 000 ლარით. მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება:

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.

განსახილველ შემთხვევაში ქა-----რ იუ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს 2018 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ტუ----- გა-----ს 3/6 28001059794 აკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. მა-----ი, ქუჩა რუ-----ი N7, ბინა N19, საკადასტრო კოდით N83.02.17.6--.01.019 1/2 წილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 38-ე, 39-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ქა-----რ იუ-----ის სარჩელი მოპასუხეების: გა-----ა იუ-----ას, რუ----- იუ-----ის, რა-----ა იუ-----ის, სა----- კა-----ის და ტუ----- გა-----ის მიმართ, 2009 წლის 15 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების, 2013 წლის 10 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების, 2017 წლის 28 დეკემბრის

ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2017 წლის 29 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელე ქა-----რ იუ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 450 ლარის ოდენობით.

3. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 სექტემბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გატარების თაობაზე რომლითაც, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე ტუ----- გა-----ს პ/ნ 28001059794 აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. მა-----ი, ქუჩა რუ-----ი N7, ბინა N19, საკადასტრო კოდით N83.02.17.6--.01.019 1/2 წილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

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

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თ---ილი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნინო თ---აშვილი