

საქმე 2/2-----



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი**

19 თებერვალი 2019 წელი

ქ-----სი

**თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**

**მოსამართლე: ზოია კვარაცხელია
სხდომის მდივანი: ქეთევან ლაზარაშვილი**

მოსარჩელე: მა-----ი

წარმომადგენელი: იზ-----ე

მოპასუხეები: 1. გ-----ი

2. თ-----ია

წარმომადგენელი: ლე-----ი

მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე: გი-----
-----ია, მზ-----ა, ვი-----ე, აზ-----ი, ირ-----ი, მა-----
----ი

დავის საგანი: ქორწინების პერიოდში შეძენილ ქონებაზე თანამესაკუთრედ ცნობა, გამოსყიდვის უფლებით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მა-----ის (პ----- ცნობა გ-----ის (პ-----)
საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ-----, მ----- „ა“, ს/კ
01----- 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ.

1.2 გ-----ს (პ-----) და თ-----იას (პ/ნ ნ----- შორის 2-----
-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით (#1-----

---) ბათილად ცნობა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენა 20525 აშშ დოლარის გადაცემითა და სესხის უზრუნველსაყოფად ქ-----
---, მ----- „ა“, ს/კ 01----- უძრავი ქონების გამოყენებით.

1.3 მა-----ის (პ----- ცნობა გ-----ის (პ-----)
საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თ-----, ჩხ-----ი,
ს/კ 0----- 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ.

სარეჩელის საფუძვლები

მოსარჩელე მა-----ი და გ-----ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 19-----დან, რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში მათ შეიძინეს არაერთი უძრავი ქონება, რომელიც გასხვსებული იქნა გ-----ის მიერ.

მოსარჩელის მითითებით, გ-----ის მფლობელობაში დარჩა მხოლოდ 3 უძრავი ქონება, რომლებიც ვალდებულებებით არის დატვირთული. მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ორი სადავო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, მ----- „ა“, ს/კ 01----- და ქ. თ-----, ჩხ-----ი, ს/კ 0-----, მიწის ნაკვეთი (259 კვ.მ.) მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობებით, რომელიც იპოთეკითაა დატვირთული (იპოთეკარები არიან ვი-----ე, მა-----ი, აზ-----ი, ირ-----ა).

მოსარჩელე ასევე, მიუთითებს, რომ 2-----ში, მა-----სა და გ-----ის საერთო შვილმა ე-----ა მეგობრისაგან - კ-----აგან შემთხვევით შეიტყო მამის - გ-----ის პრობლემების თაობაზე. ყველა ის ქონება, რომელიც გ-----მა გაასხვისა, შეძენილი იყო რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში, თანაცხოვრების შედეგად მიღებული ერთობლივი შემოსავლებით. მათ შორის, თავად მა-----ს ჰქონდა ღირებული ქონება მიღებული თავისი წინაპრებისაგან (ოქროს ნაკეთობები და ანტიკვარული ნივთები), რომელიც ფულად აქციეს და შეიძინეს უძრავი ქონება. გ-----მა ყველა გარიგება დადო მეუღლისგან ფარულად და მის მიერ აღებული სასესხო ვალდებულებებიდან არც ერთი არ მოხმარებია ოჯახის საჭიროებას.

მოსარჩელის მითითებით, ქ-----, ჩხ----- 4, ს/კ 0----- წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს მასზედ განლაგებული შენობა-ნაგებობებით, მიწის ნაკვეთის ფართია 259 კვ.მ. აღნიშნული ქონება რომ თანაცხოვრების პერიოდშია შეძენილი ადასტურებს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის ბოლო ვერსიაც მომზადებულია 2----- მდგომარეობით. ამავე ამონაწერში მითითებულია, რომ ქონების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513 მუხლის საფუძველზე, რადგან ის მეუღლეებს შეძენილი ჰქონდათ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე 1997 წლამდე. მითითებული უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით დატვირთულია იპოთეკით.

ასევე, უძრავი ქონება მდებარე თ-----, მი----- ს/კ 01-----

ამონაწერის თანახმად საჯარო რეესტრიდან, შეძენილია 1-----. ისევე როგორც ყველა სხვა ქონება ეს საცხოვრებელი სახლიც ერთპიროვნულად აღირიცხა გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. მოსარჩელემ და მოპასუხემ ის გააუმჯობესეს ერთობლივი შემოსავლებით, ყველა დეტალი მა-----ის შერჩეულია სახლში რემონტის დროს და ამ საცხოვრებელ სახლს არა მარტი საბაზრო ღირებულება გააჩნია, არამედ მათი ოჯახის რელიქვიაა. სახლი მოპირკეთებულია ძვირფასი და ძვირადღირებული სამშენებლო მასალით, ძვირფასი ნივთებით. მა-----ის წინაპრების მიერ დატოვებულია ისეთი ფოტოები და ავეჯი, რომელიც საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს წარმოადგენს.

მითითებული საცხოვრებელი სახლი იპოთეკით იყო დატვირთული 20-----სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომელშიც შევიდა შესწორება და დღევანდელი მდგომარეობით 2-----ს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებისა და/ან დამატების შეტანის თაობაზე გარიგების თანახმად, იპოთეკარებს წარმოადგენენ მზ-----ა და გი-----ია, მათ მიმართ გ-----ს გააჩნია ვალდებულება 62 000 აშშ დოლარის ოდენობით, საიდანაც 52 000 აშშ დოლარი ეკუთვნის ჩ-----ს, ხოლო 10 000 აშშ დოლარი მზ-----ას. ორივე ვალდებულება ძალაშია და ხელშეკრულების შესრულების დროდ მითითებულია 2--- წლის 14 სექტემბერი.

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის დღეს გ-----ს გაფორმებული აქვს ხელშეკრულება მითითებული საცხოვრებელი სახლის ნასყიდობის თაობაზე გამოსყიდვის უფლებით, სახლი საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ-----იაზე და რეგისტრირებულია ვალდებულება, რომ 2--- წლის 1----- არ მოახდეს მისი გასხვისება, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ გ----- ფულს ვერ გადაიხდის, თ-----იას მოეხსნება შეზღუდვა და ის როგორც ერთპიროვნული მესაკუთრე ქონებისა, თავისუფლად შეძლებს მის განკარგვას. თ-----იას ქონების ნასყიდობაში გადახდილი აქვს 20 525 აშშ დოლარი. ამ ხელშეკრულების ქონების ღირებულებად მითითებულია 85 525 აშშ დოლარი.

მოსარჩელის მითითებით, რომ იგი დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს მითითებულ ქონებასთან მიმართებაში, ადასტურებს მეუღლეთა ქორწინების მოწმობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც ქონების შესყიდვის თარიღად მითითებული 1998 წელი, რაც მოწმობს იმას, რომ ქონება შეძენილია რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში და მა-----ს გააჩნია სრული უფლება იყოს ქონების თანამესაკუთრე.

რაც შეეხება გარიგების ნამდვილობას, ამ ნაწილში მათ ხელთ არსებული დოკუმენტებითა და ინფორმაციის ერთობლიობით, ნათელია, რომ ის თვითმამქური გარიგებაა და მიზანდ ისახავს სხვა გარიგების დაფარვას, რის გამოც მა-----ი ითხოვს 2-----ის გარიგების ბათილად ცნობას, როგორც თვალთამქური გარიგებისა.

როგორც ამონაწერითა და გარიგებით ირკვევა, თ-----იასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით გაფორმდა 2-----ს ნოტარიუს

ირ-----ასთან, ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 82 525 აშშ დოლარი, საიდანაც თ-----ია გ-----ს თითქოს გადაუხადა 20 525 აშშ დოლარი და 60 000 აშშ დოლარის ოდენობით იპოთეკარების გასტუმრება აიღო თავის თავზე. ეს გარიგება რომ არ წარმოადგენს ნასყიდობას, დასტურდება სხვადასხვა გარემოებით - კერძოდ, 2-----ს, იმავე ნოტარიუსთან ირ-----ასთან სადაც სესხი გაფორმდა, გარიგებით მოხდა ნასყიდობის დადებაც. თ-----ია ისეთივე იპოთეკარია, როგორებიც არიან მზ-----ა და გი-----ია. 20 000 აშშ დოლარის ზემოთ 525 აშშ დოლარის დამატებაც სესხზე დარიცხულ სარგებელზე მიგვითითებს.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. გ-----ი ნაწილობრივ ცნობს სარჩელს, და ადასტურებს სამივე სადავო უძრავი ქონების შეძენას მოსარჩელესთან თანაცხოვრების პერიოდში. ასევე, ცნობს გარემოებას, რომლის მიხედვით გ-----ს და თ-----იას შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა.

2.2. მოპასუხე თ-----იას განმარტებით მა-----ის და გ-----ის მხრიდან ადგილი აქვს მიმდინარე პროცესების გაჭიანურებას. მოსარჩელები 1---წლიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში, წლების განმავლობაში ეწევიან საერთო მეურნეობას და უძღვებიან ოჯახს. საკმაოდ ძნელი დასაჯერებელია, რომ მა-----ი არ იყო საქმის კურსში ამჟამად მის საკუთრებაში მყოფ სადავო ქონებასთან და სხვა ქონებებთან დაკავშირებით, რომლებიც არაერთხელ ყოფილა იპოთეკის საგანი და ზოგიერთი მათგანი გასხვისებული. გ-----ი, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, იყო სადაო ქონების ერთადერთი მფლობელი და თ-----ია ამ გარიგებაში არის კეთილსინდისიერი შემძენი. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს გარემოება და ფაქტი, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

2.3. მესამე პირები გ-----, მზ-----ა, ვი-----ე, მა-----ი, აზ-----ი ირ-----ა და ლ----- წარმოდგენილი შესაგებლით არ ეთანხმებიან სარჩელს და განმარტავენ, რომ ხელშეკრულებები გაფორმდა კანონის სრული დაცვით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ-----მა (დაბადებული 19-----ი) და მ----- (დაბადებული 1-----ი) იქორწინეს 1--- წლის 1-----, ქორწინების მოწმობის გაცემის თარიღი - 1-----ი, სააქტო ჩანაწერი № 3-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა, აქტის ჩანაწერი N3----- (იხ.ს.ფ. 117).

3.1.2. მა-----ი (პ----- და გ-----) 2--- წლის 6
სექტემბერს განქორწინდნენ, აქტის ჩანაწერი № 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განქორწინების მოწმობა №0----- (იხ.ს.ფ. 110);

3.1.3. 1----- წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით,
არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ-----
-სი, ქუჩა მ-----, N3 „ა“, დაზუსტებული ფართით: 107,00 კვ.მ.,
ირიცხებოდა გი-----ს, თა-----ის და ჰა-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 41);

3.1.4. 1----- წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით,
არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ-----
--სი, ქუჩა ჩ----- შესახვევი, N-----,00 კვ.მ, ირიცხება გ-----
-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 47);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ნოტარიუს ირ-----ას მიერ 13----- წელს გაცემული სესხის და
იპოთეკის ხელშეკრულება № 1-----ის მიხედვით გამსესხებელ - გი-----
იას, მზ-----ას და მსესხებელ - გ-----ს შორის დაიდო
ხელშეკრულება, გ----- მარწმუნებლის მზ-----ას სახელით და გი-----
----იამ, გ-----ს ასესხეს 50,000 აშშ დოლარი, რაც ეროვნული
ვალუტით შეადგენს - 117, 635 ლარს, ხოლო მ-----ს წარმომადგენელმა
გ----- 10,000 აშშ დოლარი, ეროვნული ვალუტით - 23 527 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება № 1----- (იხ.ს.ფ. 29-34);

3.2.2. ნოტარიუს ირ-----ას მიერ 1----- წელს გაცემული სესხის და
იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებების და/ან დამატების შეტანის
შესახებ ხელშეკრულება №17-----ის მიხედვით შევიდა ცვლილება
კერძოდ აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა
14.09.2--- წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებების და/ან დამატების შეტანის შესახებ ხელშეკრულება № 1----- (იხ.ს.ფ. 35-38);

3.2.3. ნოტარიუს ირ-----ას მიერ 1----- წელს გაცემული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების № 1-----ის მიხედვით გ-----ს და თ-----იას შორის დაიდო გარიგება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, საგნის ღირებულება შეადგენდა მხარეთა განცხადებით - 82,525 აშშ დოლარს, მყიდველისთვის ცნობილი იყო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება № 1----- (ს.ფ. 24-28).

3.2.4. 2----- წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების ტიპის მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართით: 107.00 კვ.მ, მდებარე: ქ-----სი, მ-----ს ქ. N----- ირიცხება თ-----იას, თა-----ის და ჰა-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2----- წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 39)

3.2.5. 1----- წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით დგინდება, რომ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების ტიპის მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართით: 107.00 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, საერთო ფართი 172.4 კვ.მ მდებარე: ქ-----სი, მ-----ს ქ. N----- რეგისტრირებულია თ-----იას სახელზე. უფლებრივად არის დატვირთული, იპოთეკარები: მზ-----ა (3/ნ: 6-----) და გი-----ია (3/ნ 6-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაცია (იხ.ს.ფ. 97-98);

3.2.6. 1----- წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----სი, ჩ----- შესახვევი N-- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართით 259.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N----- რეგისტრირებულია გი-----ის სახელზე. რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, იპოთეკარებს წარმოადგენენ: ვი-----ე, მა-----ი, აზ-----ი, ირ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-1----- წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაცია (ს.ფ.99-100)

3.2.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1-----ს განჩინებით, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თ-----ის სახელზე (3/6 6----- რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე, ქ-----სი, ქუჩა მ-----, N-----, ს/კ : 01-----, შენობა-ნაგებობა N--- საერთო ფართი 172.4 კვ.მ (მათ შორის სარდაფი 26.3კვ.მ, 1 სართულზე 48.1კვ.მ, მე-2 სართულზე 48.7კვ.მ, სხვენის სართულზე 49.3 კვ.მ) $\frac{1}{2}$ წილზე. ასევე ყადაღა დაედო გი-----ის (3-----) სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე, ქ-----სი, ჩ----- შესახვევი 64, ს/კ: 0----- $\frac{1}{2}$ წილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1-----ს განჩინება (იხ. ს.ფ. 119-123)

3.2.8. 1----- წლის მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ინფორმაციის მიხედვით გი-----ი რეგისტრირებულია როგორც ინდივიდუალური მეწარმე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- წლის მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ინფორმაცია (იხ. ს.ფ. 158)

3.2.9. ნოტარიუსმა ირ-----ამ 02----- წელს გასცა სააღსრულებო ფურცელი კრედიტორის მ-----ს სასარგებლოდ. სააღსრულებო ვალდებულების მოცულობას შეადგენს - 10,000 აშშ დოლარი. რეალიზაციის ფორმა - აუქციონი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო აქტი (იხ.ს.ფ.199-202)

3.3.10. კერძო აღმასრულებლის ზ-----ს წარმოებაში არის 0----- წლიდან ნოტარიუს ირ-----ას მიერ 02----- წელს გაცემული N1----- აღსრულების ქვემდებარე აქტი, სადაც კრედიტორია - მზ-----ა, მოვალე - გი-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-0----- წლის ინფორმაცია სააღსრულებო წარმოების შესახებ, A-----

(იხ.ს.ფ213-215)

3.2.11. კერძო აღმასრულებლის ე----- წარმოებაში არის 1-----
წლიდან ნოტარიუს რ----- მიერ 1----- წელს გაცემული N1-----
სააღსრულებო ფურცელი, სადაც კრედიტორია ირ-----ა, მოვალე - გი-----
ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-1----- წლის ინფორმაცია სააღსრულებო წარმოების შესახებ, A-----
(იხ.ს.ფ 216-218)

3.2.12. ნოტარიუსმა რ----- 1----- წელს გასცა სააღსრულებო
ფურცელი კრედიტორის ირ-----ას სასარგებლოდ. სააღსრულებო
ვალდებულების მოცულობას შეადგენს 6600 აშშ დოლარი. რეალიზაციის
ფორმა - აუქციონი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო აქტი N1----- (იხ.ს.ფ220-222)

3.2.13. ნოტარიუს ე-----ს მიერ 1----- წელს გაიცა ცესია/
მოთხოვნის დათმობის შესახებ გარიგების დამოწმების აქტი, რომლის
მიხედვით ლ-----ი გ-----ის მიმართ თავის მოთხოვნას - 6 600
აშშ დოლარს უთმობს ირ-----ას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ცესია/ მოთხოვნის დათმობის შესახებ გარიგების დამოწმების აქტი N-----.
(იხ.ს.ფ223-226)

3.2.14. ნოტარიუსმა რ----- 2-----წ. გასცა სააღსრულებო ფურცელი
კრედიტორის ვი-----ის სასარგებლოდ. სააღსრულებო
ვალდებულების მოცულობა შეადგენს სესხის ძირითად თანხას - 22000 აშშ
დოლარს, ხუთი თვის სარგებელს 3630 აშშ დოლარს, პირგასამტეხლოს
6480 3630 აშშ დოლარს, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება
აღსრულებამდე (ყოველ ვადაგადაცხადებულ დღეზე ერიცხება 22 აშშ
დოლარი) რეალიზაციის ფორმა - აუქციონი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო აქტი N1----- (იხ.ს.ფ 479-481)

3.2.15. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიის 2--- წლის 3----- განჩევით დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე
შეჩერდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების
ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში

არსებულ #A----- საქმეზე, ნოტარიუსის მიერ 1----- წელს გაცემული #1-----
 --- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად
 დაწყებული რეალიზაცია, გ-----ის სახელზე საკუთრების
 უფლებით რიცხული უძრავი ნივთის მდებარე: ქალაქი თ-----
 --- საკადასტრო კოდი: 0----- 1/2 ნაწილში; დავის საბოლოო
 გადაწყვეტამდე შეჩერდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
 აღსრულების ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს
 წარმოებაში არსებულ არსებულ #A----- საქმეზე, ნოტარიუსის მიერ 02-----
 --- წელს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების
 უზრუნველსაყოფად დაწყებული რეალიზაცია, თანასაკუთრებაში
 არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე მისამართზე: ქ-----, მ-----ს
 ქ. N--- საკადასტრო კოდი: 01-----, თ-----იას საკუთრებაში
 არსებული უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობა N--- საერთო ფართი 172.4
 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფი 26.3 კვ.მ. პირველ სართულზე 48.1 კვ.მ. მეორე
 სართულზე 4-----ს სართულზე 49.3 კვ.მ.) 1/2 ნაწილში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2---
 წლის 3----- განჩინება (იხ.ს.ფ 230-235).

3.2.16. დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „აუ-----ს“
 დაკვსნის N-----ის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----სი, მ-----
 -----ს 3,,ა“, ს/კ 01-----, 2--- წლის 2----- მდგომარეობით საბაზრო
 ღირებულება შეადგენს 72 000.00 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „აუ-----ს“ დასკვნა N----- (იხ.ს.ფ 449446)

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,
 სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები
 სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ
 თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ
 წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები
 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძველად მათ
 მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს
 ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ
 უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა
 და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-
 განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი
 მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო

აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების განაწილების სტანდარტს, თუმცა თითოეული მტკიცებულების შეფასებას, სასამართლოს შინაგან რწმენას უკავშირებს. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს შინაგანი რწმენა განპირობებულია სუბიექტური კრიტერიუმით, აღნიშნული პრინციპი არ არის შეუზღუდავად უზრუნველყოფილი და უნდა ეფუძნებოდეს მტკიცებულებათა ყოველმხრივ და სრულ გამოკვლევას. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტი, სამოქალაქო სამართალწარმოების მიზნებისათვის, დადგენილია საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით. ნორმის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, არამედ, სასამართლო დასაშვებად ცნობილ მტკიცებულებებს აფასებს ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად, რა დროსაც ხდება მათი როგორც ინდივიდუალურად, ისე ერთობლიობაში შესწავლა, სწორედ ამ გზით არკვევს სასამართლო კონკრეტული მტკიცებულების დამაჯერებლობას, მის იურიდიულ სარწმუნოებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი სადავო უძრავი ქონებების $\frac{1}{2}$ წილზე მესაკუთრედ ცნობისა, ასევე 2-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით (#1----- -) ბათილად ცნობის და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 312-ე 1151-ე, 1152-ე, 1158-ე,

1159-ე, 1160-ე, 1164-ე მუხლები, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელე მა-----მა თ-----იას და გ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებებზე მდებარე: ქ-----, მ----- „ა“, ს/კ 01----- და ქ. თ-----, ჩხ-----ი, ს/კ 0----- 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობა, ასევე 2-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით (#1-----) ბათილად ცნობა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენა მოითხოვა იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ უძრავი ქონებები შეძენილია მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში და წარმოადგენს მათ საერთო საკუთრებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1151-ე მუხლის თანახმად, მეუღლეთა უფლება-მოვალეობებს წარმოშობს მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული ქორწინება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1152-ე მუხლის თანახმად, საოჯახო ურთიერთობებში მეუღლეები სარგებლობენ თანაბარი პირადი და ქონებრივი უფლებებით და ეკისრებათ თანაბარი მოვალეობანი.

დადგენილია, რომ მა-----ი და გ-----ი დაქორწინდნენ 1--- წლის 1-----.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად, 1. მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანასაკუთრებას), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. 2. ასეთ ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების უფლება წარმოიშობა მაშინაც, თუ ერთ-ერთი მათგანი ეწეოდა საოჯახო საქმიანობას, უვლიდა შვილებს ან სხვა საპატიო მიზეზის გამო არ ჰქონია დამოუკიდებელი შემოსავალი. თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლი).

ამავე კოდექსის 1164-ე მუხლის თანახმად, მეუღლეთა საერთო ქონება თითოეული მეუღლის მოთხოვნით შეიძლება გაიყოს როგორც ქორწინების განმავლობაში, ისე მისი შეწყვეტის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის თანახმად, 1. იმ ქონების განკარგვა, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებაშია, ხდება მეუღლეთა შეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას. 2. მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით, ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორეს მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: 1. მან არ იცოდა გარიგების შესახებ; 2. ის არ

ეთანხმებოდა გარიგებას. 3. მეუღლეს, როგორც თანამესაკუთრეს, უფლება აქვს, მოითხოვოს ქონების განკარგვით მიღებული სარგებელი.

დადასტურებულად თუ ჩავთვლით იმ გარემოებას, რომ, გ-----მა თანასაკუთრებაში არსებული ბინა, პირადი მიზნებისათვის, დატვირთა იპოთეკით, რის შესახებაც მოპასუხეს არ უცნობებია მოსარჩელისთვის და მან მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ განკარგა თანასაკუთრებაში არსებული ქონება და იპოთეკის უფლებით დატვირთა მოსარჩელის წილი მეუღლეთა თანასაკუთრებიდან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო გარიგება ვერ იქნება მიჩნეული ბათილად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

დადგენილია, რომ გ-----მა 20----- დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით, გ-----ნ 10000 აშშ დოლარის, ხოლო გი-----იასგან 50000 აშშ დოლარის ოდენობით მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ-----, მ----- „ა“, ს/კ 01-----, ხოლო 2-----ს, ამავე უძრავ ქონებაზე გ-----ს და თ-----იას შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის მიხედვით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 82525 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ქონება დატვირთულია იპოთეკით. მხარეთა შეთანხმებით მყიდველმა გამყიდველს 20525 აშშ დოლარი გადაუხადა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებამდე, ხოლო დარჩენილ 62000 აშშ დოლარს გადაუხდის იპოთეკარებს და შეასრულებს ვალდებულებას.

ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, მხარეთა შეთანხმებით, თუ მხარეთა მიერ მითითებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით არ მოხდება ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვა, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს ფაქტობრივ მფლობელობაში ნასყიდობის საგანი 2--- წლის 15 სექტემბერს.

მოსარჩელე მხარე აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ გარიგება არის თვალთმაქცური, ამასთან უძრავი ქონების ღირებულება ბევრად უფო მაღალია ვიდრე ის ხელშეკრულებით არის განსაზღვრული, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, რადგან:

თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება

შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღება, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა. საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რაც სადავო გარიგების ნების გამომვლენი სუბიექტების მიერ სხვა გარიგების დაფარვაზე მიუთითებდა. აღნიშნულზე მოსარჩელე მხარეს სარწმუნოდაც არ მიუთითებია და არც შესაბამისი მტკიცებულებები წარმოუდგენია.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი შესაძლებელია განსხვავდებოდეს ქონების რეალური საბაზრო ღირებულებისაგან, მაგრამ აღნიშნული წარმოადგენს შეთანხმებას მხარეთა ნებიდან გამომდინარე. მათ შეუძლიათ შეთანხმდნენ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლებ ფასზედაც. შესაბამისად, ფასთა შორის სხვაობა ვერ იქნება სადავო გარემოების დამადასტურებელი.

სასამართლო კიდევ ერთხელ ამახვილებს მოსარჩელის ყურადღებას იმ მტკიცებით სტანდარტზე, რაც განსაზღვრულია სსსკ-ის 102-ე მუხლით, კერძოდ, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებები, რაზეც ამყარებს თავის მოთხოვნას. ეს არის უნივერსალური მიდგომა მტკიცების ტვირთის განაწილების მიმართ. ამასთან, არის შემთხვევები, როცა კანონმდებლობა მტკიცების ტვირთს განსხვავებულად ანაწილებს მხარეებს შორის - ეს ხდება ე.წ. "პრეზუმფციების" მეშვეობით. პრეზუმფცია გარკვეული გარემოებას ერთი მხარის სასარგებლოდ დადგენილად მიიჩნევს ისე, რომ ამის დამტკიცებას, დადასტურებას არ მოითხოვს, ხოლო ამავედროულად მეორე მხარეს კი აკისრებს ამ გარემოების ნეგატიური დადასტურების, ანუ უარყოფის ფუნქციას, ანუ პრეზუმფცია რომ მცდარია, უნდა დაამტკიცოს მეორე მხარემ.

განსახილველ შემთხვევაში მტკიცების საგანია გარიგების თვალთმაქცურობა, რაზეც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (ხელშეკრულების ბათილობა). კანონი აქ გამონაკლისს არ ითვალისწინებს, ამიტომ ეს გარემოება მოსარჩელის დასამტკიცებელია. ამასთან, თვალთმაქცურ გარიგებასთან, როგორც მოჩვენებითი გარიგების მოდიფიკაციასთან მიმართებით, საგულისხმოა ის, რომ ფაქტობრივად დადებული გარიგებით უნდა იფარებოდეს სხვა გარიგება და მხარეებს იმის მიღწევა არ უნდა სურდეთ, რაც გარეგნულად გამოხატეს. მოსარჩელეს კონკრეტულ დავაში უნდა დაემტკიცებინა ეს ორი ასპექტი (მხარეებს ნასყიდობა რომ არ სურდათ რეალურად და ამით რა გარიგება დაფარეს), რაც მან ვერ შეძლო.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, გ-----მა თ-----იას მიჰყიდა უძრავი ქონება, რომლის ღირებულებაც მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, მყიდველმა გადაიხადა. აღნიშნული ხელშეკრულება შესრულდა კანონით გათვალისწინებული ფორმით და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

საქმის მასალებზე დაყრდნობით, სასამართლო დადგენილად თვლის, რომ მხარეებს ნამდვილად სურდათ ის გარიგება, რაც დადეს - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, ანუ მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა ჩაფიქრებული ხარისხით. საწინააღმდეგო მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა. მაშასადამე, არ არსებობს გამოვლენილი ნების ნაკლი და ამდენად, იგი მბოჭავია ორივე მხარისათვის.

ხელშეკრულება, ორი ან მეტი პირის კონსენსუსის შედეგია და ამ გზით მხარეები იმ მიზნის რეალიზაციას ახდენენ, რამაც ხელშეკრულების დადება განაპირობა. მიზანი კი სხვადასხვა გარემოფაქტორების შედეგად ყალიბდება, მაგალითად მატერიალური სარგებლის, დოვლათის მიღება და ა.შ. სწორედ ამიტომ, ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები მხარეთათვის შესასრულებლად სავალდებულოა, ვინაიდან, ხელშეკრულება შესრულებაზე ორიენტირებული აქტია, მხარეების მიერ დასახული მიზნის მიღწევა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებამ უნდა უზრუნველყოს.

ამასთან, დადგენილია, რომ 2----- და 2-----ს, ხელშეკრულებების დადების დროისათვის, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, გ-----ი წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს.

კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. სკ-ის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. **დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა.**

საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის

პრეზუმფცია. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების თანახმად კი, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. 2-----ს გ-----ს და თ-----იას შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით დადების დროისათვის ხელმძღვანელობდა რა საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისტემის პრეზუმფციით, შესაბამისად, იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მხარეს, რის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით (#1-----) ბათილად ცნობა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენის მოთხოვნა საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებული უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. აღნიშნული მსჯელობისა და საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებათა ანალიზის შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო თავისი მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია 2-----ს სადავო უძრავ ქონებაზე გ-----ს და თ-----იას შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით ბათილად ცნობისა და სესხისა და იპოთეკის დადგენის საკმარისი წინაპირობების არსებობის თაობაზე.

ამდენად, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილ გარემოებათა ურთიერთშეჯიბრებისა და შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მა-----ის სარჩელი 2-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით (#1-----) ბათილად ცნობისა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გამომდინარე იქედან, რომ არ დაკმაყოფილდა მითითებული მოთხოვნა, სასამართლო ვერ იმსჯელებს მოსარჩელის მოთხოვნაზე ამავე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობაზე.

6.2 მოსარჩელე მა-----ის ითხოვს გ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თ-----, ჩხ-----ი, ს/კ 0----- 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობას იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ უძრავი ქონებები შეძენილია მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში და წარმოადგენს მათ საერთო საკუთრებას.

1----- წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----სი, ჩ----- შესახვევი N-- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 259.00 კვ.მ,

შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N----- რეგისტრირებულია გი-----
-ის სახელზე. რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, იპოთეკარებს
წარმოადგენენ: ვი-----, მა-----, აზ-----, ირ-----.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი
შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის
დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება,
სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის
დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით
(იპოთეკა).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ იპოთეკარებს, რომლებმაც დადეს იპოთეკის
ხელშეკრულება გ-----თან მითითებულ სადავო ქონებაზე შეიძინეს
უფლება, ხოლო უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო
მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების
შემძენის ნამდვილობას, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა
ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. მოსარჩელეს არ მიუთითებია იმ ფაქტზე,
რომ შემძენმა იცოდა იმ მიზეზთა შესახებ, რომლის გამოც საჯარო რეესტრის
ჩანაწერი იყო უზუსტო და საკუთრების უფლება ქონებაზე სხვა პირსაც
ეკუთვნოდა. უფლების შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც
აღემატება ჩვეულებრივ ადამიანურ შესაძლებლობებს. შემძენისა და
იპოთეკარების ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის
მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი
მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.

შემძენის/იპოთეკარის კეთილსინდისიერების საკითხზე არსებობს მყარად
დადგენილი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა, მაგალითად ერთ-ერთ
საქმეზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „სამოქალაქო კოდექსის
312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, უკავშირდება რეესტრის
ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც შემძენი წინდახედულობის გონივრულ
ფარგლებში გამსხვიებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს, თუმცა, საკასაციო
პალატის მოსაზრებით, ეს ნორმა აწესრიგებს ქონებაზე რეგისტრირებულ
ვალდებულებებსაც, ანუ ამ ნორმათა ანალიზით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ
როდესაც საქმე უძრავი ქონების უფლებრივ მდგომარეობაზეა,
შემძენს/იპოთეკარს, თავის უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს
რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც,
სინამდვილეში, არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ ვითარებას
არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც
საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება.
ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ შემძენის
არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმები შეიცავს
არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს

და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე - რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, არამედ უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება, სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე“ (შდრ. სუსგ №ას-394-373-2013, 20.05.2014წ).

მოცემულ შემთხვევაში, რაიმე გარემოება, რაც იპოთეკარების მიერ (რომელიც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას ემყარებოდა) უფლების ხარვეზის შესახებ ინფორმირებას დაადასტურებდა, მოსარჩელეს არ მიუთითებია. აქედან გამომდინარე, სამართლებრივად გადამწყვეტი მნიშვნელობა ვერ ექნება, მოსარჩელის პრეტენზიას, რომ მსესხებელი არ იყო უფლებამოსილი, განეკარგა მისი კუთვნილი წილი სადავო ქონებაში, რადგანაც მოპასუხეებს შეუძლიათ დაეყრდნონ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, ხოლო გამომდინარე იქედან, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლიდან გამომდინარე, მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით, ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორეს მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: 1. მან არ იცოდა გარიგების შესახებ; 2. ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ წილზე მოსარჩელის მესაკუთრედ ცნობის შემთხვევაში შესაძლებელია დაიდვას იპოთეკარების უფლებები, რადგან შესაძლებელია იპოთეკა არ გავრცელდეს არამოვალე მესაკუთრის კუთვნილი ქონების ნაწილზე, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ-----, ჩხ-----ი, ს/კ 0----- $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის I ნაწილის “ა” ქვეპუნქტისა და 38-ე მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არა ნაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის “ი” ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა - განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა

დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. 55-ე მუხლის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მა-----ის სარჩელი მოპასუხეების გ-----ის და თ-----იას, მესამე პირების დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე: გი-----იას, მზ-----ას, ვი-----ის, აზ-----ის, ირ-----ის და მა-----ის მიმართ ქორწინების პერიოდში შეძენილ უძრავ ქონებაზე თანამესაკუთრედ ცნობის, გამოსყიდვის უფლებით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენის მოთხოვნის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 1-----ს #2/2----- წლის სარჩელის უზრუნველყოფის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ განჩინებით, მა-----ის (3/ნ: 0-----) განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო თ-----იას (3/ნ: 6----- -- სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----, ქუჩა მ-----, N--- ს/კ: 01-----, შენობა-ნაგებობა N--- საერთო ფართი 172.4 კვ.მ.(მათ შორის სარდაფი 26.3 კვ.მ,-----) 1/2
წილს.

სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო გ-----ის (3/ნ: 0----- - სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----, ჩ----- შესახვევი N-- ს/კ: 0----- 1/2 **წილს.**

ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 3----- განჩინებით მა-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების

გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე შეჩერდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებულ #A----- საქმეზე, ნოტარიუსის მიერ 1----- წელს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად დაწყებული რეალიზაცია, გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ნივთის მდებარე: ქალაქი თ----- საკადასტრო კოდი: 0----- 1/2 ნაწილში;

დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე შეჩერდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებულ #A----- საქმეზე, ნოტარიუსის მიერ 02----- წელს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად დაწყებული რეალიზაცია, თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე მისამართზე: ქ-----, მ-----ს ქ. N--- საკადასტრო კოდი: 01-----, თ-----იას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობა N--- საერთო ფართი 172.4 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფი 26.3 კვ.მ. პირველ სართულზე 48.1 კვ.მ. მეორე სართულზე 4-----ს სართულზე 49.3 კვ.მ.) 1/2 ნაწილში;

ვინაიდან, მა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 1-----ს (საქმე #2/2----- წ.) და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 3----- (საქმე #2/2----- წ.) განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1-----ს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც მოსარჩელე მა-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ყადაღა დაედო:

თ-----იას (პ/ნ: 6----- სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----, ქუჩა მ-----, N--- ს/კ: 01-----, შენობა-ნაგებობა N--- საერთო ფართი 172.4 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფი 26.3 კვ.მ.,-----) 1/2 წილს.

- გ-----ის (3/6: 0----- სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----
---, ჩ----- შესახვევი N-- ს/კ: 0----- 1/2 წილს.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 3----- განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება რომლითაც მოსარჩელე მა-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე შეჩერდა:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებულ #A----- საქმეზე, ნოტარიუსის მიერ 1----- წელს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად დაწყებული რეალიზაცია, გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ნივთის მდებარე: ქალაქი თ----- საკადასტრო კოდი: 0----- 1/2 ნაწილში;

- დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე შეჩერდა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებულ #A----- საქმეზე, ნოტარიუსის მიერ 02----- წელს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად დაწყებული რეალიზაცია, თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე მისამართზე: ქ-----, მ-----ს ქ. N--- საკადასტრო კოდი: 01-----, თ-----იას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობა N--- საერთო ფართი 172.4 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფი 26.3 კვ.მ. პირველ სართულზე 48.1 კვ.მ. მეორე სართულზე 4-----ს სართულზე 49.3 კვ.მ.) 1/2 ნაწილში;

4. მა-----ის მიერ გაწეული პროცესის ხარჯები ჩაითვალოს გადახდილად;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ-----სის, რობაქიძის ქ.#7-ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ-----სი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-5 კმ, #6) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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

ზოია კვარაცხელია