



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

16 იანვარი 2019 წელი

თბილისი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება
მოსამართლე - ნინო მამულაშვილი
სხდომის მდივანი - თამთა ყრუაშვილი

მოსარჩელე - მ---- მ-----ე

წარმომადგენელი - მ----- ქ-----ე

მოპასუხეები - ვ----- მ-----ი, ლ---- მ-----ი, ო---- მ-----ი, გ-----

წარმომადგენელი - თ---- ა-----ე

დავის საგანი - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მ---- მ-----ესა და ვ----- მ-----ს შორის 2-----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.2. მ---- მ-----ეს დაუბრუნდეს უძრავი ქონება, რომლის რეკვიზიტებია: ქ-----
-----ს. დაზუსტებული მიწის ფართობი 92 კვ.მ. მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით N1, საერთო ფართობით 49.29 კვ.მ;

1.3. უძრავი ქონება გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხეთა: ვ-----, ლ----, გ--- და ო---- მ-----ების მფლობელობიდან და გადაეცეს მოსარჩელეს (მოპასუხეთა წრე აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში დაზუსტდა 11.09.18წ სასამართლოს სხდომაზე);

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მ--- მ-----ესა და ვ----- მ-----ს შორის 2-----ს დაიდო მოჩვენებითი ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, თბილისი, ს-----
----- მიწის ფართობი მასზე აგებული 49.29 კვ.მ საერთო ფართის მქონე ნაგებობით. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირდა არარეალური ფასი-15000 ლარი, მანამდე მხარეებს შორის არსებობდა ამავე ქონებაზე ზეპირი ქირავნობის ხელშეკრულება და მხარეები სარგებლობდნენ ურთიერთნდობით. მოჩვენებითი ხელშეკრულება დაიდო იმ მიზნით, რომ ვ----- მ-----ი აპირებდა ამ---კაში გამგზავრებას სამუშაოდ და აუცილებელი პირობა იყო მის სახელზე თბილისში უძრავი ქონების დაფიქსირება. ნდობის საფუძველზე მ--- მ-----ემ ქონება გადაუფორმა ვ----- მ-----ს. ამ უკანასკნელმა კი ნებართვის გარეშე უძრავი ქონება იპოთეკით დატვირთა თ-----ქ-----ზე 2015 წლის 19 ივნისს 10 000 აშშ დოლარად და მიღებული თანხით ამავე წლის 13 სექტემბერს გაემგზავრა ამ---კაში. ვ----- მ-----თან არაერთხელ შედგა სატელეფონო საუბარი ქონების დაბრუნებაზე, თუმცა ამ საუბრებს რაიმე შედეგი არ მოჰყოლია. როგორც ხელშეკრულებიდან ჩანს ქონება შეფასებული იყო 15000 ლარად, რაც თავისთავად არარეალურია, ვინაიდან ქონების ფასი 35 000 აშშ დოლარია. ხელშეკრულების დადებით მ--- მ-----ეს ადგება ზიანი და ვინაიდან მხარეებს შორის დაკარგულია ნდობა და მოსარჩელეს თავად სჭირდება ქონება, იგი აღარ აპირებს ზეპირი ქირავნობის გაგრძელებას მხარესთან, რომელიც მარტის თვემდე ყოველთვიურად იხდიდა ქირას 500 ლარის ოდენობით. შესაბამისად ვ----- მ-----ი, გ---, ო---- და ლ--- მ-----ები, რომლებსაც დაკავებული აქვთ მოსარჩელის კუთვნილი ფართი უნდა გამოსახლდნენ სადავო ქონებიდან.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ვ-----, ლ---, ო---- და გ--- მ-----ებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ 2011 წელს ვ----- მ-----ი დათანხმდა მოსარჩელის და მისი მეუღლის შემოთავაზებას შეეძინა სადავო საცხოვრებელი სახლი, იმ პირობით რომ ნაწილ თანხას გადაიხდიდა წინასწარ, ხოლო დანარჩენს უძრავი ქონების დაკანონების შემდეგ, როცა მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელ სახლთან დაკავშირებულ დოკუმენტებს მოაწესრიგებდა და შესაძლებელი გახდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და ქონების საჯარო რეესტრში შემძენზე რეგისტრაცია. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის თანხა განისაზღვრა 18000აშშ დოლარით, საიდანაც ვ----- მ-----მა 11000აშშ დოლარი გადაიხადა 2011 წელს, ხოლო დარჩენილი 7000აშშ დოლარი მას უნდა გადაეხადა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს.

მას შემდეგ რაც მოსარჩელემ დაირეგისტრირა საკუთერება საჯარო რეესტრში, 2-----ს მხარეთა შორის გაფორმდა და საჯარო რეესტრში დამოწმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება; მოსარჩელემ ვ----- მ-----ისგან ნასყიდობის

გარიგებაზე ხელმოწერამდე მიიღო დარჩენილი 7000 აშშ დოლარი, თუმცა ვინაიდან მ---- მ-----ეს ყავდა მოვალეები, გამყიდველის თხოვნის საფუძველზე ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ იქნა ნასყიდობის საგნის ღირებულებად არა 18000აშშ დოლარი, არამედ, შემცირებული თანხა - 15000 ლარი;

მოპასუხეები სადავო ფართში ცხოვრობენ 2011 წლიდან, როგორც მესაკუთრეები და არა როგორც დამქირავებლები; ბინაში გადასვლისთანავე, რომელიც იყო სარემონტო და ავარიული, მათ გასწიეს საკმაოდ დიდი ხარჯი და ჩაატარეს რემონტი, რის შედეგადაც ქონება არსებითად გაუმჯობესდა, რაზედაც მოსარჩელე მხარეს არანაირი პრეტენზია არ გამოუთქვამს სწორედ იმის გამო რომ ვ----- მ-----ის ოჯახს შეძენილი ქონდა აღნიშნული ქონება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილებით ა----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ქ-----ში მდებარე, ა---- ხ-----ას სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი: ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) – 19.80 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი - 91.39 კვ.მ. ლიტერი „ბ.გ.ვ.ც“ (დამხმარე) – 29 კვ.მ ცნობილ იქნა უმკვიდროდ და საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ა----- მ-----ეს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

3.1.2. 2-----ს მ---- მ-----ესა და ვ----- მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მ---- მ-----ემ ვ----- მ-----ს მიჰყიდა უძრავი ქონება (დაზუსტებული მიწის ფართობი 92.00 კვ.მ მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით N1 საერთო ფართობით 49.29 კვ.მ (პირველი სართული 19.24 კვ.მ, მეორე სართული 30.05 კვ.მ) N2 საერთო ფართობით 5.56 კვ.მ N3 საერთო ფართობით 11.34 კვ.მ.) მდებარე ქ----- (კომუნიკაციების გარეშე). ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი მხარეთა მიერ შეფასებული იქნა 15 000 ლარად;

ხელშეკრულების საფუძველზე 2-----ს უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა მოპასუხე ვ----- მ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-20).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, 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.

დასახელებული ნორმების 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 არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები,

რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

3.2.1. საქმის მასალებით 2011 წელს ვ----- მ-----სა და მოსარჩელის ოჯახს შორის სადავო საცხოვრებელი ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტი არ დასტურდება.

რაიმე სახის პირდაპირი მტკიცებულება, გარდა მოპასუხის ახსნა-განმარტებისა, რითაც უტყუარად დადასტურდებოდა 2011 წელს მხარეთა შორის სადავო უძრავ ქონებაზე გარიგების დადებისა და მისი ფარგლებში ვ----- მ-----ის მიერ მოსარჩელის ან/და მისი მეუღლისათვის ნასყიდობის საფასურის ნაწილის 11000 აშშ დოლარის გადაცემის ფაქტი, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია; ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება კი, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება სადავო სამართალურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

შესაგებლის საფუძვლად მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2011 წელს სადავო უძრავი ქონება შეძენილ იქნა ვ----- მ-----ის მიერ, მოპასუხე მხარე ამყარებს მოწმეთა (ვ.ჯ-----ს, ა.კ-----ის) ჩვენებებით, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს და მიიჩნევს რომ საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სადავო გარემოების დადასტურებისათვის მოწმეთა ჩვენება არ არის განკუთვნილი მტკიცებულება;

სასამართლო მიუთითებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ ასპექტებზე და განმარტავს: სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა და შემძენზე გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე შინაარსის შემცველია კოდექსის 323-ე მუხლიც, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც; ანუ ისევე როგორც ნებისმიერი გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა; თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა (სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლი).

საგულისხმოა რომ ვ----- მ-----ი, პროფესიით იურისტია და სადავო გარიგების გაფორმების მომენტისათვის დასაქმებული იყო მ-----ში (ო.მ-----ის ახსნა-განმარტება), რაც სასამართლოს უმყარებს ვარაუდს, რომ მისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო უძრავ ქონებაზე

საკუთრების შეძენასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ასპექტების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);
- მოწმეთა ჩვენებები (იხ. 07.12.18წ სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2.2. საქმეში არ მოიპოვება მხარეთა შორის 2-----ს სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ვ----- მ-----ის მხრიდან მოტყუებით დადების ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

სსკ-ის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოტყუება გარიგებაში ხელყოფს ერთი მხარის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან მიმართებით. მოტყუებისას ნების ნაკლი განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის განზრახვი სამართლებრივად გასაკიცხი მოქმედებით, რომლის მიზანიც ნების გამომვლენისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნაა. განსხვავებით თვალთმაქცური გარიგებისაგან, რომელიც დადებულია ისე რომ მხარეებს ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა არ სურთ, მოტყუებით დადებული გარიგების შემთხვევაში, ორივე მხარეს სურს ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მიღწევა, თუმცა აღნიშნული მოტყუებულის თავისუფალი გადაწყვეტილებით არ არის განპირობებული, არამედ მოტყუების შედეგია. მოტყუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოტყუებულს, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აწევს, რომელმაც დამაჯერებელი და უტყარი მტკიცებულებების წარმოდგენით აღნიშნული ფაქტის დამტკიცება ვერ შეძლო.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას გარიგების დადების მიზნით მოპასუხე ვ----- მ-----ის მხრიდან მისი მოტყუების თაობაზე, ვინაიდან როგორც თავადვე აღნიშნავს სარჩელში და დადასტურა სასამართლო სხდომებზეც, მხარეებს შორის სადავო ხელშეკრულება დაიდო მოპასუხის საზღვარგარეთ გამგზავრების ხელშეწყობისა და არა იმ მიზნით, რომ მას ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა; ანუ ხელშეკრულების

გაფორმების დროს მხარეები მოქმედებდნენ საჯარო რეესტრში სადავო ბინის მესაკუთრის (მოსარჩელის) შეცვლის ერთიანი განზრახვითა და მოტივით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

3.2.3. საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს სადავო გარიგების მოჩვენებით ხასიათს.

სასამართლომ ხელმძღვანელობს სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით და განმარტავს, რომ სადავო გარიგების მოჩვენებით გარიგებად მიჩნევისთვის აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც მხარეთა მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას არ შეესაბამება. მითითებული გარემოებების დადასტურება კი სსსკ-ის 102-ე მუხლის მიხედვით ეკისრება პირს, რომელიც ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას ითხოვს, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა შედავებულია უძრავ ქონებაზე საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების არ არსებობის, ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის არარეალურ შეფასებაზე აპელირებითა და იმ საფუძველით, რომ რეალურად მხარეთა შორის 2011 წლიდან არსებობდა სადავო ქონების პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება; ფიქტიური გარიგების შესახებ მხარეთა ურთიერთშეთანხმება კი განპირობებული იყო ურთიერთნდობითა და ორმხრივი ინტერესით, რაც უკავშირდებოდა მხარეთა საზღვარგარეთ სამუშაოდ გამგზავრების პერსპექტივას.

სადავო გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის დასადასტურებლად მოსარჩელე მხარე უპირველეს ყოვლისა აპელირებს მოწმეთა ჩვენებებზე, ასევე საქმეში წარმოდგენილ სესხის ხელშეკრულებებზე და განმარტავს, რომ სადავო გარიგების დადებამდე და სადავო გარიგების დადების შემდგომაც, ნასყიდობის საგნის ნაწილით (მეორე სართულზე განლაგებული საცხოვრებელი ფართით) მუდმივად სარგებლობდნენ მოსარჩელის კრედიტორები, რაც ცალსახად გამორიცხავს მოპასუხე მხარის პოზიციის მართებულობას, ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების ვ----- მ-----ის მიერ რეალურად შეძენასთან

დაკავშირებით.

მოსარჩელის პოზიციას ამყარებს სასამართლო პროცესზე მოწმედ დაკითხული ლ--- გ-----ის ჩვენება, რომელმაც მიუთითა რომ სადავო უძრავი ქონების მეორე სართულზე, იგი 2011 წლამდე ცხოვრობდა მასსა და მ--- მ-----ეს შორის 2009 წელს დადებული სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო პირველი სართული ვიდრე მოპასუხეები გადმოვიდოდნენ დაკავებული ქონდა ვინმე „დ---ს“.

მოწმის სახით დაკითხულმა ე----- ნ-----ემ აღწერა მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა და მიუთითა, რომ 2016 წლის 14 იანვარს მ--- მ-----ის მეუღლესთან გაფორმებული 6000 აშშ დოლარის ოდენობით, უპროცენტო სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე, მას უნდა ესარგებლა „გირავნობის საგნით“ – (სადავო უძრავი ქონების მეორე სართულით), რომელიც 2016 წლის თებერვლიდან ყოველთვიურად 250 ლარის ოდენობით ქირის გადახდის პირობით მიაქირავა მოპასუხე ლ--- მ-----ს; ამ უკანასკნელმა მისთვის ქირის თანხის გადახდა შეწყვიტა დაახლოვებით ერთი წლის შემდეგ, როდესაც მოსარჩელესა და მოპასუხე მხარეებს შორის დაიძაბა ურთიერთობა.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის არგუმენტაციას, რომ ნასყიდობის საგნის შეფასება რომელიც სადავო ხელშეკრულებაშია დაფიქსირებული არარეალურია (რასაც ნაწილობრივ არც მოპასუხე მხარე უარყოფს და განმარტავს რომ ქონება შეძენილ იქნა 18000აშშ დოლარად) და საქმეში არ არსებობს მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის რაიმე თანხის (11000 ააშშ დოლარის, 7000აშშ დოლარის ან თუნდაც 15000 ლარის) გადახდის დამადასტურებელი კონკრეტული მტკიცებულება, სასამართლო მიუთითებს, რომ: უძრავ ქონებაზე საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების არარსებობა, ისევე როგორც მითითება უძრავი ქონების შეუსაბამოდ დაბალ ფასად გაყიდვის თაობაზე ინდივიდუალურად აღებული სადავო ქონებაზე დადებული გარიგების ბათილობის ფაქტობრივ წინაპირობებს არ წარმოადგენენ, რამდენადაც სსკ-ის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილი მხარეებს აძლევს უფლებას, შეთანხმდნენ ნასყიდობის ფასზე ნივთის საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები ოდენობითაც; ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, მყიდველის მიერ ფასის გადახდის ვალდებულების დარღვევა არა გარიგების ბათილობის, არამედ, ვალდებულების შესრულების ან, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, მეორადი მოთხოვნის (ხელშეკრულებიდან გასვლა, ზიანის ანაზღაურება) უფლების წარმოშობის საფუძველია; თუმცა, იმ პირობებში როდესაც გარიგება სადავოდ არის გამხდარი მოჩვენებითობის საფუძველით და მოჩვენებითობის ერთ-ერთ საფუძველად გამყიდველი სწორედ ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობაზე მიუთითებს, გარიგების მოჩვენებითობის დამადასტურებელ სხვა გარემოებებთან ერთობლიობაში, ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის

არარეალური ღირებულების/შეფასების დაფიქსირება და მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდის დაუდასტურებლობა, სასამართლოს მოსაზრებით შეფასებულ უნდა იქნეს როგორც ირიბი მტკიცებულებები იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ მხარეები მოჩვენებითად მოქმედებდნენ.

გარდა იმისა რომ, სადავო გარიგებაში მყიდველის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის შესახებ საგანგებო დათქმის არ არსებობა, არახელსაყრელ მტკიცებულებას ქმნის მყიდველისათვის, ხელშემკვრელ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების თვალსაზრისით, სასამართლო ასევე ამახვილებს ყურადღებას მოპასუხე მხარის განმარტებათა არათანმიმდევრულობაზე, რაც უკავშირდება ო----- მ-----ის მიერ მყიდველისათვის ჯამში 18000აშშ დოლარის გადახდის ფაქტს. კერძოდ, მოპასუხე მხარემ როგორც შესაგებელში, ასევე სასამართლო პროცესზეც არაერთხელ განმარტა, რომ ნასყიდობის თანხის ნაწილი 11000აშშ დოლარი გადასცა მოსარჩელეს 2011 წელს საცხოვრებელ ბინაში გადასვლისთანავე, ხოლო 7000აშშ დოლარის გადაცემა განახორციელა სადავო ხელშეკრულების გაფორმებამდე, მ-----ში; თუმცა 2018 წლის 25 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე ო----- მ-----მა შეცვალა პოზიცია და სასამართლოს შეკითხვის პასუხად, განმარტა რომ მ----- ჭ-----ეს, რომელსაც დაკავებული ქონდა მეორე სართულზე არსებული საცხოვრებელი ფართი მისმა ოჯახმა სადავო ფართის პირველ სართულზე გადასვლიდან ერთ-ორ თვეში გადაუხდა 5000აშშ დოლარი ბინის გამონთავისუფლების სანაცვლოდ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხე მხარის აღნიშნული განმარტება წინააღმდეგობრივია არა მხოლოდ გადახდილი თანხების ოდენობასთან მიმართებით, არამედ საყურადღებოა იმ თვალსაზრისითაც, რომ სადავო ხელშეკრულება გაფორმებულია 2-----ს და ხელშეკრულების თანახმად გამყიდველმა ვ----- მ-----ს მიჰყიდა უძრავი ქონება (დაზუსტებული მიწის ფართობი 92.00 კვ.მ მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით N1 საერთო ფართობით 49.29 კვ.მ (პირველი სართული 19.24 კვ.მ, მეორე სართული 30.05 კვ.მ) N2 საერთო ფართობით 5.56 კვ.მ N3 საერთო ფართობით 11.34 კვ.მ.); მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 2-----წ ნოტარიულად დამოწმებული სესხის ხელშეკრულებით კი დასტურდება, რომ მ----- მ-----ის მეუღლემ მ----- ჭ-----ესაგან ისესხა 6000 აშშ დოლარი, სესხი გაცემულ იქნა სარგებლის გარეშე და საცხოვრებელი ფართით სარგებლობის უფლებით 2016 წლის 29 თებერვლის ჩათვლით, რაც ასევე დადასტურა მოპასუხე მხარის ინიციატივით დაკითხულმა მოწმემ ვ----- -- ჯ-----მა, რომელმაც განმარტა რომ მ----- ჭ-----ე ერთი წელი ცხოვრობდა სადავო ფართის მეორე სართულზე; საქმეში ასევე წარმოდგენილია 1-----წ სანოტარო აქტი _ შეთანხმება 2-----წ სესხის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე, რომლის შინაარსი, მოსარჩელე მხარის განმარტება და ასევე მოწმე ე----- ნ-----ის ჩვენება, იმის თაობაზე რომ 2016 წლის 14 იანვრიდან, სარგებლის გარეშე 6000აშშ დოლარის ოდენობით თანხის მოსარჩელის მეუღლეზე

გასესხების საფუძველზე, ე----- ნ-----ე ჩაენაცვლა მ----- ჭ-----ეს, სრულ თანხვედრაშია ერთმანეთთან.

და ბოლოს, სადავო გარემოების დადგენის თვალსაზრისით ყურადსაღებია ის გარემოებაც, რომ მოპასუხე მხარის მიერ სასამართლო პროცესებზე არაერთხელ დაფიქსირებული იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ ვ----- მ-----ს სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის საკუთრებაში გააჩნდა არაერთი უძრავი ქონება, რაც გამორიცხავდა მის ინტერესს დაფარული გარიგების დადების მიმართ, მხარემ ვერ წარმოადგინა აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი ვერც ერთი კონკრეტული მტკიცებულება.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელე მხარემ უზრუნველყო მისი მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია და სარჩელის საფუძველად მითითებული სადავო გარემოების დადასტურება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები, (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);
- მოწმეთა ჩვენებები (იხ. 30.10 18წ და 07.12.18წ სასამართლო სხდომის ოქმები);
- სესხის ხელშეკრულებები (ს.ფ 138-152);

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ---- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე, 327-ე, 477-ე, 976-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მიუთითებს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30). აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო არ იმსჯელებს განსახილველ სარჩელთან მიმართებით, საქმის მონაწილე მხარეთა იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნიათ.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კანონმდებელი განამტკიცებს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს და შესაძლებლობას ანიჭებს მხარეებს, თავისი შეხედულებით განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი და მისი შესრულების მექანიზმი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას.

უდავო გარემოებაა, რომ 2-----ს გამყიდველს - მ--- მ-----ესა და მყიდველს - ვ----- მ-----ს შორის წერილობით დაიდო და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მ--- მ-----ემ ვ----- მ-----ს მიჰყიდა კუთვნილი უძრავი ქონება (დაზუსტებული მიწის ფართობი 92.00 კვ.მ მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით N1 საერთო ფართობით 49.29 კვ.მ (პირველი სართული 19.24 კვ.მ, მეორე სართული 30.05 კვ.მ) N2 საერთო ფართობით 5.56 კვ.მ N3 საერთო ფართობით 11.34 კვ.მ.)) მდებარე ქ----- (კომუნიკაციების გარეშე). ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი მხარეთა მიერ შეფასებული იქნა 15 000 ლარად; 2-----ს უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა ვ----- მ----- ი.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულება არის კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულება. იგი ორმხრივ მავალდებულებელი გარიგებაა,

რაც გამოიხატება, ერთი მხრივ, გამყიდველის ვალდებულებაში - გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო, მეორე მხრივ, მყიდველის ვალდებულებაში - გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება.

წინამდებარე სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს 2-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ მას უძრავი ქონება არ გაუყიდია და შესაბამისად არც ნასყიდობის საფასური მიუღია ვ----- მ-----ისაგან; ხელშეკრულება დაიდო მოჩვენებით იურიდიული შედეგის დადგომის განზრახვის გარეშე, ასევე მოსარჩელის მოტყუებით მოპასუხის მხრიდან, რომელმაც ბოროტად ისარგებლა ნდობით (მოსარჩელე უთითებს სსკ-ის 56-ე, 81-84 მუხლებზე) .

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 50-ე მუხლის როგორც სიტყვა-სიტყვითი, ასევე სისტემური განმარტებდან გამომდინარე ნათელია, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების ამოსავალი პრინციპი ნების გამოვლენაა, ხოლო თუ ნების გამოვლენა ხარვეზიანია, კანონმდებელი ასეთი შემთხვევებისათვის შესაბამის იურიდიულ შედეგებს ითვალისწინებს.

მოჩვენებითი გარიგების ფაქტობრივ შემადგენლობას განსაზღვრავს სსკ-ის 56-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

მითითებული ნორმის თანახმად, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნით. მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. ამდენად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამომვლენილ ნებას არ მიეცეს

მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად. ამასთან, იგი, როგორც წესი, კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად გამოიყენება. მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში შეიძლება დაისვას მესამე პირთა ინტერესების დაცვის საკითხი.

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედებას, რა დროსაც მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლებზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

ამასთან, გასათვალისწინებელია რომ, როგორც წესი, გარიგების მოჩვენებითობისას ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით სახეზე ყოველთვის გვაქვს კონტრაქტის გარეგნულად გამოვლენილი ნება, რომელიც კანონის მოთხოვნებს მხოლოდ ფორმალურად აკმაყოფილებს, ანუ ქმნის გარიგების ნამდვილობის მხოლოდ გარეგნულ სახეს, რაც არ შეიძლება, სადავოობისას, მისი ნამდვილობის უალტერნატივო წინაპირობა გახდეს, რამდენადაც ნების ნამდვილობა სახეზეა არა მხოლოდ მისი გარეგანი, არამედ შინაგანი გამოხატვისასაც და, როგორც წესი, ეს ორი უნდა ემთხვეოდეს ერთმანეთს, ანუ მხარე გარეგნულად უნდა აფიქსირებდეს იმ ნებას, რისი მიღწევაც გარიგების დადებით სურს.

სასამართლო განმარტავს, რომ „სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმგვარ პრეზუმირებულ ფაქტებს, რომელთა ერთობლივი ანალიზი ნებისმიერ საშუალო წინდახედულობის ადამიანში ეჭვქვეშ აყენებს გარიგების ნამდვილობას. ნორმის აბსტრაქტული შემადგენლობის ყველა ელემენტის მითითება და შესაბამისი მტკიცებულებით გამყარება (რომელიც შეიძლება ასევე მოწმის ჩვენება იყოს, თანახმად სსსკ-ის 102.2 მუხლისა) მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო ამ მტკიცებულებათა გაქარწყლება (სადავო გარიგების ნამდვილობის დადასტურება) მოპასუხეს აწევს ტვირთად“ (ას-667-638-2016; 07/10/2016).

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ, საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით შეაფასა საქმის მასალები, მხარეთა განმარტებები, საქმეზე მოწმედ დაკითხულ პირთა ჩვენებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია მხარეთა შორის მოჩვენებითი გარიგების დადების ფაქტი, რაც განაპირობებს ხელშეკრულების

ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის დაბრუნების თაობაზე მ---- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნათა საფუძვლიანობას.

შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მ---- მ-----ესა და ვ----- მ-----ს შორის 2-----ს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელემ მოპასუხეზე გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ქ-----
----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----)) და სამოქალაქო კოდექსის 976-ე (1) მუხლის საფუძველზე, გარიგების ბათილობის გამო უძრავი ქონება უნდა დაუბრუნდეს მესაკუთრეს.

6.5. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

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

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში, მ--- მ-----ის სარჩელი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების აღდგენის თაობაზე სასამართლომ დააკმაყოფილა, იგი როგორც მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისუფლად განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ხოლო მოპასუხეებს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე აღარ გააჩნიათ ფართის მფლობელობის სამართლებრივი წინაპირობები, მათი მფლობელობა არალეგიტიმურ ხასიათს ატარებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ--- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეების ვ-----, ლ---- გ--- და ო----- მ-----ების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----)) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადანდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 450 ლარის ოდენობით.

შესაბამისად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით: მოპასუხეებს ვ----- მ-----ს, ლ---- მ-----ს, ო----- და გ--- მ-----ებს მ--- მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის _ 450 ლარის ანაზღაურება;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სსსკ-ის 199¹-ე მუხლის მიხედვის სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი

გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8-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. მ--- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მ--- მ-----ესა და ვ----- მ-----ს შორის 2-----ს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.2. მოსარჩელე მ--- მ-----ე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: ქ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----)) მესაკუთედ, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი ცვლილების განხორციელების საფუძველია.

1.4. უძრავი ქონება მდებარე, ქ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----)) გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხეთა: ვ-----, ლ---, გ--- და ო---- მ-----ების უკანონო მფლობელობიდან და გადაეცეს მ--- მ-----ეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

2. მოპასუხეებს ვ-----, ლ---, ო---- და გ--- მ-----ებს მოსარჩელე მ--- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მ--- მ-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გაღებული ხარჯის ანაზღაურება 450 ლარის ოდენობით.

3. მოპასუხეებს ვ-----, ლ---, ო---- და გ--- მ-----ებს მოსარჩელე მ--- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელის უზრუნველყოფაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გაღებული ხარჯის 50 ლარის ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში. სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების

დაცვით თბილისის რაიონული (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.

**მოსამართლე
მამულაშვილი**

ნინო