



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

27 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე - მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი - კახა კომლაძე**

მოსარჩელე კლ-----
წარმომადგენლები მა-----, ირ-----,
ალ-----

მოპასუხეები მა-----, გ-----,
გი-----, სე-----

მოპასუხე
მა-----ს
წარმომადგენელი გ-----, შო-----

მოპასუხე
სე-----ცი-----ის
წარმომადგენელი ნა-----

დავის საგანი ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა,
უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 16 აპრილის მინდობილობა
სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი N1-----;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე, თბილისში, თ-----

-----, ბინა N52, 61.15კვ.მ. ფართით, ს/ კ N01.-----0-0--
დადებული შემდეგი ხელშეკრულებები:

- 1.2.1. 2015 წლის 16 აპრილს კლ-----ის სახელით გ-----სა და სე-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.2. 2015 წლის 27 აპრილს გამყიდველ სე-----სა და მყიდველ გ-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.3. 2015 წლის 29 აპრილს გ-----სა და მ-----ს შორის
გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.4. 2015 წლის 10 ივლისს გამყიდველს მ-----სა და მყიდველს გი-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.5. 2015 წლის 23 ივლისს გი-----სა და მ-----ს შორის
გაფორმებული შეთანხმება.
- 1.3. უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, თ-----, ბინა N52,
ს/კ 01.-----0-0-- აღდგეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება და კლ-----
----- აღირიცხოს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ.

**2015 წლის 16 აპრილს მოსარჩელე კლ-----ის სახელით გი-----ს
სახელზე გაიცა მიწის ნაკვეთი, კლ-----ის კუთვნილი ქონების მართვა-
განკარგვის უფლებამოსილებით.**

2018 წლის 26 თებერვალს თბილისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენით გი-----
----- დამნაშავედ იქნა ცნობილი თაღლითობაში ე.ი. მართლსაწინააღმდეგო
მისაკუთრების მიზნით სხვისი ნივთის დაუფლება-მოტყუებით, ჩადენილი
წინასწარი ჯგუფის მიერ დიდი ოდენობით. **განაჩენით დადგინდა, რომ გ-----
-----ს კლ-----ის ნების გარეშე მიენიჭა უფლებამოსილება.**

**2016 წლის 16 აპრილს მოსარჩელე კლ-----ის სახელით გ-----სა და
სე-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება,
რომლის საფუძველზეც სე-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი
ქონება. აღნიშნული გარიგება ფორმალურ, მოჩვენებით დადებულ გარიგებას
წარმოადგენს, ვინაიდან იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის
გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა.**

**2015 წლის 27 აპრილს სე-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა
უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----
-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება. აღნიშნულ გარიგებაზე ბათილია,
რადგან ის რეალურად მიზნად არ ისახავდა შესაბამისი იურიდიული შედეგის
დადგომას.**

2015 წლის 29 აპრილს გ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება. შემძენი არაკეთილსინდისიერია.

2015 წლის 10 ივლისს მ-----სა და გი-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გი-----მს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება. აღნიშნული გარიგებაც მოჩვენებითია.

2015 წლის 23 ივლისს გი-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც, მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება. მას შემდეგ, რაც მათ შეიტყვეს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე კლ----- იყო, მაინც გააფორმეს აღნიშნული შეთანხმება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სე-----მ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით ნაწილობრივ ცნო სარჩელის მოთხოვნა და განმარტა, რომ გ-----მა სთხოვა დროებით გადაეფორმებინა ბინა მის სახელზე და მერე დაებრუნებინა.

მოპასუხეებმა მ-----მა და გი-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს სარჩელის მოთხოვნა. **მა----- კეთილსინდისიერი შემძენია, ის ენდო საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.**

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2015 წლის 16 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ-----მა კლ-----ის სახელით, სე-----ს საკუთრების უფლებით გადასცა კლ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, თ-----, ბინა 52. 61.15 კვ.მ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.2.2. ხელშეკრულების გაფორმებისას გი----- მარწმუნებლის - კლ-----ის სახელით მოქმედებდა 2015 წლის 16 აპრილის მინდობილობის საფუძველზე. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 2018 წლის 26 თებერვლის განაჩენით დადგენილია, რომ კლ-----ის სახელით მინდობილობის გაცემისას მას ნება არ გამოუვლენია.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენი.(იხ. გვერდი 17).

**3.2.3. უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, თ-----
61.15 კვ.მ. გაფორმდა შემდეგი ხელშეკრულებები:**

2015 წლის 16 აპრილს მოსარჩელე კლ-----ის სახელით გ-----სა და სე-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სე-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება.

2015 წლის 27 აპრილს სე-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება.

2015 წლის 29 აპრილს გ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება.

2015 წლის 10 ივლისს მ-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გი-----მს საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება.

2015 წლის 23 ივლისს გი-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც, მ-----ს საკუთრებაში დაუბრუნდა სადავო უძრავი ქონება. ამჟამად, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ს სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

2015 წლის 16 აპრილის ხელშეკრულება.

2015 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულება.

2015 წლის 29 აპრილის ხელშეკრულება.

2015 წლის 10 ივლისის ხელშეკრულება.

2015 წლის 23 ივლისის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მინდობილობა და სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე დადებული გარიგებებია და ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

- _ 50-ე მუხლი;
- _ 170-ე მუხლი;
- _ 477-ე მუხლი;
- _ 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი;
- _ 107-ე მუხლის პირველი ნაწილი;
- _ 111-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი;
- _ 54-ე მუხლი;
- _ 61-ე მუხლი.
- 183-ე მუხლი.
- 312-ე მუხლი.
- 185-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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, ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საკუთრების უფლების შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის ნებაზეა დამოკიდებული ქონების განკარგვა.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. ორმხრივი გარიგების სახეს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარის ნება მიმართულია ნასყიდობის თაობაზე სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ.

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

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. სასამართლო განმარტავს, რომ მარტოოდენ ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღსანიშნავია, რომ ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ. ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაჰენტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არამხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, **საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას.** აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 107-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილების მიცემა ხდება რწმუნებულის ან მესამე პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შედგეს წარმომადგენლობა.

6.5. სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ პირი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე სხვისი სახელით დებს ხელშეკრულებას, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია წარმოდგენილი პირის თანხმობაზე. ამდენად, თუ გარიგება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშეა დადებული, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ წარმოდგენილი პირი დაეთანხმება აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 16 აპრილის მინდობილობის გაფორმებისას მესაკუთრე კლ-----ს ნება არ გამოუვლენია. მას არც შემდგომში გამოუხატავს თანხმობა მისი კუთვნილი

უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ ხელშეკრულებების დადებაზე. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებისას ნასყიდობის საგნის მესაკუთრეს არც პირადად და არც წარმომადგენლის მეშვეობით არ გამოუვლენია ნება სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე. აქედან გამომდინარე, დადგენილია, რომ სადავო მინდობილობა გაფორმებულია და ნასყიდობის ხელშეკრულებები, დადებულია მესაკუთრის ნების გარეშე.

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

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის თანახმად, უცილოდ ბათილი გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან და მას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება. უცილოდ ბათილად, ითვლება ყოველგვარი გარიგება, რომელიც არ წარმოშობს დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არც მხარეთათვის და არც მესამე პირთათვის. არარა გარიგება მისი დადების მომენტიდან ბათილია და ამდენად მას ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც მხარეთა ნება და ვერც სასამართლო გადაწყვეტილება.

საქმეში, წარმოდგენილი გამამტყუნებელი განაჩენის საფუძველზე, **ცალსახად დადგენილია, რომ კლ-----ის სახელით გ-----სა და სე-----ს შორის დაიდო უცილოდ ბათილი, არარა გარიგება, რადგან დადასტურებულია, რომ მინდობილობა, რომლის შესაბამისადაც მოქმედებდა გამყიდველის კლ-----ის წარმომადგენელი გი-----, დადებულია კლ-----ის ნების გამოვლენის გარეშე.** რაც იმას ნიშნავს, რომ კლ-----ს ამ გარიგებით მისი კუთვნილი უძრავი ქონების განკარგვის ნება არ გამოუვლენია.

6.8. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ კლ-----სა და სე-----ს შორის ფაქტიურად არ დადებულა კლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება, ლოგიკურია მხოლოდ ს-----ის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია მას ვერ აქცევდა ნამდვილ მესაკუთრედ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორედ ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო

რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი **სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.**

კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია. უფრო მეტად რომ დავკონკრეტდეთ, მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა კონფლიქტი ნამდვილ მესამე კლ-----სა და მესამე პირებს - გ-----ს, მ-----სა და გი-----ს შორის. ამდენად, მივაღებთ იმ საკითხის გადაწყვეტას, ვის უნდა მიენიჭოს უპირატესობა - მესაკუთრეს თუ შემძენს და რა შემთხვევაში თითოეულს. ანუ იცავს თუ არა მსგავს სიტუაციაში შემძენს რომელიმე ნორმა, რაც დააბრკოლებდა სარჩელის დაკმაყოფილებას. მესამე პირის დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული **ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტების მიმართ კეთილსინდისიერია.** შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ფარგლებში, უნდა გამოირიცხოს შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის გასხვისებისას.

სასამართლო განმარტავს, რომ შემძენის კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს. ამასთან, კეთილსინდისიერება არსებობს უფლების წარმოშობამდე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო 2015 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულებაში **შემძენის გი-----ს არაკეთილსინდისიერება ცალსახად დადგენილია კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით, რომლითაც დადგინდა, მის მიერ**

მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების მოტყუებით დაუფლების ფაქტი. 2015 წლის 29 აპრილისა და 10 ივლისის, ასევე 2015 წლის 23 ივლისის შეთანხმებით შემძენების მა-----სა და გ-----ს კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით სადავო გარემოების დასადგენად სასამართლო მიუთითებს შემდეგ ფაქტებზე:

საქმეში წარმოდგენილი განაჩენით, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ საცხოვრებელ ბინაში, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის კლ-----ის ნების გარეშე განიკარგებოდა, კლ----- ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად.

მ-----სა და გ-----ს ნასყიდობის საგანი არ დაუთვალა იერებიათ.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებულ გამყიდველს - გ-----სა და მყიდველს - მ-----ს შორის კომუნიკაცია ბინის ნასყიდობასთან დაკავშირებით არ ყოფილა.

2015 წლის 29 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, შეთანხმება შედგა გი-----სა და შუამავალს გ-----ეს შორის.

ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა იმავე დღეს, როდესაც შუამავალი დაუკავშირდა ა-----ს.

გ-----ის განმარტებით, მას ბინიდან სარგებლის მიღების მიზანი ჰქონდა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2015 წლის 23 ივლისის შეთანხმების გაფორმებისას, მა-----სა და გ-----სათვის, როცა მათ ბინაში შესვლა მოახერხდეს, უკვე ცნობილი იყო, რომ რეალურად მესაკუთრეს წარმოადგენდა კლ-----.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, ცალსახად დგინდება შემძენების მა-----სა და გ-----ს არაკეთილსინდისიერება.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების შემძენების არაკეთილსინდისიერება, სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ **3000 ლარის** გადახდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად და 50 ლარის გადახდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება ძალაში რჩება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. კლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 16 აპრილის მინდობილობა სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი N1-----;
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე, თბილისში, თ-----
-----, ბინა N52, 61.15კვ.მ. ფართით, ს/ კ N01.-----.-0-0--.
დადებული შემდეგი ხელშეკრულებები:

- 1.2.1. 2015 წლის 16 აპრილს კლ-----ის სახელით გ-----სა და სე-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.2. 2015 წლის 27 აპრილს გამყიდველ სე-----სა და მყიდველ გ-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.3. 2015 წლის 29 აპრილს გ-----სა და მ-----ს შორის
გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.4. 2015 წლის 10 ივლისს გამყიდველს მ-----სა და მყიდველს გი-----
-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2.5. 2015 წლის 23 ივლისს გი-----სა და მ-----ს შორის
გაფორმებული შეთანხმება.
- 1.3. უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, თ-----, ბინა N52,
ს/კ 01.-----0-0-- აღდგეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება და კლ-----
----- აღირიცხოს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ.
2. მოპასუხეებს მ-----ს, გი-----ს, სე-----ს და გ-----
--ს მოსარჩელე კლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ 3000 ლარის
გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის
ასანაზღაურებლად და 50 ლარის გადახდა სარჩელის უზრუნველყოფის
შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის
ასანაზღაურებლად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის
მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო
სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12
კმ, №6).
4. 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.
5. სსსკ-ის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე

პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე:

მაკა ჭედია