



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №2/ბ-806

10 მარტი, 2020

წელი

ქ. ქუთაისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით,**

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: ლაურა მიქავა, ინდირა მაშანიშვილი

სხდომის მდივანი: თეონა

ქიმერიძე

აპელანტები (მოპასუხეები): თ-----ი კ-----ე და ნ---- ბ-----ე

წარმომადგენელი: ი---- ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე): ო---- ფ-----

წარმომადგენელი: ი---- გ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს
2019 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის საფუძვლები:

1. ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ო---- ფ-----მ, მოპასუხეებად თ----- კ-----ე და ნ---- ბ-----ე მიუთითა და ითხოვა 2012 წლის 01 აგვისტოს ნ---- ბ-----ესა და თ----- კ-----ეს შორის, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი ნ-----ის ქ. N-- ს/კ 0----- დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, და მითითებული ქონების $\frac{1}{2}$ მესაკუთრედ ცნობა.

2. მოსარჩელის განმარტებით: ქ. ქ-----ში ნ-----ის ქ. N---ში (ყოფილი N---) მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ე---- ბ-----ეს, რომელიც გარდაიცვალა 1955 წლის 29 აგვისტოს. მისი პირველი რიგის მემკვიდრეები იყვნენ შვილები გ--- ბ-----ე და ბ---- ბ-----ე, ასევე მეუღლე ლ-----ე. მემკვიდრეებიდან პირველად, 2004 წლის 02 მაისს, გარდაიცვალა ლ-----ე, ხოლო გ--- ბ-----ე გარდაიცვალა 2007 წლის 03 მარტს, მას დარჩა მეუღლე გ-----ი და შვილი ნ---- ბ-----ე.

3. ნ---- ბ-----ემ, 2009 წლის 28 სექტემბერს მიმართა კერძო არბიტრაჟს შპს „არბიტრი 2007“-ს და მოითხოვა ე---- ბ-----ის დანაშთ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. არბიტრმა მოთხოვნა დააკმაყოფილა და ნ---- ბ-----ე, მამკვიდრებლის შვილის, ბ---- ბ-----ის თანხმობის გარეშე, გახდა მთელი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე.

4. ქ-----ის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე N2/ბ-966- 2011), ბ---- ბ-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება. მოსარჩელემ 2012 წლის

23 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრს, ზემოთმითითებული გადაწყვეტილების დასარეგისტრირებლად, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით (8-----) შეაჩერა რეგისტრაცია, რადგან მთელი ქონება სს „კ-----ის“ სასარგებლოდ იყო დატვირთული იპოთეკით და გადაწყვეტილებაში არაფერი არ იყო აღნიშნულზე ნათქვამი. შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო, 2012 წლის 27 ივნისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (გადაწყვეტილება 8-----).

5. მოსარჩელის მიმართვის საფუძველზე, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, ყადაღა დაედო ქ. ქ-----ში ნ-----ის ქ N---ში (ყოფილი N-----), მდებარე ნ---- ბ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, 2012 წლის 31 ივლისს კი ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი, რაც 2012 წლის 1 აგვისტოს 14:11 საათზე წარადგინეს საჯარო რეესტრში, თუმცა ვერ დაარეგისტრირეს, რადგან 2012 წლის 01 აგვისტოს თ----- კ-----ესა და ნ---- ბ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციოდ მიიღო 2012 წლის 01 აგვისტოს.

6. აღნიშნულის შემდგომ, ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ბ---- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა ე----- ბ-----ის დანაშთი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ. გადაწყვეტილება ვერ აღსრულდა თ----- კ-----ეს და ნ---- ბ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამო. დღემდე ნ---- ბ-----ე ხსენებულ უძრავ ქონებას ფლობს როგორც საკუთარს და თ-----ი კ-----ე არავის ამ სახლში მისული არ უნახავს. ის არის არაკეთილსინდისიერი შემძენი, რომელიც ნ---- ბ-----ეს უნარჩუნებს მთლიან საკუთრებას უძრავ ქონებაზე. ბ---- - ბ-----ემ თავისი მოთხოვნა თ----- კ-----ის და ნ---- ბ-----ის მიმართ დაუთმო თ----- ფ-----ს, რაც დასტურდება შესაბამისი ხელშეკრულებით.

მოპასუხის პოზიცია:

7. მოპასუხე თ----- კ-----ემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2012 წლის 01 აგვისტოს, კანონით დადგენილი წესით შეიძინა ნ-

--- ბ-----ისგან უძრავი ქონება, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას გამოირიცხავს.

8. მოპასუხე ნ---- ბ-----ემ შესაგებელი არ წარადგინა. პირველი ინსტანციის სასამართლოში, სასამართლო სხდომაზე კი მისმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვს.

სარჩელის განმხილველი სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

9. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით: ო---- ფ-----ს სარჩელი დ----- თ-----ი კ-----ისა და ნ---- ბ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.ქ-----ის ნ-----ის ქ. N-- (ს/კ 0-----), ნ---- ბ-----ესა და თ----- კ-----ეს შორის, 2012 წლის 01 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება $\frac{1}{2}$ ნაწილში. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ქ.ქ-----ში ნ-----ის ქ. N---ში მდებარე უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ უნდა დარეგისტრირდეს ო---- ფ-----, ნ---- ბ-----ეს და თ----- კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის თანხა 1837.90 ლარის ოდენობით. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო თ----- კ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდით 0-----, დარჩეს ძალაში.

სასამართლომ დადგენილიად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. ქ. ქ-----ში ნ-----ის ქ. N---ში (ყოფილი N-----) მდებარე სახლი

ეკუთვნოდა ე----- ბ-----ეს, რომელიც გარდაიცვალა 1955 წლის 29 აგვისტოს. მისი პირველი რიგის მემკვიდრეები იყვნენ შვილები გ--- ბ-----ე და ბ--- ბ-----ე, ასევე მეუღლე ლ-----ე. მემკვიდრეებიდან პირველად, 2004 წლის 02 მაისს, გარდაიცვალა ლ-----ე, ხოლო გ--- ბ-----ე გარდაიცვალა 2007 წლის 03 მარტს, მას დარჩა მეუღლე გ-----ი და შვილი ნ---- ბ-----ე. ნ---- ბ-----ემ 2009 წლის 28 სექტემბერს მიმართა კერძო არბიტრაჟს შპს „არბიტრი 2007“ და მოითხოვა ე----- ბ-----ის დანაშთ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. არბიტრმა მოთხოვნა დააკმაყოფილა და ნ---- ბ-----ე, მამკვიდრებლის შვილის, ბ--- ბ-----ის თანხმობის გარეშე, გახდა მთელი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე.

11. ქ-----ის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე N2/ბ-966-2011), ბ--- ბ-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება და შესაბამისად, ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი. მოსარჩელემ 2012 წლის 23 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრს ზემოთმითითებული გადაწყვეტილების დასარეგისტრირებლად, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით (8-----) შეაჩერა რეგისტრაცია, რადგან მთელი ქონება სს „პ-----ის“ სასარგებლოდ იყო დატვირთული იპოთეკით და გადაწყვეტილებაში არაფერი არ იყო აღნიშნულზე ნათქვამი. შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო, 2012 წლის 27 ივნისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (გადაწყვეტილება 8-----).

12. 2012 წლის 31 ივლისს, ბ--- ბ-----ის განცხადების საფუძველზე, ქ-----ის საქალაქო სასამართლომ გამოიტანა განჩინება სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ. ქ-----ში ნ-----ის ქ N---ში (ყოფილი N-----), მდებარე ნ---- ბ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას. სააღსრულებო ფურცელი 2012 წლის 1 აგვისტოს წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ, თუმცა ვერ დარეგისტრირდა, უძრავი ქონების გასხვისების გამო.

13. 2012 წლის 01 აგვისტოს თ----- კ-----ესა და ნ---- ბ-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ქ-----ი ნ-----ის ქ N---(ყოფილი N-----), ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10000 ლარით. თ----- კ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციოდ მიიღო 2012 წლის 01 აგვისტოს 11:20 წუთზე, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდა 12:19 საათზე.

14. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ბ---- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა ე---- ბ-----ის დანაშთი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ.

15. დადგენილი იქნა, რომ ბ---- ბ-----ემ თავისი მოთხოვნა თ----- კ-----ის და ნ---- ბ-----ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, დაუთმო ო---- ფ-----ს.

16. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ქ-----ი ნ-----ის ქ N---(ყოფილი N-----), შეფასებულია 122 527 ლარად.

17. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ თ----- კ-----ე არ ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ სახლში, ასევე არ დასტურდება უძრავი ქონების მისი მხრიდან ფლობა ან სარგებლობა. სასამართლომ მიუთითა სხდომაზე დაკითხულ მოწმე ლ-----ის ჩვენებაზე, რომელმაც აჩვენა, რომ სადავო უძრავ ქონებაში ცხოვრობს დამქირავებელი, როელსაც გარიგება დადებული აქვს ნ---- ბ-----ესთან და არა თ----- კ-----ესთან. სასამართლოს მითითებით იგივე დაადასტურა მოწმის სახით დაკითხულმა ლია სვანაძემ.

18. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოჩვენებითად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი მოჰყოლოდა - რაც წარმოადგენს სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მოსარჩელის ქონების შესაბამის წილზე მესაკუთრედ აღიარების საფუძველს.

19. სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 56-ე მუხლი.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

20. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 24 აპტილის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა თ----- კ----- -ემ და ნ---- ბ-----ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს.

21. აპელანტთა განმარტებით: თ----- კ-----ემ, 2012 წლის 01 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით, კანონით დადგენილი წესით, ნ---- ბ-----ისგან, 10.000 ლარად შეიძინა თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება, კერძოდ, - საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქალაქ ქ-----ში, ნ-----ის ქუჩის №36-ში, საერთო ფართობით 68.39 კვ.მ., განთავსებული 580.00 კვ.მ. მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე, საკადასტრო კოდით 0----- რაც, ასევე კანონით დადგენილი წესით, იქნა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ და არ არსებობდა მისი კანონშეუსაბამოდ მიჩნევის არავითარი საფუძველი, სხვა გარემოებების შესახებ კი მისთვის ცნობილი არ იყო.

22. არასწორია მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული ექსპერტის დასკვნა უძრავი ქონების შეფასების შესახებ, რომელიც პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყოველგვარი შეფასების გარეშე გაიზიარა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

23. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

24. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

25. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ო---- ფ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები შემდეგი გარემოებების გამო:

26. დადგენილია, რომ ქ. ქ-----ში ნ-----ის ქ. N---ში (ყოფილი N-----) მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ე----- ბ-----ეს, რომელიც გარდაიცვალა 1955 წლის 29 აგვისტოს. მისი პირველი რიგის მემკვიდრეები იყვნენ შვილები გ--- ბ-----ე და **ბ--- ბ-----ე**, ასევე მეუღლე ლ-----ე. მემკვიდრეებიდან პირველად, 2004 წლის 02 მაისს, გარდაიცვალა ლ-----ე, ხოლო გ--- ბ-----ე გარდაიცვალა 2007 წლის 03 მარტს, მას დარჩა მეუღლე გ-----ი და შვილი ნ---- ბ-----ე.

27. დადგენილია, რომ ნ---- ბ-----ემ 2009 წლის 28 სექტემბერს მიმართა კერძო არბიტრაჟს შპს „არბიტრი 2007“ და მოითხოვა ე----- ბ-----ის დანაშთ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. არბიტრმა მოთხოვნა დააკმაყოფილა და ნ---- ბ-----ე, მამკვიდრებლის შვილის, ბ--- ბ-----ის თანხმობის გარეშე, გახდა მთელი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე. (იხ. ტ.1. ს.ფ.19-20);

28. დადგენილია, რომ არბიტრაჟის მითითებულ გადაწყვეტილებას შეედავა ე----- ბ-----ის მემკვიდრე ბ--- ბ-----ე, რის შემდგომაც, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე N2/ბ-966-2011), ბ--- ბ-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

29. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ, დავის გადაწყვეტისას დადგენილი იქნა, რომ ე----- ბ-----ის გარდაცვალების დროისათვის 1955 წლის 29 აგვისტოს, და მას შემდგომაც მრავალი წელი, ბ---- ბ-----ე ცხოვრობდა ე----- ბ-----ის კუთვნილ სახლში, შესაბამისად მან ფაქტობრივი ფლობით მიიღო ე--- -- ბ-----ის სამკვიდრო ქონება და გახდა მისი თანამესაკუთრე. (იხ. ტ.1. ს.ფ.23-27)

30. დადგენილია, რომ 2012 წლის 31 ივლისს, ბ---- ბ-----ის განცხადების საფუძველზე, ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ გამოიტანა განჩინება სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ. ქ-----ში ნ-----ის ქ N---ში (ყოფილი N-----), მდებარე ნ---- ბ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას. სააღსრულებო ფურცელი 2012 წლის 1 აგვისტოს წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ, თუმცა ვერ დარეგისტრირდა, უძრავი ქონების გასხვისების გამო.

31. დადგენილია, რომ 2012 წლის 01 აგვისტოს თ----- კ-----ესა და ნ---- ბ----- --ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ქ-----ი ნ-----ის ქ N---(ყოფილი N-----), ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10000 ლარით. (იხ.ტ.1. ს.ფ.39-40);

32. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო ქონება, საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღირიცხა თ-----ი კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. (იხ.ტ.1. ს.ფ.44);

33. დადგენილია, რომ ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ბ---- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა ე----- ბ-----ის დანაშთი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ.

34. შესაბამისად დადგენილია, რომ ნ---- ბ-----ემ გაასხვისა უძრავი ქონება სრულად, რისი უფლებამოსილებაც მას არ გააჩნდა. ნ---- ბ-----ეს შეეძლო გაესხვისებინა სადავო უძრავი ქონების მხოლოდ $\frac{1}{2}$ წილი, რაც წარმოადგენდა თავის საკუთრებას.

35. დადგენილია, რომ ბ---- ბ-----ემ თავისი მოთხოვნა თ----- კ-----ის და

ნ---- ბ-----ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, 2016 წლის 18 ნოემბრის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებით, დაუთმო ო---- ფ-----ს (იხ.ტ.1. ს.ფ.59).

36. შპს „ა-----ის“ მიერ, 2011 წლის 09 ნოემბერს გაცემული, ქონების შეფასების აუდიტორული დასკვნით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. ქ-----ი ნ-----ის ქ N---(ყოფილი N-----), საბაზრო ღირებულება შეადგენს 122 527 ლარს (იხ.ტ.1. ს.ფ.62);

37. ქ-----ის საქალაქო სასამართლოში, დავის განხილვისას დაიკითხა მოწმე ლ-----ე და ლ-----ე.

38. მოწმე ლ-----ემ, რომელიც აწ გარდაცვლილი ე---- ბ-----ის შვილიშვილია განმარტა, რომ როდესაც მისთვის ცნობილი გახდა ნ---- ბ-----ის მხრიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე, მივიდა სადავო საცხოვრებელ სახლში, სადაც მას დროებით მაცხოვრებელი პირი დახვდა, რომელმაც განუმარტა, რომ ნ---- ბ-----ისაგან დაგირავებული აქვს საცხოვრებელი სახლი, დროებით ცხოვრობს იქ, თანხის ნ---- ბ-----ის მხრიდან გასტუმრების შემდგომ დატოვებს ბინას. ბინაში დროებით მაცხოვრებელმა, ახალი მესაკუთრის თ-----ი კურტივადის შესახებ არაფერი იცოდა.

39. მოწმე ლ-----ემ განმარტა, რომ ლ-----ესთან ერთად მივიდა სადავო სახლში, მდებარე ქ.ქ-----ი, ნ-----ის ქუჩაზე, რა დროსაც ბინაში დროებით მაცხოვრებელმა ლ-----ეს განუმარტა, რომ ნ---- ბ-----ესთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, დროებით ცხოვრობდა მითითებულ სახლში.

40. უტყუარად დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ თ----- კ-----ე არ ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ სახლში. აღნიშნულ სახლს ფლობს ძველი მესაკუთრის დამქირავებელი, რომელიც არც კი იცნობს სახლის ახალ მესაკუთრეს.

41. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება ნ---- ბ-----ესა და თ----- კ-----ს შორის დაიდო

მოჩვენებითად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი მოჰყოლოდა - რაც წარმოადგენს სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მოსარჩელის ქონების შესაბამის წილზე მესაკუთრედ აღიარების საფუძველს.

სამართლებრივი დასაბუთება:

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

43. სამეცნიერო იურიდიული ლიტერატურა გვამცნობს, რომ ცნება "გარიგება" ნაწარმოებია უფრო ზოგადი ცნებისაგან - "ადამიანის მოქმედება". ინდივიდის მოქმედების თავისუფლება მიმართულია მისი ინტერესების დაკმაყოფილებაზე. ამასთან სხვა ინდივიდების ანალოგიური უფლება ბოჭავს მას თავისი ნების რეალიზებაში იმ მოცულობით, რაც აუცილებელია მხარეთა ინტერესების სამართლიანი დაბალანსებისათვის.

44. თუ მოქმედებისას ნება მიმართულია იმაზე, რომ კანონებთან შესაბამისობით დამყარდეს, შეწყდეს ან შეიცვალოს სამართლებრივი ურთიერთობა, მაშინ ეს მოქმედება გარიგებაა. ინდივიდის ნების საფუძველზე წარმართული მოქმედება მიმართულია სამართლებრივად არსებით შედეგზე და ეს ყოველივე შესაბამისობაშია კანონმდებლობასთან.

45. ნება ვლინდება, რათა დადგეს სამართლებრივი შედეგი. გარიგების არსი გამოიხატება სამართლებრივი შედეგის გამოწვევისაკენ მიმართულ ნებაში. ანუ ნების გამოვლენა არის გამოხატვა ნებისა, რომელიც უშუალოდ მიმართულია სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ. იგი ავლენს სამართლებრივი შედეგის დადგომის ნებას, ანუ ნებას, მიმართულს კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარების, შინაარსობრივი შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

46. ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია, გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). მოჩვენებითი გარიგებისათვის დამახასიათებელია ის, რომ მხარეებს არ სურთ იმ მიზნის მიღწევა, რაც დადებული გარიგებიდან გამომდინარეობს. აღნიშნულის შედეგი არის მოჩვენებითი და არავითარი ურთიერთობა მხარეებს შორის არ წარმოიშობა (არც ფორმალური და არც ფაქტობრივი).

47. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი.

48. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ხელშემკვრელი მხარის თ----- კ-----
---ის მითითებას იმის შესახებ, რომ ის, როგორც ქონების მყიდველი იყო კეთილსინდისიერი და მან არ იცოდა იმის შესახებ, რომ ნ---- ბ-----ე არ იყო უფლებამოსილი სადავო ქონების გასხვისებისა.

49. აღნიშნულის საპირისპიროდ სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. სსკ-ის 185-ე, 312-ე მუხლების თანახმად, შემძენის (ამ შემთხვევაში მყიდველის დ----- ჯ-----ს) კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენისას უნდა გაირკვეს, იცოდა თუ არა მან გამსხვისებლის უფლებამოსილების შეზღუდვის შესახებ და გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით.

50. ვინაიდან, სადავო სახცოვრებელი სახლი გასხვისებული იქნა არარეალურ ფასად, 122 527 ლარის ქონება - 10000 ლარად; ამასთან მყიდველი შემძენის დღიდან მოყოლებული დავის განხილვის პროცესამდე არ ფლობს მითითებულ ქონებას, არამედ ამ ქონებას ფლობს ნ---- ბ-----ის დამქირავებელი, რომელსაც არასოდეს, არანაირი ურთიერთობა თ----- კ-----

ესთან არ ქონია არ გადაუხდია მისთვის ქირავნობის საზღაური, არც არასდროს უნახავს იგი. პალატა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად დადგენილად მიჩნევს, რომ მხარეები გარიგების გაფორმების დროისათვის შეთანხმებულად მოქმედებდნენ, რაც თ----- კ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევას გამორიცხავს.

51. ამგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებათა ვითარებაში სააპელაციო პალატა თვლის, რომ კანონშესაბამისია ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

52. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების 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 დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

53. სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

54. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს აზრით საქმეში არა არის

წარმოდგენილი უტყუარ მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომლითაც დადასტურდებოდა მხარეთა შორის სადავო გარიგების დადების დროს ნასყიდობის მიზნის მიღწევის ნება.

55. დადგენილია, რომ სადაო უძრავი ქონება წარმოდგენდა არა ერთი პირის, ნ---- ბ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებას, არამედ ნ---- ბ-----ისა და ბ---- ბ-----ის თანასაკუთრებას, საზიარო საგანს, რომლის განკარგვის წესი სამოქალაქო კოდექსის 959-ე მუხლითაა განმტკიცებული.

56. აღნიშნული მუხლის თანახმად თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად.

57. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად: ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა.

58. რამდენადაც სადავო ბინა თანასაკუთრებას წარმოდგენდა ნ---- ბ-----ეს სადაო ბინის განკარგვისას (გასხვისებისას) წინასწარი თანხმობა სჭირდებოდა ბ---- ბ-----ისაგან.

59. თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის I ნაწილისა, საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია, თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით.

60. უდავოა, რომ არანაირი თანხმობა ბ---- ბ-----ეს სადაო ბინის განკარგვასთან დაკავშირებით ნ---- ბ-----ისათვის არ მიუცია.

61. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად განკარგვა მხოლოდ მაშინ ხდება ნამდვილი, თუ უფლებამოსილი პირი მას მოიწონებს.

62. მოწონების არარსებობის დასტურია აღძრული წინამდებარე სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

63. ზემოთაღნიშნულ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებისა და იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ბ---- ბ-----ე

წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს, პალატა თვლის, რომ ნ---- ბ-----ეს შეეძლო გაესხვისებინა მხოლოდ სადაო ბინის თავისი წილი (1/2).

64. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 62-ე მუხლის თანახმად გარიგების ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მისი სხვა ნაწილების ბათილობას, თუ სავარაუდოა, რომ გარიგება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშეც.

65. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ კანონშესაბამისია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი გაუქმები გფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საპროცესო ხარჯები

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

67. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

68. აპელანტთა მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია. ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, აპელანტთა მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

69. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. თ----- კ-----ისა და ნ---- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება;

3. სახელმწიფო ბაჟი აპელანტთა მიერ გადახდილია.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის

გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

ლაურა მიქავა

ინდირა

მაშანეიშვილი