



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

4 აპრილი 20-9 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი**

მოსარჩელე - მ----- თ----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - ი-----ე

წარმომადგენლები - მ-----

მოპასუხე-გ----- თ----ი-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი
ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მეუღლეთა საერთო საკუთრების უფლების მქონე
უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ის ქუჩა N 3, ბინა N7, საკადასტრო
კოდით N0-.1-.-.0-----.0--, (წინა საკადასტრო კოდი N0-.1-.-.0-----.5--) 2/3
ნაწილზე დადებული 2--- წლის 5 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება
ნასყიდობის საგნის 1/2 ნაწილში და მის მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს მ----- თ--
--ი.

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ი-----ის მოქალაქე მ----- თ----სა და გ----- თ----ი-----ს შორის, 1--- წლის 21
ივნისს დაიდო საქორწინო ხელშეკრულება, რომლითაც მათ გააერთიანეს

ქორწინების რეგისტრაციის დღიდან, 1980 წლიდან და ასევე შემდგომში შეძენილი ქონებაც. მეუღლეები შეთანხმდნენ, რომ ქორწინების რეგისტრაციის დღიდან ერთ-ერთი მეუღლის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქონება ჩაითვლებოდა მეუღლეთა საერთო საკუთრებად. მეუღლეთა საერთო საკუთრებად განიხილებოდა ასევე მეუღლეთა შრომითი, კომერციული და ინტელექტუალური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი, პენსია, დახმარება და სხვა ფულადი თანხა, გარდა მიზნობრივი დანიშნულების თანხისა. ქონების განკარგვა მოხდებოდა ურთიერთშეთანხმებით.

მეუღლეებმა ინდივიდუალურ საკუთრებად მიიჩნიეს ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა თითოეულ მეუღლეს ქორწინებამდე, ასევე ქორწინების განმავლობაში საჩუქრის სახით მიღებული ქონება, ასევე ინდივიდუალური მოხმარების ნივთები შეძენილი ქორწინების პერიოდში, გარდა ძვირფასეულობის და ფუფუნების საგნებისა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 1- სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე გ----- თ----ი-----ის სახელზე დარეგისტრირდა მთლიანი უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი, ხოლო ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ბ-----საგან და სულ გ----- თ----ი-----ის სახელზე დარეგისტრირდა მთლიანი ქონების $\frac{4}{6}$ ნაწილი. 20-1 წლის 27 ივლისის მდგომარეობით, გ----- თ----ი-----ის სახელზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონების $\frac{2}{3}$, ხოლო მ-----ა კ-----ას და გ-----ი ალ-----ს სახელზე $\frac{1}{3}$ ნაწილი.

მოსარჩელის განმარტებით, პერიოდულად ჩამოდის საქართველოში და რჩება გარკვეული პერიოდი. 2--- წ 07 ივნისს ჩამოვიდა თბილისში. 8 ივნისს კი მასთან სახლში, ა-----ის ქუჩა N 3, ბ N7-ში გამოცხადდა სააღსრულებო ბიუროს სოციალური მუშაკი და მისგან შეიტყო სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების თაობაზე, ვინაიდან უკვე მიმდინარეობდა სააღსრულებო წარმოება მოპასუხე გ----- თ----ი-----ის ფართიდან გამოსახლების თაობაზე. გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხე გ----- თ----ი-----მა დადო ი-----ესთან, რომელსაც თავადაც იცნობდა გ-----სგან, რადგან მისი თხოვნით უმასპინძლა მოპასუხე ი-----ეს ი-----ში სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე.

მ----- თ----ი ალნიშნავს, რომ ი-----ემ ი-----ში ყოფნისას შეიტყო მისგან, რომ მას და გ----- თ----ი-----ს დადებული ჰქონდათ საქორწინო ხელშეკრულება და მათი ყველა ქონება წარმოადგენდა თანასაკუთრების ობიექტს. მისთვის ასევე ცნობილი გახდა, რომ მოსარჩელე აპირებდა თბილისში დავის საგნის რეკონსტრუქციას, მასზე დაშენებას. პირველ რიგში ცდილობდა ბინის $\frac{1}{3}$ ნაწილის გამოსყიდვას, რომელიც სხვა პირების საკუთრება იყო და შემდეგ კი დააშენებდა სხვენის გამოყენებით, რომელიც ასევე მეუღლეთა საერთო

საკუთრების ობიექტია და რეგისტრირებულია მოპასუხე გ----- თ----ი-----ის საკუთრებად 20-1 წლიდან. დავის საგანზე საუბრისას მ----- თ----ის არ დაუმალავს ი-----ისთვის, რომ 1/3 ნაწილის შესყიდვაზე მესაკუთრეებთან - მ-----ა ა-----ასთან და გ-----ი ა-----თან ჰქონდა გარკვეული პრობლემები და მოქმედებდა მათ მოსაგვარებლად.

აღნიშნულის შემდგომ, ი-----ე დაბრუნდა რა თბილისში, შეეცადა დაუფლებოდა ბინას მთლიანად: 2/3 ნაწილი, როგორც მოპასუხე გ----- თ----ი-----მა განუმარტა მ----- თ----ის, როგორც მეგობარი დაეხმარებოდა მ-----ა ა-----ასგან და გ-----ი ალ-----საგან 1/ ნაწილის გამოსყიდვაში იმ გეგმით, რომ გ----- თ----ი-----ს მისთვის გადაეფორმებინა თავისი კუთვნილი 2/3 ნაწილი, რის შემდგომაც 1/3 ნაწილს თავად გადაიფორმებდა მ-----ა ა-----ასგან და გ-----ი ალ-----სგან, შემდგომ კი გ----- თ----ი-----ს უკან დაუბრუნებდა მთლიან ქონებას.

როგორც გ----- თ----ი-----მა მ----- თ----ის განუმარტა, თავად უკვე დაობს სასამართლოში ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, როგორც მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე, მაგრამ დავის მოგების შემთხვევაში, დავის საგნის 1/2 ნაწილის მისთვის გადაცემაზე, მხარეები კონსენსუსამდე ვერ მივიდნენ. ამიტომ გახდა მ----- თ----ის მიერ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დავის საგნის 1/2 ნაწილში, რომ მისი უფლებები დავის საგანზე იყოს გარანტირებული.

მოსარჩელის განმარტებით, ი-----ემ იცოდა, რომ ნასყიდობის საგანი წარმოდგენდა მეუღლეთა თანასაკუთრებას, რომ მ----- თ----ი გეგმავდა მის რეკონსტრუქციას და რომ მ----- თ----ი არ აპირებდა მის გაყიდვას. მისთვისვე ცნობილი იყო, რომ გ----- თ----ი-----ი მოქმედებდა მ----- თ----ისაგან ფარულად, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადავო გარიგება არ დაიდებოდა

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე გ----- თ----ი-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ მ-----თან ნამდვილად იმყოფება რეგისტრირებულ ქორწინებაში და დადებული აქვთ საქორწინო ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ქორწინების რეგისტრაციის დღიდან რომელიმე მეუღლის მიერ მიღებული ნებისმიერი ქონება, მათ შორის, სამკვიდრო და ნაჩუქარი ქონება წარმოადგენს მეუღლეთა საერთო საკუთრებას.

მოპასუხის განმარტებით, როგორც ახსოვს, ი-----ე გაიცნო 20-5 წლის შემოდგომაზე. იგი უშუალოდ გააცნო მისმა ყოფილმა ადვოკატმა, რომელიც აწარმოებდა მის სამოქალაქო საქმეებს. იმ პერიოდისათვის მას მოგებული ჰქონდა დავა მ-----ა და გ-----ი ა-----ებთან 1/3 ნაწილის უპირატესი შეძენის უფლებით, მაგრამ ვინაიდან ისინი მოსკოვში ცხოვრობენ და აღსრულება

პრაქტიკულად შეუძლებელი გახდა, მოპასუხე ი-----ემ შესთავაზა, რომ მას ნაცნობები ჰყავდა მოსკოვში და მოაგვარებდა აღნიშნულ პრობლემას. ი-----ე გაცნობიდან ძალიან მალე დაუმეგობრდა და იმდენად ახლო ურთიერთობა წარმოეშვათ, რომ ეჭვიც კერ შეიტანა მის კეთილსინდისიერებაში. ი-----ემ შესთავაზა ბინის 2/3 ნაწილის გადაფორმება, რის შემდეგაც მოსკოვში დაუკავშირდებოდა ა-----ებს და ნაცნობების დახმარებით მარტივად გადაიფორმებდა მათ კუთვნილ 1/3 წილს. 1/3 ნაწილის ნასყიდობის საზღაური კი უნდა გადაეხადა თავად გ----- თ----ი-----ს.

მოპასუხის განმარტებით, აღნიშნული ფაქტი დაუმალა მ----- თ----ს, ვინაიდან ფიქრობდა რომ არ დართავდა ნებას ფიქტიურად გასხვისებაზე, რადგან თ----ი ყოველთვის წინააღმდეგია ამგვარი მოქმედებების. ამასთან, რაღაც პერიოდში გადაწყვიტა, რომ აღნიშნული შეთანხმებინა მოსარჩელესთან და როცა ეს გაიგო ი-----ემ დაჟინებით თხოვდა, რომ არ ეცნობებინა მეუღლისთვის. დაარწმუნა, რომ ეს ფიქტიურად კეთდება და რა საჭირო იყო მისი ჩართვა ამ პროცესში. როგორც შემდგომ მ----- თ----ისგან შეიტყო, ი-----ში მასპინძლობდა რა ი-----ეს, ინფორმაცია ჰქონდა მიღებული მისგან ამ ქონებასთან დაკავშირებით, რაც შემდგომ მის საწინააღმდეგოდ გამოიყენა, რომ მოტყუებით დაუფლებოდა ქონებას.

მოპასუხე განმარტავს, რომ სხვენი ნამდვილად წარმოადგენს მეუღლეთა თანასაკუთრებას. მნიშვნელოვანია, რომ მეუღლეებს სურდათ სასტუმროს მოწყობა სხვენის გამოყენებით, ნებართვაც კი აქვთ მიღებული და პროექტი შეთანხმებული. სხვენზე რომ საკუთრების უფლება ჰქონდა რეგისტრირებული აღნიშნული არ უთქვამს ი-----ისთვის, რადგან რეალურ ნასყიდობაზე მასთან არ საუბრობდა. თუ ნასყიდობა იქნებოდა მისი მხრიდან რეალური, მაშინ სხვენსაც მიჰყიდდა, რადგან ძველ თბილისის ტერიტორიაზე ასეთი პერსპექტიული ფართი კარგ ფასად გაიყიდებოდა.

2.2. მოპასუხე ი-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

შესაგებელში აღნიშნულია, რომ გ----- თ----ი-----ის გადმოცემით, მისთვის მხოლოდ ის იყო ცნობილი, რომ ის თავის ყოფილ მეუღლესთან დიდი ხნის განქორწინებულია, გ----- თ----ი-----ი ცხოვრობს თავის მეგობარ მამაკაცთან ერთად, ხოლო მისი ყოფილი მეუღლე და შვილები ცხოვრობენ ი-----ში.

საინტერესოა თუ ამდენი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ ცნობილი იყო მ----- თ----ისთვის კერძოდ, როდის რა შეიძინა გ----- თ----ი-----მა პირობითად საქორწინო ხელშეკრულების დადების შემდეგ, რატომ არ მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში თავის სახელზე გ----- თ----ი-----ის წილი ქონების 1/2 ნაწილზე. ამასთან, გაურკვეველია თუ რამ შეუშალა ხელი გ----- თ----ი-----ს მ----- კ-----ასა და გ-----ი ა-----ას კუთვნილი წილები შეეძინა, რაც მათ სახელზე როგორც თავად აღნიშნავენ

ირიცხება 2006 – 2007 წლებიდან. რა ქმედება განახორციელა მოსარჩელემ აღნიშნული წილების შესაძენად, თავად კი შეძენა განახორციელა 2007 წელს.

მოპასუხე სადაოდ მიიჩნევს ფაქტს მისი იმის სტუმრობის შესახებ მოსარჩელის მითითებებს და აღნიშნავს, რომ სტუმრად არასდროს ყოფილა მოსარჩელესთან. თავად და მისი მეუღლე კომპანიაში მოსალოცად წავიდნენ იმის წმინდა გიორგის ხსენების დღესთან დაკავშირებით. 20-5 წლის 21 ნოემბერს ლომი აეროპორტში მიიყვანა მათთვის უცნობი ქალბატონი, რომელიც გაეცნო გიორგი თბილისად და მანვე გაატანა ჩანთები შვილებთან და უთხრა რომ ან შვილები დახვდებოდნენ ან მისი ყოფილი მეუღლე და გადაეცათ ჩანთები, რაზეც მას უარი არ უთქვამს. აეროპორტში დახვდათ ორი მამაკაცი, აქედან ერთმა თავი გააცნო როგორც გიორგი თბილისის ყოფილმა მეუღლემ, ხოლო მეორე როგორც მისი ძმა. მანქანით იყვნენ და შესთავაზეს სასტუმრომდე მიყვანა, რაზეც უარი არ უთქვამთ, მიიყვანეს სასტუმროში, რომელიც აეროპორტიდან დაახლოებით არის მანქანით 15-20 წუთის სავალი, დატოვეს და მას შემდეგ აღარ უნახავს მათ შორის არც თბილისში. ამასთან, გიორგი თბილისის აცნობა, რომ ჩანთები გადასცა მის ყოფილ მეუღლეს, რაზეც მადლობა გადაუხადა.

მოპასუხის განმარტებით, იმის ყოფნისას მისი თბილისში ერთხელ კიდეც დაურეკა სასტუმროში და შესთავაზა იმის ჩასვლა, რაზედაც უარი უთხრეს ვინაიდან სამჯერ მაინც უნდა მოესწრო სალოცავად წასვლა, რომელიც მდებარეობს ქალაქ ლომი ხოლო იმის მიმდებარე არის დაახლოებით 100-120 კმ დაშორებით. მოპასუხის განმარტებით, მიუხედავად მასსა და გიორგის შორის არსებული ახლო ურთიერთობისა მისი თბილისის მასთან არასდროს უნახავს. შეუძლებელია 15-20 წუთის გაცნობილმა უცხო ადამიანებმა ისაუბრონ ისეთ თემაზე, რაზეც საუბრობს მოსარჩელე მხარე, მით უფრო საქორწინო ხელშეკრულებაზე.

იმის განმარტებით, გიორგი თბილისისგან 2007 წლის 5 მაისს შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ალექსანდრის ქუჩა 3, ბ N 7 -ის 2/3 ნაწილი. უძრავ ქონებას ეკუთვნის საძირკველიც, სარდაფიც, საცხოვრებელიც და არასაცხოვრებელიც, მათ შორის სხვენიც. შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ გიორგი თბილისის არანაირი საკუთრების უფლება არ გააჩნია უძრავ ნივთზე. თუ სურს დაადასტუროს სხვენზე მისი საკუთრების უფლება, აღნიშნული შესაძლებელია არა 20-1 წლის მდგომარეობით არსებული ამონაწერით, არამედ 2007 წლის მდგომარეობით.

მოსარჩელე მისი იმის განმარტებით, მისი თბილისის მუდმივად ცხოვრობს იმის და მისი სადავო მისამართზე ცხოვრების შემთხვევაში გამოსახლების სარჩელზე ისიც იქნებოდა მოპასუხე მხარედ მითითებული.

გიორგი თბილისის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თავისივე ხელის მოწერით,

ნებაყოფლობით რომლისთვისაც ძალა არავის დაუტანებია, ყველანაირი ფიზიკური და ფსიქიკური ზეწოლის გარეშე, ადასტურებს, რომ ი-----ისგან მიიღო 50 000 აშშ დოლარი უძრავი ქონების 2/3-ის სანაცვლოდ. თუ გ----- თ-----ი-----ისგან ბინა არ იყო შეძენილი, რატომ ითხოვა მას შემდეგ ცოტაოდენი თანხის დამატება, რაც მან გაიგო, რომ მ-----ა და გ-----ი ა-----ებს 1/3 ნაწილში გადაუხადა 30 000 აშშ დოლარი.

მოპასუხის განმარტებით, მ----- თ-----ი წარმოადგენს ფორმალურად მოსარჩელე მხარეს, რეალურად კი გ----- თ-----ი-----ის ინტერესია გამოსახლების შეჩერება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1--- წლის 21 ივნისს მ----- თ-----სა და გ----- თ-----ი-----ს შორის დაიდო საქორწინო ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.2.პუნქტით, მეუღლეები შეთანხმდნენ, რომ მთელი ქონება, რომელიც მათ მიერ იქნებოდა შეძენილი ქორწინების განმავლობაში, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მათგანის სახსრებით მოხდება ქონების შეძენა, ჩაითვლებოდა თანასაკუთრებად.

ხელშეკრულების 1.3. პუნქტით, მეუღლეები შეთანხმდნენ, რომ ქორწინების რეგისტრაციის დღიდან ერთ - ერთი მეუღლის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქონება მიიჩნეოდა მეუღლეთა საერთო საკუთრებად. მეუღლეთა საერთო საკუთრებად განიხილებოდა ასევე, მეუღლეთა შრომითი, კომერციული და ინტელექტუალური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი, პენსია, დახმარება და სხვა ფულადი თანხა, გარდა მიზნობრივი დანიშნულების თანხებისა (თანხა გაცემული ერთ - ერთი მეუღლის სახელზე მიზნობრივად). აღნიშნული ქონების განკარგვა მოხდებოდა ურთიერთშეთანხმებით.

ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით, ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა თითოეულ მეუღლეს ქორწინებამდე, ასევე ქორწინების განმავლობაში საჩუქრის სახით მიღებული ქონება, წარმოადგენს მეუღლეთა ინდივიდუალურ საკუთრებას. ინდივიდუალურ საკუთრებად მიიჩნევა ასევე ინდივიდუალური მოხმარების ნივთები შეძენილი ქორწინების პერიოდში, გარდა ძვირფასეულობისა და ფუფუნების საგნებისა. ამასთან, საერთო საკუთრებაზე უფლება აქვს იმ მეუღლესაც, რომელიც ქორწინების პერიოდში ეწეოდა საოჯახო საქმიანობას, უვლიდა შვილებს ან სხვა საპატიო მიზეზით არ ჰქონდა შემოსავალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქორწინო ხელშეკრულება (ტომი 1, ს. ფ. 1-3 - 1-4);

- ქორწინების მოწმობა (ტომი 1, ს. ფ. 194)

3.1.2. 2--- წლის 26 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონებიდან მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N3, საკადასტრო კოდით NO-1-.-.0-----.5-- გ----- თ----ი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 1/2 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 198 - 199);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები, განცხადებები (ტომი 1, ს. ფ. 200 - 203);

3.1.3. 20-- წლის 06 იანვრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, უძრავი ქონებიდან მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N3, საკადასტრო კოდით NO-1-.-.0-----.5-- გ----- თ----ი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 4/6 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 204 -205);

3.1.4. 20-2 წლის 27 ივლისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, უძრავი ქონებიდან მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N3, საკადასტრო კოდით NO-1-.-.0-----.5-- გ----- თ----ი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 2/3 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 206 -207);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება, განცხადებები (ტომი 1, ს. ფ. 208 - 210);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 211 – 212)

3.1.5. გ----- თ----ი-----ს და ი-----ეს შორის, 2--- წლის 5 მაისს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. თბილისი, ა-----ის ქუჩა #3-ში მდებარე გ----- თ----ი-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე. ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 50 000 აშშ დოლარით. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საფასური გადახდილია. უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ი-----ის და გ-----ი და მ-----ა ა-----ების თანასაკუთრებად, წილობრივად შემდეგი ოდენობით: 2/3 ი-----ის საკუთრებად, 1/3 მ-----ა და გ-----ი ა-----ების საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტებები

-ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 50-51)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-46, 52-53, 82-83, 267)

3.1.6. 0-6 წლის 5 მაისის და 2--- წლის 16 ივნისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N3, საკადასტრო კოდით N0-.1-.-.0-----.5-- დარეგისტრირდა ი-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 50 - 51);

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 213 – 216);-

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 217 - 220)

3.1.7. 2--- წლის 16 ივნისს, ი-----ეს, როგორც მ-----ა და გ-----ი ა-----ების წარმომადგენელს და ი-----ეს შორის, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ის ქუჩა #3 1/3 ნაწილზე. უძრავი ქონება გაიყიდა 30 000 აშშ დოლარად. თანხა გადახდილი უნდა ყოფილიყო ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე. შესაბამისად, ქ. თბილისი, ა-----ის ქუჩა #3-ში მდებარე მთლიანი უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ი-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტებები

-უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 141-143 ტომი1)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.215.ტ.1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 1-5-ე, 1-7-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ გარემოებებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. 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. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ №7932/03; იხ. სუსგ. №ას-668-668-20--, 20.07.20--წ.).**

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატის განმარტებით, აღნიშნული მუხლის დანაწესის მიზანს იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს. ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს რომ „საჯარო წესრიგის“ ცნება სამოქალაქო კოდექსში მორალურ იმპერატივებთანაა დაკავშირებული. საჯარო წესრიგი ხელს უწყობს ზნეობრივი და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილაზება არა მხოლოდ ვინმეს კერძო ინტერესები, არამედ საჯარო ინტერესები. ეს იმიტომ, რომ საჯარო წესრიგით დაცული სიკეთე საზოგადო ფასეულობისაა და მისი დარღვევა ძირს უთხრის საზოგადოების არსებობის საფუძვლებს. აქედან აშკარა ხდება, რომ სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება შეზღუდულია და გარკვეული საზოგადოებრივი ინტერესების ფარგლებშია მოქცეული. მაშასადამე, ყოფილა ურთიერთობანი, რაც არ შეიძლება იყოს მხოლოდ „კერძო ავტონომიის საქმე“.

სამოქალაქო კოდექსის 1-5-ე მუხლით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სამოქალაქო კოდექსის 1-7-ე მუხლის შესაბამისად, კი შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: 1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ, გარიგების დადების მომენტისათვის შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 1--- წლის 21 ივნისს მ----- თ---- სა და გ----- თ-----ს შორის დაიდო საქორწინო ხელშეკრულება, რომლითაც მეუღლეები შეთანხმდნენ, რომ მთელი ქონება, რომელიც მათ მიერ იქნებოდა შეძენილი ქორწინების განმავლობაში, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მათგანის სახსრებით მოხდებოდა ქონების შეძენა, მიიჩნევა თანასაკუთრებად. ასევე ქორწინების რეგისტრაციის დღიდან ერთ - ერთი მეუღლის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქონება ჩაითვალა მეუღლეთა საერთო საკუთრებას. მეუღლეთა საერთო საკუთრებად განიხილება ასევე, მეუღლეთა შრომითი, კომერციული და ინტელექტუალური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი, პენსია, დახმარება და სხვა ფულადი თანხა, გარდა მიზნობრივი დანიშნულების თანხებისა (თანხა გაცემული ერთ - ერთი მეუღლის სახელზე მიზნობრივად). აღნიშნული ქონების განკარგვა მოხდება ურთიერთშეთანხმებით. შესაბამისად, ქალაქი თბილისი, ა-----ის ქუჩაზე, N3, საკადასტრო კოდით N0-.1-.-.0-----.5-- მდებარე უძრავი ქონება მეუღლეთა თანასაკუთრებად უნდა ჩაითვალოს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები

უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. სუსგ, საქმე Nას-1206-1166-2---).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. 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 მხარისთვის უარყოფითი, არანელსაყრელი შედეგი.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე სადაოდ ხდის მოპასუხეებს შორის დადებულ ხელშეკრულებას და თანასაკუთრებიდან გამომდინარე ითხოვს უძრავი ქონების 2/3 ნაწილის 1/2 წილზე მესაკუთრედ ცნობას. სარჩელის საფუძველად კი მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოპასუხე ი-----
---ემ იცოდა, რომ: ნასყიდობის საგანი წარმოადგენდა მეუღლეთა თანასაკუთრებას, საიდანაც 1/2 ნაწილი მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენდა; მ----- თ----ი გეგმავდა უძრავი ქონების რეკონსტრუქციას მას შემდეგ, რაც მესაკუთრეებისაგან შეიძენდა ბინის ნაწილს და სრულად დაირეგისტრირებდნენ მეუღლეები საკუთრებას; რომ მ----- თ----ი აპირებდა სასტუმროს მოწყობას; ი-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ გ----- თ----ი-----ი მ----- თ----ისაგან ფარულად მოქმედებდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადავო გარიგება ჩაიშლებოდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამასთან, ივარაუდება, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულება მხარეთა გონივრული განსჯისა და ურთიერთშორის პოზიციების შეჯერების შედეგია, სადაც თითოეულ მხარეს შეგნებული და გააზრებული აქვს თავისი ქმედება, რეალური შესაძლებლობები და გათვალისწინებული აქვს ის რისკები, რაც შეიძლება ხელშეკრულების შესრულებასა თუ მის შეუსრულებლობას მოჰყვეს. შესაბამისად, თითოეული მხარე პასუხისმგებელია ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულებების შესრულებაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების, გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და

კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლი-ნებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო, ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი გახდება.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები მხოლოდ მაშინ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს უსწოროდ, თუ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ანუ პირველ შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შემძენმა იცოდეს, რომ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ამ უფლების შეძენის გარიგების დადებამდე, ხოლო მეორე შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადებამდე მისთვის ცნობილი გახდა ისეთი გარემოებების შესახებ (საჩივრის გარდა), რის გამოც ეს ჩანაწერები უზუსტოა. მხოლოდ ამ გარემოებათა არსებობის შემთხვევაში უფლების შემძენი არ არის კეთილსინდისიერი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, განსახილველი ნორმის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, რეესტრის მონაცემები მესამე პირისათვის ყოველთვის ითვლება სწორად და არ არის აუცილებელი დამატებით ამ სისწორის დადასტურება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიულ განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის უზუსტობის თაობაზე.

მოპასუხე ი-----ე სარჩელს არ ცნობს და აცხადებს, რომ ის კეთილსინდისიერია, რადგანაც 1.მ----- თ----ი და გ----- თ----ი-----ი არ იმყოფებიან ქორწინებაში. 2. საჯარო რეესტრში მ----- თ----ის თანასაკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

1. მ----- თ----ის და გ----- თ----ი-----ის განქორწინების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად, ი-----ის მოსაზრება დადასტურებული არ არის.

2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ი-----ის, როგორც შემძენის უფლებები დაცულია უფლების რეგისტრაციის ფაქტით. აღნიშნული გულისხმობს, რომ საჯარო რეესტრის გრაფა მესაკუთრის შესახებ (თუნდაც ის არ იყოს ამ უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრე) საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე მესამე პირებისათვის ითვლება უტყუარად. დადგენილია, რომ გ----- თ----ი----- ს და მ----- თ----ს შორის 1--- წელს საქორწინო ხელშეკრულების გაფორმების მიუხედავად, 2--- წლის 5 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის საჯარო რეესტრში სადავო ქონების თანამესაკუთრედ მ----- თ----ი არ ფიქსირდებოდა. შესაბამისად, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ი-----ის ინფორმირებულობის ფაქტის დადასტურება მეუღლეთა თანასაკუთრებაში სადავო ქონების არსებობის თაობაზე.

სასამართლომ დადასტურებულად ვერ ჩათვალა, რომ სარჩელის საფუძველად მითითებული გარემოებები (ი-----ემ იცოდა, რომ: ნასყიდობის საგანი წარმოადგენდა მეუღლეთა თანასაკუთრებას, საიდანაც 1/2 ნაწილი მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენდა; მ----- თ----ი გეგმავდა უძრავი ქონების რეკონსტრუქციას მას შემდეგ, რაც მესაკუთრეებისაგან შეიძენდა ბინის ნაწილს და სრულად დაირეგისტრირებდნენ მეუღლეები საკუთრებას; რომ მ----- თ----ი აპირებდა სასტუმროს მოწყობას; ი-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ გ----- თ----ი-ი-----ი მ----- თ----ისაგან ფარულად მოქმედებდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადავო გარიგება ჩაიშლებოდა) ი-----ისათვის ცნობილი იყო და ის არაკეთილსინდისიერია შემდეგი გარემოებების გამო:

ის გარემოება, რომ მხარეები მ----- თ----ი და ი-----ე ერთმანეთს შეხვდნენ ი-----ში სადაოდ არ გამხდარა, თუმცა ფაქტი, რომ ი-----ე ინფორმირებული იყო უძრავი ქონების თანასაკუთრებაში არსებობის ფაქტი, ვერ დადასტურდა. ი-----ის პოზიციას ხელს უწყობს ის ფაქტი, რომ მეუღლეთა შორის არსებული საქორწინო ხელშეკრულებაც არ იყო რეგისტრირებული.

ი-----ის ინფორმირებულობის დასადასტურებლად წარმოდგენილი იქნა მოწმე **ლ-----ი. (მხარეთა განმარტებით ის არის გ----- თ----ი-----ის შვილების მეგობარი და ოჯახის ახლობელი) რომელმაც განაცხადა**, რომ ი-----ე გაიცნო თბილისის აეროპორტში შეხვედრის დროს, როდესაც ის ი-----ში მიემგზავრებოდა. მან და გ----- თ----ი-----მა გააცვიფრეს აეროპორტში და თან გაატანეს ნობათი გ----- თ----ი-----ის შვილებთან. მოწმის განმარტებით, ორი კვირის შემდეგ ი-----ე ი-----იდან ჩამოვიდა, ის სტუმრობდა გ-----ს სახლში მადლობის გადახდის მიზნით, რომ ძალიან კარგად დახვდნენ მ----- თ----ი და მისი ძმა ი-----ი. ამის შემდეგ გ----- და ი----- დაახლოვდნენ და ახლო ურთიერთობა

ჩამოუყალიბდათ, დღე არ გავიდოდა, რომ სატელეფონო საუბარი არ ჰქონოდათ და კვირაში ორჯერ, სამჯერ არ ენახათ ერთმანეთი.

მოწმის განმარტებით, ი-----ეს გ----- თ----ი-----ისათვის უთქვამს, რომ მას მოსკოვში მყოფი მეგობრების დახმარებით, შეეძლო ბინის 1/3 ნაწილის შესყიდვა მ-----ა და გ-----ი ა-----ებიდან, რისთვისაც საჭირო იყო გ----- თ----ი-----ს მისთვის გადაეფორმებინა თავისი კუთვნილი 2/3 წილი. მოწმემ აღნიშნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ი---ს ადამიანობაში ეჭვი არ შეუტანია მოითხოვა მ-----ი ყოფილიყო საქმის კურსში, რაც გ-----მ აუკრძალა და უთხრა, რომ მოსკოვიდან უნდოდათ წილის წამოღება და ამას ი--- გააკეთებდა ახლობლების დახმარებით. იმ მომენტისთვის კი როდესაც ამაზე საუბარი მიდიოდა 1/3 წილი უკვე გადაფორმებული ჰქონდა ი-----ეს. ლ-----ის განმარტებით, ი-----ე გ-----ს ამშვიდებდა, რომ „ნუ გეშინია, ნუ ნერვიულობ როგორც კი 1/3 -ს წამოვიღებ მაშინვე დაგიბრუნებ მთლიან ბინას, შენი პატარა დასავით მიგულეო“.

მოწმის განმარტებით, ი-----ეს ბინით დაინტერესება ეტყობოდა. როგორც მოწმე იხსენებს ი-----ე და მისი მეუღლე უმუშევრები იყვნენ. გ----- თ----ი-----ისათვის ი-----ეს დახმარებებისათვის გასამრჯელო არ უნდა მიეღო, ეს იყო მეგობრული ჟესტი.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია ი---- ბინი-----ის (მოსარჩელე მ----- თ----ის ძმა) წერილობითი განმარტება, სადაც აღნიშნულია, რომ გ----- თ----ი-----ის თხოვნის საფუძველზე ი-----ის აეროპორტში ის და მ----- თ----ი დახვდნენ ი-----ეს და კ-----ეს. 45- 50 წუთი დასჭირდათ სასტუმროში მათი დაბინავებისთვის. გზაში საუბრისას მ-----მა ი---ს უთხრა, რომ აპირებდა პატარა ბიზნესის დაწყებას საქართველოში. კერძოდ, პატარა სასტუმროს გაკეთებას, რომელსაც მისი მეუღლე ანუ გ----- მიხედავდა. აღნიშნულით დაინტერესდა ი-----ე და იკითხა თუ სად აპირებდნენ სასტუმროს გაკეთებას, რაზეც მ-----მა უამბო, რომ გ----- სადაც ცხოვრობს იქ, ამასთან, უთხრა, რომ აპირებდნენ სხვენის გამოყენებას დასაშენებლად, 1/3 ნაწილის ა-----ებიდან გადაფორმებას და იქვე მოუყვა პროექტის შესახებ. ამ ყველაფერმა ი---ს გაკვირვება გამოიწვია და თქვა, რომ როგორც მან იცოდა ეს გ-----ს საკუთრებას წარმოადგენდა, რაზეც მ-----მა აუხსნა, რომ მან და გ-----მ საქორწინო ხელშეკრულება დადეს და ყველა ქონება რაც გააჩნიათ საერთო საკუთრება იყო. ი-----ში ყოფნის დროს ერთ - ერთი სატელეფონო საუბრისას ი---მ თხოვნა გააჟღერა მ-----ის მიმართ და უთხრა, რომ ი-----ში ყოფნა ძალიან მოეწონა მასაც და მის მეგობარ კახასაც სურდა უკან დაბრუნება ლეგალურად და სავიზო რეჟიმის დარღვევის გარეშე, მუშაობის უფლების მიღება და თუ დაეხმარებოდა მორისი, რაზეც აუხსნა მ-----მა, რომ ეს პრაქტიულად შეუძლებელი იყო. ი---ს გეგმა ასეთი იყო რომ, მ-----ი უნდა განქორწინებული გ-----სთან და გ----- კი ფიქტიურად უნდა დაქორწინებულიყო კახაზე. ამისთვის კი ი---ს მხოლოდ მ-----

--ისგან მასზე გაცემული მინდობილობა სჭირდებოდა და განქორწინების საკითხს საქართველოში მარტივად მოაგვარებდა. მ-----მა აღნიშნულზე უარი განაცხადა და ამასთან, შეახსენა მეუღლეებს შორის არსებული საქორწინო ხელშეკრულების შესახებ, კერძოდ, თუნდაც ფიქტიურად განქორწინების შემთხვევაში საჭირო გახდებოდა უძრავ ქონებებზე საერთო საკუთრების რეგისტრაცია 1/2 -1/2 წილებზე. მოწმის განმარტებით, მ-----მა არ იცოდა თუ ი-----ემ იყიდა გ----- თ-----ი-----თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით სახლი და მან ეს საქართველოში ჩამოსვლისას გაიგო, გასული წლის ზაფხულში. როგორც გ-----სგან იცის ი---ს მხოლოდ დახმარების, მთლიან ქონებაზე საკუთრების დაუფლების მიზნით აღერიცხა საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე ასევე აპელირებს 2--- წლის 8 ივნისს სოციალური მუშაკის მიერ შედგენილ კომუნიკაციის ჩანაწერზე და ქალაქ მოსკოვის ხ-----ის რაიონის რუსეთის შსს განყოფილების უფლებამოსლი უბნის ინსპექტორის ე.ნ. ო-----ის მიერ მ-----ა კ-----ასაგან მიღებული ინფორმაციის შესაბამისად შედგენილ განმარტებაზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ზემოთ მითითებული და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებები ცალსახად გ----- თ-----ი-----ისა და მ----- თ-----ის თანაცხოვრების, მათი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის და ურთიერთობების შესახებ ი-----ის ინფორმირებულობის ფაქტს არ ადასტურებს. ამასთან, მოწმე ლ-----ის ჩვენება ან ი--- ბინი-----ის წერილობითი განმარტება გაზიარებული ვერ იქნება, ვინაიდან ისინი წარმოადგენენ საქმის შედეგით დაინტერესებულ პირებს. 2--- წლის 8 ივნისის სოციალური მუშაკის მიერ შედგენილი კომუნიკაციის ჩანაწერიც ასევე არ გამოდგება ფაქტების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რადგანაც არ შეიცავს დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ინფორმაციას, ხოლო ქალაქ მოსკოვის ხ-----ის რაიონის რუსეთის შსს განყოფილების უფლებამოსლი უბნის ინსპექტორის ე.ნ. ო-----ის მიერ მ-----ა კ-----ასაგან მიღებული ინფორმაციის შესაბამისად შედგენილი განმარტებას მტკიცებულებითი ძალა არა აქვს.

აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ი-----ის სარჩელი სადავო უძრავი

ქონებიდან გ----- თ----ი-----ის გამოსახლების შესახებ. გ----- თ----ი-----ის მიერ კი აღძრული იქნა სარჩელი ი-----ის, მ-----ა კ-----ას და გ-----ი აღ-----ს მიმართ სადავო უძრავი ქონებაზე 2--- წლის 5 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნით (მითითებულ საქმეზე საქმეში წარმოდგენილია პირველი ინსტანციის სასამართლოს 27.12.20-- წლის გადაწყვეტილება, რომელიც არ არის შესული კანონიერ ძალაში).

განსახილველ საქმეზე გ----- თ----ი-----ი სარჩელს ცნობს, თუმცა სარჩელის ცნობა ვერ იქნება მიღებული სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად, ვინაიდან განსახილველი სარჩელით ის ეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი მ----- თ----ის საკუთრებას წარმოადგენს, ხოლო ი-----ის, მ-----ა კ----- --ას და გ-----ი აღ-----ს მიმართ სადავო უძრავი ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელით მას მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მის საკუთრებას წარმოადგენს. ამ და საქმის სხვა გარემოებების გათვალისწინებით უდავოა, რომ მოპასუხე გ----- თ--- -ი-----ი განსახილველ სარჩელში წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს, ხოლო მოპასუხე ი-----ე სარჩელს არ ცნობს.

სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის შესაბამისად, იმ ქონების განკარგვა, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებაშია, ხდება მეუღლეთა შეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას. მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: ა) მან არ იცოდა გარიგების შესახებ; ბ) ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას. მეუღლეს, როგორც თანამესაკუთრეს, უფლება აქვს, მოითხოვოს ქონების განკარგვით მიღებული სარგებელი. თუმცა მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველია ი-----ის არაკეთილსინდისიერება, რაც მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი ვერ იქნა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან და მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური განაწილების სტანდარტიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ მოსარჩელის მითითებები და განსახილველ შემთხვევაში ვერც ხელშეკრულების მონაწილე ერთ - ერთი მხარის მიერ სარჩელის ცნობა იმ პირობებში როდესაც ის წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 1-58.25 ლარი, ხარჯი გაწეულია ასევე იურიდიული მომსახურებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. რის გამოც სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო იურიდიული მომსახურების ხარჯი მოპასუხეს არ დაეკისრება.

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 16 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მ----- თ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და შეჩერდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის წარმოებაში არსებული სააღსრულებო საქმის წარმოება დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2--- წლის 07 სექტემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა ი-----ის საჩივარი. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 16 ივნისის განჩინება და მ----- თ-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით

საქმის საბოლოო გადაწყვეტამდე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის (დელეგირებული ფუნქციები) წარმოებაში არსებული №----- სააღსრულებო საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 243--244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- თ----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
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 არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე