

140210018002386779

საქმე №2/697-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 აპრილი, 2-19 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი - თემურ საათაშვილი

მოსარჩელე /მოპასუხე შეგებებული სარჩელით/ - თ-----ი
წარმომადგენელი - ტ-----ე

მოპასუხეები - ლ-----ი

გ-----ი

ნ-----ი

ნ-----ი - /მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით/ -

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი /ძირითადი სარჩელით/: ხელშეშლის აღკვეთა, ბინიდან გამოსახლება

დავის საგანი /შეგებებული სარჩელით/: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მესაკუთრედ აღიარება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ძირითადი სარჩელით სასარჩელო მოთხოვნა

აღიკვეთოს მოპასუხეების მხრიდან თ-----ის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა და ნ-----ი, ლ-----ი, გ-----ი და ნ-----ი გამოსახლდნენ თ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინიდან, მდებარე ქ. გორი ტ----- ქ. №1---

მოსარჩელის პოზიცია

2-11 წლის 21 დეკემბერს ნ-----ისაგან შეიძინა ქ. გორში ტ----- ქ. №1---ში მდებარე ბინა, რომელზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2-11 წლის 28 დეკემბერს. მოსარჩელემ მოპასუხე ნ-----ს დართო ნება რამდენიმე თვე ეცხოვრა მითითებულ ბინაში ქირის გადახდის სანაცვლოდ. რამდენიმე წლის შემდეგ მოსარჩელემ არაეთხელ მოსთხოვა მოპასუხეებს ბინის დაცლა, მაგრამ უშედეგოდ.

1.2. შეგებებული სარჩელით სასარჩელო მოთხოვნა

1.2.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2-11 წლის 21 დეკემბერს თ-----სა და ნ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება საკუთრებაში დაუბრუნდეს ნ-----ს.

1.2.2. თ-----ისათვის გადახდილად ჩაითვალოს 26 800 ლარი და შესაბამისად, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება ჩაითვალოს შესრულებულად.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის პოზიცია

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების განმარტებით, თ-----მა ლ-----ს 2-11 წლის 21 დეკემბერს ასესხა 14 000 ლარი (8000 აშშ დოლარის ექვივალენტი) და ვინაიდან იმ დროისათვის გამსესხებელი იყო ინდივიდუალური მეწარმე და რეგისტრირებული იყო საგადასახადო ინსპექციაში, ითხოვა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად დაედოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად, ქ. გორში ტ----- ქ. №1---ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ: 6-0-2-0--0-0--) მესაკუთრედ ფორმალურად დარეგისტრირდა თ-----ი. შეთანხმების თანახმად, სესხის სრულად დაფარვის შემთხვევაში სადავო ქონებას თ-----ი გადააფორმებდა ნ-----ის სახელზე. მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობის გამო ვერ შეძლეს რა ნასესხი 8000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში 14 000 ლარის ერთიანად გადახდა, შეუთანხმდნენ თ-----ს, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნასესხებ თანხებს დაფარავდნენ ეტაპობრივად, სარგებლის სახით კი ყოველთვიურად 400 გადაიხდიდა, შესაბამისად, თ-----ისთვის სესხის გადაცემიდან გადახდილია $67 \times 400 = 26\,800$ ლარი, რასაც თ-----ი არ უთვლის სესხის დაფარვად, ნაწილს მიიჩნევს სარგებლად და ნაწილს ბინის ქირად, კერძოდ, როდესაც 2-17 წლის აგვისტოში მოითხოვეს, რომ თ-----ს ჩაეთვალა 26 800 ლარი გადახდილად და ბინა გადაეფორმებინა ნიუგზარ პეტრიაშვილისა და მისი ოჯახის წევრების სახელზე, მან კატეგორიული უარი განაცხადა და გადახდილი თანხა ჩათვალა პროცენტში, თუმცა მიღებული თანხის ნაწილი ქირად აქვს ჩათვლილი.

3. მოპასუხის პოზიცია

3.1. ძირითადი სარჩელით მოპასუხეების პოზიცია

წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხეებმა: ნ-----მა, ლ-----მა და გ-----მა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ თ-----ს სადავო ქონება არ შეუძენია და ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონება დარეგისტრირდა თ-----ის სახელზე არ ნიშნავს, რომ მან ეს ქონება შეიძინა კეთილსინდისიერად. 2-11 წლის 21 დეკემბერს თ-----მა ნაცვლად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა ნ-----თან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრებაში დაირეგისტრირა იმ პირობით, რომ სესხის თანხის სრულად გადახდის შემდეგ ნ-----ს ბინას უკან დაუბრუნებდა. მოპასუხეთა განმარტებით სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძლო და მართლსაწინააღმდეგოა, შესაბამისად, იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.2. შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია

თ-----მა შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მასა და მოპასუხე ნ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა არაერთგზის მოთხოვნისა მოპასუხეებმა ბინა არ გამოათავისუფლეს. 2-16 წლის ივნისიდან განმავლობაში შეთანხმდნენ ქირის გადახდზე. ერთი წლის ქირის გადახდის შემდეგ მოპასუხეები უკანონოდ იყენებენ მის საკუთრებას. გარდა ამისა თ-----ი მიუთითებს, რომ თუ მხარეთა შორის დაიდო თვლთმაქცური გარიგება, მაშინ მხარეს შეეძლო ედავა ამასთან დაკავშირებით, რაც მას ამდენი ხნის განმავლობაში არ გაუკეთებია. მათ სადაოდ არც ქირის გადმოცემის ფაქტები გაუხდიათ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ქ. გორში, ტ----- ქ. №1----ში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 6-0-2-0--0-0--, საკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია თ-----ის სახელზე, რომელშიც ცხოვრობენ და რეგისტრირებული არის ნ-----ი თავის ოჯახის წევრებთან ლია, ნანა და გ-----ებთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- სერვისების განვითარების სააგენტოს 2--- წლის 07 თებერვლის წერილი;
- მხარეთა ახსნა - განმარტება

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. თ-----სა და ნ-----ს შორის სადავო უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. გორში, ტ----- ქ. №1---, ს/კ: 6-0-2-0--0-018 2-11 წლის 21 დეკემბერს

გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაა.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მოსარჩელის ახსნა - განმარტება;
- ლ-----ისა და თ-----ის ჩანაწერები

4.2.2. ნ-----ი და მისი ოჯახის წევრები უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. გორი, ტ----- ქ. №1---, ს/კ: 6-0-2-0--0-0-- ფლობენ უკანონოდ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა - განმარტება

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ-----ის შეგებებული სარჩელი მასსა და თ-----ს შორის 2-11 წლის 21 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებულად აღიარების შესახებ, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება თ-----ის სარჩელს, სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხეების: ნუგზარ, ლია, ნანა და გ-----ების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორში, ტ----- ქ. №1----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ: 6-0-2-0--0-0--) მოპასუხეები უნდა გამოსახლდნენ აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს თ-----ს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, 317-ე, 319-ე, 429-ე, 477-ე, 623-ე, 624-ე მუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლები

ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლით: „1. ყოველ

ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. 2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად”.

6.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში”.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე თ-----ი მიუთითებს, რომ მის საკუთრებით სარგებლობის საშუალება არ აქვს, ვინაიდან მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ აღნიშნულ ქონებას, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ-----ი კი ამტკიცებს, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გორში, ტ----- №1--
- საკადასტრო კოდი №6-.0-.2-.0--.0-.0-- არაკანონიერად დაკარგა საკუთრების

უფლება და მიუთითებს ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობაზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან და მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა შეფასდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

განსახილველ შემთხვევაში პირველ რიგში უნდა დადგინდეს რა შინაარსის ხელშეკრულება დაიდო მხარეებს შორის.

6.4. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

6.5. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეებს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირცხა მყიდველის სახელზე.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მოონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ

ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ 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). სასამართლო მითითებს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველეს ყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ, ამ სახის გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმით, სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია არსებობდეს გარიგების მონაწილეთა ნება (სურვილი), დაფარონ სხვა გარიგება, ე.ი. მხარეების სურვილი მიმართულია დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისაკენ. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ გარიგების მონაწილე მხარეები აცნობიერებენ, რომ იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, რომელიც მხარეებისთვის წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს.

მოცემულ შემთხვევაში დასადგენია მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ნასყიდობის ხელშეკრულებაა თუ სესხის ხელშეკრულება.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეებს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირცხა მყიდველის სახელზე.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების 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 ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა ქონების გაცვლის, გადაცემის ვალდებულება ფულის სანაცვლოდ. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, შესაბამისად, მიანიჭოს მას მესაკუთრის პოზიცია, გადასცეს საქონელი მფლობელობაში და მასთან დაკავშირებული

ყველა საჭირო დოკუმენტაცია. ზემოაღნიშნული ნორმის დეფინიცია ადგენს მყიდველის მთავარ ვალდებულებებს - შეთანხმებული საფასურის გადახდის თაობაზე, რომელიც მხარეთა თავისუფალი შეთანხმებით განსაზღვრას ექვემდებარება და ასევე, მყიდველის ვალდებულებას მიიღოს ნასყიდობის საგანი.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ფიქსირდება თ-----ი. მხარეებს შორის სადაოა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი - ნ-----სა და თ-----ს შორის 2-11 წლის 21 დეკემბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სადავო გარიგების ნამდვილობასთან დაკავშირებით, როგორც შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე აცხადებს მხარეთა შორის სინამდვილეში არსებობდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და ნასყიდობის ხელშეკრულება არის თვალთმაქცური გარიგება, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან მის მიერ წარმოდგენილი წერილობითი მკიცებულებიდან, სადაც თვითონ აწარმოებდა ჩანაწერებს ნათლად არ ირკვევა მის მიერ გადახდილი თანხების სატატუსი, უმრავლეს შემთხვევაში აღნიშნულია, რომ გადახდილი თანხა წარმოადგენს ქირას, რაც დადასტურებულია მხარეთა ხელმოწერებით.

6.8. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

6.9. რაც შეეხება სესხის ხელშეკრულებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წერილობითი ფორმაც, ხოლო ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც თ-----
-----მა 8 000 აშშ დოლარად ნ-----ისგან შეიძინა გორში, ტ----- ქ. 1-
---ში მდებარე ბინა, რომელითაც, როგორც მესაკუთრე, ვერ სარგებლობს, მოპასუხე (შეგებებული მოსარჩელე) კი ამტკიცებს, რომ მას ბიბილაშვილთან ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დაუდია, ვინაიდან რეალურად არც მოსარჩელეს სურდა

ქონების გაყიდვა და თ-----თან დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად საჭიროა მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად და ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება მათ მიერ სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებულია სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. მოცემულ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს (შეგებებული სარჩელით). მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება სესხისა და იპოთეკის არსით. **ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თანხის გადაცემის ან მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას.** თავის მხრივ მოპასუხე მხარეს (შეგებებული სარჩელით) უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა.

შეგებებულმა მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა სარჩელი და ზეპირი განმარტება, მტკიცებულების სახით კი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოწმეთა ჩვენებები და ლ-----ის მიერ

ნაწარმოები ჩანაწერები, რომლის თანახმადაც ლ-----ი თ-----ს ყოველთვიურად უხდიდა ქირის თანხას.

აღნიშნულ ჩანაწერებთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ამ ჩანაწერების შინაარსზე, კერძოდ, თ-----ის მიერ შესრულებულ ჩანაწერებში მითითებულია, რომ აძლევს ქირის თანხას, ხოლო ლ-----ის მიერ შესრულებულ ზოგ ჩანაწერებში მითითებულია, რომ თვეში აძლევს %-ს 400 ლარს თამრიკო ბიბილაშვილს, თუმცა სასამართლო სხდომებზე მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ %-ის ნიშანი ლ-----ის მიერაა ჩამატებული 2-17 წლის 31 ივლისის შემდეგ, თუმცა დააფიქსირა, რომ ეს თანხა არა ქირის, არამედ სესხის თანხა იყო.

სასამართლო განმარტავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდება შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. თუ მოსარჩელემ სესხის აღებაში გადაიხადა სამაკლერო მომსახურების ღირებულება, მაშინ მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილია რამდენიმე თვის პროცენტი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს რომელიმე დოკუმენტში, კერძოდ, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა იყოს კონკრეტულ მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელეს ექნება სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულება, ხელწერილი, ვალის აღიარების ხელწერილი, მტკიცებულება პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკი ან სხვა მსგავსი მტკიცებულება, ასეთ შემთხვევაში ლოგიკური აზროვნების საფუძველზე სასამართლოს შეექმნებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებულია სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა მოწმეთა (მარინე სომხიშვილის, მაია ჩალაურის, ლეილა ლოთიშვილის) ჩვენებები, რომლებმაც მართალია მიუთითეს, რომ ლ-----სა და თ-----ს შორის სესხის ხელშეკრულება იყო დადებული, მათთვის ცნობილი იყო, რომ ლ-----ს სხვა დროსაც ჰქონდა სესხი აღებული თ-----ისგან, რომელსაც პერიოდულად ფარავდა და ახალს იღებდა, მაგრამ მათ ასევე მიუთითეს, რომ 2-11 წლის 21 დეკემბერს მხარეთა შორის ხელშეკრულების გაფორმების პროცესს პირადად არ შესწრებიან და კონკრეტული გარემოებების შესახებ ლ-----ისაგან იციან. მოწმეებმა ასევე მიუთითეს, რომ ლ-----ი თავიდან, დაახლოებით 7-8 თვის განმავლობაში 700 ლარს იხდიდა, შემდეგ 400 ლარს იხდიდა. ერთერთმა მოწმემ, მაია ჩალაურმა მიუთითა, რომ ლ-----ი თ-----ს 2-11 წლიდან უხდიდა პროცენტს და ურჩია, რომ პროცენტს ასე ნუ აძლევდა წერილობით გაეკეთებინათ ჩანაწერი, თუნდაც ქირის მითითებით. ლიამაც მოგვიანებით გააკეთა ჩანაწერები, რომლებიც მასაც აქვს ნანახი და მასში ზოგან ქირა ეწერა, ზოგან პროცენტი (3-0-2-19 წ. სხდომის ოქმი).

გარდა მოწმეთა ჩვენებებისა, მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა მის მიერვე, 2-16

წლის 3- ივნისიდან 2-17 წლის 31 ივლისამდე ნაწარმოები ჩანაწერები და ამ ჩანაწერებში არსადაა დაფიქსირებული, რომ ლ-----ის მიერ ყოველთვიურად გადახდილი 400 ლარი სესხის თანხას წარმოადგენდა, პირიქით, მათივე განმარტებით %-ის ნიშანი ჩამატებულია ლ-----ის მიერ და თ-----ის მიერ და ამ ჩანაწერებში ნათლად და ცალსახადაა მითითებული, რომ აღნიშნული თანხა ქირის თანხა იყო. რაც შეეხება ლ-----ის განმარტებას, რომ მან ერთიანობაში 26 800 ლარი გადაიხადა, ამის დამადატურებელი მტკიცებულება მას არ წარმოუდგენია. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებებს იმ გარემოებების დასადასტურებლად, რომ ლ-----ი იხდიდა პროცენტს, სასამართლო, იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ ლ-----მა დაფარა თ-----ის მიმართ არსებული დავალიანება და გადაიხადა 26 800 ლარი, ვერ მიიჩნევს საკმარის მტკიცებულებად, ვინაიდან მოწმეებმა მიუთითეს, რომ ლ-----ს თ-----თან 2-11 წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულების გარდა ჰქონდა სხვა სესხის ხელშეკრულებებიც.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე და განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10--ე მუხლის საფუძველზე სასამართლო ყველა მტკიცებულებას აფასებს შინაგანი რწმენით და მოპასუხე მხარის განმარტებებს, რომ აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად წარმოადგენდა სესხის ხელშეკრულებას, ვერ მიიჩნევს სარწმუნოდ და დამაჯერებლად, ვინაიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია. გარდა ამისა, სასამართლო მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არგუმენტების შეფასებისას ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ლ-----მა, იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ მასა და თ-----ს შორის სესხის ხელშეკრულება იყო გაფორმებული მის მიერვე წარმოდგენილი ჩანაწერებში თვითონ ჩაამატა %-ის ნიშანი 2-17 წლის 31 ივლისის შემდეგ (იხ. 3-0-2-19 წლის სხდომის ოქმი). მოწმე მარინე სომხიშვილმა სასამართლო სხდომაზე მიუთითა, რომ 2-11 წლის 21 დეკემბერს ის და ლია ერთად იყვნენ თ-----თან, მან 1000 ლარი ისესხა, ხოლო ლიამ 14 000 ლარი, როგორც მისგან შეიტყო 5%-ად. 2-11 წლიდან 8 თვე 700 ლარს იხდიდა, მერე 400 ლარს. 2-16 თუ 2-17 წელს ლიამ გადახურდავებული 8000 აშშ დოლარი მიიტანა და თქვა, რომ ძველი ვალი დაფარული ჰქონდა და ამის შემდეგ, როგორც ლიამ უთხრა, ქირის თანხას იხდიდა თვეში 400 ლარს (იხ. 0-0-2-19 წ. სხდომის ოქმი 14:50:16 – 15.00.44 სთ), რაც მხოლოდ იმის დასასაბუთებლად გამოდგება, რომ თუ მხარეებს შორის 2-11 წლის 21 დეკემბერს მართლაც დაიდო სესხის ხელშეკრულება, 2-16 წლიდან მოპასუხე მხარემ დაადასტურა თ-----თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოწმე მაია ჩალაურმა კი მიუთითა, რომ მან ნახა ჩანაწერები და ზოგან ქირა იყო მითითებული და ზოგან პროცენტი (იხ. 3-0-2-19 წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

სასამართლო განმარტავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდება შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მხარეთა შორის

არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. თუ მოსარჩელემ სესხის აღების დროს წინასწარ გადაიხადა პროცენტი, მაშინ მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილია რამდენიმე თვის პროცენტი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს რომელიმე დოკუმენტში, კერძოდ, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა იყოს კონკრეტულ მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელე წარმოადგენდა სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულებას, ხელწერილს, ვალის აღიარების ხელწერილს, მტკიცებულებას პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკს ან სხვა მსგავს მტკიცებულებას, ასეთ შემთხვევაში ლოგიკური დასკვნის საფუძველზე სასამართლოს შეეძმნებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებულია სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები: მათი ახსნა-განმარტებები, მოწმეთა ჩვენებები ურთიერთგამომრიცხავია, არასარწმუნო და არადამაჯერებელი, ხოლო წერილობითი მტკიცებულება - თანხის გადაცემის დამადასტურებელი ჩანაწერები - ადასტურებს მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობას. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ არის საკმარისი შინაგანი რწმენის შესაქმნელად რომ მხარეთა შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა და 2-11 წლის 21 დეკემბერს მოსარჩელესა და ნ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება მოჩვენებითი გარიგებაა და რეალურად იყო სესხის ხელშეკრულება, რომლის მხარეებს წარმოადგენენ თ-----ი და ლ-----ი. შესაბამისად, სასამართლო, იმ მტკიცებულებების, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელია, გაზიარების შედეგად მიიჩნევს, რომ შეგებებული მოსარჩელის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია.

ამასთან, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულება არ ასახავს სესხს, გარდა თავად მხარის ახსნა-განმარტებისა, რომელიც მის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან შეუსაბამო და ურთიერთგამომრიცხავია. ამიტომ სასამართლო იზიარებს მხოლოდ იმ მტკიცებულებებს, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელია - კონკრეტულ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულებას და წერილობით ჩანაწერებს ქირის ტანხის გადახდის შესახებ, რომლებიც უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებებია ვიდრე მოსარჩელის ზეპირი განმარტება.

სასამართლო სადავო გარიგების ნამდვილობასთან დაკავშირებით, შეგებებული მოსარჩელე მხარის განმარტებების სარწმუნოებისთვის კიდევ ერთ გარემოებას გაუსვამს ხაზს. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2-17 წლის აგვისტოში მიმართა თ-----ს და მოითხოვა სესხის ვალდებულების შესრულებულად აღიარება და სადავო ბინის

გადაფორმება, რასთან დაკავშირებითაც მიიღო უარი თ-----ისაგან, თუმცა მხარემ გარიგების ბათილობა თვალთმაქცურობის საფუძვლით სადავოდ გახადა მხოლოდ მას შემდეგ, როდესაც მის წინააღმდეგ, გამოსახლებასთან დაკავშირებით, სარჩელი შემოვიდა სასამართლოში, ანუ 16 თვის შემდეგ იმ მომენტიდან საიდანაც თვითონ მიიჩნევდა, რომ სასესხო ვალდებულება შეასრულა ბიბილაშვილის წინაშე. გარდა ამისა, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს კრედიტორს, მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი. ამავდროულად, კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. მას არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით, საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შესძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას. შესრულების თაობაზე დოკუმენტი შედგენილი უნდა იყოს კრედიტორის ან საამისოდ უფლებამოსილი პირის მიერ. ვალდებულების შესრულების შესახებ დავისას, მოვალეს აკისრია მტკიცების ტვირთი და ვალის გადახდის დადასტურება სათანადო საბუთით უნდა მოხდეს, შესაბამისად, იგი უფლებამოსილია კრედიტორისგან მოითხოვოს შესრულების მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ვალდებულება შესრულებულად და შესაბამისად, შეწყვეტილად მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს, თუ არსებობს კრედიტორის მიერ დადასტურებული დოკუმენტი ვალდებულების შესრულების შესახებ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვის შედეგად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისია დასკვნის გასაკეთებლად, რომ სადავო გარიგება არ არის ბათილი, რის გამოც არ არსებობს ნუგზარ პაეტრიაშვილის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6.10. რაც შეეხება ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის, თ-----ის, მოთხოვნას მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორში, ტ----- 1. №1---, საკადასტრო კოდით №6-.0-.2-.0--.0-.0--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის თ-----ს და საჯარო რეესტრში 2-11 წლის 28 დეკემბრიდან რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია.

როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხე მხარეს ნ-----ს და მისი ოჯახის წევრებს) ეკისრებოდათ, წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდნენ, რომ ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე თ-----ი (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შეზღუდვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონომფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები. რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ ჩანაწერებს ლ-----ის მხრიდან თ-----ისათვის 2-16 წლის ივნისიდან 2-17 წლის აგვისტომდე ქირის გადახდის შესახებ, თავად პეტრიაშვილების ოჯახი უარყოფს უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობას, შესაბამისად, აღნიშნული ჩანაწერები ვერ გახდება თამმარ ბიბილაშვილის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. 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 გადახდისაგან.

დადასტურებულია, რომ თ-----ის სარჩელზე მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 12- ლარი. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა სრულად, მოპასუხეებს თ-----ისათვის 12- ლარის ანაზღაურება.

7.2. რაც შეეხება ნ-----ის შეგებებულ სარჩელს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელები ნ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 640.08 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე თ-----ის სარჩელი ნ-----ის, ლ-----ის, გ-----ის და ნ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხეების: ნ-----ის, ლ-----ის, გ-----ის და ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე გორი, ტ----- ქ. №1---, ს/კ: №6-.0-.2-.0--.0-.0--, ნ-----ი, ლ-----ი, გ-----ი და ნ-----ი გამოსახლდნენ თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან და უძრავი ქონება მდებარე გორი, ტ----- ქ. №1--- ს/კ: №6-.0-.2-.0--.0-.0--, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს, თ-----ს.

3. ნ-----ის შეგებებული სარჩელი თ-----ის მიმართ 2-11 წლის 21 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშერულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

4. თ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 12- ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

5. მოპასუხეებს: ნ-----ს, ლ-----ს, გ-----ს და ნ-----ს მოსარჩელე თ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ დაეკისროთ 12- ლარის გადახდა.

6. ნ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 640.08 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 2- და არა უგვიანეს 3- დღისა, გამოცხადდეს გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 3-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი