



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

15.05.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მაკა ჭედია

სხდომის მდივანი: კანა კომლაძე

მოსარჩელე მა-----

წარმომადგენელი შა-----

მოპასუხე ლუ-----

წარმომადგენელი სო-----

დავის საგანი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა,
უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ს სახელით ნ-----სა და ლუ-----ს შორის 2017 წლის 9 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, კ-----, ს/კ N0--1--12.-----01.---- ფართი: 32 კვ.მ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ს სახელით ნ-----სა და ლუ-----ს შორის 2018 წლის 19 ივლისს გაფორმებული უძრავი ნივთის 1/2 წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, კ-----იდან, ს/კ N0--1--12.-----01.---, ფართი: 22 კვ.მ.

1.3.ორივე უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს მა-----ს სახელზე.

2016 წლის 2 მარტს მა-----ს მიერ გაიცა მინდობილობა ნ-----ზე აშშ-ის ნ-----ს სასამართლოს 2006 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საქართველოში ცნობა-აღსრულებისა და სადავო უძრავი ქონების მარწმუნებლის სახელზე საჯარო რეესტრში აღრიცხვის მიზნით, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილებითა და მისი დანართით-შეთანხმებით მა-----
---- განქორწინდა მეუღლესთან-ვ-----თან და ყოფილ მეუღლეთა შორის შედგა შეთანხმება მათ საკუთრებაში არსებული ქონების გაყოფასთან დაკავშირებით. აღნიშნული მინდობილობით ნ-----მ განახორციელა მითითებული გადაწყვეტილების ცნობა-აღსრულება, უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 31 ივლისის განჩინებით შუამდგომლობა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, განქორწინების ნაწილში, ხოლო ქონების გაყოფის ნაწილში ეთქვა უარი.

მარწმუნებლის მიზნების განსახორციელებლად წარმომადგენელმა 2016 წლის 16 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამავე წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, მა-----ზე დაარეგისტრირა უძრავი ქონება, მისამართზე, ქ. თბილისი, კ-----
---, ხოლო 2018 წლის 31 მაისის განცხადების საფუძველზე, ამავე ორგანოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეზე აღირიცხა უძრავი ქონების ნაწილი $\frac{1}{2}$ მისამართზე, ქ. თბილისი, კ-----იდან.

დავალების შესრულების შემდეგ, ნ-----ს მანდატი მოცემული მინდობილობით დასრულდა, მაგრამ იგი გასცდა მიღებული დავალების ფარგლებს და მოსარჩელის ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრების უფლებით გადასცა მის ნათესავს და მოსარჩელის სიძეს (შვილის მეუღლეს) ლუ-----ს, კერძოდ, **მარწმუნებლის ნების საწინააღმდეგოდ 2017 წლის 9 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ნ-----მ ლუ-----ს გადასცა საკუთრება უძრავ ნივთზე, მისამართზე, ქ. თბილისი, კ-----
-----, ს/კ N0--1--12.-----0--0--- ფართი: 32 კვ.მ.** ისე რომ, მესაკუთრისათვის უძრავი ქონების გასხვისება არ შეუთანხმებია და არც მოპასუხეს უცნობებია მისთვის, რომ მისგან უძრავი ქონება შეიძინა. მოსარჩელეს ბინის ნასყიდობის თანხა არ მიუღია. 2017 წლის 11 ოქტომბერს უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლუ-----ს სახელზე.

რწმუნებული გასცა დავალიანების ფარგლებს და მოსარჩელის მეორე უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ წილი, მისამართზე, ქ. თბილისში, კ-----იდან, ს/კ N0--1--12.-----01.---. **2018 წლის 19 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გადასცა საკუთრების უფლებით ლუ-----ს.**

ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის საფასური მოსარჩელეს არ მიუღია. მყიდველი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. მყიდველის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებამდე, მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და რწმუნებულს მინდობილობის გაუქმების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ლუ-----მ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. რწმუნებული სადავო ხელშეკრულებების დადებისას მოქმედებდა 2016 წლის 2 მარტის მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, რომლითაც ის უფლებამოსილი იყო მესაკუთრის სახელით განეკარგა მისი კუთვნილი უძრავი ქონებები. აქედან გამომდინარე, სადავო ხელშეკრულებები დადებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 2 მარტის მინდობილობით, მარწმუნებელმა მა-----მ რწმუნებულს ნ-----ს მიანიჭა საქართველოს ყველა ინსტანციის სასამართლოში, სხვა ნებისმიერ ორგანიზაცია-დაწესებულებებში წარმომადგენლობის, მისი სახელით შესაბამისი საპროცესო კოდექსით მინიჭებული უფლებების განხორციელების უფლებამოსილება.

მინდობილობის თანახმად, მინდობილი პირი უფლებამოსილია სრულად დაიცვას მარწმუნებლის აქტივები, ქონებრივი და არაქონებრივი უფლებები, **მარწმუნებლის სახელით** მართოს (გააქირავოს/იჯარით გასცეს) და **განკარგოს (გაყიდოს, გააჩუქოს, მათ შორის საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლებით ისარგებლოს) მარწმუნებლის საკუთრებაში არსებული ნებისმიერი უძრავი ქონება**, სადაც არ უნდა მდებარეობდეს და რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს იგი, ასევე იყიდოს, მიიღოს ნაჩუქარი უძრავი ქონება და **აღნიშნული მიზნით ხელი მოაწეროს ყველა შესაბამის დოკუმენტებს, ხელშეკრულებას.**

ამ მიზნით იყოს მარწმუნებლის წარმომადგენელი: საქართველოს ნებისმიერ სამინისტროში, საქართველოში არსებულ ნებისმიერ ბანკში, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებში (გამგეობებში), ქ. თბილისის მერიაში, საკრებულოებში, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში; სამოქალაქო რეესტრში; ნოტარიუსთან; სატელეფონო კვანძში (ატს-ში), საქართველოს ნოტარიუსთა პალატაში; ფიზიკურ პირებთან და სხვა ნებისმიერ ორგანიზაციასა და დაწესებულებაში.

იგი უფლებამოსილია მარწმუნებლის სახელით ნებისმიერი ფორმით გაასხვისოს მარწმუნებლის კუთვნილი უძრავი ქონება სრულად, შეაგროვოს დოკუმენტები, შეიტანოს განცხადებები, ჩააბაროს და უკან გამოითხოვოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, მოაწეროს ხელი მარწმუნებლის მაგივრად დოკუმენტებს, გარიგებებს (მათ შორის, გარიგებებს მარწმუნებლის სახელით უძრავი ქონების ნებისმიერი ფორმით გასხვისებასთან და სხვა, დაკავშირებით), დამოუკიდებლად განსაზღვროს გარიგების ნებისმიერი პირობა და ვადა, მიიღოს ყველა სახის ნებართვა, გადაიხადოს კანონით გათვალისწინებული გადასახადები, შეასრულოს ნებისმიერი მოქმედება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების ან/და ვალდებულების რეგისტრაციასთან, ამ უძრავი ნივთის ფართების დაზუსტებასთან, და აღნიშნულ დავალებასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხთან მიმართებით.

მინდობილობა გაიცა 2017 წლის 09 დეკემბრამდე.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 9 ოქტომბერს მა-----ს სახელით ნ-----სა და მყიდველს ლუ-----ს წარმომადგენელს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ნივთზე, მისამართზე, ქ. თბილისი, კ-----
---, ს/კ N0--1--12.-----.0--0--- ფართი: 32 კვ.მ.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ლუ----- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. 2018 წლის 19 ივლისს იმავე პირებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, კ-----
-----იდან, 1/2 ნაწილზე, ს/კ N0--1--12.-----.01.---, რომლითაც მყიდველს ლუ-----
---ს საკუთრების უფლებით გადაეცა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ლუ----- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 50-ე, 52-ე, 54-ე, 103-ე, 107-ე, 709-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად: ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და 52-ე მუხლების მიხედვით, იმის გასარკვევად, თუ რა გარიგება დადეს მხარეებმა, საკმარისი არ არის მხოლოდ წერილობით დაფიქსირებული ხელშეკრულება. აუცილებელია იმის დადგენა, თუ რომელი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ მიმართეს მხარეებმა გამოვლენილი ნება. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად: ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს. დასახელებული მუხლის შესაბამისად მართლსაწინააღმდეგო და ამორალურ გარიგებას იმ შემთხვევაში აქვს ადგილი, თუ ირღვევა შემდეგი სამი სახის ფასეულობა: ა) კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) საჯარო წესრიგი გ) ზნეობის ნორმები. დებულება - ბათილია კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების დარღვევით დადებული გარიგებანი ბათილობის საერთო ცნების გამომხატველი დებულებაა. ამდენად, აქ ერთი მხრივ მხედველობაშია, როგორც ყველა ის გარიგება, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი, ისე ცალკეული გარიგებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი განსაზღვრავს ნუსხას იმ მტკიცებულებებისა, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ გამოიყენონ თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად. დასახელებული ნორმის მე-2 ნაწილით ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არც ერთს არ გააჩნია უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით მოცემული

გარემოებების დამტკიცებისათვის ამა თუ იმ მტკიცებულების არჩევის აუცილებლობას ზოგ შემთხვევაში კარნახობს ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურსამართლებრივი ნორმა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის პირობებში, რაც უკავშირდება სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებებს, **დადგენილია, რომ ნ-----მ ბინის მესაკუთრის სახელით ნასყიდობის ხელშეკრულებები გააფორმა 2016 წლის 2 მარტის მინდობილობის საფუძველზე.** სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრე უფლებამოსილია განახორციელოს თავის ქონებაზე ყოველგვარი ბატონობა, მათ შორის ქონების განკარგვა. ნასყიდობის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ გამყიდველმა მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლისა. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები ავლენენ, ერთის მხრივ, ნივთის გაყიდვის, მეორეს მხრივ - შეძენის ნებას და ამგვარი ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის დადგომისკენ. გამომდინარე იქიდან, რომ **ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება შეუძლია საამისოდ უფლებამოსილ პირს-მესაკუთრეს, ამგვარი ურთიერთობის წარმოშობისთვის აუცილებელია მესაკუთრის ნების გამოვლენა. წარმომადგენლის მიერ გარიგების გაფორმებისას ივარაუდება, რომ წარმომადგენლის მეშვეობით ხდება მესაკუთრის ნების გამოვლენა და აღნიშნული ეფუძნება კანონის შესაბამისად გაფორმებულ მინდობილობასა თუ დავალებას.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, **გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც.** წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს **ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე.** ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა, გარიგების ხასიათიდან გამომდინარე, იგი უშუალოდ უნდა დადოს პირმა, ან როცა კანონით აკრძალულია გარიგების დადება წარმომადგენლის მეშვეობით.

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

უფლებამოსილებით გამოხატულია უფლებამოსილების მიმცემის ნება, რომ ერთ პირს მეორის წინაშე აძლევს წარმომადგენლობით ძალაუფლებას. უფლებამოსილებით მყარდება უფლებამოსილების ურთიერთობა, ეს არის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს წარმომადგენლის უფლებას, წარმოადგინოს მარწმუნებელი.

დავალების ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, რომელიც არეგულირებს ურთიერთობას წარმომადგენელსა და წარმოდგენილ პირს შორის, მინდობილობა მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის უზრუნველსაყოფად წარმომადგენელსა და მესამე პირს შორის, ანუ მინდობილობის ადრესატია მესამე პირი და ემსახურება მის წინაშე წარმომადგენლის უფლებამოსილების დადასტურებას.

რაც შეეხება დავალების ხელშეკრულებას, იგი გათვალისწინებულია 709-ე მუხლით. დავალიანების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია, შეასრულოს მისთვის დავალებული ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე. დავალების ხელშეკრულება მიეკუთვნება იმ ხელშეკრულებათა ტიპს, რომელიც დაკავშირებულია სამუშაოს შესრულებასთან. დავალების ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსენსუალური ხელშეკრულებაა. მხარეებს წარმოადგენენ მარწმუნებელი, რომელიც დავალიანების მიმცემია და ამ სახის ურთიერთობებში კრედიტორის სახით გამოდის და რწმუნებული, რომელიც კისრულობს დავალებული მოქმედების განხორციელებას და მონაწილეობს მოვალის მხარეზე. ამ ხელშეკრულების საგანია რწმუნებულის მიერ ერთი ან რამდენიმე მოქმედების შესრულება. მარწმუნებელმა შეიძლება დაავალოს რწმუნებულს როგორც იურიდიული ისე ფაქტობრივი მოქმედების შესრულება, ამდენად, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მინიჭება და დავალების ხელშეკრულების დადება ორი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სამართალურთიერთობაა. **დავალების ხელშეკრულების საფუძველზე ცალკეული მოქმედების შესასრულებლად შეიძლება გაიცეს მინდობილობა. შეიძლება არ დაიდოს დავალების ხელშეკრულება და გაიცეს მინდობილობა, ან პირიქით დაიდოს დავალების ხელშეკრულება და არ გაიცეს მინდობილობა. ამდენად, მინდობილობას შეიძლება საფუძვლად დაედოს დავალების ხელშეკრულება და შეიძლება არ დაედოს.**

წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გაცემის, მისი მოცულობის, ხანგრძლივობისა და შეწყვეტის მომწესრიგებელი ნორმები და დავალების სახელშეკრულებო ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები გამიჯნულია და განმტკიცებულია სამოქალაქო კოდექსის სხვადასხვა ნორმებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ წარმომადგენლის მეშვეობით გარიგების დადებისას მნიშვნელოვანია მხედველობაში იქნეს მიღებული შემდეგი ფაქტორები: ა) წარმომადგენელი გამოხატავს საკუთარ ნებას; ბ) ამას იგი აკეთებს სხვისი სახელით; გ) უფლებები და მოვალეობები წარმოეშობა წარმოდგენილ პირს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ჩამოთვლილი კრიტერიუმები კუმულატიური ხასიათისაა და მათი ერთობლიობა ქმნის შესაბამის სამართლებრივ შედეგს.

წარმომადგენლობა შეიძლება წარმოიშვას ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი გარიგების საფუძველზე. თითოეულ შემთხვევაში ნათლად უნდა იყოს გამოკვეთილი წარმოდგენილის ნება, წარმომადგენლის მეშვეობით დადოს გარიგება მხარესთან. გარიგებისმიერი წარმომადგენლობის დროს პირი თავად იღებს გადაწყვეტილებას თავისი ინტერესების რეალიზაციისათვის უფლებამოსილების სხვისთვის გადაცემის შესახებ. წარმომადგენლობის ამგვარი სახის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევა მინდობილობაა, სადაც **უმეტესად დეტალურად განისაზღვრება უფლებამოსილების ფარგლები. მისი შინაარსი დამოკიდებულია იმაზე, რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მინდობილობის დადებამდე.** კერძოდ, მინდობილობის გაცემით გამოიხატება პირისათვის წარმომადგენლობის უფლებამოსილების - რწმუნებულების მინიჭება. ეს კი შეიძლება განხორციელდეს ზოგადი, სპეციალური ან ერთჯერადი მინდობილობით. თითოეული შეიძლება გაიცეს როგორც ზეპირად, ისე წერილობით. მინდობილობა წინ უსწრებს გარკვეულ შეთანხმებას უფლებამოსილების განხორციელების თაობაზე, ან პირიქით. ამდენად, არსებობს შემთხვევები, როცა ხელშეკრულებით ხდება გარკვეული ვალდებულების დაკისრება. აღნიშნულის ყველაზე გავრცელებული სახეა დავალების ხელშეკრულება. (709-723), რომლის მიხედვით, რწმუნებული მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯით გარკვეული ქმედების განხორციელების ვალდებულებას იღებს. კიდევ უფრო ნათლადაა საკითხი წარმოჩენილი, ე.წ. საადვოკატო მომსახურების ხელშეკრულებაში, სადაც, ერთი მხრივ, იდება დავალების ხელშეკრულება მხარეებს შორის, ხოლო მეორე მხრივ, სასამართლოში წარმომადგენლობისათვის, მხარე ცალკე დებს მინდობილობას. აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ კანონით, დავალების ხელშეკრულება აუცილებლად მინდობილობას მოითხოვს, ან მინდობილობა, ან კონკრეტული ხელშეკრულება ერთმანეთის სამართლებრივი წინაპირობის მატარებლებს წარმოადგენენ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებისას რწმუნებული ნ----- მოქმედებდა მასთან გაფორმებული დავალების ხელშეკრულების გარეშე, რადგან მესაკუთრეს ნება მისი კუთვნილი უძრავი ქონებების განკარგვის თაობაზე არ გამოუვლენია.

დავალების სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასადასტურებლად მოსარჩელე მიუთითებს, 2016 წლის 2 მარტის რწმუნებულებაზე, რომლითაც მარწმუნებელმა მა-----მ რწმუნებულს ნ-----ს

მიანიჭა სხვა უფლებამოსილებებთან ერთად მისი კუთვნილი ნებისმიერი უძრავი ქონების განკარგვის უფლებამოსილება.

იმ პირობებში, როდესაც 2016 წლის 2 მარტის მინდობილობის შინაარსიდან ცალსახად გამომდინარეობს მარწმუნებლის ნება რწმუნებულმა მისი სახელით განკარგოს, მათ შორის გაასხვისოს მისი კუთვნილი ნებისმიერი უძრავი ქონება, მხოლოდ მოსარჩელის განმარტება, იმ გარემოებაზე, რომ მარწმუნებელს არ გამოუვლენია ნება კუთვნილი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით, საფუძველსაა მოკლებული.

რაც შეეხება მოსარჩელის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობის საფასური არ მიუღია. აღნიშნული გარემოება, სასამართლოს მიერ არ არის გაზიარებული, საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ მესაკუთრის ნების არარსებობის დასადასტურებლად, რადგან როგორც ზემოთ აღინიშნა, მინდობილობის შინაარსიდან, რომლის საფუძველზეც მოქმედებდა რწმუნებული, დგინდება, მესაკუთრე -მა-----ს ნება მისი კუთვნილი უძრავი ქონებების განკარგვისა და ამ უფლების გამოსაყენებლად რწმუნებულისათვის შესაბამისი უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის,

სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ლუ-----ს (C/N: 5-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქ-----, ბინა 21, ს/კ 0--1--12.- ----.01.---- ფართი: 32 კვ.მ. ; ქ.თბილისი, ქ-----, ბინა 22-ის ს/კ 0--1--12.-----.01.---, 1/2 ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა:

1. მა-----ს სარჩელი მოპასუხე ლუ-----ს მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების აღდგენის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს.
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ლუ-----ს (C/N: 5-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქ-----, ბინა 21, ს/კ 0--1--12.-----.01.---- ფართი: 32 კვ.მ.; ქ.თბილისი, ქ-----, ბინა 22-ის ს/კ 0--1--12.-----.01.---, 1/2 ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო

სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე
ჭედია

მაკა