



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24 აპრილი 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
მოსამართლე ციციხო კიკვაძე
სხდომის მდივანი ია დვალისვილი

მოსარჩელე - ო-----ა;

წარმომადგენელი - ი--- გი-----ე;

მოპასუხე - თა---- კუ-----ე, ნ---- ბე-----ე;

მოპასუხე - ივ--- აფ-----ე;

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2012 წლის 01 აგვისტოს გამყიდველ ნ---- ბე-----ესა და მყიდველ თ---- კუ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი ნ----შვილის ქ. N36 ს/კ 0----- და შესაბამისად გაბათილდეს საჯარო რეესტრში აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია.

მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებით, ქ. ქუთაისში ნ----შვილის ქ. N36-ში (ყოფილი N78;N88) მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ე----ი ბე-----ეს, რომელიც გარდაიცვალა 1955 წლის 29 აგვისტოს. მისი პირველი რიგის მემკვიდრეები იყვნენ შვილები გივი ბე-----ე და ბ---- ბე-----ე, ასევე მეუღლე ლ-----ძე. მემკვიდრეებიდან პირველად, 2004 წლის 02 მაისს, გარდაიცვალა ლ-----ძე, ხოლო გივი ბე-----ე გარდაიცვალა 2007 წლის 03 მარტს, მას დარჩა მეუღლე გულნარა ტყეშელაშვილი და შვილი ნ---- ბე-----ე. ნ---- ბე-----ემ 2009 წლის 28 სექტემბერს მიმართა კერძო არბიტრაჟს შპს „არბიტრი 2007“-ს და მოითხოვა ე----ი ბე-----ის დანაშთ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. არბიტრმა მოთხოვნა დააკმაყოფილა და ნ---- ბე-----ე, მამკვიდრებლის შვილის, ბ---- ბე-----ის

თანხმობის გარეშე, გახდა მთელი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე N2/ბ-966-2011), ბ--- ბე-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება და შესაბამისად, ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი. მოსარჩელემ 2012 წლის 23 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრს, ზემოთმითითებული გადაწყვეტილების დასარეგისტრირებლად, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით (882012225948-03) შეაჩერა რეგისტრაცია, რადგან მთელი ქონება სს „პროკრედიტ ბანკის“ სასარგებლოდ იყო დატვირთული იპოთეკით და გადაწყვეტილებაში არაფერი არ იყო აღნიშნულზე ნათქვამი. შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო, 2012 წლის 27 ივნისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (გადაწყვეტილება 88201222594804). მოსარჩელის მიმართვის საფუძველზე, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, ყადაღა დაედო ქ. ქუთაისში ნ---შვილის ქ N36-ში (ყოფილი N78. N88), მდებარე ნ--- ბე-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, 2012 წლის 31 ივლისს კი ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი, რაც 2012 წლის 1 აგვისტოს 14:11 საათზე წარადგინეს საჯარო რეესტრში, თუმცა ვერ დაარეგისტრირეს, რადგან 2012 წლის 01 აგვისტოს თ---- კუ-----ესა და ნ--- ბე-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციოდ მიიღო 2012 წლის 01 აგვისტოს 11:20 წუთზე, ხოლო ამონაწერი თ---- კუ-----ზე, ყოველგვარი გადამოწმების გარეშე, ამოვიდა 12:12 წუთზე ე.ი 40 წუთში. ამის შემდეგ, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ბ--- ბე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა ე----ი ბე-----ის დანაშთი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ. გადაწყვეტილება ვერ აღსრულდა თ---- კუ-----ეს და ნ--- ბე-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამო. დღემდე ნ--- ბე-----ე ხსენებულ უძრავ ქონებას ფლობს როგორც საკუთარს და თა---- კუ-----ე არავის ამ სახლში მისული არ უნახავს. ის არის არაკეთილსინდისიერი შემძენი, რომელიც ნ--- ბე-----ეს უნარჩუნებს მთლიან საკუთრებას უძრავ ქონებაზე. ბ--- ბე-----ემ თავისი მოთხოვნა თ---- კუ-----ის და ნ--- ბე-----ის მიმართ დაუთმო ო-----ას, რაც დასტურდება შესაბამისი ხელშეკრულებით. მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე დააზუსტა მოთხოვნა, კერძოდ, მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემდეგ უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ მისი რეგისტრაცია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე თ---- კუ-----ემ არც შესაგებლით და არც სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო, მისი განმარტებით, 2012 წლის 01 აგვისტოს, კანონით დადგენილი წესით შეიძინა ნ--- ბე-----ისგან უძრავი ქონება, შესაბამისად, მიაჩნია, რომ ამ კუთხით არავის წინაშე არ არის ანგარიშვალდებული.

2.2. მოპასუხე ნ--- ბე-----ეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია, მისმა წარმომადგენელმა კი სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ქუთაისში ნ---შვილის ქ. N36-ში (ყოფილი N78;N88) მდებარე სახლი

ეკუთვნოდა ე----ი ბე-----ეს, რომელიც გარდაიცვალა 1955 წლის 29 აგვისტოს. მისი პირველი რიგის მემკვიდრეები იყვნენ შვილები გივი ბე-----ე და ბ---- ბე-----ე, ასევე მეუღლე ლ-----ძე. მემკვიდრეებიდან პირველად, 2004 წლის 02 მაისს, გარდაიცვალა ლ-----ძე, ხოლო გივი ბე-----ე გარდაიცვალა 2007 წლის 03 მარტს, მას დარჩა მეუღლე გულნარა ტყეშელაშვილი და შვილი ნ---- ბე-----ე. ნ---- ბე-----ემ 2009 წლის 28 სექტემბერს მიმართა კერძო არბიტრაჟს შპს „არბიტრი 2007“ და მოითხოვა ე----ი ბე-----ის დანაშთ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. არბიტრმა მოთხოვნა დააკმაყოფილა და ნ---- ბე-----ე, მამკვიდრებლის შვილის, ბ---- ბე-----ის თანხმობის გარეშე, გახდა მთელი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე N2/ბ-966-2011), ბ---- ბე-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება და შესაბამისად, ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი. მოსარჩელემ 2012 წლის 23 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრს ზემოთმითითებული გადაწყვეტილების დასარეგისტრირებლად, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით (882012225948-03) შეაჩერა რეგისტრაცია, რადგან მთელი ქონება სს „პროკრედიტ ბანკის“ სასარგებლოდ იყო დატვირთული იპოთეკით და გადაწყვეტილებაში არაფერი არ იყო აღნიშნულზე ნათქვამი. შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო, 2012 წლის 27 ივნისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (გადაწყვეტილება 88201222594804).

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 28 სექტემბრის შპს „არბიტრი 2007“-ის გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ. 19-20).

- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ. 23-27).

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი ნ---- ბე-----ის სახელზე ს/კ 0----- (იხ.ს.ფ. 28-29).

- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (იხ.ს.ფ. 31);

- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (იხ.ს.ფ. 32);

3.1.2. 2012 წლის 31 ივლისს, ბ---- ბე-----ის განცხადების საფუძველზე, ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ გამოიტანა განჩინება სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ. ქუთაისში ნ----შვილის ქ N36-ში (ყოფილი N78. N88), მდებარე ნ---- ბე-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას. სააღსრულებო ფურცელი 2012 წლის 1 აგვისტოს 14:11 საათზე წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ, თუმცა ვერ დარეგისტრირდა, უძრავი ქონების გასხვისების გამო.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 31 ივლისის განჩინება და სააღსრულებო ფურცელი (იხ.ს.ფ. 33-37);

- განცხადების მიღების ბარათი (იხ.ს.ფ. 30).

- განცხადებების და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი (იხ.ს.ფ. 42);

3.1.3. 2012 წლის 01 აგვისტოს თ---- კუ-----ესა და ნ---- ბე-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ქუთაისი ნ----შვილის ქ N36-(ყოფილი N78. N88), ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10000

ლარით. თ----- კუ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციოდ მიიღო 2012 წლის 01 აგვისტოს 11:20 წუთზე, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდა 12:19 საათზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება(იხ.ს.ფ. 39);
- განცხადებების და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი (იხ.ს.ფ. 43);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (იხ.ს.ფ. 44-45).

3.1.4. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ბ---- ბე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა ე----ი ბე-----ის დანაშთი ქონების ½ ნაწილის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.45-53);

3.1.5. დადგენილია, რომ ბ---- ბე-----ემ თავისი მოთხოვნა თ----- კუ-----ის და ნ---- ბე-----ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, დაუთმო ო-----ას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 18 ნოემბრის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება (იხ.ს.ფ.59);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ქუთაისი ნ----შვილის ქ N36-(ყოფილი N78. N88), შეფასებულია 122 527 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტორული დასკვნა (იხ.ს.ფ.62);

3.2.2. სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ თ----- კუ-----ე არ ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ სახლში, ასევე არ დასტურდება უძრავი ქონების მისი მხრიდან ფლობა ან სარგებლობა. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა მოწმემ ლალი მოწონელიძემ აჩვენა, რომ სადავო უძრავ ქონებაში ცხოვრობს დამქირავებელი, რომლის განმარტებითაც მას გარიგება დადებული აქვს ნ---- ბე-----ესთან და არა თ----- კუ-----ესთან. იგივე დაადასტურა მოწმის სახით დაკითხულმა ლია სვანაძემ

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლო სხდომის ოქმი (18.09.2018);
- სასამართლო სხდომის ოქმი (26.03.2019);

მოწმეთა ჩვენებების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხე მხარეს რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, რისი ვალდებულებაც მას გააჩნდა, მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, კერძოდ, 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. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, 1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ 2012 წლის 01 აგვისტოს თ--- კუ-----ესა და ნ---- ბე-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ქუთაისი ნ----შვილის ქ N36-(ყოფილი N78. N88), არის მოჩვენებითი გარიგება, რომელიც მიზნად ისახავდა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ხელშეშლას და ბ---- ბე-----ის მესაკუთრედ რეგისტრაციას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლომ თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში სრულად გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს შეფასება მოჩვენებით დადებულ გარიგების შესახებ. კერძოდ, სსკ-ის 56-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში, არ არსებობს ნების გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, რომლითაც, როგორც ნების გამომვლენი, ისე ნების მიმღები მოქმედებდნენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამომვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივე მხარეს გაცნობიერებული აქვს, რომ ასეთი ნების გამომვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. სასამართლო პრაქტიკამ აჩვენა, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან, (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ.). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“ საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამომვლენას. ამ

მხრივ, მნიშვნელოვანია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრა. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლება ევალება მოსარჩელეს. (საქმე ას-72-2019).

მოცემულ შემთხვევაში ნ--- ბე-----ის მხრიდან სურვილი, რომ მოსაჩვენებლად დაედო გარიგება და ამით ხელი შეეშალა ბ--- ბე-----ისათვის თავისი უფლების რეალიზაციაში, ცხადია, სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე. კერძოდ, ქ. ქუთაისში ნ---შვილის ქ. N36-ში (ყოფილი N78;N88) მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ე---ი ბე-----ეს, რომელიც გარდაიცვალა 1955 წლის 29 აგვისტოს. მისი პირველი რიგის მემკვიდრეები იყვნენ შვილები გივი ბე-----ე და ბ--- ბე-----ე, ასევე მეუღლე ლ-----ძე. მემკვიდრეებიდან პირველად, 2004 წლის 02 მაისს, გარდაიცვალა ლ-----ძე, ხოლო გივი ბე-----ე გარდაიცვალა 2007 წლის 03 მარტს, მას დარჩა მეუღლე გულნარა ტყეშელაშვილი და შვილი ნ--- ბე-----ე. ნ--- ბე-----ემ 2009 წლის 28 სექტემბერს მიმართა კერძო არბიტრაჟს შპს „არბიტრი 2007“ და მოითხოვა ე---ი ბე-----ის დანაშთ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. არბიტრმა მოთხოვნა დააკმაყოფილა და ნ--- ბე-----ე, მამკვიდრებლის შვილის, ბ--- ბე-----ის თანხმობის გარეშე, გახდა მთელი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმეზე N2/ბ-966-2011), ბ--- ბე-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის შპს „არბიტრი 2007“-ის 2009 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება და შესაბამისად ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი. მოსარჩელემ 2012 წლის 23 მაისს მიმართა საჯარო რეესტრს ზემოთმითითებული გადაწყვეტილების დასარეგისტრირებლად, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით (882012225948-03) შეაჩერა რეგისტრაცია, რადგან მთელი ქონება სს „პროკრედიტ ბანკის“ სასარგებლოდ იყო დატვირთული იპოთეკით და გადაწყვეტილებაში არაფერი არ იყო აღნიშნულზე ნათქვამი. შეჩერების საფუძველის აღმოუფხვრელობის გამო, 2012 წლის 27 ივნისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (გადაწყვეტილება 88201222594804). 2012 წლის 31 ივლისს, ბ--- ბე-----ის განცხადების საფუძველზე, ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ გამოიტანა განჩინება სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ. ქუთაისში ნ--- შვილის ქ. N36-ში (ყოფილი N78. N88), მდებარე ნ--- ბე-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას. სააღსრულებო ფურცელი 2012 წლის 1 აგვისტოს 14:11 საათზე წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ, თუმცა ვერ დარეგისტრირდა, უძრავი ქონების გასხვისების გამო. როგორც აღმოჩნდა, 2012 წლის 01 აგვისტოს თ----- კუ-----ესა და ნ--- ბე-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ქუთაისი ნ---შვილის ქ. N36- (ყოფილი N78. N88), ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10000 ლარით. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ბ--- ბე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა ე---ი ბე-----ის დანაშთი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ.

ამდენად, ნ---- ბე-----ემ პირველი რიგის მემკვიდრის ბ---- ბე-----ის ინტერესების უზღუდველყოფით, ჯერ მთლიანად დაირეგისტრირა სამკვიდრო ქონება, ხოლო საარბიტრაჟო სასამართლოს მიერ მისი საკუთრების უფლების გაუქმების შემდეგ, გაასხვისა იგი, რათა ბ---- ბე-----ეს არ მისცემოდა საშუალება თავის საკუთრების უფლება აღერიცხა საჯარო რეესტრში. რაც შეეხება შემძენს თ---- კუ-----ეს, სარჩელის დაკმაყოფილების და გარიგების ნამდვილობის გასარკვევად, აუცილებელია დადგინდეს, რამდენად კეთილსინდისიერად მოქმედებდა იგი ხელშეკრულების გაფორმების დროს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეგისტრირებული რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო.

ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ ნორმის შესაბამისად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო. უფლების შემძენს ეკისრება რეესტრის არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოების ცოდნა, რომელიც აღემატება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. კეთილსინდისიერების შეფასებისას მთავარია შემძენის მხრიდან ფაქტების გაცნობიერების შესაძლებლობა და არა თავად ინტერესი ამ ფაქტებისადმი, ანუ შეფასების საგანია აღნიშნული ფაქტების ცოდნა. შემძენის კეთილსინდისიერების დადგენისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინება, ასეთ შემთხვევაში არსებითი საკითხია მესაკუთრის ვინაობისადმი შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება, ანუ უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა არ იცოდა ქონების სხვა მესაკუთრის არსებობის თაობაზე.

სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის

ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (იხ. სუსგ 21.07.2014წ. საქმე №ას-355-334-2014; სუსგ 14.07.2014წ. საქმე №ას-375-352-2014). განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან წარმოდგენილია განცხადებების და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი, რომლის მიხედვითაც აშკარაა, რომ ბ--- ბე--- ე ცდილობდა საარბიტრაჟო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების რეგისტრაციას, რაც ვერ შეძლო გარკვეული ხარვეზების გამო. შესაბამისად, მყიდველს თ---- კუ---- -ეს თავისი უფლების რეგისტრაციის დროს შეეძლო შეემჩნია აღნიშნული და დაინტერესებულიყო, მიუხედავად ამისა, მან მაინც გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მოჩვენებით ხასიათზე მეტყველებს.

ნიშანდობლივია ისიც, რომ თ---- კუ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციოდ მიიღო 2012 წლის 01 აგვისტოს 11:20 წუთზე, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდა 12:19 საათზე, შესაბამისად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მიზნით სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა 2012 წლის 1 აგვისტოს 14:11 საათზე ვერ დარეგისტრირდა, ამდენად, ცხადია, რომ ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმებულად ცდილობდნენ უმოკლეს ვადაში განეხორციელებინათ უფლების რეგისტრაცია და მათ აღნიშნულის დამაჯერებელი მიზეზი ვერ დაუსახელეს სასამართლოს,

გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ქუთაისი ნ----შვილის ქ N36-(ყოფილი N78. N88), შეფასებულია 122 527 ლარად, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში კი უძრავი ქონების ღირებულებად მითითებული 10000 ლარი, რაც კიდევ უფრო არადამაჯერებელს ხდის ხელშეკრულების რეალურობას.

ნიშანდობლივია ისიც, რომ თ---- კუ-----ე მის მიერ შეძნილ საცხოვრებელ სახლში არ ცხოვრობს, არ ფლობს და არ სარგებლობს აღნიშნული ქონებით.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა მოჩვენებით დადებული ხელშეკრულება. საყურადღებოა ისიც, რომ ამ კუთხით მოპასუხე თ---- კუ-----ეს სარჩელის საწინააღმდეგო მტკიცება არ განუხორციელებია, კერძოდ, არ მიუთითებია იმ სარწმუნო ფაქტებსა თუ მტკიცებულებებზე, რაც გარიგების დადების დროს შემძენის კეთილსინდისიერებას დაადასტურებდა.

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, 2012 წლის 01 აგვისტოს თ---- კუ-----ესა და ნ---- ბე-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. ქუთაისი ნ----შვილის ქ N36-(ყოფილი N78. N88), ბათილად უნდა იქნას ცნობილი და აღნიშნული ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი უნდა დარეგისტრირდეს თ----- ას საკუთრებად.

7. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟი 1837.90 ლარი სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს ნ---- ბე-----ეს და თ---- კუ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-¹ე 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 დაკავშირებულ გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ-----ას (პირადი №60001030737) სარჩელი დავით თა---- კუ-----ისა (3/6 60001012633) და ნ---- ბე-----ის (3/6 60001037409) მიმართ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.ქუთაისი ნ----შვილის ქ. N36 (ს/კ 0-----), ნ---- ბე-----ესა (3/6 60001037409) და თ---- კუ-----ეს (3/6 60001012633) შორის 2012 წლის 01 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება 1/2 ნაწილში.

1.2. ქ.ქუთაისში ნ----შვილის ქ. N36-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ დარეგისტრირდეს თ-----ა (პირადი №60001030737).

2. ნ---- ბე-----ეს (3/6 60001037409) და თ---- კუ-----ეს (3/6 60001012633) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის თანხა 1837.90 ლარი

3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო თ-----

კუ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდით 0-----, დარჩეს ძალაში.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ციცინო კიკვაძე