

საქმე N2-2703-18

(საქმე N1902100-8002668652)



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06 ივნისი, 2019 წ.

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია შოშიაშვილი
სხდომის მდივანი გიორგი ჩუბინიძე

მოსარჩელე - ა----- ზ-----ი, ვ----- ზ-----ი

წარმომადგენელი - ე----- მ-----ი, ნ--- შ-----ი

მოპასუხე - რ----- ლ-----ი, ნ--- ნ-----ე

რ----- ლ-----ის წარმომადგენელი - ი----- გ-----ე

ნ--- ნ-----ის წარმომადგენელი - ბ--- ბ-----ე

დავის საგანი - ჩუქების, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ბინის 1/3-1/3 წილზე თანამესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელეები ითხოვენ თანამესაკუთრედ ცნობას 1/3 წილზე ა----- ზ-----ის და 1/3 წილზე ვ----- ზ-----ის, პრივატიზების შედეგად ბინაზე, მდებარე ქ. რუსთავი, მ-----

1.2. ბათილად ცნობას 2011 წლის ჩუქების ხელშეკრულების და 20-8 წლის 06 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების .

მოსარჩელის განმარტებით, ა----- ზ-----ის მამა ს----- ზ-----ი იყო მესაკუთრე ბინისა, მდებარე ქ. რუსთავი, მე----- ბინაზე საკუთრება მოიპოვა 1992 წლის 18 სექტემბერს პრივატიზების წესით.

პრივატიზებაში მონაწილეობდა თავადაც და მისი დედაც ვ----- ზ-----ი. 90-იანი წლების ბოლოს ისინი საცხოვრებლად გადავიდნენ რუსეთში. 2002 წელს მშობლები განქორწინდნენ. 2011 წლის 06 ივნისს ს----- ზ-----ს თავისი დის რ----- ღ-----ის მოთხოვნის საფუძველზე გაუცია სანოტარო აქტი: საკუთრების მინდობის, მართვისა და განკარგვის შესახებ. მოპასუხეს კი ამ სანოტარო აქტის საფუძველზე 2011 წლის 12 დეკემბერს თავის თავზე ჩუქების ფორმით გადაუფორმებია ბინა. 2018 წლის 18 ივნისს გარდაიცვალა მამა ს----- ზ-----ი.

2018 წლის 06 სექტემბერს რ----- ღ-----მა ნ---- ნ-----ესთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, ერთი წლის ვადით. ნასყიდობის საგანი შეფასდა 5580 აშშ დოლარად, რაც საბაზრო ღირებულებაზე ბევრად ნაკლებია. მოსარჩელეს ეჭვი აქვს რომ მხარეებმა დადეს მოჩვენებითი გარიგება, რადგან წილის გარეშე დაეტოვებინათ მოსარჩელები.

1992 წლის 18 სექტემბერს პრივატიზაციით ხელშეკრულებით საკუთრებაზე 1/3 და 1/3 წილის უფლება მოიპოვა ა----- ზ-----მა და დედამისმა ვ----- ზ-----მა. მოსარჩელების ა----- ზ-----ის და დედამისის ვ----- ზ-----ის წილის განკარგვის უფლება არ ქონდა არც მამას ს----- ზ-----ს, არც მამიდას რ----- ღ-----ს. აქიდან გამომდინარე კი ყველა გარიგება ბათილია, რომელიც ეხება სადაო ბინაზე მათი წილის გასხვისებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე რ----- ღ-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი არის დაუსაბუთებელი და არ არის გამყარებული მტკიცებულებით, რადგან არც ერთი მოპასუხე კანონით გათვალისწინებული დათქმის შესაბამისად არ ფლობდა საპრივატიზაციო ობიექტს და სწორად ამიტომაც გასცეს კიდევაც თანხმობა ს-----ს სახელზე ქონების რეგისტრაციის, რადგან ვ-----მ კარგად იცოდა, რომ ბინაზე უფლებამოსილება დაკარგული ჰქონდა. ამას ემატება ისიც, რომ ბინის უსასყიდლოდ გადაცემა შეიძლება საქართველოს მოქალაქეებზე და არა უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე.

მოპასუხე ნ---- ნ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან რ----- ღ-----ისაგან შეიძინა იპოთეკით დატვირთული ბინა და მხოლოდ მის მიერ ბინის ფასის გადახდის და ბინის იპოთეკისგან გათავისუფლების შემდეგ გაფორმდა მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1992 წლის 18 სექტემბერს მოხდა ბინაზე, მდებარე ქ. რუსთავი, მ----- პრივატიზაცია და პრივატიზაციის შედეგად საკუთრების უფლება გადაეცა ს----- ზ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-პრივატიზაციის ხელშეკრულება და თანდართული დოკუმენტები, ს.ფ.50-58.

3.1.2. 2011 წლის 06 ივნისს მოსარჩელე ა----- ზ-----ის მამამ ს----- ზ----- მა დის რ----- ლ-----ის სახელზე გასცა სანოტარო აქტი საკუთრების მინდობით, მართვით და განკარგვით, რის საფუძველზეც მამიდამ ჩუქების ხელშეკრულებით თავის თავზე გაიფორმა მინდობილი ბინა 2011 წლის 12 დეკემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2011 წლის 06 ივნისის სანოტარო აქტი და 2011 წლის 12 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულება, ს.ფ. 59-60, 61-62.

3.1.3. 2018 წლის 18 ივნისს მოსარჩელე ა----- ზ-----ის მამა ს----- ზ-----ი გარდაიცვალა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-გარდაცვალების მოწმობა, ს.ფ.72., დაბადების მოწმობა, ს.ფ. 70.

3.1.4. 2018 წლის 06 სექტემბერს მოპასუხე რ----- ლ-----მა მოპასუხე ნ----- ნ-----ესთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა ერთი წლით და ხელშეკრულების საგნის ფასი მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 5580 აშშ დოლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2018 წლის 06 სექტემბერის ხელშეკრულება, ს.ფ. 67-68.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 1992 წლის 18 სექტემბერს პრივატიზაციის შედეგად ს----- ზ-----თან ერთად საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე ქ. რუსთავი, მ----- გადაეცა მის შვილს - მოსარჩელე ა----- ზ-----ს და მეუღლეს - ვ----- ზ-----ს, როგორც პრივატიზაციის პროცესში მონაწილე პირებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-პრივატიზაციის ხელშეკრულება და თანდართული დოკუმენტები, ს.ფ.50-58.

3.2.2. 2011 წლის 06 ივნისს მოსარჩელე ა----- ზ-----ის მამამ ს----- ზ----- მა დის რ----- ლ-----ის სახელზე გასცა სანოტარო აქტი საკუთრების მინდობით, მართვით და განკარგვით, მთელ ქონებაზე, რაც ასევე წარმოადგენდა პრივატიზაციის პროცესში მონაწილე პირების - მისი მეუღლის ვ----- ზ-----ის და შვილის - ა----- ზ-----ის თანასაკუთრებას, რის საფუძველზეც მამიდამ ჩუქების ხელშეკრულებით თავის თავზე გაიფორმა მინდობილი ბინა 2011 წლის 12 დეკემბერს.

შესაბამისად, ს----- ზ-----მა განკარგა, ხოლო რ----- ლ-----მა ჩუქების გზით მიიღო სხვა პირთა საკუთრებაც. აღნიშნული მინდობილობა რომ სამართლებრივად რაიმე ნაკლის მქონეა, მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ

დაუდასტურა, ამიტომ ს----- ზ-----ს ჰქონდა უფლება განეკარგა მისი კუთვნილი 1/3 წილი, შესაბამისად ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ნაწილობრივ ა----- და ვ----- ზ-----ების კუთვნილ 1/3 -1/3 წილზე, რაზეც თანასაკუთრების უფლება მოიპოვეს მათ ბინის პრივატიზაციის პროცესში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2011 წლის 06 ივნისის სანოტარო აქტი და 2011 წლის 12 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულება, ს.ფ. 59-60, 61-62.

3.2.3. სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით კერძოდ, რ----- ღ-----ის სარჩელზე თანდართული მასალებით, მისი განმარტებით დადგენილად მიიჩნევა ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ რ----- ღ-----სა და ნ----- ნ-----ეს შორის არსებობდა სარგებლიანი სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. რუსთავი, მე-1----- ს/კ 02.02.02.7--.0-0-- უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება; რ----- ღ-----ის განმარტებით, მას სადავო ბინა იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული, იპოთეკარი ი--- პ-----ე გაისტუმრა ნ----- ნ-----ისგან მიღებული თანხით, ხოლო ამ უკანასკნელთან დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმც თანხის გადახდის შემდგომ (ნაწილი გადახდილიც აქვს) ბინა კვლავ მასზე გადმოფორმდებოდა. ხელშეკრულებაში თანხაც 5580 აშშ დოლარი იმიტომ მიეთითა, რომ პროცენტი იქნა გათვალისწინებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხრეთა ახსნა-განმარტება, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ი.პ-----ის იპოთეკაზე უარის თქმის განცხადება, ს.ფ. 85- 87.

3.1.4. საქართველოში ჩამოსვლისას ა----- ზ-----ი დაუკავშირდა მოპასუხე რ----- ღ-----ს და ეცადა სადაო საკითხი მოეგვარებინა მოლაპარაკების გზით, მაგრამ მამიდამ მასთან შეხვედრაზე უარი განაცხადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხრეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მოსარჩელებს, როგორც ბინის პრივატიზაციის მომენტიდან სადაო ბინაში მცხოვრებ და რეგისტრირებულ პირებს, დამქირავებლის ოჯახის წევრებს წარმოეშვათ პრივატიზებული ბინაზე თანასაკუთრების უფლება.

ჩუქების ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რადგან ს----- ზ-----მა და რ----- ღ-----მა განკარგეს მოსარჩელეთა კუთვნილი წილი

თანასაკუთრებაში.

ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად, როგორც თვალთმაქცური გარიგება.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107-ე დადგენილებით, სამოქალაქო კოდექსის 173-ე, მუხლით , 50-ე, 56-ე, 319-ე, 477-ე, 183-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107-ე დადგენილების მეხუთე პუნქტის თანახმად: საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემა საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებიც ამ სახლის დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. აღნიშნული პუნქტი მიუთითებს, რომ სახელმწიფომ ყველა იმ მოქალაქეს რომელიც დადგენილი წესით იყო ჩასახლებული ბინაში დამქირავებელი იქნებოდა იგი თუ მისი ოჯახის წევრი მისცა საშუალება გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე ყველა ის პირი ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, მათ შორის არასრულწლოვანი პირებიც ბინის მესაკუთრეებად ითვლებიან , იმის მიუხედავად ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდა პრივატიზაცია.

მოსარჩელებს, ისევე როგორც ბინაში რეგისტრირებულ ოჯახის წევრებსაც, პრივატიზაციის მომენტისათვის ფართზე უფლება მოპოვებული ჰქონდათ, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107-ე დადგენილების შესაბამისად .

1992 წლის 18 სექტემბერს პრივატიზაციის დროს ბინაში - მდებარე ქ. რუსთავი, მ----- ს----- ზ-----თან ერთად ცხოვრობდა მისი მეუღლე ვ----- ზ-----ი და არასრულწლოვანი შვილი ა----- ზ-----ი. შესაბამისად, ს----- ზ-----თან ერთად საკუთრების უფლება გადაეცა მოსარჩელე ა----- ზ-----ს და ვ----- ზ-----ს.

ზემოაღნიშნული დადგენილების ნორმათა შესაბამისად, უდაოდ გამოხატულია

კანონმდებლის ნება, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროისათვის ამ სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან. აღნიშნული პუნქტი მიუთითებს, რომ სახელმწიფომ ყველა იმ მოქალაქეს, რომელიც დადგენილი წესით იყო ჩასახლებული ბინაში, დამქირავებელი იქნებოდა იგი, თუ მისი ოჯახის წევრი, მისცა საშუალება, გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. ამ დადგენილების თანახმად, ყველა პირი, ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, უნდა ჩაითვალოს ბინის პოტენციურ თანამესაკუთრედ, იმის მიუხედავად, ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდა ბინის პრივატიზაცია. ვინაიდან პრივატიზაციით სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს, თუ ამ უკანასკნელებს კანონით დადგენილი წესით უარი არ განუცხადებიათ საკუთრებაზე, ისინი ბინის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, მიუხედავად იმისა, არიან თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების უშუალო მხარეები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ პირი ამ ფართზე უფლებადკარგულად იქნა ცნობილი ან პრივატიზაციის პერიოდისათვის ამოწერილ იქნა სადაო ბინიდან.

ამჟამად მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალია საქართველოს 1983 წლის 4 ივნისის სსრ საბინაო კოდექსი, რომელიც განსხვავებულად აწესრიგებდა დამქირავებლისა და მისი ოჯახის წევრების სამართლებრივ მდგომარეობას და როდესაც ბინაში ჩაწერა წარმოშობდა საცხოვრებელ ფართზე უფლების მოპოვებას. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107-ე დადგენილება ბინის პრივატიზაციის პროცესში ამგვარ პირებს მოიაზრებდა დამქირავებლის თანაბარ სტატუსში, ხოლო პრივატიზებულ ბინაზე როგორც დამქირავებელი, ასევე მისი ოჯახის წევრებიც ხდებოდნენ თანამესაკუთრეები.

ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელები პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ჩაწერილი იყვნენ და სარგებლობდნენ სადაო ბინით, ისინი ამ ფართზე უფლებადკარგულ პირად მიჩნეული ან ამოწერილი არ ყოფილან, მხოლოდ ის გარემოება, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარედ მხოლოდ ს----- ზ-----ი დაფიქსირდა, მოსარჩელისათვის კანონით მინიჭებული `სიკეთის~ _ საკუთრების უფლების ხელყოფის საფუძველი ვერ გახდება.

როგორც გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში დადგენილად იქნა მიჩნეული მოსარჩელები ამ ბინაში რეგისტრირებული არიან პრივატიზაციის მომენტში, მათ თანაბარწილად წარმოეშვათ საკუთრების უფლება პრივატიზებულ ბინაზე, ამიტომ სასარჩელო მოთხოვნა სადავო ბინის მესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით საფუძვლიანია, მოსარჩელის მოთხოვნაც სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს და თითოეული მათგანი ცნობილი იქნეს სადავო ბინის

მათი კუთვნილი 1/3 -1/3 წილის მესაკუთრედ.

საგულისხმოა, რომ პრივატიზაციის წესით მოპოვებულ საკუთრებასთან დაკავშირებით დავებზე ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება, რადგან ზემოაღნიშნული დადგენილების საფუძველზე მოსარჩელებმა საკუთრების უფლება მოიპოვეს ბინის პრივატიზაციის დროს. აღნიშნული დადგენილების თანახმად სადავო ბინა წარმოადგენს საზიარო უფლების საგანს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953- ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, 968-ე მუხლის თანახმად კი საზიარო უფლებასთან დაკავშირებული მოთხოვნა არ ექვემდებარება ხანდაზმულობას.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად

ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სადაო ჩუქების ხელშეკრულებით რ----- ღ-----მა განკარგა სხვათა (მოსარჩელეთა) საკუთრებას განკუთვნილი ნივთი, არაუფლებამოსილი პირის მიერ საგნის განკარგვა ნამდვილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამაზე თანახმაა უფლებამოსილი პირი ან შემდგომში მოიწონებს ამგვარ გარიგებას (სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლი).

რადგან ჩუქების ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ წესს, ამიტომ იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი იმ ნაწილში, რაზედაც მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება ვრცელდება.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად 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.

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 მონაწილეების 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 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).

კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველესყოვლისა 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.

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 საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

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

სასამართლო საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებათა ანალიზით თვლის, რომ მართალია მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, თუმცა რეალურად მათ შორის ამ შინაარსის ხელშეკრულება არ დადებულა, არამედ ამ უკანასკნელით გადაიფარა სხვა სახის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა - სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველყოფაც მოხდა კონკრეტული უძრავი ნივთით. სასამართლო მხარეთა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს შესაგებებელზე დართულ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას რ-----
--- ღ-----სა და ი--- პ-----ეს შორის, განცხადებას იპოთეკაზე უარის თქმის შესახებ და თვად რ----- ღ-----ის მიერ მითითებულ

გარემოებას, რომ სწორედ ამ იპოთეკარის ვალის გასასტუმრებლად მან ნ---- ნ---- ისაგან მიიღო თანხა და გაისტუმრა ი--- პ-----ე, ხოლო თანხას , რომ დაუბრუნებდა ნ---- ნ-----ეს , ბინაც ისევ მას დაუბრუნდებოდა. აღნიშნულით ფაქტობრივად დადასტურებულია რ----- ღ-----ის ნ---- ნ-----ესთან არსებული სარგებლიანი სასესხო ვალდებულებითი ურთიერთობა.

სასამართლოს მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით, ცალსახაა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთი ძირითადი პირობა ნივთის ფაქტობრივი გადაცემა შემძენზე, არ განხორციელებულა .

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). განსახილველ შემთხვევაში სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა უძრავი ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება. ამასთან იმის გამო, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება, აუცილებელი არაა, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეთა რისკს წარმოადგენს თუ ვისთან შევლენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დადების დროსაც ერთგვარი რისკია, რომ აღნიშნული გარიგება, სადავოობისა და გამოვლენის შემთხვევაში, ბათილად იქნეს ცნობილი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, შესაბამისად, 2018 წლის 06 სექტემბერის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რამეთუ ამ ხელშეკრულებით დაიფარა რეალურად რ----- ღ-----სა და ნ---- ნ-----ეს შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულების, როგორც უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილობის შემთხვევაში, უნდა აღდგენს პირვანდელი მდგომარეობა და აღნიშნული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში უნდა აღირიცხოს მოსარჩელეთა და რ----- ღ-----ის საკუთრებად.

7. საპროცესო ხარჯები

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

გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. სახელმწიფო ბაჟის განაწილებასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ რადაგან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხე რ----- ღ-----ს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ სარჩელზე და უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟების 1326 ლარის, ასევე იურიდიული მომსახურების საფასურის 1000 ლარის (500+500) ოდენობით ანაზღაურება, ხოლო 33 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

მოპასუხე ნ---- ნ-----ეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ სარჩელზე გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება (რაც შედის რ----- ღ----- ისთვის დაკისრებული სახელმწიფო ბაჟის ოდენობაში 1326 ლარში).

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.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, უცვლელად უნდა იქნას დატოვებული რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ნ---- ნ-----ეს და რ----- ღ-----ს აკრძალათ ნ---- ნ-----ის (პ/ნ 35001----- სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რუსთავი, მე-1-----, საკადასტრო კოდით: 02.02.02.7--.0-.0--, გაყიდვა, გაჩუქება, დაგირავება, იპოთეკით დატვირთვა ან სხვაგვარი სამართლებრივი ფორმით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8 მუხლებით, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა

1. ა----- ზ-----ის და ვ----- ზ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ;

2. ა----- ზ-----ი ცნობილი იქნეს თანამესაკუთრედ 1/3 წილზე, ასევე ვ----- ზ-----ი ცნობილი იქნეს თანამესაკუთრედ 1/3 წილზე უძრავ ქონების მდებარე, ქ. რუსთავი, მე-1----- ს/კ 02.02.02.7--.0-0--.

3. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2011 წლის 12 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება მდებარე, ქ. რუსთავი, მე-1----- ა----- ზ-----ისა და ვ----- ზ-----ის კუთვნილ 1/3 -1/3 წილზე.

4. ბათილად იქნეს ცნობილი რ----- ღ-----სა და ნ---- ნ-----ეს შორის 2018 წლის 06 სექტემბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. რუსთავი, მე-1----- ს/კ 02.02.02.7--.0-0--. აღირიცხოს ა----- ზ-----ის, ვ----- ზ-----ის და რ----- ღ-----ის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით თითოეულზე 1/3 - 1/3 -1/3 წილის ოდენობით.

5. დადგენილ იქნეს რ----- ღ-----სა და ნ---- ნ-----ეს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. რუსთავი, მე-1----- ს/კ 02.02.02.7--.0-0--. გავრცელდეს იპოთეკის უფლება;

6. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ნ---- ნ-----ეს და რ----- ღ-----ს აკრძალათ ნ---- ნ-----ის (პ/ნ 35001----- სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რუსთავი, მე-1-----, საკადასტრო კოდით: 02.02.02.7--.0-0--, გაყიდვა, გაჩუქება, დაგირავება, იპოთეკით დატვირთვა ან სხვაგვარი სამართლებრივი ფორმით დატვირთვა.

7. რ----- ღ-----ს დაეკისროს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მათ მიერ სარჩელზე და უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟების 1326 ლარის, ასევე იურიდიული მომსახურების საფასურის 1000 ლარის (500+500) ოდენობით ანაზღაურება, ხოლო 33 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. ნ---- ნ-----ეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ სარჩელზე გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება (რაც შედის რ----- ღ-----ისთვის დაკისრებული სახელმწიფო ბაჟის ოდენობაში 1326 ლარში);

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების

დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

10. 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია შოშიაშვილი