



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

21.06.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მაკა ჭედია

სხდომის მდივანი: კახა კომლაძე

მოსარჩელე და-----
წარმომადგენელი ჰა-----

წარმომადგენელი 3ა-----

მოპასუხე კა-----, ლა-----, ლა-----,
 მა-----

$\partial \mathcal{S}$ -----

წარმომადგენელი და-----

დავის საგანი უძრავ ქონებებზე მესაკუთრედ ცნობა,
თანხის დაკისრება

თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნაა

1.1. მოპასუხეებს კა-----სა და ლ-----ს დაევალოთ, მოსარჩელე დ-----ს საკუთრებაში გადასცენ შემდეგი უძრავი ქონებები:

მოსარჩელე დ-----ს საკუთრებაში გადასცენ შემდეგი უძრავი
ქონებები:

ქონებები:

1.1.1. ქ. თბილისი, ი-----, ს/კ N--1--1--0----- (მესაკუთრე ლა-----
---);

$$- - -) ;$$

1.1.2. ქ. თბილისი, ზ-----, ს/კ N---1----1--- (მესაკუთრე კა-----);

1.1.3. ქ. თბილისი, კ----- 13, ს/კ N--1----1-3.---. (მესაკუთრე კა-----
-----).

[illegible]

1.1.4. ქ. თბილისი, ი----- ს/კ N---1--1-----0--- (მესაკუთრე
კა-----).

1.1.5. ქ. თბილისი, ც----- ს/კ N 0--1-----0---0--- (მესაკუთრე კა-----
---)

**1.2. მოპასუხეებს კა-----ს, ლ-----სა და ლა-----ს
დაევალოთ, მოსარჩელე დ-----ს საკუთრებაში გადასცენ
შემდეგი უძრავი ქონებები:**

1.2.1. რაიონი დ----- სოფელი გ-----, ს/კ N8-----2.--- (მესაკუთრე კა-----
).

1.2.2. რაიონი დ----- სოფელი გ-----, ს/კ N8-----2.--- (მესაკუთრე ლა-----);

1.2.3. რაიონი დ----- სოფელი გ-----, ს/კ N8-----2.--- (მესაკუთრე ლა-----
---).

1.3. დაეკისროთ მოპასუხეებს კა-----ს, ლ-----ს, ლა-----სა და
მა-----ს მოსარჩელე დ-----ის სასარგებლოდ 172 393 ლარის
გადახდა.

მოსარჩელე და მოპასუხე კა-----, ცხოვრობდნენ დ-----ში, მათ
შორის ჩამოყალიბდა მეგობრული ურთიერთობა. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ
კა----- დაბრუნებულიყო საქართველოში და დ-----ისათვის მისი
კუთვნილი სახსრებით შეეძინა სხვადასხვა უძრავი ქონება იმ პირობით, რომ
მოგვიანებით მოსარჩელე ჩამოვიდოდა საქართველოში, დააფუძნებდა უძრავი
ქონების კომპანიას და დ-----ის კუთვნილი თანხით კ-----ის მიერ
შეძენილი უძრავი ქონებები გაფორმდებოდა მისი რეალური მესაკუთრის
მოსარჩელის სახელზე და შემდეგ ამ ქონებებს შეიტანდა კომპანიის
კაპიტალში. ამის შემდეგ, მოსარჩელე მას დაასაქმებდა ამ კომპანიაში.

2010 წლის 04 ნოემბერს დ-----მა კ-----ის სახელზე გასცა
მინდობილობა, რომლის თანახმად, კა-----ს დაევალა საქართველოში
მოსარჩელის კუთვნილი უძრავ-მოძრავი ქონების მართვა.

**2005 წლის 11 თებერვალს მ-----სა და მა-----ს (კ-----ის
სიდედრი) გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს
მა-----ს მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი-----
ს/კ N---1--1--0----- 247 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-
ნაგებობებით. ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 8000 ლარით. მყიდველი საჯარო
რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.**

2012 წლის 10 ივლისს მა-----სა და ლ-----ს (გამყიდველის

შვილი) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით გადაეცა მყიდველს ლ-----ს. ხელშეკრულების საფუძველზე, შემძენი დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების ღირებულება გადახდილია მისი კუთვნილი სახსრებით, კერძოდ, 2005 წლის 7 მარტს მის მიერ მისი დავალებით ს-----ის მიერ მა-----სათვის გადარიცხული 5200 აშშ დოლარიდან და 2005 წლის 07 მარტს გაგზავნილი 9 859.2 აშშ დოლარიდან.

2005 წლის 26 ოქტომბერს, ე-----ს წარმომადგენელსა და კა-----ს შორის გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მყიდველს კა-----ს მესაკუთრემ მიჰყიდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ზ-----, ს/კ N---1----1--. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 5000 ლარად.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კ-----ზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება.

აღნიშნული ქონების შესაძენად გამოყენებულია 2005 წლის 07 მარტს მოსარჩელის დავალებით ს-----ის მიერ მა-----სათვის გაგზავნილი თანხის ნაწილი და 2005 წლის 23 სექტემბერს გადაგზავნილი 1000 აშშ დოლარი.

2009 წლის 07 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კა-----ზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე, დ----- რაიონი, სოფელი გ-----, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, განაშენიანების ფართი 197.1კვ.მ. ს/კ N8-----2.---. ამ ქონების შესაძენად გადასახდელი თანხა მოსარჩელემ კა-----ს გაუგზავნა 2009 წლის 11 აგვისტოს 1000 ინგლისური სტერლინგის ოდენობით, 2009 წლის 24 აგვისტოს 1168 ინგლისური სტერლინგის ოდენობით და 2009 წლის 27 ნოემბერს 500 ინგლისური სტერლინგის ოდენობით.

2009 წლის 07 სექტემბერს კ-----ის მიერ სოფელ გ-----ში შეძენილი მიწის ნაკვეთის გარდა, მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გაგზავნილი თანხით, 2011 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მყიდველმა ლ-----მა მესაკუთრე შ-----საგან 5000 აშშ დოლარად, შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, დ----- რაიონის სოფელ გ-----ში, ს/კ 8--0--3.--- (ამჟამად ს/კ N8-----2.---). მყიდველი რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ. 2013 წლის 26 თებერვალს მყიდველმა ლა-----მ 10 000 აშშ დოლარად შეიძინა, დ----- რაიონში,

სოფელ გ-----ში მდებარე, უძრავი ქონება, ს/კ N8--0--3.1--. (ამჟამად ს/კ N8-----2.- --). მყიდველი რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

2010 წლის 03 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველმა კა-----მ 12 000 ლარად, შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.თბილისში, კ-----13, ს/კ N---1----1-3.---. მყიდველი კა----- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. ზემოაღნიშნული ქონების ღირებულების გადახდა განხორციელდა ეტაპობრივად მოსარჩელის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შემდეგი თანხებით: 2010 წლის 07 იანვარს - 792 ინგლისური სტერლინგი, 2011 წლის 02 მარტს - 620 ინგლისური სტერლინგი და 2011 წლის 26 ივლისს 637.62 ინგლისური სტერლინგი, სულ 2049.62 ინგლისური სტერლინგი.

2015 წლის 10 დეკემბერს მყიდველმა კა-----მ 25 000 აშშ დოლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი----- ს/კ N---1--1-----0--- შემძენი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. ამ თანხის გადახდა მოხდა მოსარჩელის მიერ მყიდველისათვის ჩარიცხული შემდეგი თანხებიდან: 2013 წლის 04 აპრილს გაგზავნილი-6000 აშშ დოლარით, 2013 წლის 16 მაისს გაგზავნილი 10 000 აშშ დოლარით, 2013 წლის 15 აგვისტოს გაგზავნილი 1205 აშშ დოლარით.

2016 წლის 11 თებერვალს კა-----მ მ-----საგან 68 000 აშშ დოლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ც----- ს/კ N---1-----0---0--- მყიდველი კა----- ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. ამ თანხის გადახდა მოხდა მოსარჩელის მიერ მყიდველისათვის ჩარიცხული შემდეგი თანხებიდან: 2016 წლის 22 იანვარს გაგზავნილი - 36 662 აშშ დოლარით, 2016 წლის 18 იანვარს გაგზავნილი 14 000 ინგლისური სტერლინგით, 2016 წლის 03 თებერვალს გაგზავნილი 21 000 აშშ დოლარით.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მოპასუხეებმა უარი განაცხადეს რეალური მესაკუთრისათვის მოსარჩელისათვის აღნიშნული უძრავი ქონებების საკუთრებაში გადაფორმებაზე.

2006 წლიდან მოპასუხეები აქირავებენ მოსარჩელის კუთვნილი სახსრებით შეძენილ უძრავ ქონებებს. ზიანის ოდენობა შეადგენს 172 392 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს სარჩელის მოთხოვნები. მათ სადავოდ გახადეს მოსარჩელის კუთვნილი სახსრებით უძრავი ქონებების შეძენის ფაქტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2005 წლის 11 თებერვალს მ-----სა და მა-----ს (კ-----ის სიდედრი) გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს მა-----ს მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი----- ს/კ N---1--1--0----- 247 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 8000 ლარით. მყიდველი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2012 წლის 10 ივლისს მა-----სა და ლ-----ს (გამყიდველის შვილი) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით გადაეცა მყიდველს ლ-----ს. ხელშეკრულების საფუძველზე, შემძენი დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულებები.
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. 2005 წლის 26 ოქტომბერს, ე-----ს წარმომადგენელსა და კა-----ს შორის გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მყიდველს კა-----ს მესაკუთრემ მიჰყიდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ზ-----, ს/კ N---1-----1--.--. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 5000 ლარად.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კ-----ზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულება.
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.3. 2009 წლის 07 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კა-----ზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე, დ----- რაიონი, სოფელი გ-----, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, განაშენიანების ფართი 197.1 კვ.მ. ს/კ N8-----2--.--.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.4. 2011 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მყიდველმა ლ-----მა მესაკუთრე შ-----საგან 5000 აშშ დოლარად, შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, დ----- რაიონის სოფელ გ-----ში, ს/კ 8--0--3.--- (ამჟამად ს/კ N8-----2.---). მყიდველი რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

2013 წლის 26 თებერვალს მყიდველმა ლა-----მ 10 000 აშშ დოლარად შეიძინა, დ----- რაიონში, სოფელ გ-----ში მდებარე, უძრავი ქონება, ს/კ N8--0--3.1--. (ამჟამად ს/კ N8-----2.---). მყიდველი რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.2.5. 2010 წლის 03 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველმა კა-----მ 12 000 ლარად, შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.თბილისში, კ-----13, ს/კ N---1---1-3.---. მყიდველი კა----- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.6. 2015 წლის 10 დეკემბერს მყიდველმა კა-----მ 25 000 აშშ დოლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი----- ს/კ N---1--1-----0--- შემძენი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.7. 2016 წლის 11 თებერვალს კა-----მ მ-----საგან 68 000 აშშ დოლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ც----- ს/კ N---1---0---0--- მყიდველი კა----- ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე, 709-ე, 327-ე, 716-ე, 319-ე, 320-ე, 54-ე, 61-ე, 183-ე, 311¹-ე, 982-ე, 985-ე, 991-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. უძრავ ქონებაზე დ-----ის მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნასთან მიმართებაში, უნდა განისაზღვროს უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და დადგინდეს, რის საფუძველზე მოიპოვა მან უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. **სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.**

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების

ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია **მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.**

საქართველოს **სამოქალაქო** საპროცესო **კოდექსის** მე-3 **მუხლის** მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე **კოდექსის** მე-4 **მუხლის** მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მტკიცების ტვირთზე მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე **მუხლის** პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

მტკიცების ტვირთი - ესაა **სამოქალაქო** სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს.

მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც

იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გავმიჯნოთ ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტულტატური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს - ეს უკვე სასამართლოს შეფასების საგანია.

მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. იმავდროულად, ახსნა-განმარტება უნდა დასტურდებოდეს რელევანტური მტკიცებულებებით [სსსკ-ის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილი].

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული ნორმა წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის ცენტრალურ დებულებას და იგი გამოიყენება ასევე უძრავ ნივთებზე უფლებათა წარმოშობის შემთხვევებზე. ნორმის წინაპირობას წარმოადგენს მხარეებს შორის გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. 183-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ სამართლებრივი შედეგი, საკუთრების უფლების წარმოშობა, მხოლოდ ამ წინაპირობების განხორციელებით მიიღწევა.

გარიგების საგანს უნდა წარმოადგენდეს სხვა პირზე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით გადაცემა. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს, გარიგების მოტივსა და ვალდებულებითი ურთიერთობის ფორმას. სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. გარიგება უნდა შეიცავდეს მხარეებს შორის შეთანხმებას ყველა იმ არსებით პირობაზე, რაც დამახასიათებელია ასეთი ტიპის გარიგებებისათვის. ამასთან, გარიგებიდან ცალსახად უნდა გამომდინარეობდეს მხარეების ნება საკუთრების უფლების ცვლილების თაობაზე. ზოგადად, სამოქალაქო

კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. ზემოაღნიშნული მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება, ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ გარიგება წერილობითი ფორმით უნდა დაიდოს. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვას ძირითადად აქვს ორი ფუნქცია: მტკიცების გაადვილება და გარიგების მხარეების განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვის წესები განისაზღვრება 311¹ მუხლის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ **უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულობა ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს- უძრავი ნივთის სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 311¹-ე მუხლები).**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ **მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოშობს მხარეთა ვალდებულებებს, მაგრამ იგი ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების ცვლილებას უძრავ ნივთზე. საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სწორედ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებაა.**

უძრავ ნივთზე საკუთრების გასხვისების უფლებამოსილება აქვს მხოლოდ მესაკუთრეს. შესაბამისად, **გარიგების მხარეები არიან ნივთის მესაკუთრე და შემძენი. გამსხვისებლის ან შემძენის უფლებამოსილების განხორციელება შესაძლებელია წარმომადგენლის მეშვეობით.**

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 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 ერთგვარადი 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, 2010 წლის 04 ნოემბერს გაცემული მინდობილობით დ-----მა გასცა მინდობილობა, რომლითაც კა-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება, მისი სახელით შეიძინოს საქართველოში უძრავი ქონება. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან ცალსახად დგინდება, რომ მოპასუხეები, მათ შორის კა-----, სადავო ქონებებზე, ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებისას არ მოქმედებდნენ მოსარჩელის სახელით, როგორც მისი წარმომადგენლები. კ-----ის გარდა, სხვა მოპასუხეებისათვის მის სასარგებლოდ ასეთი ქმედებების შესრულების შესახებ დავალების მიცემაც კი არ დასტურდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 716-ე მუხლის მიხედვით, **ქონება, რომელიც რწმუნებულმა დავალებული მოქმედების შესრულებისას შეიძინა მარწმუნებლის ხარჯზე და საკუთარი სახელით, ან მარწმუნებელმა გადასცა მას დავალებული მოქმედების შესასრულებლად, კრედიტორებთან რწმუნებულის ურთიერთობაში ჩაითვლება მარწმუნებლის ქონებად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, მარწმუნებლის საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რადგან ამ შემთხვევაში, საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. სასამართლოს ეს დასკვნა ემყარება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შინაარსს, რომლის თანახმად, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, რადგან მოსარჩელის განმარტების შესაბამისად შესრულების საგანია მარწმუნებლის სახელით უძრავ

ქონებაზე საკუთრების მიღება, ამ შემთხვევაში, ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონების შეძენა მოსარჩელის ხარჯზე მოხდა, (ასეთი გარემოების დადასტურების შემთხვევაშიც) არ წარმოადგენს მოსარჩელის მესაკუთრედ აღიარების საფუძველს, რადგან სადავო უძრავ ქონებებზე მოპასუხეთა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდა მესაკუთრეებსა და მყიდველებს (მოპასუხეებს) შორის გაფორმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესასრულებლად. სადავო უძრავ ქონებებზე მოპასუხეების საკუთრების წარმოშობის საფუძველად მითითებული გარიგებების სუბიექტებს წარმოადგენდნენ თავად მოპასუხეები, ისინი არ მოქმედებდნენ როგორც დ-----ის წარმომადგენლები. შედეგად, შეძენილ უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლება წარმოეშვათ მოპასუხეებს.

რაც შეეხება მოსარჩელის განმარტებას შეძენილ უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ, მოპასუხეების მიერ მოსარჩელეზე საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ, შეთანხმების არსებობასთან დაკავშირებით, გარდა იმისა, რომ ასეთი შეთანხმების არსებობა არ დგინდება, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, სასამართლო მიუთითებს, რომ 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.

ამავე კოდექსის 320-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მთელი თავისი მომავალი ქონება ან ამ ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე.

ამდენად, მხარეთა შორის სამომავლო უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ შეთანხმება ბათილ გარიგებას წარმოადგენს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლისა და 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს კანონით გათვალისწინებული წესითა და ფორმის დაცვით გაფორმებული ხელშეკრულება, რომელიც უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, სადავო

უძრავ ქონებებზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების შინაარსიდან არ დგინდება, რომ მოპასუხე/მყიდველები ამ ხელშეკრულებების დადებისას მოქმედებდნენ მოსარჩელის სახელითა და მის ხარჯზე.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ თანხის დაკისრების შესახებ, მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი. ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 985-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **თუ ხელმოფმა განზრახ არ გაითვალისწინა სხვა პირის უფლებამოსილება, მაშინ ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს ის მოგება, რომელიც აღემატება ქონებრივ დანაკლისს.**

აღსანიშნავია, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მოპასუხის გამდიდრება. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 991-ე მუხლი ითვალისწინებს უსაფუძვლო გამდიდრების გენერალურ დათქმას, რაც გულისხმობს, პირის მიერ იმ სიკეთის სხვისთვის დაბრუნებას, რომლითაც იგი უსაფუძვლოდ გამდიდრდება. ამდენად, **პირის გამდიდრებას იწვევს სხვისი ქონების გამოყენება, გამდიდრებული პირი სარგებლობს სხვა პირის ქონებით, რითაც არღვევს სხვა პირის უფლებებს და კანონით დაცულ ინტერესებს.**

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებების მესაკუთრეს არ წარმოადგენს მოსარჩელე. აქედან გამომდინარე, ამ ქონებებით სარგებლობისათვის მიღებული სარგებლის ასანაზღაურებლად თანხის მოთხოვნის უფლებამოსილება დ-----ს არ გააჩნია.

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 გადანდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადანდილად.

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 12 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა

1. არ დაკმაყოფილდეს დ-----ის სარჩელი უძრავ ქონებებზე მესაკუთრედ ცნობისა და თანხის დაკისრების მოთხოვნით.
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე კა-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებების მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ზ-----, საკადასტრო კოდი: 0--1----1--.---; ქ. თბილისი, ი-----, საკადასტრო კოდი: 0--1--1---0-6; ქ. თბილისი, ლ-----, საკადასტრო კოდი: 0--1----1-3.-

--; ქ. თბილისი, ც-----, საკადასტრო კოდი: 0--1----0---004; ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----, საკადასტრო კოდი: 0--1----0---0--; რაიონი დ----- სოფელი გ-----, საკადასტრო კოდი: 8-----2.---;გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

მოპასუხე ლ-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებების მდებარე: ქ. თბილისი, ი-----, საკადასტრო კოდი: 0--1--.-.-00-; რაიონი დ----- სოფელი გ-----, საკადასტრო კოდი: 8-----2.---; გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

მოპასუხე ლა-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: რაიონი დ----- სოფელი გ-----, საკადასტრო კოდი: 8-----2.--- 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