



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

16/10/2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: ე---- კ----ო

წარმომადგენელი: დ-----ე

მოპასუხე: შპს “მ-----ი” , ზ-----ე

დირექტორი: ჯ-----ე

წარმომადგენლები: ზ-----ი

დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ე---- კ----ო სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს:

- ბათილად იქნას ცნობილი ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე შპს “მ-----სა” და ზ-----ეს შორის 2018 წლის 23 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- გარიგების გაბათილების შემდეგ ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონება აღირიცხოს ე---- კ----ოს საკუთრებად.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

2008 წელს ე---- კ----ომ შეიძინა ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ის, ამ ნაკვეთზე აპირებდა სასტუმროს აშენებას. 2018 წლის 20 აპრილს ზ----- ბ-----ის სახელზე მინდობილობა გასცა და მინდობილობით უფლება მიანიჭა ზ----- ბ-----ემ მისი სახელით დააფუძნოს იურიდიული პირი და მის საწესდებო კაპიტალში შეიტანოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. მისი ინტერესი ნაკვეთის გაყიდვა არ იყო. შესაბამისად მისთვის მიწის ნაკვეთის გაყიდვა არ დაუვალვია. მიუხედავად ამისა, 2018 წლის 23 მაისს ზ----- ბ-----ემ, ე---- კ----ოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიყიდა შპს „მ-----ს“, რომლის დირექტორი იყო ზ----- ბ-----ის ძმა ჯ-----ე, ხოლო 55 % წილის მქონე პარტნიორი იყო ჯ-----ის შვილი მ----- ბ-----ე. მას შემდეგ, რაც ე---- კ----ომ გაიგო მისი მინდობილობით მიწის ნაკვეთის გასხვისების შესახებ, ზ-----

-- ბ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა გააუქმა. მიაჩნია რომ ჯ-----ემ და ზ----- ბ-----ემ ურთიერთშეთანხმებით გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება ისე, რომ ქონების მესაკუთრეს არ ჰქონდა ამ ქონების გასხვისების მიზანი. ანუ ნასყიდობა ეწინააღმდეგება მესაკუთრის ნებას. მიაჩნია, რომ შპს „მ-----ი“ არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგანაც მისი დირექტორი არის ჯ-----ე, რომელიც გარდა იმისა, რომ არის ზ----- ბ-----ის ძმა, დიდი ხნის განმავლობაში იყო ე----- კ-----ოს წარმომადგენელი და უნდა სცოდნოდა ამ მიწის გამოყენებით ე----- კ-----ოს ბიზნეს გეგმების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

შპს „მ-----ი“ და ზ----- ბ-----ე სარჩელს არ ცნობენ. მათი წარმომადგენლები ადასტურებენ, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს ქალაქ ბათუმში, მ-----ის ტერიტორიაზე, თუმცა ის ქონების მესაკუთრე იყო ფორმალურად. ვინაიდან იგი შეიძინა ი----- მ-----მა და ამ მიწის ნაკვეთის გამოყენებით აპირებდა სამშენებლო საქმიანობას. ე----- კ-----ომ ჯ-----ის სახელზე რამოდენიმე მინდობილობა გასცა და მიანიჭა რიგი უფლებები. ასეთივე უფლება გასცა ზ----- ბ-----ის სახელზეც. მინდობილობების გაცემის მიზანი იყო ჯ-----ეს და ზ----- ბ-----ეს დაედო გარიგება და გაესხვისებინა ქონება. შესაბამისად, ზ----- ბ-----ემ დადო გარიგება და ქონება გაასხვისა შპს „მ-----ზე“. ამ კომპანიის 45%-ის მესაკუთრეა ი----- მ-----ი. ანუ ის პირი, ვინც შეიძინა მიწის ნაკვეთი და ვისთან შეთანხმებითაც ე----- კ-----ომ მინდობილობა გასცა ჯ----- და ზ----- ბ-----ის სახელზე. მოპასუხეები ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეები ჯ----- და ზ-----ები არიან ძმები, მაგრამ ამ გარემოების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების საფუძველად გამოყენებას არ ეთანხმებიან. ქონება, შპს „მ-----მა“ შეიძინა საბაზრო ფასში და ამ მიწის ნაკვეთზე აწარმოებს სამშენებლო სამუშაოებს, შესაბამისად გარიგება არ შეიცავს. ბათილობის რომელიმე საფუძველს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მიწის ნაკვეთი 2011 წლის 13 ივლისიდან 2018 წლის 2- მაისამდე რეგისტრირებული იყო ე----- კ-----ოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.2. ს.ფ. 29-30; 61-62

3.1.2. 2015 წლის 18 ნოემბერს ე----- კ-----ომ მინდობილობა გასცა ჯ-----ის სახელზე, რომლითაც სხვადასხვა უფლებასთან ერთად ანდო განკარგოს მისი კუთვნილი ნებისმიერი უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მინდობილობა ტ.2. ს.ფ. 35-39

3.1.3. 2018 წლის 20 აპრილს ე----- კ-----ომ მინდობილობა გასცა ზ----- ბ-----ის სახელზე, რომლითაც ზ----- ბ-----ეს ანდო დააფუძნოს იურიდიული პირი, განსაზღვროს კაპიტალის მოცულობა. დაფუძნებულ საწარმოში შეიტანოს უძრავ-

მოძრავი ქონება. მათ შორის მ-----ზე მდებარე ე---- კ-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, დანიშნოს და გაათავისუფლოს დირექტორი, მართოს მისი წილი, განკარგოს იურიდიული პირის მფლობელობაში და საკუთრებაში არსებული წილი ან წილის ნაწილი. ხელი მოაწეროს გარიგებებს, რაც არ არის მითითებული ამ მინდობილობაში. მაგრამ არ ეწინააღმდეგება წესდებასა და კანონს. ასევე ანდო საკადასტრო კოდით 0-3-2-0-- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის და სანივთო სამართლებრივი ვალდებულებებით დატვირთვის უფლება.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მინდობილობა ტ.2. ს.ფ.51-58

3.1.4. 2018 წლის 23 მაისს ე---- კ-----ს და შპს „მ-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ე---- კ-----ომ შპს „მ-----ს“ მიჰყიდა უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი ბათუმი მ-----ი (ს/კ 0-3-2-0--). ნასყიდობის ღირებულება შეადგენს 574 800 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ორ ეტაპად:

- 300 000 დოლარის ექვივალენტი ლარი მიწის ნაკვეთის მყიდველის სახელზე რეგისტრაციიდან ორი თვის ვადაში;
- 274 800 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი 5 წლის განმავლობაში.

გარიგების დადებისას ე---- კ-----ს წარმოადგენს ზ----- ბ-----ე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ტ. 2. ს.ფ. 42-45.

3.1.5. 2018 წლის 14 აგვისტოს მხარეებმა 2018 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებაში შეიტანეს ცვლილება, რომლის მიხედვითაც გასხვისებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 1 107 912 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

დამატებითი შეთანხმება. ტ.2. ს.ფ. 46-47

3.1.6. 2018 წლის 5 დეკემბერს ე---- კ-----ომ გააუქმა 2015 წლის 18 ნოემბერს ჯ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სანოტარო აქტი ტ.2 ს.ფ. 48-50

3.1.7. 2018 წლის 5 დეკემბერს ე---- კ-----ომ გააუქმა 2018 წლის 20 აპრილს ზ----- ბ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

სანოტარო აქტი ტ.2. ს.ფ. 63-64

3.1.8. სადავო არ არის ის გარემოება რომ გარიგების დადების დროს 2018 წლის 23 მაისს შპს „მ-----ის“ დირექტორია ჯ-----ე. მისი პარტნიორები არიან ი----- მ-----ი და ჯ-----ის შვილი - მ----- ბ-----ე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან ტ.2. ს.ფ.40-41

3.1.9. ასევე სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ზ----- ბ-----ე და ჯ-----ე არიან ძმები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები;

3.1.10. საქმის განხილვის მომენტისათვის უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია: 0-.3-.2-.0-- საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „მ-----ის“ საკუთრებად. მასზე შპს „მ-----ი“ აწარმოებს სამშენებლო საქმიანობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ.2. ს.ფ. 61-62

-სიტუაციური გეგმა ტ.2. ს.ფ. 78-107

-მშენებლობის სანებართვო მოწმობა ტ.2 ს.ფ.151 გ

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმეში მნიშვნელოვანი სადაო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ზ----- ბ-----ის უფლებამოსილება;

- ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითად დადება.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ გარემოებების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში ზ----- ბ-----ეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ მას ჰქონდა ე----- კ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისების უფლება. მასვე უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობა შეესაბამება ე----- კ-----

----ოს ნებას. თავის მხრივ მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილეებმა ურთიერთშეთანხმებით დადეს მოჩვენებითი ხელშეკრულება.

3.2.4. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.5. თავისი საპროცესო ვალდებულების შესრულების მიზნით მოპასუხეთა წარმომადგენლებმა ზეპირად განმარტეს, რომ ზ----- ბ-----ეს უძრავი ქონების გასხვისების უფლება გააჩნდა. თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად მიუთითეს 2018 წლის 20 აპრილის მინდობილობაზე.

3.2.6. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისების უფლების მინიჭება, ფაქტობრივი გარემოებაა. მის დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას მესაკუთრის მიერ ასეთი უფლების მინიჭების შესახებ. მოპასუხეებმა უნდა წარმოადგინონ მტკიცებულება და დაამტკიცონ, რომ ზ----- ბ-----ეს ე----- კ-----ომ მიანიჭა ქონების გასხვისების უფლება. მათ მიერ წარმოდგენილი თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და ამიტომაც არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თუმცა მინდობილობა ის ერთადერთი მტკიცებულებაა, რომლითაც უნდა დადგინდეს მესაკუთრემ მესამე პირს მიანიჭა თუ არა უძრავი ქონების განკარგვის უფლება. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გადავიკითხოთ მინდობილობა, რომლის დადებასაც მხარეები არ უარყოფენ და ადასტურებენ.

3.2.7. სასამართლო განმარტავს, რომ მინდობილობა ნიშნავს მხარეთა შორის დავალების ხელშეკრულების არსებობას. ასეთი ხელშეკრულების მცნება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლში. დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე. შესასრულებელი მოქმედებების ჩამონათვალი მოცემული უნდა იყოს მინდობილობაში. მასში მითითებულია, რომ ე----- კ-----ომ ზ----- ბ-----ეს ანდო დააფუძნოს იურიდიული პირი, განსაზღვროს კაპიტალის მოცულობა. დაფუძნებულ საწარმოში შეიტანოს უძრავ-მოძრავი ქონება. მათ შორის მ----- ზე მდებარე ე----- კ-----ოს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, დანიშნოს და გაათავისუფლოს დირექტორი, მართოს მისი წილი, განკარგოს იურიდიული პირის მფლობელობაში და საკუთრებაში არსებული წილი ან წილის ნაწილი.

ხელი მოაწეროს გარიგებებს, რაც არ არის მითითებული ამ მინდობილობაში. მაგრამ არ ეწინააღმდეგება წესდებასა და კანონს. ასევე ანდო საკადასტრო კოდით 0-3-2-0-- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის და სანივთო სამართლებრივი ვალდებულებებით დატვირთვის უფლება. მინდობილობაში აღნიშნული ჩანაწერი გულისხმობს, რომ ე---- კ-----ომ ზ----- ბ-----ეს მიანიჭა უფლება კუთვნილი მიწის ნაკვეთი გაასხვისოს, გააჩუქოს, გაცვალოს, შეიტანოს იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში, დატვირთოს უფლებრივად ან გამოიყენოს სხვა დანიშნულებით. მინდობილობის შინაარსის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ----- ბ-----ეს ჰქონდა ქონების გასხვისების უფლება მინიჭებული.

მინდობილობა ტ. 2. ს.ფ. 51-58

3.2.8. დადგენილი ფაქტების ანალიზით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადაო გარიგების დადებაში ქონების გასხვისების ნება გამოავლინა უფლებამოსილმა პირმა ზ----- ბ-----ემ.

3.2.19. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ზ----- ბ-----ემ და შპს „მ-----მა“ ნასყიდობის ხელშეკრულება დადეს მოსაჩვენებლად, რეალური შედეგის მიზნის გარეშე. მტკიცებულებათა გამოკვლევით ასეთი ფაქტობრივი გარემოება არ დგინდება. დგინდება ამის საწინააღმდეგო ფაქტი. კერძოდ ის, რომ შპს „მ-----ი“ გახდა ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. მიწის ნაკვეთზე დაგეგმა მშენებლობა, ამ მიზნით მიიღო მშენებლობის ნებართვა და აწარმოებს კორპუსის მშენებლობას. აღნიშნული გამორიცხავს ე---- კ-----ოსა და შპს „მ-----ის“ შეთანხმებას ფარულ გარიგებაზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე შპს „მ-----სა“ და ზ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია და არარსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას,

სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად. განსახილველ საქმეში ე---- კ----ო ამტკიცებს, რომ 2018 წლის 23 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „მ-----ი“ გახდა ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონების მესაკუთრე, ბათილი გარიგებაა. ამტკიცებს, რომ ბათილი გარიგება არღვევს მის კანონიერ უფლებებს, რის გამოც წარმოადგინა სარჩელი და წინამდებარე სარჩელით მიზნად დაისახა ბათილი გარიგებით დარღვეული უფლების აღდგენა. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს ამტკიცოს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა და მისი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვეს გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესთან. სწორედ ამაზე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლი, ასევე ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქ. სსკ-ის მეორე მუხლი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება და სხვა ნორმები და გადაწყვეტილებები.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისებისათვის საქ. სკ-ის 183-ე მუხლმა დაადგინა წერილობითი ფორმით გარიგების დადება და მისი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების აუცილებლობა. დადგენილია და სადაო არარის ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების გასხვისებაზე გარიგება წერილობითი ფორმითაა დადებული და დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად სადაო გარიგების დადებისას, საქ. სკ-ის 183-ე მუხლის მოთხოვნა დაცულია. ამ საკითხის გარკვევის შემდეგ უნდა შემოწმდეს გარიგება აკმაყოფილებს თუ არა სხვა სხვა მოთხოვნებს.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ნასყიდობის წესს ადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი. დასახელებული ნორმის პირველი და მეორე ნაწილით: - ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მყიდველს მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გამყიდველს გადაუხადოს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მიწის ნაკვეთი 2011 წლის 13 ივლისიდან 2018 წლის 2- მაისამდე რეგისტრირებული იყო ე---- კ----ოს სახელზე. 2017 წლის 23 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება აღრიცხულია შპს „მ-----ის“ საკუთრებად. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი

ქონების ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები მასში მდგომარეობს, რომ მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ქონების გაყიდვის ნება, უნდა შეხვდეს მყიდველს, შეათანხმოს ხელშეკრულების პირობები, მასთან გააფორმოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიიღოს ნასყიდობის საფასური და გადასცეს ქონებაზე საკუთრების უფლება. სადაო გარიგება ნამდვილი გარიგების შემადგენლობას ფორმალურად შეიცავს, მაგრამ მის კანონიერებას სადაოდ ხდის მოსარჩელე. ამტკიცებს, რომ ის არ გამოხატავს გამყიდველის ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე. ასევე მიაჩნია, რომ გარიგება მოსაჩვენებლად დადებული, ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ, ქონების საკუთრებაში დაბრუნებას მოითხოვს.

6.4. საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისათვის პირველ რიგში უნდა შემოწმდეს და შეფასდეს გარიგების ბუნება. გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. ქონების გამყიდველმა უნდა გამოხატოს უძრავი ქონების გასხვისების ნება. თავის მხრივ შემძენმაც უნდა გამოავლინოს ქონების შეძენის ნება. ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში — ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. გამყიდველს ქონების გაყიდვა, ხოლო მყიდველს მისი შეძენა უნდა სურდეს. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადავად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე

მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულია 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“. საქართველოს სსკ-ის 327-ე მუხლის პირობის დაუცველობა, ქმნის გარიგების გაბათილების წინაპირობას. ანუ თუ დადგინდა, რომ ქონების მესაკუთრეს არ გამოუხატავს ქონების გასხვისების ნება, მაშინ ქონების გასხვისებაზე დადებული ხელშეკრულება, უპირობოდ ბათილად უნდა აღიარდეს, რადგანაც ნების გამოვლენის გარეშე ქონების გასხვისება ეწინააღმდეგება კანონს.

6.4. სასამართლომ შეამოწმა უძრავი ქონების გასხვისებისას ე---- კ-----ოს ნება, დაადგინა, რომ მას ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მიწის ნაკვეთი გასხვისების ნება, გამოხატული აქვს. მის ნაცვლად გასხვისების ნება გამოავლინა ზ----- ბ-----ემ. თავად ზ----- ბ-----ეს ქონების გასხვისების უფლება ე---- კ-----ოს მიერ მინიჭებული აქვს 2018 წლის 20 აპრილის მინდობილობით. ე---- კ-----ო მინდობილობის გაცემას სადაოდ არ ხდის. ამტკიცებს, რომ მან ზ----- ბ-----ის სახელზე ნამდვილად გასცა მინდობილობა, მაგრამ მისთვის არ მიუწვდია უძრავი ქონების გასხვისების უფლება. სასამართლო ამ მოსაზრებას არ ეთანხმება. მისი მოსაზრება და არგუმენტები გასათვალისწინებელი იქნებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მინდობილობაში მიწის ნაკვეთის გასხვისების უფლება არ იქნებოდა მითითებული. მინდობილობაში კი ზ----- ბ-----ეს ე---- კ-----ოს კუთვნილი ნაკვეთის განკარგვის უფლება, მითითებულია.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ მინდობილობით გარკვეული მოქმედებების დავალება გულისხმობს დავალების ხელშეკრულების არსებობას, ანუ შემთხვევა, როდესაც რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე. ამ დავალების შესრულებისას რწმუნებული მოვალეა შეასრულოს მარწმუნებლის მითითებები. მას შეუძლია გადაუხვიოს მარწმუნებლის მითითებებს, თუ, გარემოებებიდან გამომდინარე, მას შეუძლია ივარაუდოს, რომ მარწმუნებელი საქმის ვითარების ცოდნის შემთხვევაში მოიწონებდა ასეთ გადახვევას. თუმცა ის მოვალეა მითითებებისაგან გადახვევამდე შეატყობინოს მარწმუნებელს და დაელოდოს მის გადაწყვეტილებას, თუკი დაყოვნებით მარწმუნებელს არ შეექმნება ზიანის მიყენების საფრთხე (საქ. სკ-ის 712-ე მუხლი). მინდობილი პირის მიერ შესრულებული მოქმედებები ეკუთვნის მარწმუნებელს და ითვლება მის მიერ შესრულებად. აღნიშნული ნიშნავს მას, რომ ყველა ის მოქმედება, რაც ზ----- ბ-----ემ შეასრულა 2018 წლის 20 აპრილის მინდობილობით, ნიშნავს ე---- კ-----ოს მიერ შესრულებულად. შესაბამისად უძრავი ქონების გასხვისებისას ზ----- ბ-----ის ნების გამოვლენა, გულისხმობს ე---- კ-----ოს მიერ გამოვლენილ ნებას. სწორედ ამიტომ გარიგება დადებულია გამყიდველის ნამდვილი ნების გამოვლინების საფუძველზე.

6.6. სხვა საკითხია ე---- კ-----ოს 2018 წლის 23 მაისს, სურდა თუ არა გაეყიდა მისი ქონება, ანუ მოიწონებდა თუ არა ზ----- ბ-----ის მიერ ქონების გაყიდვას. ამ ნაწილში სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას გამოიტანოს დასკვნები, მაგრამ ცხადია, რომ მას უძავი ქონების გასხვისება ზ----- ბ-----ეზე მინდობილი აქვს და თავის მხრივ ზ----- ბ-----ემ ამ უფლებამოსილების ფარგლებში ქონება გაასხვისა. თუ მას არ სურდა ქონების გასხვისება, მაშინ უნდა გამოეჩინა მეტი წინდახედულობა და ეს უფლება ზ----- ბ-----ისათვის არ უნდა მიენიჭებინა. თუ ზ----- ბ-----ემ გადაუხვია მის მითითებებს, ასეთ შემთხვევაში კანონი მას ანიჭებს უფლებას დამდგარი ზიანი მოსთხოვოს ზ----- ბ-----ეს (სკ-ის 719-ე მუხლი). თუმცა აღნიშნული ზეგავლენას ვერ იქონიებს ე---- კ-----ოს სახელით ზ----- ბ-----ის მიერ დადებულ გარიგებებზე.

6.7. მოსარჩელე გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ერთერთ საფუძვლად უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველს. დასახელებული ნორმა ბათილად აცხადებს გარიგებას, რომელიც რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს. ამ ტიპის გარიგებას მოჩვენებითი გარიგება ჰქვია.

6.8. მოჩვენებით დადებული გარიგება დაფარული გარიგების ერთერთი სახეა. მოჩვენებითი გარიგება ერთი მხარის მიერ არ დაიდება. მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ასეთია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. ასევე დაფარული გარიგებაა თვალთმაქცური გარიგება, რომლის მონაწილე მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, თვალთმაქცური გარიგებისას უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, თუმცა უმრავლეს შემთხვევაში იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული. არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილეები არიან ე---- კ-----ო და შპს „მ-----ი“. ე---- კ-----ომ გაყიდა, ხოლო შპს „მ-----მა“ იყიდა უძრავი ქონება. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ე---- კ-----ო და შპს „მ-----ი“ შეთანხმებულიყვნ მასზედ, რომ:

- დადებდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულებას;
- ქონებას აღრიცხავდნენ შპს „მ-----ზე“;
- სინამდვილეში კი არაფერიც არ შეიცვლებოდა.
- ქონება რეგისტრირებული იქნებოდა შპს „მ-----ზე“, მაგრამ სინამდვილეში მისი ფაქტობრივი მმართველი იქნებოდა ე---- კ-----ო.

სწორედ ასეთი მოცემულობა ქმნის მოჩვენებითი გარიგების შემადგენლობას. საქმის მასალებით ასეთი რამ არ დგინდება, ამიტომ გარიგება არ წარმოადგენს

მოჩვენებით დადებულ გარიგებას. მცდარია მოსაზრება მოჩვენებითი გარიგების კვალიფიკაციისათვის გამოვიყენოთ ზ----- ბ-----ის პიროვნება. გარიგება არაა ზ----- ბ-----ის სახელით დადებული. ამიტომ ის არ წარმოადგენს გარიგების მხარეს. შესაბამისად მისი ნათესაური კავშირი შპს „მ-----ის“ დირექტორთან და დამფუძნებელთან, არ გამოდგება სადაო ხელშეკრულების თვალთმაქცური გარიგების დაკვალიფიცირებისათვის.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 3000 ლარს. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო ბაჟის გადახდა ეკისრება მოსარჩელეს. მას სახელმწიფო ბაჟის ბაჟის თანხა წინასწარ აქვს გადახდილი. აქვს 3000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად 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.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით, საქმეზე გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს "მ-----ს" (ს/ნ 4-----) აკრძალა მის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე - ბათუმი, ბ-----ში (ს/კ - 0-.3-.2-.0--), გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე---- კ-----ოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და შპს "მ-----ი" (ს/ნ 4-----) გათავისუფლდეს ქ. ბათუმი, ბ-----ში (ს/კ - 0-.3-.2-.0--) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვისაგან.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30);
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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე