



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: თ----- ზ-----
წარმომადგენელი: ა-----ე

მოპასუხე: ი---- უ----- და ქ----- ი----ა
წარმომადგენელი: ნ-----ე

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:

თ----- ზ-----მ სარჩელი აღძრა ი---- უ-----სა და ქ----- ი----ას მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა:

- ბათილად იქნას ცნობილი ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონებაზე ი---- უ-----სა და ქ----- ი----ას შორის 20-3 წლის 18 ნოემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;

- გარიგების ბათილად ცნობის შემდეგ, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) აღირიცხოს ი---- უ-----ს საკუთრებად.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ი---- უ----- 20-2 წელში ცხოვრობდა რუსეთში. მას საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება, მდებარე: - ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--). 20-2 წელში თ----- ზ----- და ი---- უ----- შეთანხმდნენ ქ. ქობულეთში, რ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობაზე. შეთანხმების მიხედვით თ----- ზ-----ის მამას, ზ----- ზ-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობისათვის ი---- უ-----სათვის უნდა გადაეხადა 25 000 აშშ დოლარი, საიდანაც თანხის ნაწილი გადაიხდებოდა მაშინვე, ხოლო დარჩენილი ნაწილი - 1 წლის განმავლობაში. 2012

წლის 16 აგვისტოს ზ----- ზ-----მ ი---- უ-----ს გადაურიცხა ნასყიდობის თანხის ნაწილი 8000 აშშ დოლარი და შეძენილ ბინაში დაიწყო სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები. ბინას მიაშენა 17.5 კვ.მ ფართი და მასში გააკეთა რემონტი, რაშიც დახარჯა 7000 აშშ დოლარი. ზ----- ზ-----მ დათქმულ ვადაში ვერ შეძლო ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა, რის გამოც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოიძიებდნენ პოტენციურ მყიდველს და გაყიდდნენ ქონებას. მიღებული თანხიდან კი თ----- ზ----- მიიღებდა ნასყიდობისათვის გადახდილ 8000 დოლარს და რემონტზე დახარჯულ 7000 დოლარს. ი---- უ----- არის ქ----- ი----ას დისშვილი. ი---- უ----- და ქ----- ი----ა ერთად მონაწილეობდნენ, როგორც ნასყიდობაზე შეთანხმებაში, ასევე ქონების მესამე პირებზე გაყიდვის და მიღებული თანხის მოსარჩელისათვის გადაცემაზე შეთანხმებაში. 2013 წლის 6 ნოემბერს ი---- უ-----მ მინდობილობა გასცა ზინაიდა დერევეცოვაზე და მას ანდო ბინის გასხვისებისას ხელშეკრულების გაფორმება. იმავე თვეში ქ----- ი----ა ჩამოვიდა საქართველოში და ზინაიდა დერევეცოვას სახელზე გაფორმებული მინდობილობის საფუძველზე ი---- უ-----ს ბინა გადაიფორმა თავის სახელზე. შემდეგში კი მიმართა პოლიციას და მოითხოვა მოსარჩელის ბინიდან გამოსახლება. მოსარჩელემ, 2013 წლის 16 დეკემბერს სარჩელი აღძრა ი---- უ-----სა და ქ----- ი----ას წინააღმდეგ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა მათ გადასახდელად სოლიდარულად დაკისრებოდათ 16 000 აშშ დოლარის გადახდა. ასევე თანხის სრულად გადახდამდე მოითხოვა ბინით სარგებლობის უფლება. დავა დასრულდა. შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით ი---- უ-----ს მის სასარგებლოდ დაეკისრა 15 000 აშშ დოლარის გადახდა. ქ----- ი----ას ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ი---- უ-----სა და ქ----- ი----ას შორის გაფორმებული ნასყიდობა არ წარმოადგენს ნამდვილ გარიგებას. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოჩვენებითად. მისი მიზანი იყო ქონების ი---- უ-----საგან განრიდება. ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებისთვის ცნობილი იყო, რომ თ----- ზ-----, ვალს ამოიღებდა ი---- უ-----ს ქონებიდან. იმისათვის, რომ ი---- უ-----ს თავიდან აეცილებინა ვალის დაფარვა, მან კუთვნილი ქონება ფორმალურად გადააფორმა ქ----- ი----ას საკუთრებად. ქ----- ი----ას დასახელებული ქონების გარდა, სხვა ქონება არ აქვს, შესაბამისად ის უ-----საგან თანხის ამოღებას ვეღარ შეძლებს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. ქ----- ი----ა სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი ამტკიცებს, რომ ქ----- ი----ამ და ი---- უ-----მ გამოხატეს ნამდვილი ნება და 2013 წლის 18 ნოემბერს დადეს გარიგება, რომლის საფუძველზეც ქ----- ი----ამ შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა შეთანხმებული ღირებულება. შესაბამისად არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების საფუძველი.

2.2. ი---- უ-----მ შესაგებელი არ წარმოადგინა.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2013 წლის 25 ნოემბრამდე ი---- უ-----ს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი

ქონება მდებარე ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტებები

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 35-40.

3.1.2. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ ი--- უ----- არის ქ----- ი---ას დის შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები

3.1.3. 20-2 წელში თ----- ზ-----ის მამა, ზ----- ზ----- დაუკავშირდა ი--- უ-----ს და შესთავაზა ბინის ყიდვა. მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ ზ----- ზ-----ს, ი--- უ----- 25 000 აშშ დოლარად მიყიდა ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავ ქონებას. ნასყიდობის თანხის ნაწილი ზ----- ზ-----ს უნდა გადაეხადა მაშინვე, ხოლო ნაწილი ერთი წლის განმავლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. ს.ფ. 42-52.

3.1.4. 2012 წლის 16 აგვისტოს ზ----- ზ-----მ ნასყიდობის თანხის ნაწილი 8000 აშშ დოლარი გადაურიცხა ი--- უ-----ს, რის შემდეგაც დაეუფლა ბინას და მასში ჩაატარა გარკვეული სარემონტო სამუშაოები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. ს.ფ. 42-52.

3.1.5. ზ----- ზ-----ს ნასყიდობის საფასურის დარჩენილი ნაწილი გადახდილი არ აქვს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტებები;

3.1.6. ი--- უ-----მ ბინის განკარგვასთან დაკავშირებით 2013 წლის 6 ნოემბერს მინდობილობა გასცა ზინაიდა დერევეცოვას სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მინდობილობა; ს.ფ. 28

3.1.7 20-8 წლის 13 ნოემბერს ი--- უ-----ს წარმომადგენელმა ზინაიდა დერევეცოვამ ქ----- ი---ასთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ქ----- ი---ა აღირიცხა ქ. ქობულეთში, რუსთაველის ქუჩა №140ბ, ბინა 2-ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ნასყიდობის ხელშეკრულება ს.ფ. 23-24

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ს.ფ. 35-40

3.1.8. მხარეები არ დაობენ მასზედ რომ ზ----- ზ-----მ 2013 წლის 16 დეკემბერს სარჩელი აღძრა ი--- უ-----სა და ქ----- ი---ას წინააღმდეგ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა მათ გადასახდელად სოლიდარულად დაკისრებოდათ

16 000 აშშ დოლარი. ასევე თანხის სრულად გადახდამდე მოითხოვა ბინით სარგებლობის უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. ს.ფ. 42-52.

3.1.9. ასევე უდაოა ისიც, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-4 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ი---- უ-----ს ზ----- ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 8000 დოლარის გადახდა, ხოლო ი---- უ-----სა და ქ----- ი----ას რემონტისა და მიშენების ხარჯის ანაზღაურება 7000 დოლარის ოდენობით. მოსარჩელეს, ნება დაერთო თანხის გადახდამდე ესარგებლა უძრავი ქონებით მდებარე ქ. ქობულეთში, რუსთაველის ქუჩა №140ბ, ბინა 2-ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის განჩინება ს.ფ 55-58

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. ს.ფ. 42-52.

3.1.10. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-4 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება ნაწილობრივ შეიცვალა. ი---- უ-----სათვის ზ----- ზ-----ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ნაწილში დარჩა უცვლელი. ხოლო ქ----- ი----ას ნაწილში გადაწყვეტილება გაუქმდა. ასევე გადაწყვეტილება გაუქმდა ბინით სარგებლობის უფლების ნაწილში. შესაბამისად, ი---- უ-----ს გადასახდელად დაეკისრა 15 000 დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის განჩინება ს.ფ 55-58

3.1.11. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის განჩინება ს.ფ 55-58

3.1.12. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ ზ----- ზ----- გარდაცვლილია. თ----- ზ----- წარმოადგენს ზ----- ზ-----ის უფლებამონაცვლეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის განჩინება ს.ფ 55-58

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეებს შორის სადაო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- 2013 წლის 18 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა.
- თ----- ზ-----ის მიმართ ი---- უ-----ს შესასრულებელი ვალდებულება.

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

3.2.3. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრობითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. თავადვე არიან ვალდებული განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება რა მტკიცებულებებით დაამტკიცონ. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. სადაო ფაქტობრივ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრობითობისა და თანასწორობის საფუძველზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ როდესაც მხარეები დაობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასეთ შემთხვევაში მათი ვალდებულებაა სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოადგინონ მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის ფაქტის არსებობის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა განაწილდეს სწორად. მხარეებს უნდა დაეკისროთ ისეთი ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. წინამდებარე შემთხვევა ისეთი შემთხვევაა, როდესაც მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ დამტკიცონ, რომ ი--- უ-----ს ნამდვილად სურდა ქონების გასხვისება, ქ----- ი-----ს ნამდვილად სურდა ქონების შეძენა, გარდა ამისა ქ-----

ი----ამ ი---- უ-----ს გადაუხადა ბინის საფასური და უძრავ ქონებაზე შეიძინა საკუთრების უფლება. სწორედ ამ გარემოებების არსებობა მიანიშნებს გარიგების ნამდვილობაზე.

3.2.5. თავის მხრივ მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ ი---- უ-----ს მასზე გადასახდელი აქვს 15 000 აშშ დოლარი.

3.2.6. 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. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.7. მიუხედავად იმისა, რომ ქ----- ი-----ა და მისი წარმომადგენელი ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ არსებობს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც ი---- უ-----ს თ----- ზ-----ისათვის გადასახდელი აქვს 15 000 აშშ დოლარი, საქმის განხილვის დროს არაერთგზის მიუთითეს, რომ თ----- ზ-----ს, ბინაში 7000 აშშ დოლარის ღირებულების რემონტი ჩატარებული არ აქვს, ასევე თ----- ზ-----ზე გადასახდელი არაა ნასყიდობის საფასურად მიღებული 8000 აშშ დოლარი. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ რემონტის ჩატარების საკითხი, მისი ღირებულება და ზ----- ზ-----ის მიერ ი---- უ-----სათვის ნასყიდობის საფასურად გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების საკითხი არ წარმოადგენს წინამდებარე დავის ფაქტობრივ გარემოებებს. ასევე აღნიშნული არაა დავის საგანი. ამიტომ სასამართლო გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის ფორმატში, ვერ იმსჯელებს ამ საკითხებზე. მითუმეტეს არსებობს კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ი---- უ-----ს ზ----- ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 15 000 დოლარის გადახდა. აქედან 7000 აშშ დოლარი რემონტის ხარჯია, ხოლო 8000 აშშ დოლარი ის თანხაა, რაც ზ----- ზამბახიზეს ი---- უ-----ზე ჰქონდა ნასყიდობის ანგარიშში გადახდილი. სასამართლო მოპასუხის ყურადღებას მიაპყრობს საქართველოს სსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით განსაზღვრულ პირობაზე, რომლის მიხედვითაც მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ასეთია ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ;

დადგენილია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით დარეგულირებულ დავაში, მონაწილეობდნენ ის მხარეები, ვინც ამ საქმეში არიან მხარეებად. შესაბამისად 2015 წლის 27 იანვრის

გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს ამ საქმისათვის პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს და მას ცალკე დამტკიცება აღარ ჭირდება. აღნიშნულიდან გამომდინარე დადგენილია და დადასტურებულია, რომ ი---- უ-----ს თ----- ზ-----ისათვის გადასახდელი აქვს 15 000 აშშ დოლარი.

იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის განჩინება ს.ფ 55-58

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. ს.ფ. 42-52.

3.2.8. შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხია სადაო გარიგების ნამდვილობა. ქ----- ი----ამ განმარტა, რომ მან ნასყიდობის საფასური - 35 000 აშშ დოლარი ი---- უ-----ს რუსეთში გადაუხადა. მას თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ აქვს. შესაბამისად მისი არგუმენტები მხოლოდ ზეპირ განმარტებას ეყრდნობა. მისი ზეპირი განმარტება არაა სარწმუნო და დამაჯერებელი. თუ მას თანხა გადახდილი აქვს, მაშინ მან უნდა წარმოადგინოს ასეთი მტკიცებულება და დაამტკიცოს, რომ გადაიხადა 35 000 აშშ დოლარი და შეიძინა ი---- უ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება.

3.2.9. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ სადაო გარიგება მოჩვენებითი გარიგებაა. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ მოჩვენებით დადებული გარიგების პირდაპირი მტკიცებულება არ არსებობს (გარდა მხარეთა აღიარებისა). მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს გარიგების მონაწილეთა შეთანხმება გარიგების ფორმალურად გაფორმებაზე. მისი მიზანია მესამე პირი დარწმუნონ, რომ გარკვეული გარიგებაა დადებული. სინამდვილეში კი ამ გარიგებით რეალურად არაფერი არ იცვლება. სწორედ ამიტომ ამ ტიპის გარიგებები ფორმალურად აკმაყოფილებს გარიგების პრინციპებს. მისი ნაკლი მხოლოდ ნების გამოვლენის ნამდვილობაა. ამ ტიპის დავის დროს უნდა დადგინდეს კონკრეტული ფაქტები და მას მიეცეს შეფასება, ანუ შეფასდეს კონკრეტულ მოცემულობაში დადებული გარიგება არის თუ არა ნამდვილი. ამ მიმართულებით დგინდება შემდეგი ფაქტების ქრონოლოგია:

- ი---- უ----- ზ----- ზ-----ს ზეპირად შეუთანხმდა კუთვნილი უძრავი ქონების 25 000 აშშ დოლარად ნასყიდობაზე;
- ზ----- ზ-----მ გადაიხადა 8000 აშშ დოლარი;
- ზ----- ზ----- დაეუფლა უძრავ ქონებას და 7000 აშშ დოლარი დახარჯა მის გაუმჯობესებაში;
- ზ----- ზ-----მ დარჩენილი თანხა კვლავ გადაიხადა;
- ი---- უ----- და ზ----- ზ----- შეთანხმდნენ, რომ ქონებას გაყიდდნენ და ერთმანეთთან გაასწორებდნენ ანგარიშს. მათ შორის ზ----- ზ----- მიიღებდა დახარჯულ თანხებს;
- ი---- უ-----მ კუთვნილი ქონება გაასხვისა ქ----- ი----აზე;
- ქ----- ი----მ იცოდა ზ----- ზ-----სა და ი---- უ-----ს შეთანხმების შესახებ;
- ი---- უ-----მ უარი განაცხადა ზ----- ზ-----ს და მის მემკვიდრეს დაუბრუნოს 15 000 აშშ დოლარი;
- ი---- უ-----ს სხვა ქონება საქართველოში აღარ აქვს.

3.2.10. ფაქტობრივი გარემოებების ქრონოლოგიის მიხედვით დალაგების შემდეგ, სასამართლო ლოგიკურად მიიჩნევს მოსაზრებას მასზედ, რომ ზ----- ზ----- კუთვნილ თანხას იძულების წესით ი---- უ-----ს მატერიალური აქტივების რეალიზაციის გზით. მის ერთადერთ აქტივს წარმოადგენდა ქ. ქობულეთში, რუსთაველის ქუჩა №140ბ, ბინა 2-ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონება. ამ ქონების გასხვისებით ი---- უ----- მოახერხებს თავი დააღწიოს თ----- ზ-----ის მოთხოვნას და გადაწყვეტილება დატოვოს აღუსრულებელი. ქ----- ი----ა მისი დეიდაა. შესაბამისად მასთან ნათესაური კავშირით თავისუფლად შეძლებს ქონებაზე შეინარჩუნოს ფაქტობრივი ბატონობაც და ამასთან ერთად თ----- ზ-----ის მოთხოვნასაც დააღწიოს თავი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასეთ სიტუაციაში გარიგების დადება არ წარმოადგენს ნასყიდობის ნების გამოვლენას. მითუმეტეს ქ----- ი----ას არ აქვს ქონების ღირებულების გადახდის მტკიცებულება. უფრო მეტიც, ნასყიდობის დროს ბინაში ცხოვრობდა მოსარჩელის ოჯახი და ქ----- ი----ამ იცოდა, რომ ზ----- ზ----- ი---- უ-----საგან ფულის დაბრუნებას მოითხოვდა. ასეთ სიტუაციაში ბინის შეძენა, მნიშვნელოვნად ასუსტებს ნასყიდობის რეალურ გარიგებად აღქმის შესაძლებლობას.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონებაზე ი---- უ-----სა და ქ----- ი----ას შორის 2013 წლის 18 ნოემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა. მისი გაბათილების შემდეგ უძრავი ქონება, უნდა აღირიცხოს ი---- უ-----ს საკუთრებად.

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 თ----- ზ----- ამტკიცებს, რომ 2013 წლის 18 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ----- ი----- ა გახდა ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი 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. თ----- ზ-----ის სარჩელი აღიარებითი ტიპის სარჩელია, რადგანაც მოსარჩელე მოითხოვს სასამართლომ აღიაროს, რომ 2013 წლის 18 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ბათილი გარიგებაა. მოთხოვნის სპეციფიკიდან გამომდინარე სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია შეაფასოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა.

აღიარებითი სარჩელის ბუნება განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით. დასახელებული ნორმით სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიზნებისათვის აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია თუ მასში გამოკვეთილია იურიდიული ინტერესი, რაც უფლებასა თუ სამართლებრივ ურთიერთობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებულ დავასთანაა დაკავშირებული. მოპასუხე მოსარჩელეს უნდა ეცილებოდეს უფლებაში და ასეთი დავა მომავალში უნდა ქმნიდეს დარღვეული უფლების აღდგენის ან უფლების დარღვევის თავიდან აცილების წინაპირობას. ამასთან აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ამ გადაწყვეტილებას მოსარჩელისათვის გარკვეული სარგებელის მოტანა უნდა შეეძლოს. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ისიც, რომ აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის უნდა დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი. მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომლიც კანონიერად დადგება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში და რომლითაც აღსდგება მისი კანონით დაცული

ინტერესი. დავის ზოგადი ინტერესი არაა აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობა. ზოგადად მოსარჩელეს სარჩელში აღძრული მოთხოვნის ინტერესი გააჩნია (და ეს ბუნებრივიცაა), მაგრამ ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონისმიერი. იურიდიულ ინტერესში დარღვეული უფლების აღდგენის კანონისმიერი გზა იგულისხმება (მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი), ამასთან აღიარებითი სარჩელი უფლების დაცვის გამონაკლისი და ერთადერთი გზა უნდა იყოს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, თ----- ზ----- 20-3 წლის 18 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას აკავშირებს ი---- უ-----საგან ასაღებ 15 000 აშშ დოლარს. განმარტავს, რომ მისგან თანხის ამოღება შეუძლებელია ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონების რეალიზაციით. ამ ქონების გასხვისებით მას მოესპო ვალის ამოღების საშუალება, რადგანაც ი---- უ-----ს ქონება აღარ აქვს.

საქმის მასალებით დადგინდა, რომ ი---- უ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ 15 000 აშშ დოლარი ნამდვილად აქვს გადასახდელი. მან ვალი არ დაფარა. მისგან ვალის ამოღებას მოსარჩელე შეძლებდა ნებისმიერი აქტივის გამოყენებით. მას საკუთრებაში გააჩნდა მხოლოდ ერთი ქონება და ისიც 2013 წლის 18 ნოემბრის გარიგებით გასხვისებულია. თუ აღნიშნული ქონება დაუბრუნდება ი---- უ-----ს, მაშინ მისი გამოყენებით მოსარჩელე შეძლებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოიწვევს თ----- ზ-----ის კანონიერი ინტერესის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად მის აღიარებით სარჩელს აქვს იურიდიული ინტერესი.

6.3. მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დადგენის შემდგომ სასამართლოს შეფასების საგანია ხელშეკრულების ბათილობის მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობების კვლევა.

6.4. 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 წერილობითი ფორმით გარიგება დადებულია 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.

6.5. 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 მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ 20-3 წლის 25 ნოემბრამდე სადაო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ი---უ-----ს საკუთრებად. 20-3 წლის 18 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება აღრიცხულია ქ----- ი---ას 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 და მყიდველის ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე. ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ, ქონების ი--- უ-----ს საკუთრებაში დაბრუნებას მოითხოვს.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-59-ე, 81-83-ე მუხლებში (ასევე სხვა ნორმებში) დასახელებული ნორმების მიხედვით გაირგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი 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. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. 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 არ 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 მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. ანუ მესაკუთრეს უნდა სურდეს ქონების გასხვისება, ხოლო შემძენს უნდა სურდეს გასაყიდი ქონების შეძენა. სწორედ ასეთ ნების გამოვლინებას მოსდევს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადავად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მხოლოდ გამყიდველის სურვილი გაყიდოს ქონება, ან მყიდველის სურვილი იყიდოს ქონება, არ გამოიწვევს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. 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 დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ”.

6.9. სადაო საკითხის გასარკვევად, მნიშვნელოვანია მოჩვენებით დადებული გარიგების ბუნების განმარტება. 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, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში 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. მოჩვენებითი გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც

გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები.

6.10. წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილეები არიან:

- მესაკუთრე - ი---- უ-----;

- მყიდველი - ქ----- ი----ა.

დადგენილია, რომ ისინი ერთმანეთის ნათესავები არიან. ი---- უ----- ქ----- ი----ას დის შვილია. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ი---- უ-----მ ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისების შემდეგ, ქონებრივი აქტივებისაგან „თავი გაითავისუფლა“. მან ქონება გაასხვისა მას შემდეგ, რაც ზ----- ზ-----ს შეუთანხმდა უძრავი ქონების გასხვისებაზე და მიღებული თანხიდან 15 000 აშშ დოლარის გადაცემაზე. სწორედ ეს გარემოება ზრდის ეჭვის საფუძველს. არსებობს ლოგიკური კითხვა: - რატომ გაასხვისა ი---- უ-----მ კუთვნილი ქონება ქ----- ი----აზე? პასუხის გაცემისას უნდა გავითვალისწინოთ შემდეგი პირობები:

- არ დგინდება ქ----- ი----ას მიერ ი---- უ-----სათვის ნასყიდობის საფასურის გადახდა;

- ი---- უ-----მ იცოდა, რომ ბინაში ცხოვრობდა მოსარჩელის ოჯახი;

- ქ----- ი----ამ და ი---- უ-----მ იცოდნენ, რომ ქონების რეალიზაციის შემდეგ ზ----- ზ-----ს უნდა მიეღო 15 000 აშშ დოლარი.

ერთერთი ლოგიკური პასუხია ის, რომ ქონება ი---- უ-----მ გაასხვისა ვალის დაფარვის თავიდან ასაცილებლად (მოსარჩელის პოზიციაც ესაა). რა თქმა უნდა არსებობს სხვა შესაძლო ვარიანტებიც, თუნდაც ის, რომ ი---- უ-----მ უძრავი ქონება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ----- ი----აზე გაასხვისა რეალურად, ნამდვილი ნების გამოვლენის საფუძველზე. ასეთი რამ რეალურად, რომაც არსებობდეს, ვალის გადახდის ვადის დადგომისას კრედიტორს აუცილებლად ექნება ნასყიდობის რეალურობასა და მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით კითხვები. ეჭვების გასაფანტად აუცილებელია მოპასუხეებმა დაამტკიცონ, რომ მათი მიზანი იყო მხოლოდ და მხოლოდ ნასყიდობა და რომ ი---- უ-----ს მიზანი ვალის გადახდისაგან თავის არიდება არ ყოფილა.

6.11. სასამართლომ გაანალიზა მტკიცებულებები, მივიდა იმ დასკვნამდე, სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ. ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო მოსალოდნელი შედეგების თავიდან აცილება. ი---- უ-----ს ზ----- ზ----- ისათვის 15 000 აშშ დოლარი ჰქონდა გადასახდელი და არსებობდა დიდი ვარაუდი იმისა, რომ ზ----- ზ----- აღძრავდა სარჩელს და დავის მოგების შემდეგ მოითხოვდა სააღსრულებო ფურცელს და ი---- უ-----საგან 15 000 აშშ დოლარის იძულებით ამოღებას შეეცდებოდა. ბუნებრივია იძულებითი აღსრულება დამოკიდებული იქნებოდა ი---- უ-----ს მატერიალურ აქტივებზე. ი---- უ-----მ ასევე იცოდა, რომ კუთვნილი ქონების რეალიზაციით შესაძლებელი იქნებოდა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, სწორედ ამიტომაც ი---- უ----- ქონების პასუხისმგებლობის ფარგლებიდან გატანას შეეცადა. ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცა ქ----- ი----ას, რითაც თავი აარიდა მისთვის

არასასიამოვნო პროცესს - ქონების გასხვისების გზით თ----- ზ-----ის ვალის გადახდას. შესაბამისად შეუძლებელი გახდა გადასახდელი თანხის ამოღება. თუ ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონება იქნებოდა ი---- უ-----ს საკუთრებაში, მაშინ ზ----- ზ----- უპირობოდ, გართულებების გარეშე ქონების რეალიზაციის გზით ამოიღებდა იმ ფულს, რაც ი---- უ-----ს მასზე აქვს გადასახდელი. იმისათვის, რომ ზ----- ზ-----ს ქონების გამოყენებით არ მოეხდინა თანხის ამოღება, ი---- უ-----მ ქონება გაასხვისა მისთვის სანდო ადამიანზე - დედის დაზე, რითაც თავიდან აირიდა ვალის გამო უძრავი ქონების გასხვისების რისკი. ქონების გასხვისებამ გავლენა იქონია შედეგებზე, რაც მასში გამოიხატება, რომ ამ ქონების გასხვისების შედეგად ზ----- ზ-----მ დაკარგა თანხის ამოღების რესურსი. შესაბამისად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ თანხის ამოღების რესურსი სწორედაც ის უძრავი ქონებაა, რომელიც ი---- უ-----მ გადააფორმა მის ნათესავზე. როგორც ზემოთ განვმარტეთ მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენება. იმ მიზნით, რომ კრედიტორების დაკმაყოფილებას გაექცეს, მოვალე ქონებას ვითომ ნასყიდობის გზით ასხვისებს. სინამდვილეში არავითარ ნასყიდობას არ აქვს ადგილი. მოცემულ შემთხვევაში სადაო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის მოჩვენებით ხასიათზე მიუთითებს ის გარემოება, რომ ი---- უ----- და ქ----- ი----ა არიან ნათესავები და მათ არანაირი ნასყიდობა არ სჭირდებოდათ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით მათთვის ფაქტიურად არაფერი არ შეცვლილა. მართალია კანონი არ კრძალავს ნასყიდობას, მაგრამ წინამდებარე შემთხვევაში რეალურ ნასყიდობას ადგილი არ აქვს. მით უმეტესს ორივე მოპასუხემ კარგად იცოდა ზ----- ზ-----ის ვალის არსებობა. ასევე ისიც, რომ ქონების გასხვისება წარმოადგენდა ზ----- ზ-----ის ვალის დაფარვის თავიდან აცილების საშუალებას.

6.12. ყოველივე აღნიშნულზე მითითებით ჩანს, რომ მხარეთა შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორდა სწორედ ზ----- ზ-----ის ვალის ამოღების ხელის შესაშლელად. ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეების განზრახვა იყო თავი აერიდებინათ იმ პასუხისმგებლობისგან, რაც უკავშირდება ვალის დაფარვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობაზე დადებული ხელშეკრულება შეიცავს ბათილად ცნობის საფუძველს და იგი უნდა გაბათილდეს.

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 გადამხდელებად 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 2888 ლარს. მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 600 ლარი. აქედან 50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟია. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის ანაზღაურება სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუშეებს. მათვე უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით 2338 ლარის გადახდა.

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 2017 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ქ----- ი----ას აეკრძალა ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-1-0-1--0-0--) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

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. თ----- ზ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-.1-.0-.1--.0-.0--) მდებარე უძრავ ქონებაზე ი--- უ-----სა და ქ----- ი---ას შორის 2013 წლის 18 ნოემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. ქ. ქობულეთში, რ-----ში (ს/კ 2-.1-.0-.1--.0-.0--) მდებარე უძრავი ქონება აღირიცხოს ი--- უ-----ს საკუთრებად;
4. ი--- უ-----ს და ქ----- ი---ას, თ----- ზ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახ.ბაჟის სახით გადახდილი 600 ლარის ანაზღაურება;
5. ი--- უ-----ს და ქ----- ი---ას, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით სოლიდარულად დაეკისროთ სახ.ბაჟის სახით 2338 ლარის გადახდა.
6. საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.
7. 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);
8. 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