



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04.12.2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე გუ-----
წარმომადგენელი ინ-----

მოპასუხე ია-----, თა-----
ია-----ს
წარმომადგენელი თე-----

დავის საგანი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და
უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----სა და ი-----ს შორის
2009 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება,
უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----
-----, ს/კ N0-7--1-.-4--, 500 კვ.მ.
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2010 წლის 02 ნოემბერს ი-----სა და თ-----
-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ
ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, დიღმის ს-----
---- N1-4--, ს/კ N0-7--1-.-4--, 150 კვ.მ-ზე.

1.3. აღდგეს მოსარჩელე გუ-----ს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----ს ნაკვეთი N1--4--, ს/კ N0-.7--1-.---4--, 500 კვ.მ.

2007 წლამდე მოსარჩელე მუშაობდა შპს „თ-----“ მთავარი ბუღალტერის პოზიციაზე. საავადმყოფო განიცდიდა ფინანსურ კრიზისს, რაც გამოწვეული იყო არასწორი მენეჯმენტით, ფინანსების არამიზნობრივმა ხარჯვამ გამოიწვია დავალიანებები, რის გამოც მოსარჩელესა და დირექტორს დაუპირისპირდა კოლექტივი. სიმართლის გასარკვევად მიმართა სახელმწიფო აუდიტის სამსახურს, 2009 წლის 02 ივნისს საგადასახადო შემოწმების შუალედური აქტით ირკვევა, რომ ფინანსური პრობლემები არ არის გამოწვეული მოსარჩელის საქმიანობით.

საკითხის საბოლოო გადაწყვეტამდე, მოსარჩელემ, მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----ს ნაკვეთი N1--4--, ს/კ N0-.7--1-.---4--, 500 კვ.მ. **2009 წლის 29 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოჩვენებითად გადააფორმა ოჯახის ნათესავზე ი-----ზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზანი იყო საგადასახადო ორგანოს მიერ მისთვის ფინანსური ვალდებულების დაკისრების შემთხვევაში, მოსარჩელის კუთვნილი ქონების შენარჩუნება.**

ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც, მოსარჩელე განაგრძობს ცხოვრებას ამ ბინაში.

2010 წლის 02 ნოემბერს ი-----მა, მოსარჩელესთან შეთანხმების საფუძველზე, უძრავი ქონების ნაწილი, 500 კვ.მ.-დან 150 კვ.მ. ასევე მოჩვენებითად მიჰყიდა მოსარჩელის შვილიშვილს თ-----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ი-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. (ს.ფ. 77-86). ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებასთან არა აქვს კავშირი მოსარჩელის საქმიანობას. ნასყიდობის საგანი, **2009 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით იპოთეკით იყო დატვირთული, რაც ქონების გასხვისების საფუძველი გახდა.** სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას წინ უსწრებდა იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება. ი-----მა სრულად გადასცა თანხა გამყიდველს გ-----ს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2009 წლის 29 დეკემბერს გამყიდველს გ-----სა და მყიდველს ი-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, დ----- (ნაკვეთი N1--4--), ს/კ N0-.1-.---4-- ფართობით 500 კვ.მ.

ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველმა სრულად გადასცა გამყიდველს ბინის საფასური 40 000 აშშ დოლარი.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ია----- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2009 წლის 29 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 34-35).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 42-43).

3.2.2. 2010 წლის 2 ნოემბერს ი-----სა და მყიდველს თ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანია გუ-----საგან შეძენილი უძრავი ქონებიდან 150 კვ.მ.

ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 2000 აშშ დოლარით.

ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2010 წლის 2 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 38-41).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 42-43).

3.2.3. 2009 წლის 29 დეკემბერს გ-----სა და ი-----ს შორის გაფორმებული და 2010 წლის 02 ნოემბერს ი-----სა და თ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები მოჩვენებითი გარიგებებია.

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 განაწილება 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 (კერ) 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 ფაქტობრივი 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.

ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას (კვალიფიციური შედავების მნიშვნელობა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის მიზნებისათვის).

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).

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს

სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ი-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადასტურებლად მიუთითებს, წინაპირობებზე, რამაც გადააწყვეტინა გარიგების მოჩვენებითად დადება, კერძოდ, აღნიშნავს, რომ სამსახურში ჰქონდა პრობლემები, რაც სამომავლოდ ფინანსურ ვალდებულებებს წარმოუშობდა. აღნიშნულის დასადასტურებლად წარმოადგინა მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებს იმ საწარმოს ფინანსური პრობლემების არსებობას, სადაც მოსარჩელე მუშაობდა ბუღალტრის პოზიციაზე. (იხ. განცხადება, საგადასახადო შემოწმების შუალედური აქტი). მოსარჩელე მიუთითებს, მოპასუხესთან ახლო ნათესაურ კავშირზე.

2018 წლის 30 აგვისტოს გასაუბრების ოქმის თანახმად, მოპასუხე ი-----მელაშვილი განმარტავს, რომ 2009 წელს მოსარჩელე გ-----მა, რომელიც არის მისი რძლის მამიდა, სთხოვა **მას ესესხებინა 2800 აშშ დოლარი და უზრუნველყოფის სახით გადაუფორმა გუ-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ა-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე 500 კვ.მ-ის ოდენობით.** ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ საცხოვრებელ ფართში ცხოვრობდა მოსარჩელე. ამის შემდეგ მან კიდევ რამდენჯერმე ისესხა თანხა ჯამში, 9600 აშშ დოლარი და 1500 ევრო. ამ თანხებიდან მხოლოდ ნაწილი 1500 აშშ დოლარი დაუბრუნა, რაც იყო სარგებლის თანხა. ამავე პერიოდში, **გუ-----ს თხოვნით, იმ მიზნით, რომ მის შვილიშვილს საელჩოში ინფორმაციის წარსადგენად სჭირდებოდა, რომ ჰქონოდა უძრავი ქონება, ი-----ზე გაფორმებული 500 კვ.მ.-ის ფართიდან 150 კვ.მ. გადაუფორმა მოსარჩელის შვილიშვილს თ-----ს.** გასაუბრების ოქმში ასახული გარემოებები, მოპასუხემ დაადასტურა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მისი განმარტებებით.

ამდენად, მოპასუხე უარყოფს გარიგების მოსაჩვენებლად დადების ფაქტს და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს მისგან მიღებული აქვს თანხა. თუმცა აქვე ის განმარტებით ადასტურებს, რომ გუ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება წარმოადგენდა 2009 წლის დეკემბერში ნასესხები 2800 აშშ დოლარისა და მის შემდეგ ნასესხები თანხების, ჯამში, 9600 აშშ დოლარისა და 1500 ევროს ოდენობის სასესხო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლიდანაც დიდი ნაწილი არ დაუბრუნებია მოსარჩელეს. ამდენად, როდესაც მოპასუხე მიუთითებს მოსარჩელის მიერ თანხის მიღებაზე, ის გულისხმობს სესხად გადაცემულ თანხას.

მოპასუხე მისი განმარტებების დასადასტურებლად, მიუთითებს, 2009 წლის 10 დეკემბრის იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც

დგინდება, რომ გუ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებაზე გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება უზრუნველყოფდა, მასსა და გამსესხებელს თ-----ს შორის 2500 აშშ დოლარის ოდენობის, ყოველთვიურად 6%-ის დარიცხვით, სასესხო ვალდებულების შესრულებას, რომლის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2010 წლის 10 მარტი. (ს.ფ. 108-109). მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სესხისა და იპოთეკის გაუქმების შესახებ 2009 წლის 29 დეკემბრის შეთანხმებიდან დგინდება, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება გაუქმდა, გამსესხებლის წინაშე ვალდებულების შესრულების გამო. (ს.ფ. 91-92).

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებიდან გამომდინარე, დგინდება, მხოლოდ ის, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული სესხის თანხის მოცულობა ემთხვევა იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი თანხის მოცულობას, რომლის გაუქმება იმავე რიცხვში მოხდა, როდესაც დაიდო სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წერილობითი ფორმაც. **ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც სადავოა 2009 წლის დეკემბერში მოსარჩელის მიერ მოპასუხისაგან 2800 აშშ დოლარის სესხების ფაქტი, მხოლოდ მოპასუხის განმარტებითა და საქმეში წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით, რომლებიც ადასტურებს გუ-----ს მიერ სხვა კრედიტორის წინაშე ვადამდე ფულადი ვალდებულების შესრულებას, არ დგინდება გ-----სა და ი-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის, მოსარჩელის მიერ მოპასუხისაგან თანხის მიღება, მათ შორის სასესხო ვალდებულებითი ურთიერთობის საფუძველზეც. აქვე საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება სადავო ხელშეკრულების თანახმად, განისაზღვრა 40 000 აშშ დოლარით, მაშინ როცა მოპასუხე მიუთითებს 2800 აშშ დოლარის ოდენობის სესხის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების დატვირთვაზე.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ 2019 წლის 21 ივნისის განცხადებაზე დართულ მტკიცებულებებს, რომლებიც წარდგენილია, მხარეებს შორის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, 2012 წელს სასესხო ვალდებულების არსებობისა და მისი შესრულების თაობაზე გარემოებების

დასადასტურებლად, მხოლოდ ერთ-ერთი დოკუმენტიდან, საქმის ფურცელი 106, ირკვევა, რომ ია----- ადასტურებს თანხის მიღებას 2013-2016 წლების პერიოდში. (ს.ფ. 103-106).

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხოლოდ მოპასუხის განმარტებებით, წერილობითი მტკიცებულებების წარდგენის გარეშე, არ დგინდება მის მიერ მითითებული გარემოებები:
ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას 2800 აშშ დოლარზე სასესხო ვალდებულების არსებობაზე;
მხარეთა შეთანხმებაზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება უზრუნველყოფდა სამომავლო სასესხო ვალდებულებების შესრულებასაც;
სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, მხარეთა შორის სასესხო ვალდებულების არსებობას მოპასუხის მიერ მითითებული ოდენობით.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ასეთ პირობებში, მოპასუხის განმარტებები იმის თაობაზე, რომ სასესხო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად გადაფორმდა მასზე სადავო უძრავი ქონება, რის შემდეგაც საცხოვრებელ ფართში ცხოვრებას აგრძელებდა მოსარჩელე, მოპასუხის მითითება მის წინაშე მოსარჩელის შეუსრულებელ ფულად ვალდებულებაზე, მისივე თხოვნით მოსარჩელის შვილიშვილზე ქონების ნაწილის გადაფორმება, ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, მხარეები არ ისახავდნენ მიზნად მყიდველის სახელზე საკუთრების უფლების გადასვლას.

მოსარჩელისა და ი-----ის განმარტებებით, დგინდება, რომ თა----- არის მოსარჩელის შვილიშვილი, რომელზეც უძრავი ქონების მოჩვენებითად გადაფორმება მოხდა იმ მიზეზით, რომ მას საზღვარგარეთ გასამგზავრებლად სჭირდებოდა მის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების რეგისტრაცია. თ-----ს წერილობითი შესაგებელი სარჩელთან დაკავშირებით არ წარმოუდგენია, არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ დადასტურებულია გარიგებების მხარეთა განზრახვა, არ დამდგარიყო ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმების შემდეგ ის სამართლებრივი შედეგი, რაც სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას მოჰყვება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით;
სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 477-ე, 56-ე, 976-ე, 979-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. **აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს.** მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს. ამდენად, იურიდიული ინტერესის არსებობა გულისხმობს იმ შედეგების მითითებას, რომლის მიღწევის უზრუნველსაყოფადაც მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს აღიარებითი სარჩელით. **აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან.**

იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. აღიარებითი სარჩელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მიმართ უკავშირდება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენას.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. **სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით,** ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნასყიდი ქონება.

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

მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

მოჩვენებითი გარიგების ფაქტობრივ შემადგენლობას განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა, თუ სხვა მიზნით. ამრიგად, იმისათვის, რომ - სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება. ამდენად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მოჩვენებით გარიგებად მიიჩნიოს, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც

მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ ურთიერთშეთანხმებაზე, მიზანზე, რაც მათი მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას არ შეესაბამება.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები გ-----სა და ი-----ს შორის და ი-----სა და თ-----ს შორის არ წარმოადგენს ნამდვილ გარიგებებს, ვინაიდან მხარეებს არ სურდათ შესაბამისი იურიდიული შედეგის დადგომა, ამასთან, მათი სურვილი მიმართული იყო არა ნასყიდობის სახელშეკრულებო ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ, კერძოდ, ამ ხელშეკრულებების მიზანი არ ყოფილა მყიდველებზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს ის გარემოებები, რაც სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის მიხედვით, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძველის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში. ამავე **კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის გადაღურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.**

ამდენად, დადგენილია, რომ 2009 წლის 29 დეკემბრისა და 2010 წლის 02 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებები ბათილ გარიგებებს წარმოადგენს. შესაბამისად, **მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღდგენა იმ უძრავ ქონებაზე, რაც განკარგულია ბათილი გარიგებების საფუძველზე.**

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის

შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოსარჩელე სახელმწიფო ბაჟის წინასწარი გადახდისაგან განთავისუფლებულია. რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 3000 ლარის გადახდა. (სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის თანახმად) და 50 ლარის გადახდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით, 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.

ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად, რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 22 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში. (ს.ფ. 62-65).

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა

1. გუ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----სა და ი-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----, ნაკვეთი N1--4--, (ს/კ N0-.7--1-.---4--).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2010 წლის 02 ნოემბერს ი-----სა და თ-----

-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----, ნაკვეთი (1--4--)
500კვ.მ-დან 150 კვ.მ-ზე (ს/კN0-.7--1-.----4--).

- 1.3. აღდგეს გუ-----ს საკუთრების უფლება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----, ნაკვეთი N1--4--, (ს/კ N0-.7--1-.----4--).
2. დაეკისროთ მოპასუხეებს ი-----სა და თ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 3000 ლარის გადახდა და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 50 ლარის გადახდა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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