



თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

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

საქმე №2/167-19

31 იანვარი, 2020

წელი

შესავალი ნაწილი

მოსამართლე ვლადიმერ ხუჭუა
სხდომის მდივანი ქეთევან გოგიაშვილი-მჭედლიშვილი

მოსარჩელე - ზ-----ი
წარმომადგენელი - ც-----ძე
მოპასუხე - ვ-----ძე
წარმომადგენელი - გ-----ლი

დავის საგანი: უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად და მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე ვ-----ძესა და მოსარჩელე ზ-----ს შორის უძრავ ნივთზე მდებარე: თ----- (ს/კ 8-----) ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად და მესაკუთრედ ცნობა.

სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 1999 წლის დეკემბერში, მოპასუხე ვ-----ძესა და მოსარჩელე ზ-----ს შორის დაიდო ზეპირი შეთანხმება უძრავი ნივთის ნასყიდობის თაობაზე. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი (მდებარე: თ-----ში, ს/კ 8-----), ნასყიდობის ფასს კი წარმოადგენდა 8000 აშშ დოლარი. მოსარჩელე მხარემ შეთანხმებული თანხა

8000 აშშ დოლარი გადასცა მოპასუხე მხარეს, თუმცა მოპასუხემ არ დაარეგისტრირა უძრავი ქონება მოსარჩელის სახელზე. მოსარჩელის განმარტებით ის საკუთარ ოჯახთან ერთად დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მოპასუხე ვ-----ძემ 2002 წლის 02 თებერვალს აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხა საჯარო რეესტრში. შემდგომ კი 2016 წელს მიმართა თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს ზ-----ის ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით ბინის გამოთავისუფლების მოთხოვნით. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2-----ს გადაწყვეტილებით მოპასუხის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ზ-----ს დაევალა საცხოვრებელი სახლის გათავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა. 2017 წლის 28 ნოემბერს სასამართლოს მიერ გაცემულ იქნა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის საფუძველზეც 2019 წლის 02 ივლისს დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, რაც სასარჩელო მოთხოვნის აღძვრის საფუძველი გახდა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ზ-----ი ითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად და მესაკუთრედ ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

სარჩელს არ ცნობს.

შესაგებლის საფუძვლები:

მოპასუხე უარყოფს წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და ნასყიდობის ფასის განსაზღვრის ფაქტს. მოპასუხის განმარტებით, მხარეთა ზეპირი შეთანხმებით, უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი შეადგენდა 10000 აშშ დოლარს. თუმცა აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს არ გადაუხდია. მხარეებს შორის 1999 წლის 15 დეკემბერს გაფორმდა „შეთანხმება-ვალდებულება“, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ 7500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელეს დაუთმო საცხოვრებელი სახლი საცხოვრებლად 2000 წლის 01 აგვისტომდე. აღნიშნული ვადის გასვლამდე, მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა დარჩენილი 2500 აშშ დოლარი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ის გამოათავისუფლებდა საცხოვრებელ სახლს. მოსარჩელემ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება, მხოლოდ 2005 წელს გადაიხადა 500 აშშ დოლარი, დარჩენილი თანხა კი დღესაც არ აქვს გადახდილი. მოპასუხის განმარტებით, მხარეებს შორის დადებული შეთანხმება წარმოადგენდა მაქსიმუმ წინარე ხელშეკრულებას, რომლის პირობებიც არ იქნა შესრულებული მოსარჩელის მხრიდან, მათ შორის კი რაიმე ხელშეკრულება არ დადებულა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა ხელშეკრულების არარსებობის ფაქტი და მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხე მხარეს დაეკისრა 8000 აშშ დოლარის გადახდა, როგორც უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული თანხის დაბრუნება. ამდენად, მოპასუხე მხარის განმარტებით, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2-----ს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ვ-----ძის სარჩელი, რომლის თანახმად, მოპასუხე ზ-----ს დაევალა თ-----ში, (ს/კ 8-----) მდებარე ვ-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - ხელყოფის აღკვეთა და აღნიშნული უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის გადაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2-----ს გადაწყვეტილება (ს.ფ 23-29);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოში 2-----ის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ზ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხე ვ-----ძეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 8000 აშშ დოლარის გადახდა, როგორც უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილება (ს.ფ 17-22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. მხარეები სადავოდ არ ხდიან ვ-----ძის მიერ მოსარჩელისგან 8000 აშშ დოლარის მიღების ფაქტს. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე, თ-----, ს/კ 8-----) მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით არ დადებულია. საცხოვრებელი სახლი დღემდე ირიცხება მოპასუხე ვ-----ძის სახელზე. მხარეებს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით სასამართლო დავა არ წარმოებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილება (ს.ფ 17-22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არსებობას.

სამოტივაციო ნაწილი

3. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ზ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 477-ე, 328-ე, 183-ე მუხლები.

5. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის დანაწესის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არის კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულება. იგი ორმხრივ მავალდებულებელი გარიგებაა, რაც გამოიხატება, ერთი მხრივ, გამყიდველის ვალდებულებაში, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო, მეორე მხრივ, მყიდველის ვალდებულებაში, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება (რეალური შესრულება).

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესაძენად და მესაკუთრის უფლებების განსახორციელებლად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომეზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ბათილია

კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, მაგრამ ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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. მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევაში იგულისხმება, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ხდება არა ერთი მხარის პოზიციიდან, არამედ სასამართლო მხედველობაში იღებს და მისი შესწავლის საგანი ხდება მხარეთა ყველა არგუმენტი. მტკიცებულებათა სრულ განხილვაში იგულისხმება მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასება და საკმარისი მტკიცებულებების არსებობა სასამართლოს მიერ ამა თუ იმ დასკვნის გასაკეთებლად.

მხარეთა განმარტებით დაახლოებით 1999 წელს მხარეებს შორის ზეპირი ფორმით მოხდა საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის შეთანხმება. განისაზღვრა ნასყიდობის ფასის ოდენობა 10000 აშშ დოლარი, რომლიდანაც გადახდილია მხოლოდ 8000 აშშ დოლარი.

უდავოა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის შესაბამისად, მოსარჩელე ზ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხე ვ---

-----ძეს კი მოსარჩელე ზ-----ის მიმართ დაეკისრა 8000 აშშ დოლარის გადახდა. აღნიშნული დავის განხილვისას სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ზ-----სა და ვ-----ძეს შორის უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების არარსებობა და ვ-----ძის მიერ მიღებული 8 000 აშშ დოლარი კი ჩაითვალა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიღებულად, რაც უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე უკან იქნა გამოთხოვილი მოსარჩელე ზ-----ის სასარგებლოდ. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-991-ე მუხლებით გათვალისწინებული უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტის არსებობა სახეზეა, რაც ნიშნავს პირის ქონების გაზრდას ან დაზოგვას სხვა პირის ხარჯზე კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფუძვლის გარეშე.

ასევე უდავოა მხარეებს შორის თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოში არსებული დავა, რომლის 2-----ს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ზ-----ს განესაზღვრა აღნიშნული უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის გადაცემა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის საფუძვლით, ვინაიდან არსებობდა არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის აუცილებელი წინაპირობები. მოცემული გადაწყვეტილებითვე დადგინდა, რომ თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით № 8-----რეგისტრირებულია მოპასუხე ვ-----ძის საკუთრებად. დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. დადგენილია, რომ ვ-----ძის კუთვნილ უძრავ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა მოსარჩელე ზ-----ი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული საქმის განხილვისას მოსარჩელე ზ-----ს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოპასუხე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოსარჩელესთან მიმართებაში. ასევე, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოპასუხე ვ-----ძე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

მხარეებმა სასამართლო სხდომაზე დაადასტურეს, რომ 1999 წელს ვ-----ძე არ წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს. შესაბამისად სასამართლოსთვის ბუნდოვანია, თუ როგორ მოხდა შეთანხმება აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მხარეებს შორის. ამასთანავე, სარჩელის აღძვრამდე მხარეებს შორის არ ყოფილა რაიმე სასამართლო ან/და სხვა დავა აღნიშნულ შეთანხმებასთან (გარიგება) დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოთხოვნებით, კერძოდ უძრავ ნივთზე მესაკუთრის უფლებების განსახორციელებლად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს. შესაბამისად სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე მოცემული შეთანხმება ბათილია, როგორც კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ზ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მხარეების მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

მოცემულ შემთხვევაში, არ დაკმაყოფილდა მხარის მოთხოვნა. შესაბამისად, მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა დარჩეს უცვლელი.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიება]

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 365-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

ზ-----ის სარჩელი ვ-----ძის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.

გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის.: ქ.თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილში გათვალისწინებული წესების დაცვით თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს (მის.: ქ.თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. №11) მეშვეობით.

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

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოში (მის.: ქ. თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვლადიმერ ხუჭუა