



თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

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

საქმის #1-----
საქმე #2/1-19

5 თებერვალი, 2020 წელი

შესავალი ნაწილი

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მოსამართლე ვლადიმერ
ხუჭუა
სხდომის მდივანი - ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე - გ-----
მოსარჩელის წარმომადგენელი - მ-----
მოპასუხე - გ-----, ნ-----, გ-----
მოპასუხის წარმომადგენელი - თ-----
მოპასუხე - ა-----
მოპასუხის წარმომადგენელი - დ-----

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეზე აღრიცხვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----ა და გ-----ს შორის 2009 წლის 17 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები უძრავ ქონებებზე (ს-----).
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----ა და გ-----ს შორის 2009 წლის 18 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე (ს-----).
- 1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----ს და ნ----- შორის 2016 წლის 17 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე (ს-----).
- 1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----ს და გ----- შორის 2016 წლის

30 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები უძრავ ქონებებზე (ს-----
-----).

1.5. მოხდეს სადავო უძრავი ქონებების თავდაპირველ მესაკუთრეზე - ს-----
--ე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლები:

მოსარჩელის დედის, აწ/გარდაცვილილი ს----- სახელზე რეგისტრირებული იყო ოთხი უძრავი ქონება, სამი მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი 1166 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით მდებარე წ-----
----- 2009 წლის 11 ივნისს გ----- ინიციატივით, ა----- გვერდის ავლით და მის გარეშე, წ-----ის მიერ კანონის უხეში დარღვევით მოხდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა და ს----- ყველა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ა-----ზე. ისარგებლა რა მოსარჩელის ახლობელმა გ-----მ, ა----- ენის არ ცოდნით (მან არ იცის ქართული წერა-კითხვა), მხოლოდ ქართულ ენაზე შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, რომლის შინაარსსაც ა----- ვერ გაიგებდა ენის არ ცოდნის გამო, დადებულ იქნა უსასყიდლო ნასყიდობის ხელშეკრულებები ოთხივე უძრავ ქონებაზე. 2009 წლის 17 ივნისს სამ მიწის ნაკვეთზე (ს-----, ხოლო 2009 წლის 18 ივნისს საცხოვრებელ სახლზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებით სადავო უძრავი ქონებები საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა გ-----ზე. 2012 წელს, მოსარჩელისათვის გახდა თუ არა ცნობილი ამის შესახებ, მყისიერად დაიწყო დავა თავისი დარღვეული უფლებების აღსადგენად. მიმართა თავისი ინტერესების დასაცავად ადვოკატს 2012 წლის აგვისტოში და მოითხოვა სასამართლო წესით ედავა წართმეული ქონების დასაბრუნებლად. ადვოკატის განმარტებით, ის 2 წლის განმავლობაში ცდილობდა მხარეებს შორის მორიგებით დაემთავრებინა საქმე, რის გამოც მან სასამართლოში არ წარადგინა სარჩელი. მოსარჩელის აზრით, კი მისი ადვოკატი “შეეკრა” მის მოწინააღმდეგეს გ-----ს, რის შემდეგაც მოსარჩელემ გააუქმა რწმუნებულება, საქმე გადასცა სხვა ადვოკატს და სარჩელიც აღძრა სასამართლოში გადახდილი თანხის უკან დაბრუნებასთან დაკავშირებით, რაზედაც არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც ადვოკატს გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა მის მიერ ჰონორარის სახით გადახდილი 3000 ლარი. პარალელურად დაიწყო სასამართლო წესით დავა უძრავ ქონებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის (საქმე #3/27-2014) კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი სადავოდ ქცეული ის ადმინისტრაციული აქტები, რომლის საფუძველზეც ს----- სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ სამ უძრავ ქონებაზე (ს-----
----- შევიდა ცვლილება და საკუთრების უფლებით

დარეგისტრირდა ა-----ზე, ხოლო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის საქმე #3ბ/2017-16 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული აქტი, რომლის საფუძველზეც ს----- სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (საცხოვრებელი სახლი, ს-----) შევიდა ცვლილება და უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ა----- სახელზე. მაგრამ აღნიშნული გადაწყვეტილება ვერ სრულდება იქიდან გამომდინარე, რომ ა----- და გ-----ს შორის სამ მიწის ნაკვეთზე (ს----- და საცხოვრებელ სახლზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე აღირიცხა გ----- სახელზე. მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე გ----- დაიწყო სასამართლო დავა და მას შემდეგ, რაც თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი ყველა ის აქტი, რომლითაც ს----- რეგისტრირებულ უფლებაში შევიდა ცვლილება კანონის უხეში დარღვევით, იცოდა რა გ-----მ ის მოსალოდნელი შედეგი, რაც მის წინააღმდეგ გამოტანილ გადაწყვეტილებებს შედეგად უნდა მოჰყოლოდა, მან მოჩვენებითი გარიგება დადო ყველა უძრავ ქონებაზე, თავის ახლობელ ნ-----, საცხოვრებელ სახლზე 30 000 ევროდ. ხოლო სამ მიწის ნაკვეთზე, გ-----ან, რომელიც არის მისი სოფლელი, მეგობარი და მეზობელი, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე 2000 აშშ დოლარად მიუხედავად მიწის ნაკვეთის ფართების განსხვავებისა. გ-----, მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წელს მოახდინა ყველა უძრავი ქონების გასხვისება, დღემდე თვითონ ფლობს და სარგებლობს ყველა სადავო უძრავი ქონებით, რასაც თვითონვე არ უარყოფს და ამასვე ადასტურებს სოფელ----- მუნიციპალიტეტის რწმუნებულის----- მიერ გაცემული დასტურიც.

ა-----მ სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ მას არცერთი უძრავი ქონება გ-----ათვის არ მიუყიდია. მას გ-----მ სთხოვა საცხოვრებელი სახლის მიყიდვა, მაგრამ მისი პასუხი იყო ის, რომ ჩავიდოდა საბერძნეთში და დაელაპარაკებოდა ქმარ-შვილს. თანხმობის შემთხვევაში მხოლოდ მას მიჰყიდნენ ქონებას. ამის შემდგენ გ-----მ სთხოვა მას, რომ მისი დედამთილის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებს დაამუშავებდა და ამისთვის რომ ვინმეს არ ეჩივლა მისთვის, სჭირდებოდა მისი ხელმოწერა ამგვარი შინაარსის დოკუმენტზე.

სადავო 2009 წლის 17 ივნისის და 18 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებებში, არც ნასყიდობის ფასია მითითებული, არც ფასის გადახდის საშუალებებზე და პირობებზე არის შეთანხმება. რაც იმას ადასტურებს, რომ ა----- განმარტება, რომ გ-----ათვის არცერთი ქონება არ მიუყიდია, სინამდვილეს შეეფერება. საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ უძრავ ქონებაზე (ს-----) საჯარო რეესტრში დაცულია ორი ნასყიდობის ხელშეკრულება. ერთი, სადაც მითითებული არ არის თარიღი, ნომერი, სასყიდლის გარეშე, რომელიც საჯარო

რეესტრის მიერ დამოწმებულია 2009 წლის 18 ივნისის. მეორე ხელშეკრულება, სადაც ხელშეკრულების თარიღად მითითებულია 2009 წლის 18 სექტემბერი, რადროსაც ა----- არ იმყოფებოდა საქართველოში, ხელშეკრულების ნომრად მითითებულია 28 და გასაყიდი უძრავი ქონების ფასად მითითებულია 5000 ლარი. სადაც აშკარად ეტყობა, რომ ფასი არის ჩამატებული. აქედან გამომდინარე მოსარჩელე ადასტურებს, რომ გ-----ს არანაირი თანხა ა-----თვის არ გადაუხდია არცერთ უძრავ ქონებაში. რაც შეეხება მოტივაციას, რომლითაც მოპასუხეებმა, ა----- გარდა, სარჩელი არ ცნეს, თითქოს ისინი არიან კეთილსინდისიერი შემძენი, არ შეესაბამება სინამდვილეს შემდეგ გარემოებათ გამო: გ----- არის მოსარჩელის ახლობელი და ნათესავი, რომელმაც კარგად იცოდა ის, რომ ყველა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მოსარჩელის მშობლებს და არა ა-----ს. ა----- არ ჰქონდა უფლება მისი მშობლების და კომლის საერთო ქონება გაესხვისებინა მოსარჩელის და მისი ოჯახის წევრების თანხმობის გარეშე. გ-----მ საჯარო რეესტრის ყოფილი უფროსის და სოფლის მუნიციპალიტეტის რწმუნებულის დახმარებით მოახდინა ს----- სახელზე რიცხული უძრავი ქონების ა----- სახელზე დარეგისტრირება, რაც შემდგომში მიზნად ისახავდა ისევ მათი დახმარებით სადავოდ ქცეული უძრავი ქონების თავის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებას, ა----- მოტყუებით და მისი ქართული ენის არცოდნის გამოყენებით. გ-----მ არცერთხელ არ დაურეკა მოსარჩელეს და არ უთხრა, რომ ის აპირებდა მისი მშობლების სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული ქონებების შეძენას, იყო თუ არა საქმის კურსში და თანახმა ამაზე. გ----- მონაწილეობდა ა----- სახელზე ადმინისტრაციული აქტების გამოცემაში და მის სახელზე უძრავი ქონებების დარეგისტრირებაში, რაშიც ეხმარებდნენ ზემოთ მითითებული პირები. ამას ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ საჯარო რეესტრში არ არის დაცული იმ დოკუმენტების უმრავლესობა, თითქოს ერთის მხრივ ა-----მ მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრს ს----- სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მის სახელზე დარეგისტრირებისათვის. ამავე დროს ირკვევა, რომ საფასურის გადამხდელი ყველა უძრავი ნივთის დასარეგისტრირებლად ა-----ზე, არის გ-----, რაც ადასტურებს გ----- წინასწარ განზრახვებს და მიზნებს. გ----- ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერად, რადგან მან ნივთის შეძენამდე იცოდა, რომ ა----- არაუფლებამოსილი პირი იყო სადავოდ ქცეული უძრავი ნივთების გასხვისებაში. ვერც ნ----- და გ----- ჩაითვლებიან კეთილსინდისიერ შემძენებად შემდეგი გარემოებების გამო: ნ----- და გ----- არიან უახლოესი ნათესავები ბიძაშვილ-მამიდაშვილები. ისინი ცხოვრობენ სოფელ----- გვერდიგვერდ, რაც იმას ადასტურებს, რომ ნ----- იცოდა, რომ ჯერ კიდევ 2012 წლიდან გ----- მიმართ გ----- ჰქონდა დავა სადავო ქონებებზე, რომ სასამართლოს უკვე ჰქონდა გამოტანილი გადაწყვეტილება გ----- წინააღმდეგ და მან სწორედ ასეთი ქონება შეიძინა 30 000 ევროდ. დღეს სადავო სახლში ცხოვრობს გ-----, რომელშიც თითქოს ნ----- გადაუხადა 30 000 ევრო, ხოლო ნ-----

ამ ოდენობის თანხის გადამხდელი ცხოვრობს სხვის სახლში. ნ----- და მისი მეუღლე არიან უმუშევრები და ვერ ადასტურებენ იმ თანხის წარმომავლობას, რომელიც მან თითქოს ნივთის შესაძენად გადაუხადა გ-----ს.

გ-----ს და გ----- შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები სამ მიწის ნაკვეთზე, რომელშიც თითქოს გ-----ა გ-----ს გადაუხადა თითოეულ მიწის ნაკვეთში 2000 აშშ დოლარი, არის სიცრუე, რადგან გ----- ცხოვრობს სოფელ-----, გ-----სთან ახლოს, არის გ----- ბავშვის ნათლია და წ-----ში ამ თანხის ნახევარსაც არავინ იხდის მიწის ნაკვეთში. თუ იმასაც დავუმატებთ, რომ გ----- თვითონ ამუშავებს მიწის ნაკვეთებს და გ-----ა არც კი იცის სად მდებარეობს ის მიწის ნაკვეთები, რაშიც მას 6000 აშშ დოლარი აქვს გადახდილი, რაც ადასტურებს, რომ საქმე მოჩვენებით გარიგებასთან გვაქვს. ამ გარემოებების გათვალისწინებით გ-----ს, ნ----- და გ----- შორის დადებული ყველა ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი გარიგება, რაც მათი ბათილად ცნობის საფუძველია, რადგან ამ გარიგებებს არ მოყოლია იურიდიულ შედეგი.

გამომდინარე იქიდან, რომ ადმინისტრაციული აქტები, რის საფუძველზეც ს----- სახელზე რიცხულ და საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ სადავოდ ქცეულ უძრავ ქონებაში შევიდა ცვლილება, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით ბათილად არის ცნობილი, ყველა გარიგება და მოქმედება ამის შემდეგ განხორციელებული ბათილად ჩაითვლება და ყველა პირმა ერთმანეთს უნდა გადასცეს ყველაფერი რაც გარიგებების შედეგად მიიღეს თუ ეს დადასტურდა.

საჯარო რეესტრში ა----- სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის ყველა ხარჯი გადახდილია გ----- მიერ, თუმცა ის არ იყო ა----- წარმომადგენელი. გ----- აქტიურად იყო ჩაბმული იმ დოკუმენტების გაყალბებაში, რათა ს----- საკუთრებაში არსებული ქონება უკანონოდ გადაეფორმებინათ ა----- სახელზე და მისი მოტყუების ხარჯზე თაღლითურად ჩაეგდო ხელში სადავო ქონებები. ა-----მ არ იცის ქართული ენა, რის გამოც სასამართლო მას უნიშნავდა თარჯიმანს. სხდომაზე გამოკითხულმა მოწმეებმა დაადასტურეს რომ იგი ყველას ესაუბრებოდა რუსულად და ხან თურქულად. გ-----ს და ა----- შორის სადავო ხელშეკრულებები დადებულია ქართულ ენაზე, მაშინ როდესაც საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, გარიგების მხარის მიერ სახლმწიფო ენის არცოდნის შემთხვევაში, უცხო ენაზე შედგენილ გარიგებასთან ერთად წარმოდგენილი უნდა იქნეს თანდართული სახლმწიფო ენაზე თარგმნილი გარიგების ერთი ეგზემპლარი. ამ მოთხოვნის თანახმად, სადავო გარიგებები შედგენილი უნდა ყოფილიყო რუსულ ან

თურქულ ენაზე და თარგმნილიყო ქართულად. ა-----, რომელიც არ ფლობს ქართულ ენას ვერ გაიგებდა გარიგების შინაარსს და სასამართლომ უნდა გაიზიაროს მისი განმარტება, რომ გ----- თხოვნით მან ხელი მოაწერა დოკუმენტს, რომლის შინაარსიც იყო მიწის ნაკვეთების დამუშავება. გ----- მიზანს წარმოადგენდა სწორედ ის, რომ ა----- არ სცოდნოდა და ვერ გაეგო რა შინაარსის დოკუმენტს აწერდა ხელს. გ-----ს და ა----- შორის დადებულ სადავო გარიგებებზე არსად არ არის მითითებული გასაყიდი ქონების ფასი, რაც უდაოდ ადასტურებს იმას, რომ გ-----ს ა----- თვის უძრავ ქონებებში ფასი არ გადაუხდია. გ-----ს და ა----- შორის დადებული ხელშეკრულებებით სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის არცერთი პუნქტი არ არის შესრულებული, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულა, ა----- გ----- თვის უძრავი ნივთები არ გადაუცია, გ-----ს კი გასაყიდი ქონების ფასი არ გადაუხდია. გ----- სადავო უძრავ ქონებას დაეუფლა მას შემდეგ რაც ა----- წავიდა საბერძნეთში. რაც ადასტურებს მის მიერ წინა სასამართლოებზე მიცემული განმარტება, როდესაც მან განმარტა: „როცა გ-----მ შემომთავაზა სახლის გაყიდვა, მე შევპირდი გ-----ს, როგორც ჩემი მეუღლის ნათესავს, რომ თუ გავყიდდით სახლს, პირველ რიგში მას მივყიდდით, მაგრამ როცა ჩავედი საბერძნეთში და ვკითხე გ----- და შვილებს, მათ კატეგორიული უარი მითხრეს, რაზეც დავურეკე გ-----ს და ვუთხარი, რომ უარს ამბობენ სახლის გაყიდვაზე. სწორედ ამის შემდეგ გადავიდა გ----- ჩვენს სახლში საცხოვრებლად.“ ა----- არ იცოდა, რომ გ-----მ სადავო უძრავი ქონებები მის სახელზე აღრიცხა. ა-----ა და გ-----ს შორის დადებული სადავო ხელშეკრულებები არის მოტყუებით დადებული, რაშიც გამომხატული არ არის ა----- ნება და სურვილი და არ არის დადებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. გ-----ს და ა----- შორის 2009 წლის 17 და 18 ივნისს დადებული სადავო უძრავი ხელშეკრულებები დადებულია სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 51-ე, 54-ე, 55-ე მუხლების უხეში დაღვევით და უნდა ჩაითვალოს რომ მათ შორის სადავო ხელშეკრულებები არ დადებულა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა----- პოზიცია

მოპასუხე ა-----მ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი ცნო სრულად. მოპასუხის პოზიციით ყველა ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რაც შესრულებულია 2009 წლის 17 და 18 ივნისს გაფორმებულია უსასაყიდლოდ და აღნიშნული ხელშეკრულებები არ ყოფილა მასსა და გ-----ს შორის შედგენილი და არც რაიმე თანხა მიუღია მისგან, რადგან ასეთს ადგილი არ ჰქონია. ს----- შესთავაზა სახლის მიყიდვა, მაგრამ მან განუცხადა უარი, რადგან მას არ ჰქონდა მისი დედამთილის ქონების განკარგვის არც უფლება და არც

გაყიდვის სურვილი. გ-----მ სთხოვა რა, რომ დედამთილის ნაკვეთებს დაამუშავებდა და ამაზედ რომ ვინმეს არ ეჩივლა სჭირდებოდა მისი ხელმოწერა. საქმის განხილვის დროს ა----- წარმომადგენლის მიერ განმარტებული იქნა, ა-----მ, გ-----სთან დადო სადავო უძრავი ნივთების სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულებები, რომლებზე დატანილი ხელმოწერებიც იქნა გამოყენებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, მას გ-----თვის მიწის ნაკვეთები და საცხოვრებელი სახლი არ მიუყიდია. სასამართლო სხდომაზე, მხარემ არ დაადასტურა ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე თავისი სახელით გაკეთებული ხელმოწერის მის მიერ შესრულების ფაქტი.

2.2. მოპასუხეების გ-----, ნ-----ს და გ-----ს პოზიცია

მოპასუხეებმა გ-----მ, ნ----- და გ-----ა წარმოდგენილი ერთობლივი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს. მოპასუხე გ----- წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებულ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებთან დაკავშირებით მოპასუხე გ-----ს რაიმე შემხებლობა არ აქვს, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებები კეთილსინდისიერებისა და კანონის სრული დაცვით არის დადებული. არსებობს მოწმეები, რომლებიც ამას დაადასტურებენ. გ----- და მისმა ოჯახმა უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წამოიწყო გასხვისების მიზნით. ყველა საკითხზე საქმის კურსში გახლდათ მოსარჩელე. ასევე, მოთხოვნა ხანდაზმულია. ნ----- არის კეთილსინდისიერი მყიდველი, მის მიერ სახლის ღირებულება სრულად არ არის გადახდილი და მასთან შეთანხმებით აგრძელებს გ----- იმ სახლში ცხოვრებას. გ----- არის კეთილსინდისიერი მყიდველი და თვითონ სარგებლობს გ-----აგან შეძენილი უძრავი ქონებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მიერ #3/27-2014 საქმეზე, 2016 წლის 23 სექტემბერს გამოტანილი გადაწყვეტილებით:

ბათილად იქნა ცნობილი ა----- სახელზე 2009 წლის 11 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №-----

ბათილად იქნა ცნობილი ა----- სახელზე 2009 წლის 11 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №-----

ბათილად იქნა ცნობილი ა----- სახელზე 2009 წლის 11 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №-----

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ა----- სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით № 85.18.25.003 (განცხადების რეგისტრაციის №8-----) და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო----- სამსახურს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით:

გ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი 2009 წლის 14 ივნისის განცხადების საფუძველზე, 2009 წლის 18 ივნისის N 8-----03 გადაწყვეტილებით ა----- სახელზე განხორციელებული უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით N-----;

აღნიშნული გადაწყვეტილებები შესულია კანონიერ ძალაში და გაცემულია სააღსრულებო ფურცლები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბერის გადაწყვეტილება. ტომი 1, ს.ფ. 48-65;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება. ტომი 1, ს.ფ. 66-94;
- სააღსრულებო ფურცლები. ტომი 1, ს.ფ. 95-97.

3.1.2. 2009 წლის 24 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით (განაცხადის რეგისტრაციის #8-----), უძრავი ქონების, მდებარე----- (ს-----) მესაკუთრედ აღირიცხა გ-----ს. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია -უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება #28 18.09.2009წ., მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 24.06.2009. ტომი 2, ს.ფ. 322.

3.1.3. გ-----ს და ნ----- შორის 2016 წლის 17 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე (ს-----) დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულებაა 30000 ევრო და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 17 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტომი 1,

ს.ფ. 111-112;

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტომი 1, ს.ფ. 110.

3.1.4. გ-----ს და გ----- შორის 2016 წლის 30 ნოემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულებები უძრავ ქონებებზე (ს-----
-----). თითოეული მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის საგნის ღირებულებაა 2000 აშშ და მიწის ნაკვეთები უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 30 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტომი 1, ს.ფ.114-115.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტომი 1, ს.ფ. 113.

- 2016 წლის 30 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტომი 1, ს.ფ.117-118.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტომი 1, ს.ფ. 116.

- 2016 წლის 30 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტომი 1, ს.ფ.120-121.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტომი 1, ს.ფ. 119.

3.1.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ 2014 წლის 29 აგვისტოს გაცემული NAA2014046481-05 საარქივო ცნობის თანახმად, წ-----ს ა-----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ----- 1986-1990 (რეკვიზიტები შევსებულია 1993 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია-----
----- ძე. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან: ს-----
--ს ასული - ცოლი; გ-----ს ძე - შვილი (გადახაზულია, გამოეყო); ა-----
----- ასული - რძალი (გადახაზულია, გამოეყო); ა-----
-----ს ძე - შვილიშვილი (გადახაზულია, გამოეყო); ნ-----ს ძე -
შვილიშვილი (გადახაზულია, გამოეყო). წ-----ს ა-----ს სასოფლო საბჭოს
სოფელ----- 1994-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად
ჩაწერილია ნ-----ს ძე (გადახაზულია, გარდაიცვალა).კომლის
შემადგენლობაში ირიცხება: ს-----ს ასული -ცოლი. წ-----
-----ს ა-----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ----- 1997-2005 წლების საკომლო
წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ს-----ს ასული
(გარდაიცვალა) კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: გეორგი ზდულოვ
ნიკოლაის ძე - შვილი; ა-----ს (დოკუმენტში ასეა) - რძალი; ალექსანდრ
(ასე იკითხება, ჩანაწერი გაურკვეველია) ზდულოვ გეორგ (დოკუმენტში ასეა) -
შვილიშვილი; ნიკოლ (ასე იკითხება, ჩანაწერი გაურკვეველია) ზდულოვ გეორგ
(დოკუმენტში ასეა) - შვილიშვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 29 აგვისტოს საარქივო ცნობის ასლი. ტომი 1, ს.ფ. 125.

3.1.6. ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- გამგებლის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ 2017 წლის 6 იანვარს გაცემული #451 ცნობის თანახმად, დაახლოებით 6 წელი მოქალაქე გ----- ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ერთდა იმავე საცხოვრებელ სახლში, რომელიც მდებარეობს წ-----.

ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- გამგებლის წარმომადგენლის მიერ 2017 წლის 15 აგვისტოს გაცემული #190 ცნობის თანახმად, მოქალაქე გ----- დღემდე ცხოვრობს ოჯახთან ერთად იმ საცხოვრებელ სახლში, რომელიც მისი განმარტებით შეიძინა ა----- აგან.

ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- მერის წარმომადგენლის მიერ 2019 წლის 22 თებერვალს გაცემული #32 ცნობის თანახმად, მოქალაქე გ----- ცხოვრობდა და ცხოვრობს----- მუნიციპალიტეტის სოფელ-----, სახლში სადაც ცხოვრობდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 6 იანვრის #451 ცნობა. ტომი 1, ს.ფ. 135.
- ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 15 აგვისტოს ცნობა #190. ტომი 1, ს.ფ. 137.
- ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- მერის წარმომადგენლის 2019 წლის 22 თებერვლის #32 ცნობა. ტომი 2, ს.ფ. 68.

3.1.7. ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- მერის წარმომადგენლის მიერ 2019 წლის 22 თებერვალს გაცემული #33 ცნობის თანახმად, მოქალაქე გ----- დროებით ცხოვრობს----- მუნიციპალიტეტის სოფელ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა-----ს ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ----- მერის წარმომადგენლის 2019 წლის 22 თებერვლის #33 ცნობა. ტომი 2, ს.ფ. 69.

3.1.8. 2018 წლის 20 სექტემბერს, საქართველოს პროკურატურაში, გ----- --ს წარმომადგენლის მიერ წარდგენილი იქნა საჩივარი ქონების უკანონოდ მითვისების, თაღლითობის და გაყალბების ფაქტზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კანცელარიის მიღების ბარათი, ტომი 2, ს.ფ. 81.
- საქართველოს მთავარ პროკურორთან წარდგენილი საჩივარი. ტომი 2, ს.ფ. 82-87.

- მარნეულის რაიონული პროკურატურის 24.09.2018 წერილი. ტომი 2, ს.ფ. 88.

3.1.9. სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2019 წლის 17 მაისის #04/26220 წერილის თანახმად, გ----- დღეის მდგომარეობით არ არის რეგისტრირებული „სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2019 წლის 17 მაისის #04/26220 წერილი. ტომი 2, ს.ფ. 105.

3.1.10. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზის სამმართველოს მიერ გაცემული ექსპერტიზის N006244119 დასკვნის თანახმად,

1. ხელმოწერები, ა----- (ზდელოვას) სახელით (ტექსტის სახით, ქართულ ენაზე), განლაგებული: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, შესაბამისად შემდეგი ნომრებით და თარიღებით #28, 18.09.2009 წ. (ს.ფ. 34); #26, 17.06.2009. (ს.ფ.38); #25, 17.05.2009 (ს.ფ. 39); #27, 17.06.2009 (ს.ფ. 40) გრაფებში: „გამყიდველი“ შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ.

2. გადაწყვეტა საკითხისა, ხელმოწერები, ა----- (ზდელოვას) სახელით (ტექსტის სახით, ქართულ ენაზე) განლაგებული: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, შესაბამისად შემდეგი ნომრებით და თარიღებით #28, 18.09.2009 წ(ს.ფ. 34); #26, 17.06.2009.(ს.ფ.38); #25, 17.05.2009 (ს.ფ. 39); #27, 17.06.2009 (ს.ფ. 40) გრაფებში: „გამყიდველი“ შესრულებულია თუ არა ა----- (ზდელოვას) მიერ შეუძლებელია ნიმუშის სიმცირის გამო (არ არის წარმოდგენილი ა----- (ზდელოვას) ქართულ ენაზე შესრულებული ხელნაწერებისა და ხელმოწერების თავისუფალი ნიმუშები.

3. ხელმოწერები, ა----- (ზდელოვას) სახელით (მოკლე ხელმოწერები, რუსულ ენაზე) განლაგებული: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, შესაბამისად შემდეგი ნომრებით და თარიღებით #28, 18.09.2009 წ(ს.ფ. 34); #26, 17.06.2009. (ს.ფ.38); #25, 17.05.2009 (ს.ფ. 39); #27, 17.06.2009 (ს.ფ. 40) გრაფებში: „გამყიდველი“ ქართულ ენაზე შესრულებული ხელმოწერის გასწვრივ შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის და შესრულებულია ა----- (ზდელოვას) მიერ.

გამოსაკვლავად წარდგენილ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე #28, 18.09.2009 წლის თარიღით (სამოქალაქო #2/1-2019 საქმის #2 ტომი, ს.ფ. 34) სახით მხარეზე, ქვედა ნაპირზე, შტამპის ანაბეჭდში განთავსებულ თარიღის აღმნიშვნელ ჩანაწერში „18.09.09“ თვის აღმნიშვნელ ჩანაწერში „06“ ციფრზე „6“ არ არის მომხდარი ცვლილება, არამედ მომხდარია ცალკეულ ელემენტებზე გარსშემოვლა. ამჟამინდელ ჩანაწერში „06“ თავდაპირველად იყო ციფრობრივი

ჩანაწერი „ნ“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სეებ-ის N006244119 დასკვნა. ტომი 2, ს.ფ. 137-151.

3.1.11. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 12 ნოემბრის 393197 წერილის თანახმად, განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონულ წიგნში N8----- განაცხადზე 2009 წლის 24 ივნისს მომზადებულ ამონაწერში დაშვებულ იქნა ტექნიკური ხარვეზი. კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმების თარიღის გრაფაში დაფიქსირდა 18.09.2009 წელი, ნაცვლად სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული თარიღისა 18.06.2009 წელი. ხოლო N882014447301 განაცხადზე 2014 წლის 22 აგვისტოს მომზადებულ ამონაწერში მიეთითა ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი წარმოდგენილი დოკუმენტის მიხედვით და დაფიქსირდა 18.06.2009 წელი. ამასთანავე გაცნობებთ, რომ ხელშეკრულების ნომერი “28” წარმოდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 12 ნოემბრის 393197 წერილი. ტომი 2, ს.ფ. 218.

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2019 წლის 12 ნოემბრის 393197 წერილზე დართული ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტომი 2, ს.ფ. 219-220, 221.

3.1.13. 2017 წლის 13 აპრილს, ნოტარიუსის თანდასწრებით, ა----- მიერ დამოწმებული იქნა შემდეგი შინაარსის განცხადება: „მე მოპასუხე ა----- --მა ჩავიბარე მოსარჩელე გ-----ს სარჩელი, თარჯიმნის მეშვეობით გავეცანი სარჩელის მოთხოვნას. მე ვეთანხმები სარჩელის მოთხოვნას და ვადასტურებ, რომ მე გ-----თვის არ მიმიყიდია არანაირი უძრავი ქონება. მე, გ-----ს, რომელიც არის ჩვენი ნათესავი დავპირდი, რომ თუ ოჯახის წევრებს დავითანხმებდი და გადავწყვეტდით სახლის გაყიდვას, მას მივყიდდით ჩვენს ქონებას. მე, როცა დავბრუნდი საბერძნეთში და ჩემ ოჯახის წევრებს დაველაპარაკე საცხოვრებელი სახლის გაყიდვაზე, მათ კატეგორიული უარი მითხრეს რის შედეგადაც დავურეკე გ-----ს და ავუხსენი, რომ ჩემი ოჯახის წევრები უარზე იყვნენ სახლის გაყიდვაზე, რის გამოც აღარ უნდა გაყიდულიყო გ-----ს მშობლების სახლი. მე არც ის ვიცი, რომ ჩემ სახელზე იყო მირიცხებული რამე ქონება, რადგან არასდროს მიმიმართავს არცერთი ორგანოსთვის იმ მოთხოვნაზე, რომ ჩემი მეუღლის მშობლების ქონება ჩემს სახელზე ყოფილიყო. მე არ ვიცი არც ერთი სიტყვა ქართულ ენაზე, არ შემიძლია წავიკითხო და მითუმეტესად მისი შინაარსი გავიგო. შემიძლია გადავხატო თუნდაც დაწერილი ნებისმიერ ენაზე, თუ ნიმუშს მიჩვენებენ. როცა გ-----ს

დავურეკე საბერძნეთიდან და ვუთხარი, რომ სახლი არ გაიყიდება მეთქი, სწორედ ამის შემდეგ გადავიდა გ-----ს მშობლების სახლში საცხოვრებლად. რის გამოც მე ჩემი ოჯახი დამენგრა. გამომდინარე იქიდან, რომ მე არ ვიცი ქართული ენა არცერთ დონეზე, არ მიმიყიდა უძრავი ქონება გ----- --თვის, არც მქონდა მე ამის უფლება ეს იცოდა გ-----მ, სარჩელს მეცნობა.“

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა----- 2017 წლის 13 აპრილს ნოტარიუსის თანდასწრებით დამოწმებული განცხადების ასლი. ტომი 1, ს.ფ. 127-128.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №25 თანახმად, ზდელოვა ანასტასიასა და გ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 1901 კვ.მ ფართობით. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზდელოვა ანასტასია და მყიდველი გ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი №25, ტომი 2, ს.ფ. 39.

3.2.2. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №26 თანახმად, ზდელოვა ანასტასიასა და გ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 2519,90 კვ.მ ფართობით. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზდელოვა ანასტასია და მყიდველი გ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი №26, ტომი 2, ს.ფ. 38.

3.2.3. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №27 თანახმად, ზდელოვა ანასტასიასა და გ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 2141 კვ.მ ფართობით. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზდელოვა ანასტასია და მყიდველი გ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი №27, ტომი 2, ს.ფ. 40.

3.2.4. 2009 წლის 18 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების

თანახმად, ზდელოვა ანასტასიასა და გ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წ-----ში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1166.00 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 107,20 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 77,9 კვ.მ, დამხმარე ფართით 30,11 კვ.მ.. საქმეში წარმოდგენილია აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების (უნომრო, უთარილო) ასლი, რომლის უკანა გვერდზე დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შტამპი 18.06.2009 თარიღით.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი, რომლის თანახმად, ზდელოვა ანასტასიასა და გ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წ-----ში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1166.00 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 107,20 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 77,9 კვ.მ, დამხმარე ფართით 30,11 კვ.მ.. მასში ხელშეკრულების ნომერი (28), თარიღი (18.09.2009წ.), თანხა (5000 ლ.) შესრულებულია სხვადასხვა საწერი საშუალებით. ხელშეკრულებაზე დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შტამპი თარიღით 18.06.2009. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზდელოვა ანასტასია და მყიდველი გ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 18 ივნისის უძრავი ქონების უნომრო და უთარილო ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი. ტომი 1, ს.ფ.98-99.
- 2009 წლის 18 სექტემბრით დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტომი 1, ს.ფ.100.
- 2009 წლის 18 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დედანი. ტომი 2, ს.ფ.34.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.3.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ა----- და გ-----ს შორის დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადებულია კანონით დადგენილი წესით. ა----- მიერ გამოხატული უძრავი ქონების გასხვისების ნება დადასტურებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე ხელის მოწერით.

3.3.2. გ-----ს და ნ----- შორის დადებული 2016 წლის 17 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი გარიგება.

3.3.3. გ-----ს და გ----- შორის დადებული 2016 წლის 30 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები არის მოჩვენებითი გარიგებები.

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 განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად 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 სასამართლო სხდომაზე 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.

სამოქალაქო პროცესში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპი არსებობს. თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა, სასამართლო მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით აფასებს, რომელიც მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას უნდა ემყარებოდეს, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სპეციალურ წესს ითვალისწინებს, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების ზოგადი წესი მოქმედებს, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ ის გარემოებები უნდა

დაამტკიცოს, რომლებზეც იგი თავის მოთხოვნას ამყარებს. არ შეიძლება მხარეს ისეთი გარემოების მტკიცების ტვირთი დაეკისროს, რომლის ზიდვაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებებს, რომ ა----- მიერ მოხდა ნების გამოვლენა და მან გაასხვისა მის საკუთრებად რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონებები.

მოწმე თ-----ემ განმარტა, რომ 1998 წლიდან ცხოვრობს წ-----
----- . ის იყო არასამთავრობო ორგანიზაციის წარმომადგენელი და 2009 წლის მაისის ბოლოს, ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს სახლის შესყიდვა სურდა ჯ-----ის ოჯახისათვის. სოფელში გაკითხვით, გაიგეს რომ ა-----
----- ჰყიდის სახლს. შეხვდნენ ა----- ის და ჯ-----ე და მან უთხრა, რომ ყიდდა სახლს 6500 ევროდ. მან ა----- მოსთხოვა სახლის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რადგან სამინისტრო დაურეგისტრირებელ სახლს არ შეისყიდოდა. მეორე დღეს შეხვდნენ ა-----
-----, მან მოუტანა და ანახა სახლის ტექნიკური პასპორტი და ა-----ის მიერ გაცემული ცნობა, რომ იგი ნამდვილად ფლობს სახლს და არის მეპატრონე. ამავე დღეს უთხრა აჭარელს სახლს არ მიჰყიდო. ჯ-----ის ბიძას თ-----
ესაც სურდა ამ ბინის შეძენა, იმ დროისთვის სამი ოჯახისთვის ეძებდნენ სახლს საყიდლად.

მოწმე რ-----ემ განმარტა, რომ ის არის წ-----ის სამარშუტო ტაქსის მძღოლი. 17 წელია ცხოვრობს წ----- . დაახლოებით 10 წლის წინ ზაფხულში, როდესაც ჩამოვიდა ა-----, მან სოფელში გაიგო, რომ ის სახლს ყიდდა. ა-----მ პირადად მასთან, მგზავრობის დროს საუბარში განაცხადა, რომ სახლს ყიდდა. ა-----მ მას ჰკითხა ასევე იმის თაობაზე, როგორ გაიფორმა მან სახლი საკუთრებაში, რადგან სახლის გაფორმებასთან ა----- რაღაც პრობლემები ჰქონდა. ამ ფაქტს დაადასტურებს თუ არა ანასტასია მან არ იცის, მაგრამ მათ შორის ეს საუბარი იყო. ა-----მ მისი ტრანსპორტით მარტომ იმგზავრა ორჯერ, გ----- სთან ერთად ერთხელ. იმ დღეს, როდესაც ა-----მ და გ-----მ ერთად იმგზავრეს მისი ტრანსპორტით, ორივემ უთხრა სახლის გასაფორმებლად მივდივართ. ისინი ჩამოვიდნენ წალკის ცენტრში. ერთმანეთთან ისინი საუბრობდნენ “თათრულად”, მასთან საუბრობდნენ რუსულად. მოწმემ განაცხადა, რომ ნაწილობრივ ესმოდა და იცოდა “თათრული”, თუმცა სასამართლო სხდომაზე ვერც ერთი სიტყვა ვერ განაცხადა ამ ენაზე.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზის სამმართველოს მიერ გაცემული ექსპერტიზის N006244119 დასკვნის თანახმად, ხელმოწერები, ა----- (ზდელოვას)

სახელით (ტექსტის სახით, ქართულ ენაზე), განლაგებული: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, შესაბამისად შემდეგი ნომრებით და თარიღებით #28, 18.09.2009 წ. (ს.ფ. 34); #26 17.06.2009. (ს.ფ.38); #25 17.05.2009 (ს.ფ. 39); #27, 17.06.2009 (ს.ფ. 40) გრაფებში: „გამყიდველი“ შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ და შესრულებულია ა----- (ზდელოვას) მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების დადასტურების მტკიცების ტვირთი, რომ ა----- უძრავი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენია, ეკისრება მოსარჩელეს და მოპასუხე ა-----ს. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით და მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლოს შეექმნა რწმენა, რომ ა-----მ გამოხატა სადავო უძრავი ქონების გასხვისების ნება. მას შემდეგ რაც, მოწმეთა ჩვენებებით ა----- მხრიდან სახლის გაყიდვის სურვილი, ასევე, ექსპერტიზის დასკვნით სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე მისი ხელმოწერების ნამდვილობა დადასტურდა, საპირისპიროს მტკიცების ტვირთი მოპასუხე ა-----ზე გადავიდა. ა----- მიერ, მოწმეთა ჩვენებების და ექსპერტიზის დასკვნის საპირწონე, მათი გამაბათილებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი ვერ იქნა.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები, ცალსახად ადასტურებს ასევე იმ გარემოებას რომ გ-----ს, ნ-----ა და გ----- შორის დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 51-ე, 52-ე, 54-ე, 55-ე, 56-ე, 183-ე, 185-ე, 311-312-ე, 477-ე მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ მეორე მხარე წინასწარ ან მაშინვე განაცხადებს უარს.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დამყარებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. სასამართლოს მიერ გაკეთებული განმარტებით, ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტა სამართლებრივი შეფასების და არა სასამართლოს მიერ კანონის განმარტების ან/და ნორმის შეფარდების მართებულობის დადგენას ეხება. ამიტომ, მსგავსი კატეგორიის დავების გადაწყვეტისას მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და საქმეში არსებულ სხვა სახის მტკიცებულებებს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება. ნების განმარტება უნდა მოხდეს იმდაგვარად, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გარემოებები, ასევე, მხარეთა განმარტებები ერთ მთლიან ლოგიკურ ჯაჭვს ქმნიდეს და ობიექტური დამკვირვებლისთვის, განვითარებულ ფაქტებსა და გამოხატულ ნების განმარტებას შორის დადგენილი კანონზომიერება, მოულოდნელი/გაუგებარი არ იყოს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და 52-ე მუხლების თანახმად, ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ნების განმარტებისას განმსაზღვრელია

მნიშვნელობა, რომელიც შეიძლება მიენიჭებინა წარმოსახვით გონიერ ადამიანს, ჩაყენებულს აღნიშნული ნების ადრესატის მდგომარეობაში, გადაწყვეტილების მიღებისას ხელშეკრულების შინაარსის თაობაზე წერილობით დაფიქსირებული ტექსტის საფუძველზე საქმესთან დაკავშირებული ყველა სხვა მნიშვნელოვანი და ცნობილი გარემოების გათვალისწინებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჟლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, # 7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81).

6.2. მოსარჩელე გ----- ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----სა და გ-----ს შორის 2009 წლის 17 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები უძრავ ნივთებზე მიწის ნაკვეთებზე (ს-----) და ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----ა და გ----- შორის 2009 წლის 18 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება საცხოვრებელ სახლზე (ს-----).

მოცემული დავის ფარგლებში დასადგენია თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხე გ-----მ ისარგებლა, რომ ა-----მ არ იცოდა ქართული ენა, მოატყუა, რომ ხელს აწერინებდა ისეთ დოკუმენტზე, რომ მიწის ნაკვეთების დამუშავების უფლება ჰქონოდა. წ-----ის იმჟამინდელი თანამშრომლების დახმარებით ხელი მოაწერინა ან გამოიყენა ნიმუშად მისი ხელმოწერები და ყოველგვარი საფასურის გარეშე თაღლითურად დაეუფლა სადავო ქონებას. ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებებში ქართულ ენაზე გამყიდველის გრაფაში თავში გამყიდველად მითითებულია ა-----, ხოლო გარიგების ბოლოში გამყიდველის გრაფაში ხელს აწერს ა-----ა, ნასყიდობის ხელშეკრულებები არ არის მითითებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი, რაც ასევე არის ხელშეკრულებების ბათილობის საფუძველი. აღნიშნულს ეთანხმება მოპასუხე ა-----ს. თუმცა სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველი და მოპასუხე ა----- არგუმენტაცია არათანმიმდევრული და რიგ შემთხვევებში წინააღმდეგობრივია (უძრავი ქონებების მოპასუხე ა-----

- სახელზე აღრიცხვა, მოპასუხე ა----- მიერ უძრავი ქონებების გაყიდვის ან განკარგის ნება/უფლება, ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე ხელმოწერა, საცხოვრებელ სახლის გამოყენების უფლების მიცემა და სხვა).

აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ დავის ფარგლებში სასამართლო ვერ გასცდება სასარჩელო მოთხოვნას, მოთხოვნის საფუძველებს. მით უფრო, სასამართლო ვერ შეამოწმებს მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ გარემოებებს გ----- ან საჯარო რეესტრის თანამშრომლთა მიერ რაიმე კანონშეუსაბამო (დანაშაულებრივი) მოქმედების შესაძლო განხორციელების ნაწილში. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარეს უკვე მიმართული აქვს საქართველოს პროკურატურისათვის.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს გ-----ს და ა----- შორის 2009 წლის 18 ივნისს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას უძრავ ქონებაზე (ს-----). სასამართლოსთვის გაურკვეველი რჩება, საჯარო რეესტრის 2009 წლის 18 ივნისის შტამპით დათარიღებულ უთარილო, უნომრო ხელშეკრულებაზე, რომლის დედანი ამ დროისთვის, ამ სახით დაცული არ არის, ხოლო დამოწმებული ასლი წარმოდგენილია, სხვადასხვა საწერი საშუალებით, ნომრის (28), თარიღის (18.09.2009წ.), ნასყიდობის ფასის (5000 ლ) შესაძლო ჩამატება ან/და სხვა შეუსაბამოებები. დადგენილია, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე (ს-----) გ----- საკუთრების უფლების საფუძველია 2009 წლის 18 ივნისის ხელშეკრულება, წარმოდგენილი დამოწმებული სახით (უთარილო, უნომრო). მაშინ როდესაც არსებობს ხელშეკრულების დედანი, სადაც არის მხარეების მიერ შესრულებული ხელმოწერა, საჯარო რეესტრის 2009 წლის 18 ივნისის დათარიღებული შტამპით, და როგორც ზემოთ აღინიშნა მისი დადების თარიღად სხვა საწერი საშუალებით მითითებულია 2009 წლის 18 სექტემბერი. სასამართლო ცალსახად თვლის, რომ აღნიშნული საჭიროებს სათანადო გამოკვლევას შესაბამისი სამართალწარმოების გზით.

გ-----ს და ა----- შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველად მოსარჩელე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 55-ე მუხლებს. შესაბამისად მოსარჩელეს ეკისრება სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიმართ მის მიერ სამართლებრივ საფუძველად მითითებული სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 55-ე მუხლებით გათვალისწინებული შემადგენლობის არსებობის მტკიცება.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას, რომ სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 55-ე მუხლი. რადგან მოსარჩელე მხარის და მოპასუხე ა----- მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი დასაბუთებული არგუმენტაცია და მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა, რომ გ----- მხრიდან ა----- მიმართ მოხდა გავლენის ბოროტად გამოყენება. იმ მოცემულობაში, როდესაც სადავო

ხელშეკრულებები დადებულია ფიზიკურ პირებს შორის და გ----- არ წარმოადგენდა რაიმე განსაკუთრებული უფლების მქონე პირს, ან საჯარო მოხელეს, რომელსაც შეეძლო რაიმე გავლენის მოხდენა მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ განხორციელებულ უფლებებსა და მოვალეობებზე.

სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველად მოსარჩელე მიუთითებს გარემოებას, რომ ა----- საკუთრებაში სადავო უძრავი ხელშეკრულებების რეგისტრაციისას დაირღვა კანონის მოთხოვნები და აღნიშნული რეგისტრაციები ბათილად არის ცნობილი, რაც დასტურდება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, 1. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. 2. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. 3. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. 4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ა----- არის ს----- კომლის წევრი და შესაბამისად, ქონების თანამესაკუთრე. ასევე უდავოდ დადგენილია, რომ გ----- და ა----- 2009 წელს და შემდომ პერიოდშიც იყვნენ ქორწინებაში და ჰყავთ შვილები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 19 აპრილის ას-398-397-2018 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით განმარტებულია „მესაკუთრედ დაურეგისტრირებელი მეუღლის უფლება აბსოლუტური არ არის და ქონებაზე მესაკუთრედ დარეგისტრირებული პირის მიერ მეუღლეთა თანასაკუთრების (მათ შორის მეორე მეუღლის წილის) გასხვისებისას, მეორე მეუღლის საკუთრებითი უფლებამოსილების რეალიზაცია განსაზღვრულ გარემოებაზე, კერძოდ შემძენის არაკეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენაზეა დამოკიდებული. სსკ-ის 1160-ე მუხლის მეორე ნაწილისა და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილების დანაწესთა (3. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების

რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. 4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც) გაანალიზებით პალატა მიიჩნევს, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრების განკარგვის დროს სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ დაურეგისტრირებული მეუღლის შედავება, ქონების გასხვისების გარიგების ბათილობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში განაპირობებს, თუ დადგინდება, რომ შემძენმა არა მხოლოდ იცოდა ნასყიდობის საგანზე სხვა მესაკუთრის არსებობის თაობაზე, არამედ ამავედროულად ინფორმირებული იყო, რომ ქონების მესაკუთრედ დაურეგისტრირებული მეუღლე ქონების გასხვისების წინააღმდეგი იყო (შდრ. სუსგ. საქმე Nას-571-879-09, 30 აპრილი 2010 წელი). სხვა შემთხვევაში პრეზუმირებულია, რომ რეგისტრირებული მესაკუთრე მოქმედებს მეუღლესთან ურთიერთშეთანხმებით, ხოლო შემძენი შემძენის ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. ამასთან, აქვე აღსანიშნავია, რომ კეთილსინდისიერი შემძენისა და თანასაკუთრებაზე დაურეგისტრირებული მეუღლის ინტერესთა კონკურენციისას კანონმდებლობა ზემოთ მითითებულ ნორმათა ფორმულირების გათვალისწინებით, უპირატესობას კეთილსინდისიერ შემძენს ანიჭებს.“

მხარეებს შორის სადავო არ არის და ადასტურებენ, რომ ისინი არიან ნათესავები და ფლობენ ინფორმაციას ერთმანეთის ოჯახების და მათი წევრების შესახებ. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-----მ იცოდა, ქონების მესაკუთრის მეუღლის გ-----ის არსებობა, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დგინდება ის ფაქტი, რომ ის ამავედროულად ინფორმირებული იყო, რომ ქონების მესაკუთრედ დაურეგისტრირებული მეუღლე ქონების გასხვისების წინააღმდეგი იყო. საქმის განხილვისას მოწმე მ-----მა განმარტა, რომ მოლაპარაკებები და შეხვედრები მიმდინარეობდა მისი სიდედრის - ო-----ვას სახლში. ა----- ხშირად ესაუბრებოდა მეუღლეს გ-----, აწვდიდა ინფორმაციას და როდესაც მიმდინარეობდა შეთანხმება სახლის ყიდვა-გაყიდვაზე, პირადად მას ესაუბრა ტელეფონით გ-----, ამავე დღეს, გ----- ამავე სახლთან დაკავშირებით ესაუბრა მის სიდედრს ო-----ვას, რომელიც არის გ-----ს დეიდაშვილი. მოწმე ნ-----ის განმარტებით, როდესაც 2009 წელს ა----- ჩამოვიდა წალკაში, მოვიდა ო-----ვასთან სახლში და უთხრა სახლს ვყიდით, არ მინდა რომ აჭარლებმა იყიდონ და თქვენ გ-----ს აყიდინეთო. ა----- კავშირზე იყო გ-----თან, დედამისს - ო-----ვასაც დაელაპარაკა, და უთხრა რაღა სხვამ იყიდოს, თქვენ იყიდეთო. გ----- დედამისს რომ დაელაპარაკა გვერდზე ედგა მას, მ-----საც დაელაპარაკა გ----- ტელეფონზე. იმ საუბრის დროს ო-----ვას სახლში იყვნენ ის, გ-----, მ-----ი, ო-----ვა და ა-----.

მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესაბამისად, მოწმეების ნ-----
-ის და მ-----ის მიერ მითითებული აღნიშნული გარემოების
გამაბათილებელი რაიმე სახის მტკიცებულება გ-----ს
წარმომადგენელის ან ა----- მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.
შესაბამისად არ დასტურდება, რომ ქონების მესაკუთრედ დაურეგისტრირებული
მეუღლე, გ----- ქონების გასხვისების წინააღმდეგი იყო.

მოცემულ საქმეში მნიშვნელოვანია ასევე ის გარემოება, რომ ა-----
განმარტებით, გ----- სადავო საცხოვრებელ სახლში გადავიდა მისი
საბერძნეთში დაბრუნების შემდეგ. მოსარჩელე გ-----ც ადასტურებს, რომ
სადავო სახლში გადავიდა მას შემდეგ, რაც ა----- წავიდა საბერძნეთში.
მან საცხოვრებელი სახლი მოაწესრიგა, გამოცვალა ფანჯრები და შეასრულა სხვა
აუცილებელი სამუშაოები, რათა სახლი ყოფილიყო საცხოვრებელად ვარგისი. თუ
გავითვალისწინებთ მოპასუხე ა----- განმარტებას, რომ მან მხოლოდ
სარგებლობაში გადასცა უძრავი ქონება გ-----ს, მაშინ დაუსაბუთებელია
მოსარჩელის არგუმენტი, რომ მან მხოლოდ 2012 წელს გაიგო საცხოვრებელ
სახლში გ----- შესვლის და შესაბამისად, გასხვისების თაობაზე. ამასთან
დაკავშირებით, სასამართლო მიანიშნებს, მოსარჩელე გ-----ს
სასამართლო სხდომაზე გაკეთებულ განმარტებას, იმასთან დაკავშირებით, რომ
მიუხედავად იმისა, ის რამოდენიმე ათეული წელიწადი წასულია წ-----დან,
მას მუდმივი კავშირი გააჩნია წ----- მცხოვრებ მის
ნათესავებთან (ძმა, ძმისშვილი და სხვა), მისთვის ცნობილი იყო და ცნობილია იქ
მიმდინარე მოვლენები. (იხ. სხდომის ოქმი)

სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის, მოსარჩელე მხარის არგუმენტი
ასევე ის გარემოება, რომ ა-----მ არ იცის ქართული ენა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლის თანახმად 1. ნივთსა და
არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში
რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული
გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების
ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. 2. თუ
გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ
ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების
ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა
ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. 3. კანონით გათვალისწინებულ
შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული
გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო
რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მხარეთა შორის დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები
მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის (საჯარო რეესტრის

თანამშრომლის) თანდასწრებით დაიდო. ასეთ ვითარებაში ივარაუდება, რომ ნების გამოვლენისა და ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის დროს ა-----
 --- ჰქონდა შესაძლებლობა, გასცნობოდა იმ დოკუმენტის შინაარსს, რომელსაც ხელს აწერდა. ხოლო საწინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთი მის მხარეზე გადადის, მით უფრო იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სამ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულებები დაიდო 2009 წლის 17 ივნისს, ხოლო მომდევნო დღეს 18 ივნისს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება საცხოვრებელ სახლზე. მოპასუხე ა-----მ ვერ მიუთითა ისეთ ობიექტურ გარემოებაზე/ვითარებაზე, რის გამოც, მიუხედავად ობიექტური განსჯისა, მოტყუვდა/ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა წაერთვა და მომდევნო დღესაც არ განაცხადა რაიმე სახის პრეტენზია და არ მოითხოვა თარჯიმანი, რათა სრულყოფილი ინფორმაცია მიეღო. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ მოსაზრებებს, ვინაიდან მოპასუხე ა-----მ ვერ განმარტა საჯარო უფლებამოსილების განმანორციელებელ მარეგისტრირებელ ორგანოში რატომ არ ისარგებლა თარჯიმნის მომსახურებით, ან რა ობიექტური ვითარება შექმნა მოპასუხე გ-----მ, რამაც ა----- ხელი შეუშალა სასურველი ნების გამოვლენაში. მოპასუხე ა----- განმარტავს, რომ მას ეგონა ხელი მოაწერა დოკუმენტებს, რომლის საფუძველზე გ----- შეძლებდა მიწის ნაკვეთების დამუშავებას და სწორედ აღნიშნულ ხელშეკრულებებზე არსებული მისი ხელმოწერა გამოყენებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე. ამავე დროს მოპასუხე ა----- მიერ წარმოდგენილი არ არის უძრავი ქონების გ-----ათვის დროებით სარგებლობაში გადაცემის დამადასტურებელი ხელშეკრულებები. აღნიშნული განმარტებით მოპასუხე ა----- ასევე წინააღმდეგობაში მოდის მის განმარტებასთან (რაზეც აპელირებს მოსარჩელე მხარე), რომ მან საერთოდ არ იცოდა, მის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის ფაქტი. რადგან, იმ შემთხვევაში, თუ მის სახელზე არ იყო უძრავი ქონება რეგისტრირებული და მან იცოდა ამის შესახებ, მაშინ ის ვერ შეძლებდა უძრავი ქონების სხვა პირის სარგებლობაში გადაცემას, და თან აღნიშნული მოქმედების მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციას. ა----- ეს განმარტება სასამართლოს უმყარებს რწმენას, რომ მან ზუსტად იცოდა, რომ უძრავი ქონება მის სახელზე იყო რეგისტრირებული და მან გამოხატა უძრავი ნივთების გასხვისების ნება, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში საერთოდ არ საჭიროებდა უძრავი ქონების სარგებლობაში გადაცემა რაიმე სახის რეგისტრაციას. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მისივე თანხმობით, უძრავი ქონებით მანამდე სარგებლობდა სხვა ოჯახი და საზღვარგარეთ ხანგრძლივი პერიოდით წასული ოჯახების უძრავი ქონებით სხვა პირის მიერ სარგებლობა, წ----- არ წარმოადგენს რაიმე განსაკუთრებულ და საეჭვო ფაქტს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა----- განმარტებები ბუნდოვანია და არ შეესაბამება საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

მოსარჩელე მხარის ა-----ა და გ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის არგუმენტი აქვე ის

გარემოება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებებში მითითებული არ არის ნასყიდობის საგნის ფასი და გ-----ს ა-----თვის არ გადაუხდია ნასყიდობის თანხა. მოპასუხე ა----- წარმომადგენელიც ამტკიცებს, რომ ა----- გ-----გან თანხა არ მიუღია.

აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოში სარჩელი გ----- წინააღმდეგ აღძრულია არა სადავო ხელშეკრულებების მონაწილე მხარის ა----- მიერ, არამედ მესამე პირის მიერ. სახელშეკრულებო-სამართლებრივი და ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმები არ ითვალისწინებს გარიგების ბათილობას ვალდებულების შეუსრულებლობის სამართლებრივი საფუძვლით. ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია სასამართლოს მიმართოს სარჩელით ვალდებულების შესრულების დაკისრების თაობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში ა----- მხრიდან განხორციელებული არ ყოფილა. თუმცა, გ----- მიერ 2009 წლის 18 ივნისს ა-----თვის 4000 ევროს გადაცემის, ხოლო ა----- საბერძნეთში ჩასვლის შემდეგ, ნ-----ის დების მიერ 2000 ევროს გადაცემის ფაქტი დაადასტურეს მოწმეებმა ნ--- და მ-----ებმა, რისი საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხე ა----- მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად, წარმოდგენილი მასალების და მხარეების პოზიციების გათვალისწინებით უმნიშვნელოვანესია განისაზღვროს ა----- მხრიდან მოხდა თუ არა საკუთარი ნების გამოხატვა.

მოცემულ შემთხვევაში ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზის სამმართველოს მიერ გაცემული ექსპერტიზის N006244119 დასკვნის თანახმად, დადგენილია, რომ ხელმოწერები, ა----- (ზდელოვას) სახელით (მოკლე ხელმოწერები, რუსულ ენაზე) განლაგებული: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე, შესაბამისად შემდეგი ნომრებით და თარიღებით #28, 18.09.2009წ. (ს.ფ. 34); #26 17.06.2009. (ს.ფ.38); #25 17.05.2009 (ს.ფ. 39); #27, 17.06.2009 (ს.ფ. 40) გრაფებში: „გამყიდველი“ ქართულ ენაზე შესრულებული ხელმოწერის გასწვრივ შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის და შესრულებულია ა----- (ზდელოვას) მიერ.

აღნიშნულით კი დასტურდება, რომ ა----- მიერ მოხდა მისი ნების გამოვლენა და სადავო უძრავი ქონების გასხვისება. აღნიშნული გარემოების გამაბათილებელი მტკიცებულება მოსარჩელე მხარის და მოპასუხე ა----- --- მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა. მოპასუხე ა----- წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ა-----მ დადო მხოლოდ სადავო უძრავი ქონებების

სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულებები (იხ. ა-----
წარმომდგენელის საპაექრო სიტყვა), რომელიც არ არის წარმოდგენილი საქმეში
და აქვს მოპასუხე ა----- და სწორედ ამ სარგებლობაში გადაცემის
ხელშეკრულებებზე დატანილი ა----- ხელმოწერები სავარაუდოდ იქნა
გამოყენებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე გ----- მიერ. სასამართლო
მიიჩნევს, რომ აღნიშნული განმარტება ვერ აბათილებს # N006244119 ექსპეტიზის
დასკვნით დადგენილ გარემოებას.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ასევე მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას,
რომ სადავო ხელშეკრულებებში არ არის მითითებული უძრავი ქონების
ნასყიდობის ფასი, ხელშეკრულებაში მითითებულია ა-----ა, ხოლო
ხელშეკრულების ბოლოში გამყიდველი მითითებულია ა-----.
აღსანიშნავია, რომ სადავო ხელშეკრულებების ფორმა არ შეიცავს ცალკე
დამოუკიდებელ გრაფას ნასყიდობის ფასის მითითებით და აღნიშნული არ
წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს. ასევე არ არის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი ის გარემოება, რომ
ხელშეკრულებაში მითითებულია ა-----ა, ხოლო გამყიდველის გრაფაში
მითითებულია ა-----, რადგან საარქივო ცნობაში კომლის წევრად
მითითებულია ა-----ა და სავარაუდოდ საბერძნეთის რესპუბლიკაში
საცხოვრებლად გადასვლის შემდგომ მოხდა მისი გვარის ცვლილება ბერძნულ
დოკუმენტაციასთან შესაბამისობაში. დადგენილია, რომ ექსპერტიზის ეროვნულ
ბიუროს ხელმოწერის ნიმუშების ასაღებად მიმართა ა-----მ და სადავო
ხელშეკრულებებზე გამყიდველის გრაფის გასწვრივ რუსულ ენაზე ხელმოწერები
შესრულებულია ა----- მიერ. სასამართლო აღნიშნავს, რომ
მითითებული ან სხვა გარემოებებზე დაყრდნობით ა----- არასდროს
სადავოდ არ გაუხდია აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით
გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე,
მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი
მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი
ქონება. 3. თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული,
მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

უდავოა გარემოება, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადების დროს
2009 წლის 17-18 ივნისს, საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ
რეგისტრირებული იყო გამყიდველი ა----- და ქონების გასხვისების
დროს, ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი არ იყო საჩივარი. მოსარჩელემ
მოცემული დავის ფარგლებში ვერ დაადასტურა, რომ გ-----მ იცოდა
ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. ასევე არ იქნა წარმოდგენილი რაიმე
მტკიცებულება, რომელიც დაარწმუნებდა სასამართლოს, რომ მოპასუხე გ-----
ს უნდა სცოდნოდა ან გონივრული ეჭვის ფარგლებში უნდა ევარაუდა, რომ

საჯარო რეესტრში ა----- თაობაზე ჩანაწერი უზუსტო იყო. აქვე გასათვალისწინებელია, იმ დროს წ-----ში არსებული პრაქტიკა უძრავი ქონების რეგისტრაციის თაობაზე, როდესაც, როგორც წესი, უძრავი ქონების რეგისტრაცია ხორციელდებოდა ოჯახის ერთ წევრზე, მით უფრო საზღვარგარეთ მყოფ ოჯახების ქონებებთან მიმართებით. ასევე დადგენილია, რომ გ-----ს გადასცეს და მან რეალურად მიიღო ნაყიდი ქონება. ხოლო მოპასუხე ა-----მ კერ დაადასტურა, რომ მყიდველმა არ გადაუხდა შეთანხმებული ფასი.

სასამართლოსათვის საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის გარკვეული სადავო საკითხები წარმოეშვათ დაახლოებით 2012 წლიდან. სასამართლო სხდომებზე მონაწილეობას ღებულობდა პირადად მოსარჩელე გ-----, მაგრამ მის მიერ არასდროს არ განმარტებულა, რომ მან დავის დაწყებამდე მიმართა გ-----ს, ან თავის დეიდაშვილს ო-----ვას (გ. ს-----ის მეუღლის ბებია) ერთმანეთთან ურთიერთობის გასარკვევად, რომ მათ შორის რაიმე სახის კომუნიკაცია შედგა. მოპასუხე გ-----სთან რაიმე სახის კომუნიკაციის არსებობას არ ადასტურებს ასევე მოპასუხე ა-----ს. მოწმე კ-----ემ განმარტა, რომ დაახლოებით 2012 წელს, მისი ხელშეწყობით, გ-----, გ-----ს, მის ადვოკატ რ-----ის, ა-----, მის ადვოკატ მ-----ეს შორის შედგა შეხვედრა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა მხარეების შეთანხმება. შეთანხმების პირობა იყო, რომ გ-----ს, შეძენილი სახლის დაბრუნების სანაცვლოდ, შეუძენდა იმავე ღირებულების საცხოვრებელ სახლს მიმდებარე ტერიტორიაზე, რაზეც გ----- აცხადებდა თანხმობას. თუმცა მხარეები ვერ მორიგდნენ მისთვის უცნობი მიზეზის გამო. მოსარჩელე გ----- სასამართლო სხდომაზე არ უარყო აღნიშნული შეხვედრის და შეთანხმების მიღწევის მცდელობის ფაქტი. აღნიშნული სასამართლოს უქმნის რწმენას, რომ მოწმე კ-----ის მიერ მითითებული გარემოებით, გ-----სათვის ცნობილი იყო ამის შესახებ, რაც გულისხმობს, რომ მან იცოდა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების არსებობის შესახებ.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით არ არსებობს ა-----ა და გ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის კანონისმიერი საფუძვლები და მოთხოვნა ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. მოსარჩელის მოთხოვნაა ასევე ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----ს და ნ----- შორის 2016 წლის 17 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და გ-----ს და გ----- შორის 2016 წლის 30 ნოემბერს უძრავ ქონებებზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, როგორც მოჩვენებითი გარიგება, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადებული იყო იმ მიზნით, რომ ნ----- და გ----- გ-----ს დახმარებოდნენ სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონებების საკუთრების უფლების

შენარჩუნებაში.

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.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნათა დაცვით უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების მიმართ, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე, მოქმედებს გარიგების კანონშესაბამისობის პრეზუმფცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით დადებული გარიგების ბათილობის მოთხოვნის არსებობის პირობებში, აღნიშნული მოთხოვნის მქონემ უნდა ადასტუროს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში, გარიგების ბათილობას არა გარიგების მონაწილე მხარე, არამედ მესამე პირი ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ გარიგების მხარეები არ ისახავდნენ მიზნად გარიგების სამართლებრივი შედეგის დადგომას და აღნიშნული გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დაიდო. ასეთ ვითარებაში, სწორედ მესამე პირის მტკიცების საგანში შედის იმ ფაქტის დადასტურება, რომ გ-----ს არ უნდოდა უძრავი ქონების გაყიდვა, ხოლო ნ----- და გ----- კი - აღნიშნული ქონების ყიდვა. მოცემულ შემთხვევაში, გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის, დადასტურებულ უნდა იქნეს გარიგების ორივე მხარის განზრახვა, არ დადგეს აღნიშნული გარიგების გაფორმების შედეგად ის სამართლებრივი შედეგი, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას მოყვება.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობასთან დაკავშირებით დადგენილ პრაქტიკაზე: „საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და

ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება), ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებითი ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. სასამართლო პრაქტიკამ გვიჩვენა, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითი 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 მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება.“ (იხ.სუსგ #-ას-789-754-2015 6.11.2015 წელი).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-----ს და ნ----- შორის 2016 წლის 17 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და გ-----ს და გ----- შორის 2016 წლის 30 ნოემბერს უძრავ ქონებებზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები არის მოჩვენითი გარიგებები და სადავო უძრავი ქონების გასხვისება მოხდა იურიდიული შედეგის დადგომის განზრახვის გარეშე.

დადგენილია, რომ გ----- და ნ----- არიან ნათესავები, გ----- და გ-----

----- არიან მეგობრები. მოპასუხე გ----- მიერ განმარტებულ იქნა რომ, იმ სახლში, რომელიც მიყიდა ნ----- დღემდე ცხოვრობს ის და მისი ოჯახი, სახლთან არსებული მიწის ნაკვეთითაც დღემდე სარგებლობს თვითონ და მისი ოჯახი.

მოწმე რ-----ემ განმარტა, რომ გ----- აქვს 2 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი მის მეზობლად. მოპასუხე გ-----ა განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთებს ამუშავებს და სარგებლობს თვითონ, მაგრამ კერ მიუთითა კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთებს ამუშავებს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის, საქმის მასალებით უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს, მოჩვენებითი გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც გამოიხატება, უპირველეს ყოვლისა, მხარეთა განზრახვაში, თავიდან აიცილონ გარიგების სამართლებრივი შედეგები. ამასთან, უნდა არსებობდეს ორივე მხარის ერთობლივად, საერთო მიზნითა და განზრახვით მოქმედების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, საიდანაც ნათლად იკვეთება ერთობლივი მოქმედების მოტივი. მოჩვენებითი გარიგება სამართლებრივი სიმულაციაა, რომელიც კანონსაწინააღმდეგო მიზანს ემსახურება. გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კი დადასტურებული უნდა იყოს, რომ ორივე მხარე აღნიშნული მიზნით მოქმედებს. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის არ არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნამდვილი ნება, რაც განხორციელდა კიდეც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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

კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია

საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ბრუნვის კეთილსინდისიერება ამ ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერებაა, ეს კი გულისხმობს ბრუნვის მონაწილეებისადმი სანდოობას. ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება გამარტივებული და ცოცხალი სამოქალაქო ბრუნვის აუცილებელი წინაპირობაა. ეს სრულიადაც არ ნიშნავს ურთიერთობის მონაწილეთა მხრიდან ერთმანეთის მიმართ თვალდახუჭულ ნდობას. იგი აუცილებლად გულისხმობს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, რისი გარანტიც საჯარო რეესტრი და მისი ჩანაწერებია. სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ემსახურება მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას, ხოლო როდესაც შემძენმა იცის ან უნდა იცოდეს, რომ გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე, იგი ვერ ისარგებლებს ამ მუხლით მინიჭებული დაცვის უფლებით.

ამასთან, სასამართლო იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის შესახებ. ასევე მის პოზიციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის თაობაზე შემძენის სასარგებლოდ, ასევე შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით. თუმცა აღნიშნავს, რომ მოცემულ დავის ფარგლებში შეფასებას საჭიროებს გამსხვისებლის და შემძენის კეთილსინდისიერება, საქმეში არსებულ ფაქტობრივ მონაცემებთან მიმართებით.

სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადებულია 2016 წლის 17 ოქტომბერს და 30 ნოემბერს, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მიერ 2016 წლის 23 სექტემბერს გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ, სადაც გ----- მესამე პირს წარმოადგენდა. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე გ----- მიერ განმარტებული იქნა, რომ მან არ მიაწოდა ინფორმაცია გ-----, რომ სასამართლოს მიერ მიღებული იყო გადაწყვეტილება, გ----- მის წინააღმდეგ დავა ქონდა წამოწყებული და მის მიერ სადავო უძრავი ქონების

გასხვისება მოხდა მაშინ, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილება ჯერ შესული არ იყო კანონიერ ძალაში და არ იყო აღსრულებული. თუმცა სასამართლო სხდომაზე გ-----ს მიერ განმარტებული იქნა, რომ ის ცხოვრობდა წ----- და მან ყოველთვის იცოდა სოფელში მიმდინარე მოვლენები, მათ შორის მხარეებს შორის დავის არსებობის ფაქტები. შესაბამისად, მისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, გარემოება, რომ მის მიერ გ----- აგან შეძენილი ქონება იყო სადავო. გ-----ს მიერ ვერ იქნა მითითებული გ----- აგან შეძენილი უძრავი ქონების მახასიათებლები, ვერ იქნა მითითებული მათი ადგილმდებარეობა, რაც ადასტურებს მის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლის არსებობას. სასამართლოს სარწმუნოდ მიაჩნია მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება, რომ გ-----ზე გასხვისებული მიწის ნაკვეთებით კვლავ სარგებლობს გ-----, ხოლო სარგებლობით გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად მათ შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებებს არ მოჰყოლია იურიდიული შედეგი და ის დაიდო მხოლოდ იმ მიზნით, რომ გ----- ხელი შეშლოდა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებაში.

სასამართლოს ასევე დადასტურებულდ მიაჩნია, რომ გ-----ს და ნ----- შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებასაც არ მოჰყოლია იურიდიული შედეგი, რადგან თვით მოსარჩელე გ----- მიერ იქნა განმარტებული, რომ ნ----- ცხოვრობს სხვის სახლში და მას არ გააჩნია სხვა პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, რომლის შესაძენად, როგორც მოპასუხე გ----- ადასტურებს გადახდილი აქვს 25 000 ევრო და დარჩენილი აქვს 5000 ევრო. მათი შეთანხმებით დარჩენილი თანხის გადახდამდე გ-----მ უნდა იცხოვროს უკვე გასხვისებულ სახლში. აღნიშნული გარემოება სასამართლოს არ მიაჩნია სარწმუნოდ, ვინაიდან თუ ნ----- გადახდილი აქვს მის საცხოვრებლად შეძენილი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილი (დაახლოებით 5/6), მის მიერ უძრავი ქონების შეძენიდან გასულია უკვე სამი წელი და ის საცხოვრებლად არ შესულა შეძენილ საცხოვრებლად კეთილმოწყობილ სახლში, მაშინ როდესაც ის რეალურად ცხოვრობს სხვის საკუთრებაში არსებულ სახლში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამგვარი მოცემულობა ალოგიკური და არარეალურია. აქვე აღსანიშნავია, რომ გ-----ს და ნ----- შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ასახული მონაცემები არ შეესაბამება მათ მიერ სასამართლო სხდომაზე გაკეთებულ განმარტებებს (ნასყიდობის ფასის გადახდის დეტალები, ქონების გადაცემის ვადები). მხარეები პრაქტიკულად ადასტურებენ, რომ მათ შორის დადებულ ხელშეკრულებას არ მოჰყოლია იურიდიული შედეგი. სასამართლოს აღნიშნულ მოსაზრებას დამატებით უმყარებს ის გარემოებაც, რომ გასხვისებულ სახლთან არსებულ მიწის ნაკვეთითაც სარგებლობს გ----- ოჯახი. იმ მოცემულობაში, როდესაც წ----- ნებისმიერი ოჯახისათვის საარსებო მნიშვნელობა აქვს მიწის ნაკვეთის დამუშავებას და სარგებლის მიღებას.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ-----ს, გ----- და ნ----- შორის დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებას არ მოჰყოლია იურიდიული შედეგი, შესაბამისად არსებობს გ-----ს და ნ----- შორის 2016 წლის 17 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის და გ-----ს და გ----- შორის 2016 წლის 30 ნოემბერს უძრავ ქონებებზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დაკმაყოფილება არ იწვევს მის მიმართ სასურველ იურიდიული შედეგს (უძრავი ქონების მის მიერ მითითებულ მესაკუთრეზე აღრიცხვა), თუმცა მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა ასევე მიზანშეწონილია სასამართლო დავაზე გადახდილი ხარჯების გადანაწილების კუთხით.

6.4. მოსარჩელე ასევე ითხოვს სადავო უძრავ ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეზე აღრიცხვას. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მოთხოვნები გ-----ს და ა----- შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, მოთხოვნა უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეზე აღრიცხვის თაობაზე უსაფუძვლოა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის წარმომადგენელი შუამდგომლობს მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, როგორც სასამართლო, ისე სასამართლოს გარეშე გაღებული ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდ იქნა გადაწყვეტილება გამოტანილი ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელისათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაღებული ხარჯები

დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად.

შესაბამისად, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დაკმაყოფილებული მოთხოვნების შესაბამისად. მოპასუხეებს გ-----ს და ნ----- სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 810 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ყადაღის რეგისტრაციის საფასურის 20 ლარის ანაზღაურება.

მოპასუხეებს გ-----ს და გ----- სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 468 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ყადაღის რეგისტრაციის საფასურის 60 ლარის ანაზღაურება.

ასევე, მოპასუხე გ-----ს უნდა დაეკისროს ფოსტის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის 8,50 ლარის ანაზღაურება, მოპასუხე ნ----- უნდა დაეკისროს ფოსტის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის 8,50 ლარის და მოპასუხე გ----- უნდა დაეკისროს ფოსტის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის 12,90 ლარის ანაზღაურება მოსარჩელის სასრგებლოდ.

მოსარჩელე მხარის მიერ საქმეში წარმოდგენილია აუდიტის შეფასების დასკვნა, მაგრამ წარმოდგენილი არ არის შესაბამისი დასკვნის საფასურის 100 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, შესაბამისად არ არსებობს მისი მოპასუხეებისათვის დაკისრების საფუძველი.

7.2. მოსარჩელის წარმომადგენელი ასევე შუამდგომლობს მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გაღებული სასამართლოს გარეშე ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად თანახმად სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის ბოლო წინადადების თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა. ამავე კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობა კი შეადგენს დავის საგნის ღირებულების

არა უმეტეს 4 პროცენტს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის განხილვაში მონაწილეობას ღებულობდა მოსარჩელის წარმომადგენელი, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილი არ არის ადვოკატის დახმარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ასევე გ-----ა და მის წარმომადგენელს მ-----ს შორის დადებული ხელშეკრულება იურიდიული მომსახურების გაწევის თაობაზე, რომლის მიხედვითაც განსაზღვრული იქნებოდა იურიდიული მომსახურების ანაზღაურების წესი და პირობები. ისეთ პირობებში, როდესაც არ დასტურდება კონკრეტული ხარჯის გაწევა, მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს (სუს 26.04.16წ., №ბს-397-391 (2კ-4კს-15)).

მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოსგარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი წარმოადგენს სასამართლოს გარეშე ხარჯებს. ამგვარი ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილ ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მხარის მიერ საქმეში წარმოდგენილი არ არის გ-----ა და მის წარმომადგენელს მ-----ს შორის დადებული ხელშეკრულება იურიდიული მომსახურების გაწევის, იურიდიული მომსახურების ანაზღაურების წესის და პირობების თაობაზე, არ არსებობს მოპასუხეებისათვის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის დაკისრების საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებულია. აღნიშნულ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით კი მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შესაბამისად, არ არსებობს 2019 წლის 18 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹, 260-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე გ-----ს სარჩელი მოპასუხეების გ-----, ა-----, ნ-----ს და გ-----ს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----ს და ნ----- შორის 2016 წლის 17 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი გ-----ს და გ----- შორის 2016 წლის 30 ნოემბერს უძრავ ქონებებზე (ს-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები.
4. მოსარჩელე გ-----ს სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
5. მოპასუხეებს გ-----ს და ნ----- სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 810 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ყადაღის რეგისტრაციის საფასურის 20 ლარის ანაზღაურება.
6. მოპასუხეებს გ-----ს და გ----- სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 468 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ყადაღის რეგისტრაციის საფასურის 60 ლარის ანაზღაურება.
7. მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ფოსტის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის 8,50 ლარის ანაზღაურება.
8. მოპასუხე ნ----- მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ფოსტის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის 8,50 ლარის ანაზღაურება.
9. მოპასუხე გ----- მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ფოსტის მომსახურებისთვის გადახდილი თანხის 12,90 ლარის ანაზღაურება.
10. 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.

11. 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 რაიონულ 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 დაუშვებელი

მოსამართლე

ვლადიმერ ხუჭუა