



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

10 იანვარი, 2020 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - ციციწო მოსიძე
სხდომის მდივანი - ანა რ-----ე

მოსარჩელე: ტ----- მ-----ე

წარმომადგენელი: ი--- გ-----ე

მოპასუხეები: გ----- ა-----ე, ს---- რ-----ე

წარმომადგენელი: ფ----- ბ-----ა

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გ----- ა-----ესა და ს---- რ-----ეს შორის 2017 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, ს/კ 3----- და შესაბამისად, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრში აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ს---- რ-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, ს/კ 3-----.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 03 ივნისის განჩინებით, მხარეთა მორიგებით N2---- საქმის წარმოება შეწყდა. მორიგების თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე გ----- ა-----ე გადაიხდიდა 8000 აშშ დოლარს მოსარჩელე ზ----- მ-----ის სასარგებლოდ, შემდეგი გრაფიკით: 2015 წლის 06 აგვისტომდე 2000 აშშ დოლარს, ხოლო 2015 წლის 06 თებერვლამდე ყოველი თვის

6 რიცხვამდე 1000 აშშ დოლარს, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მორიგების პირობებს დაარღვევდა მოპასუხე გ----- ა-----, ამოიწერებოდა სააღსრულებო ფურცელი და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბაღდათი, ც. დ-----ს ქ. N12-ში, ს/კ 3-----, გადაეცემოდა მოსარჩელე ზ----- მ-----ეს საკუთრებაში, რასაც ორივე მხარე დაეთანხმა. აღნიშნული მორიგება შევიდა კანონიერ ძალაში და თანხის სრულ დაფარვამდე ან უძრავი ქონების მის საკუთრებაში გადაცემა-დარეგისტრირებამდე, სააღსრულებო ფურცლის ამოწერა-გაცემამდე დატოვებული იქნა ამ ქონებაზე დადებული ყადაღა ძალაში, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოტანილი იქნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ N2---- საქმეზე 2015 წლის 20 მარტს, რაზეც ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 3 ივნისის განჩინების რეგისტრაციაზე ეთქვათ უარი, რის გამოც იძულებულნი გახდნენ მიემართათ სასამართლოსათვის განცხადებით გადაწყვეტილების აღსრულების წესის განსაზღვრის შესახებ. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა განცხადება და საკუთრების უფლებით მოთხოვნის დამთმობის ზ----- მ-----ის სახელზე აღირიცხა გ----- ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, საკადასტრო კოდი: 3----- შესაბამისად, გაუქმდა 2015 წლის 20 მარტის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება ამავე ქონებაზე, რაზეც 2017 წლის 24 ივლისს საქმეზე N2---- ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი, რაც 2017 წლის 01 აგვისტოს სარეგისტრაციოდ წარადგინეს საჯარო რეესტრში, რაზეც საჯარო რეესტრის N8-----) გადაწყვეტილებით უარი ეთქვათ რეგისტრაციაზე საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული იყო სხვა პირზე.

2017 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ----- ა-----ემ გაყიდა, ხოლო ს----- რ-----ემ იყიდა ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 3-----, რომელიც ყადაღის დადებამდე ირიცხება გ----- ა-----ის სახელზე, რაც დასტურდება 2018 წლის 20 ივნისის განახლებული რეესტრის ამონაწერით, ხოლო გამყიდველი გ----- ა-----ე დღემდე ცხოვრობს სადავო სახლში. აღნიშნული ნასყიდობით დაირღვა ქონებაზე ზ----- მ-----ის საკუთრების უფლება, რომელიც მას სასამართლო გადაწყვეტილებით ჰქონდა აღიარებული და დაყადაღებული ქონება იქნა გასხვისებული. ანუ ყადაღის მოხსნა განხორციელდა ზ-----ს სურვილით, რათა მის სახელზე გაეფორმებინა სახლი, გ----- ა-----ემ კი ისარგებლა აღნიშნულით და მოახდინა უძრავი ქონების გასხვისება. აღნიშნული ნასყიდობა, რომ გასაუქმებელია დგინდება მისი აღიარებითაც, სადაც უთითებს, რომ აქვს ს----- რ-----ის ვალი 17 000 დოლარი, რის გამოც გადაუფორმა მას მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ვალის დაბრუნების შემთხვევაში კი სახლი დაუბრუნდება გ----- ა-----ეს. სწორედ აღნიშნულით დასტურდება, რომ მათ შორის ნასყიდობა არ გაფორმებულა და ეს მოხდა უძრავი ქონების

შენარჩუნების მიზნით. ზ----- მ-----ეს ეკუთვნოდა მოთხოვნა სადავო ნასყიდობის 2017 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, რომელიც დაუთმო მის მეუღლეს ტ----- მ-----ეს, რაც დასტურდება 2018 წლის 14 აგვისტოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებით.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე გ----- ა-----ე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მას ჰქონდა ბიზნესი და დასჭირდა ფულის სესხება. მას სრულად ჰქონდა გასტუმრებული ზ----- ს ვალი, რაც დადასტურებული იყო სანოტარო ხელწერილითაც. ს----- იყო რუსეთში და როდესაც ჩამოვიდა, მისგან რამოდენიმეჯერ ისესხა ფული. მოხდა ისე, რომ ის ს-----ს ფულს ვერ უბრუნებდა. ზ-----ს რა ფული უნდა მისგან, არ იცის. სწორედ ვალების გამო გაუშვა მეუღლე საზღვარგარეთ. ბოლოს 3500 გამოართვა, ვერ გაისტუმრა და მიჰყიდა სახლი. ახლა ცოლოურობას ცხოვრობს და თუ შეძლებს ბიზნესის გაგრძელებას, სახლსაც გამოისყიდის. სარჩელს არ ცნობს და ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

2.2. მოპასუხე ს----- რ-----ე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ იყო რუსეთში, იქ მოღვაწეობდა, შემდეგ აფხაზეთში. სესხი მისცა გ----- ა-----ეს საერთო ჯამში 17 000 აშშ დოლარი, ის კეთილსინდისიერი შემძენია. ამჟამად ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ საცხოვრებელ სახლში, სადაც დროებით აცხოვრებს გ----- ა-----ეს, როგორც მის მეგობარს. მას ხელთ აქვს ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილი, რომლითაც დასტურდება, რომ გ----- ა-----ეს სრულიად აქვს ზ----- მ-----ის ვალი გასტუმრებული. ასევე ხელთ აქვს საჯარო რეესტრის ამონაწერი 2016 წლის 19 დეკემბრით დათარიღებული, სადაც აღნიშნულ ქონებას არანაირი ყადაღა არ ადევს. შესაბამისად ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

მოპასუხეების წარმომადგენლის განმარტებით, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გ----- ა-----ესა და ს----- რ-----ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი, რადგან როდესაც ნასყიდობა გაფორმდა, მაშინ ქონებას ყადაღა არ ედო და ის გარემოება, რომ ქონებას ედო იპოთეკა, არ წარმოადგენს ნასყიდობის დამაბრკოლებელ გარემოებას. რაც შეეხება ს----- რ-----ეს, ის არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც იყიდა უძრავი ქონება და მას არანაირი სხვა განზრახვა არ ჰქონია. მან აჩვენა დოკუმენტი, რომ ვალი გასტუმრებული იყო. არსებობს ზ----- მ-----ის ხელწერილი ვალის გასტუმრებაზე. რ-----ე არის კეთილსინდისიერი შემძენი, იპოთეკა არ არის ნასყიდობის დამაბრკოლებელი გარემოება. ვალის სანაცვლოდ დაიდო ნასყიდობა, რაც არ არის აკრძალული. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ რ-----ემ იცოდა ვალის შესახებ. სახლი იყო ა-----ის სახელზე, არ იყო რაიმე შეზღუდვა, შესაბამისად არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების არც სამართლებრივი ან არც ფაქტობრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა ზ----- მ-----ის განცხადება და 2015 წლის 3 ივნისის განჩინების აღსრულების მიზნით, ზ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ----- ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12, საკადასტრო კოდი: 3------. შესაბამისად, გაუქმდა 2015 წლის 20 მარტის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება ამავე ქონებაზე. 2017 წლის 24 ივლისს N2---- საქმეზე ამოიწერა სააღსრულებო ფურცელი, რაც 2017 წლის 01 აგვისტოს სარეგისტრაციოდ წარადგინეს საჯარო რეესტრში, რაზეც საჯარო რეესტრის N8-----) გადაწყვეტილებით უარი ეთქვათ რეგისტრაციაზე, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული იყო სხვა პირზე.

აღნიშნული განჩინება გასაჩივრდა გ----- ა-----ის მიერ და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის განჩინებით გ----- ა-----ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინება (ს.ფ. 25-28).
- 2017 წლის 24 ივლისის სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 29).
- საჯარო რეესტრის N8-----) გადაწყვეტილება (ს.ფ. 30).
- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის განჩინება (ს.ფ. 206-214).
- მოპასუხეთა შესაგებლები და მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. 2018 წლის 14 აგვისტოს ზ----- მ-----ემ სადავო ნასყიდობის 2017 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, დაუთმო მის მეუღლეს ტ----- მ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 35-37).

3.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 მარტის განჩინებით ზ----- მ-----ის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო გ----- ა-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა №12, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №3-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 მარტის განჩინება (ს.ფ. 21-23).
- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 24).

3.2.2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 03 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება მოსარჩელე ზ----- მ-----ესა და მოპასუხე გ----- ა-----ეს შორის **შემდეგი პირობებით:**

- კრედიტორი ზ----- მ-----ე თანახმაა შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნა 3400 აშშ დოლარით და სასარჩელო მოთხოვნა ანუ გადასახდელი თანხა განისაზღვროს 8000 აშშ დოლარით, რომელიც მოიცავს ძირითად თანხას 3200 აშშ დოლარს და სარგებელს. ზ----- მ-----ე თანახმაა 8000 (რვა ათასი) აშშ დოლარიდან მოპასუხემ გადაუხადოს 2015 წლის 6 აგვისტომდე 2000 აშშ დოლარი, ხოლო შემდგომში 2015 წლის 6 თებერვლამდე ყოველი თვის 6 რიცხვამდე 1000 აშშ დოლარი;
- მოპასუხე იგივე მოვალე გ----- ა-----ე თანახმაა გადაუხადოს მოსარჩელე იგივე კრედიტორ ზ----- მ-----ეს 8000 აშშ დოლარი, აქედან 2000 აშშ დოლარი 2015 წლის 6 აგვისტომდე, დარჩენილი 6000 აშშ დოლარი 2016 წლის 6 თებერვლამდე ყოველთვიურად 1000 აშშ დოლარის ყოველი თვის 6 რიცხვამდე გადახდით.
- იმ შემთხვევაში თუ მოვალე გ----- ა-----ე დაარღვევს ამ მორიგებით დადგენილ თარიღს, თანახმაა ამოიწეროს სააღსრულებო ფურცელი მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბაღდათი ც. დ-----ს ქ. №12-ში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 3-----) მოსარჩელე ზ----- მ-----ის საკუთრებაში გადაცემაზე.
- ზ----- მ-----ე თანახმაა მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულების (დადების) პირობით დადგენილი გრაფიკით თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში ამოიწეროს სააღსრულებო ფურცელი, მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 3-----) მის საკუთრებაში გადაცემა -დარეგისტრირებაზე.
- თანხის სრულად დაფარვამდე ან უძრავი ქონების მის საკუთრებაში გადაცემა-დარეგისტრირებაზე სააღსრულებო ფურცლის ამოწერა-გაცემამდე დატოვებული იქნა ამ ქონებაზე დადებული ყადაღა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 03.06 განჩინება (ს.ფ. 17-20).

3.2.3. 2017 წლის 10 იანვარს გ----- ა-----ესა და ს----- რ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში. ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 18 000 აშშ დოლარი, რომელიც, ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.

3.2.4. 2017 წლის 10 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ N3-----) დარეგისტრირდა ს----- რ-----ის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 10 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 31-32);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 33-34);
- 2017 წლის 07 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N520535 მიმართვა (ს.ფ. 222).

3.2.5. 2014 წლის 8 აგვისტოს ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული განცხადების თანახმად, გ----- ა-----, რომელიც წარმოადგენს 08.06.2009წ. დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეს, ამ განცხადებით ადასტურებს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სესხის თანხა და სარგებელი დაფარული აქვს სრულად დათქმულ დროში. შესაბამისად პირგასამტეხლო არ გადაუხდია, რადგან არ წარმოადგენდა გადასახადს, ხოლო იპოთეკა ჯერაც არ გაუქმებულა, გააუქმებს საჭიროების შემთხვევაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 8 აგვისტოს განცხადება (ს.ფ. 78);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (16.12.2016) (ს.ფ. 79-80).

3.2.6. 2018 წლის 6 ივლისის ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული განცხადების თანახმად, გ----- ა----- (დაბ. 1-----წ. პირადი N0-----) ამ განცხადებით ადასტურებს რომ „გაერთიანებული ქართული ბანკისა“ და ზ----- მ-----ის (პ/ნ 6-----) მიერ დადებული იპოთეკა უძრავ ქონებაზე: საკადასტრო კოდი: N3-----, მდებარე: ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, არის მისი ვალდებულება, ასევე აქვს ს----- რ-----ის (პირადი N6-----) კერძო ვალი, 17 000 (ჩვიდმეტი ათასი) დოლარი, რის გამოც გადაუფორმა მას მის საკუთრებაში არსებული ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება. ვალის დაბრუნების შემთხვევაში კი სახლი დაუბრუნდება მას, გ----- ა----- (პირადი N0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 6 ივლისის განცხადება (ს.ფ. 130).

3.2.7. 2018 წლის 17 ივნისის მოწმის გამოკითხვის ოქმის თანახმად, ს----- რ----- აცხადებს რომ გ----- ა-----ის საცხოვრებელი სახლი გადაიფორმა მის სახელზე ვალის სრულად გასტუმრებამდე. იმ შემთხვევაში თუ გ----- ა----- ვალს სრულად გაისტუმრებდა, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელი იყო სახლის უკან დაბრუნება, ანუ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს მის სახელზე, მაგრამ დღეის მდგომარეობით გ----- ა----- ვალი არ აქვს დაფარული. მან იცოდა რომ სხვისი ვალიც ჰქონდა, მაგრამ კონკრეტულად ვისი - არ იცის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 17 ივნისის მოწმის გამოკითხვის ოქმი (ს.ფ. 234-236).

3.2.8. მხარეთა შორის სადავო ფაქტობრივი გარემოებაა - 2017 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა.

3.2.9. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო

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

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

3.2.11. ს----- რ-----ემ განმარტა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება მან გადაიფორმა

ვალის სანაცვლოდ, რომელიც შეადგენს 17 000 აშშ დოლარს და გ----- ა-----ეს ჯერ-ჯერობით არ გადაუხდია. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებები ს----- რ-----ეს წარმოდგენილი არა აქვს. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებს სასამართლო ვერ მიიჩნევს სათანადო და უტყუარ მტკიცებულებად, ვინაიდან მოწმეებისათვის უცნობია სად, როდის და რა ოდენობის თანხა ისესხა გ----- ა-----ემ ს----- რ-----ისგან და გასტუმრებული აქვს თუ არა ეს ვალი. შესაბამისად, ს----- რ-----ის არგუმენტები მხოლოდ ზეპირ განმარტებებს ეყრდნობა.

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

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძველიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც

გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად.

განსახილველ საქმეში მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ 2017 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხე ს----- რ-----ე გახდა ქ. ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე, ბათილი გარიგებაა. ამტკიცებს, რომ ბათილი გარიგება არღვევს მის კანონიერ უფლებებს, რის გამოც წარმოადგინა სარჩელი და წინამდებარე სარჩელით მიზნად დაისახა ბათილი გარიგებით დარღვეული უფლების აღდგენა. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს ამტკიცოს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა და მისი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვეს გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესთან. სწორედ ამაზე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლი, ასევე ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება და სხვა ნორმები და გადაწყვეტილებები.

6.2. ტ----- მ-----ის სარჩელი აღიარებითი ტიპის სარჩელია, რადგანაც მოსარჩელე მოითხოვს სასამართლომ აღიაროს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის 2017 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულება, ბათილი გარიგებაა. მოთხოვნის სპეციფიკიდან გამომდინარე სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია შეაფასოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა.

აღიარებითი სარჩელის ბუნება განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით. დასახელებული ნორმით სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიზნებისათვის აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია თუ მასში გამოკვეთილია იურიდიული ინტერესი, რაც უფლებასა თუ სამართლებრივ ურთიერთობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებულ დავასთანაა დაკავშირებული. მოპასუხე მოსარჩელეს უნდა ეცილებოდეს უფლებაში და ასეთი დავა მომავალში უნდა ქმნიდეს დარღვეული უფლების აღდგენის ან უფლების დარღვევის თავიდან აცილების წინაპირობას. ამასთან აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ამ გადაწყვეტილებას მოსარჩელისათვის გარკვეული სარგებელის მოტანა უნდა შეეძლოს. აღიარებითი

სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ისიც, რომ აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის უნდა დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი. მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომლიც კანონიერად დადგება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში და რომლითაც აღსდგება მისი კანონით დაცული ინტერესი. დავის ზოგადი ინტერესი არაა აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობა. ზოგადად მოსარჩელეს სარჩელში აღძრული მოთხოვნის ინტერესი გააჩნია (და ეს ბუნებრივიცაა), მაგრამ ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონისმიერი. იურიდიულ ინტერესში დარღვეული უფლების აღდგენის კანონისმიერი გზა იგულისხმება (მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი), ამასთან აღიარებითი სარჩელი უფლების დაცვის გამონაკლისი და ერთადერთი გზა უნდა იყოს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ტ----- მ-----ე უძრავი ნივთის ნასყიდობის 2017 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას აკავშირებს გ----- ა-----ისაგან მისაღებ 8 000 აშშ დოლარს. განმარტავს, რომ მისგან თანხის ამოღება შეუძლებოდა ქ. ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონების რეალიზაციით. ამ ქონების გასხვისებით მას მოესპო ვალის ამოღების საშუალება, რადგანაც გ----- ა-----ეს ქონება აღარ აქვს, თან ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით 2015 წლის 3 ივნისის განჩინების აღსრულების მიზნით ზ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ----- ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში, საკადასტრო კოდი: 3-----.

საქმის მასალებით დადგინდა, რომ გ----- ა-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ 8 000 აშშ დოლარი ნამდვილად აქვს გადასახდელი. მან ვალი არ დაფარა. მისგან ვალის ამოღებას მოსარჩელე შეძლებდა ნებისმიერი აქტივის გამოყენებით. მას საკუთრებაში გააჩნდა მხოლოდ ერთი ქონება და ისიც 2017 წლის 10 იანვრის გარიგებით გასხვისებულია. თუ აღნიშნული ქონება დაუბრუნდება გ----- ა-----ეს, მაშინ მისი გამოყენებით მოსარჩელე შეძლებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოიწვევს ტ----- მ-----ის (ზ----- მ-----ის) კანონიერი ინტერესის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად მის აღიარებით სარჩელს აქვს იურიდიული ინტერესი.

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

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისებისათვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლმა დაადგინა წერილობითი ფორმით გარიგების დადებისა და მისი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების აუცილებლობა. დადგენილია, რომ ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისებაზე წერილობითი ფორმით გარიგება დადებულია და დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად სადავო გარიგების

დადებისას, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოთხოვნა დაცულია. ამ საკითხის გარკვევის შემდეგ უნდა შემოწმდეს გარიგება აკმაყოფილებს თუ არა სხვა მოთხოვნებს.

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

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ 2017 წლის 10 იანვრამდე სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო გ----- ა-----ს საკუთრებად. 2017 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება აღრიცხულია ს----- რ-----ს საკუთრებად. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები იმაში მდგომარეობს, რომ მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ქონების გაყიდვის ნება, უნდა შეხვდეს მყიდველს, შეათანხმოს ხელშეკრულების პირობები, მასთან გააფორმოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიიღოს ნასყიდობის საფასური და გადასცეს ქონებაზე საკუთრების უფლება. სადავო გარიგება ნამდვილი გარიგების შემადგენლობას ფორმალურად შეიცავს, მაგრამ მის კანონიერებას სადავოდ ხდის მოსარჩელე. ამტკიცებს, რომ ის არ გამოხატავს გამყიდველის და მყიდველის ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე. ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინების აღსრულებას შეძლებს, რომლითაც დაკმაყოფილდა ზ----- მ-----ის განცხადება და 2015 წლის 3 ივნისის განჩინების აღსრულების მიზნით, ზ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ----- ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, საკადასტრო კოდი: 3-----.

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

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი ბათილად აცხადებს გარიგებას, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს. ამ ტიპის გარიგებას მოჩვენებითი გარიგება ჰქვია.

6.8. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი არ იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში - ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. ანუ მესაკუთრეს უნდა სურდეს ქონების გასხვისება, ხოლო შემძენს უნდა სურდეს გასაყიდი ქონების შეძენა. სწორედ ასეთ ნების გამოვლინებას მოსდევს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადებად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მხოლოდ გამყიდველის სურვილი - გაყიდოს ქონება, ან მყიდველის სურვილი - იყიდოს ქონება, არ გამოიწვევს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთთან შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ”.

6.9. სადავო საკითხის გასარკვევად, მნიშვნელოვანია მოჩვენებით დადებული გარიგების ბუნების განმარტება. მოჩვენებით დადებული გარიგება დაფარული გარიგების ერთ-ერთი სახეა. მოჩვენებითი გარიგება ერთი მხარის მიერ არ დაიდება. მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების

დაფარვა. ასეთია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. ასევე დაფარული გარიგებაა თვალთმაქცური გარიგება, რომლის მონაწილე მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, თუმცა უმრავლეს შემთხვევაში იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული. არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება - არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები.

მოჩვენებითი გარიგების მიზანი, როგორც წესი, მესამე პირის მოტყუებაა. ეს მესამე პირი შეიძლება იყოს როგორც კრედიტორი, ისე სახელმწიფოც. სასამართლო პრაქტიკაც ადასტურებს, 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.).

სავალდებულო არ არის მოჩვენებითი გარიგების მიზანი ყოველთვის იყოს მესამე პირის მოტყუება. მოჩვენებით გარიგებად მიჩნევისათვის გადამწყვეტი არის ფაქტი, რომ მხარეებს არა აქვთ გარიგებაში მითითებული შედეგის დადგომის განზრახვა, მაგალითად, ხელშეკრულებაში მითითებული ფასის გადახდა. შეძენილი უძრავი ქონებით არსარგებლობა არ არის საკმარისი საფუძველი ამ გარიგების მიჩნევისათვის მოჩვენებითად. აუცილებელია, რომ გარიგების მხარეებს ამ გარიგებით სურდეთ კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა. რადგან მოჩვენებითი გარიგებების ერთ-ერთი ძირითადი მიზანი მესამე პირთა მოტყუებაა, მათ უნდა მიეცეთ თავდაცვის შესაძლებლობა და მიენიჭოთ შეცილებისა და მოჩვენებითი გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლება, რაც შეიძლება მიღწეულ იქნეს მათთვის აღიარებითი სარჩელისა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებათა მინიჭებით.

6.10. წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილეები არიან: - მესაკუთრე - გ----- ა-----ე; - მყიდველი - ს----- რ-----ე.

ირკვევა, რომ ისინი ერთმანეთის მეგობრები არიან. საქმის მასალებით დგინდება, რომ გ----- ა-----ემ ქ. ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონების გასხვისებით, ქონებრივი აქტივებისაგან „თავი გაითავისუფლა“.

მან ქონება გაასხვისა მას შემდეგ, რაც ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით ზ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ----- ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ბაღდათში დ-----ს ქუჩა N12, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-----ს. სწორედ ეს გარემოება იწვევს ეჭვის საფუძველს. არსებობს ლოგიკური კითხვა: - რატომ გაასხვისა გ----- ა-----ემ კუთვნილი ქონება ს----- რ-----ზე? პასუხის გაცემისას უნდა გავითვალისწინოთ შემდეგი პირობები:

- არ დგინდება ს----- რ-----ის მიერ გ----- ა-----ისათვის ნასყიდობის საფასურის გადახდა;

- 2018 წლის 6 ივლისის ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული განცხადების თანახმად, გ----- ა-----ე (დაბ. 1-----წ. პირადი NO-----) ამ განცხადებით ადასტურებს რომ „გაერთიანებული ქართული ბანკისა“ და ზ----- მ-----ის (პ/ნ 6-----) მიერ დადებული იპოთეკა უძრავ ქონებაზე: საკადასტრო კოდი: N3-----, მდებარე: ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, არის მისი ვალდებულება, ასევე აქვს ს----- რ-----ის (პირადი N6-----) კერძო ვალი, 17 000 (ჩვიდმეტი ათასი) დოლარი, რის გამოც გადაუფორმა მას მის საკუთრებაში არსებული ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება. ვალის დაბრუნების შემთხვევაში კი სახლი დაუბრუნდება მას, გ----- ა-----ეს (პირადი NO-----).

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

6.11. სასამართლომ ერთობლიობაში შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და საქმეში არსებული მტკიცებულებები, მივიდა იმ დასკვნამდე, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ. ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო მოსალოდნელი შედეგების თავიდან აცილება. გ----- ა-----ეს ზ----- მ-----ისათვის 8 000 აშშ დოლარი ჰქონდა გადასახდელი და იგი მის იძულებით ამოღებას შეეცდებოდა. ბუნებრივია იძულებითი აღსრულება დამოკიდებული იქნებოდა გ----- ა-----ის მატერიალურ აქტივებზე. გ----- ა-----ემ ასევე იცოდა, რომ კუთვნილი ქონების რეალიზაციით შესაძლებელი იქნებოდა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, სწორედ ამიტომაც გ----- ა-----ე ქონების პასუხისმგებლობის ფარგლებიდან გატანას შეეცადა. ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცა ს----- რ-----ეს, რითაც თავი აარიდა მისთვის

არასასიამოვნო პროცესს - ქონების გასხვისების გზით ზ----- მ-----ის (ტ----- მ-----ე) ვალის გადახდას. შესაბამისად შეუძლებელი გახდა გადასახდელი თანხის ამოღება. თუ ქ. ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში მდებარე უძრავი ქონება იქნებოდა გ----- ა-----ის საკუთრებაში, მაშინ ზ----- მ-----ე უპირობოდ, გართულებების გარეშე გახდებოდა ქონების მესაკუთრე. იმისათვის, რომ არ მომხდარიყო ქონების ზ----- მ-----ის სახელზე აღრიცხვა, გ----- ა-----ემ ქონება გაასხვისა მისთვის სანდო ადამიანზე - ს----- რ-----ეზე, რითაც თავიდან აირიდა ვალის გამო უძრავი ქონების გასხვისების რისკი. ქონების გასხვისებამ გავლენა იქონია შედეგებზე, რაც იმაში გამოიხატება, რომ ამ ქონების გასხვისების შედეგად ზ----- მ-----ემ დაკარგა თანხის ამოღების რესურსი. შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ თანხის ამოღების რესურსი და ერთადერთი საშუალება სწორედაც ის უძრავი ქონებაა, რომელიც გ----- ა-----ემ გადააფორმა მისთვის სანდო ადამიანზე.

როგორც ზემოთ განიმარტა, მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენება. იმ მიზნით, რომ კრედიტორების დაკმაყოფილებას გაექცეს, მოვალე ქონებას ვითომ ნასყიდობის გზით ასხვისებს. სინამდვილეში არავითარ ნასყიდობას არა აქვს ადგილი. მოცემულ შემთხვევაში სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის მოჩვენებით ხასიათზე მიუთითებს ის გარემოება, რომ გ----- ა-----ე და ს----- რ-----ე არიან მეგობრები და მათ არანაირი ნასყიდობა არ სჭირდებოდათ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით მათთვის ფაქტიურად არაფერი არ შეცვლილა. მართალია კანონი არ კრძალავს ნასყიდობას, მაგრამ წინამდებარე შემთხვევაში რეალურ ნასყიდობას ადგილი არა აქვს. მით უმეტეს, ორივე მოპასუხემ კარგად იცოდა ზ----- მ-----ის ვალის არსებობა. ასევე ისიც, რომ ქონების გასხვისება წარმოადგენდა ზ----- მ-----ის ვალის დაფარვის თავიდან აცილების საშუალებას.

6.12. ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან ჩანს, რომ მხარეთა შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა სწორედ ზ----- მ-----ის ვალის ამოღების ხელის შესაშლელად და უძრავი ქონების შესანარჩუნებლად, რომ არ აღსრულებულიყო ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 დეკემბრის განჩინება. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოსაჩვენებლად და მხარეებს არ ჰქონდათ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა. სასამართლო დადგენილი გარემოებების შეფასებით მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნების გამომვლენი - გ----- ა-----ე და ნების მიმღები - ს----- რ-----ე მოქმედებდნენ შეთანხმებით, და ორივე აცნობიერებდა ნების ნაკლს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს ქ. ბაღდათში, დ-----ს ქუჩა N12-ში (ს/კ 3-----) მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი და ის ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან იგი დადებულია მოსაჩვენებლად, ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვის გარეშე. ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრში აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ს----- რ-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება

უძრავ ქონებაზე ქ.ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12 ს/კ 3-----, რადგან ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო ს----- რ-----ე ვერ მიიჩნევა კეთილსინდისიერ შემძენად.

6.13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოცემული ნორმა შეიცავს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის (მოვალეობების) განაწილების ზოგად წესს. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები, რომელზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს. მტკიცების ვალდებულება (ტვირთი) მხარეთა შორის ნაწილდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესისა და მატერიალური კოდექსის ნორმებში არსებული კერძო (სპეციალური) წესების საფუძველზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ სრულად შეძლო დაედასტურებინა თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობა. კერძოდ ის, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხეთა შორის დადებული იყო მოსაჩვენებლად, ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვის გარეშე, რის გამოც გარიგება ბათილია. შესაბამისად, ს----- რ-----ე ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერ შემძენად.

6.14. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2000 ლარამდე ოდენობით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ტ----- მ-----ე „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5-ე მუხლის „მ“ პუნქტის შესაბამისად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. დადგენილია, რომ

სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, შესაბამისად, მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 1393.2 ლარის გადახდა;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

დადგენილია, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 31 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო მოპასუხე ს----- რ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, საკადასტრო კოდი: N3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 3-----).

სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ტ----- მ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი გ----- ა-----ესა და ს----- რ-----ეს შორის 2017 წლის 10 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, ს/კ 3----- და შესაბამისად, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრში აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ს----- რ-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბაღდათი, დ-----ს ქუჩა N12, ს/კ 3-----.
3. მოპასუხეებს გ----- ა-----ესა და ს----- რ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი 1393.2 ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის

ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5-6 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრაძის ქ. №11) მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრაძის ქ. №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ციცინო მოსიძე