



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

08
ქ.თბილისი

იანვარი

2020

წელი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება**

**მოსამართლე დალი აბუანდაძე
სხდომის მდივანი თამარ ჯაგაშვილი**

**მოსარჩელე ლ-----
წარმომადგენელი კ-----**

**მოპასუხეები რ-----, ე-----
წარმომადგენელი ლ-----**

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,
თანამესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რ----- და ე-----ს შორის, 2-----ს დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ლ-----ს
მესაკუთრედ ცნობა საჯარო რეესტრში, ე-----ს სახელზე
რეგისტრირებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, კ----- ქუჩა
N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--18.0--019.1--01.0-- - 2/3 წილზე.

სარჩელის საფუძვლები:

ლ----- და რ----- რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 2--

-----ან - 2-----დე. ქორწინების განმავლობაში შეეძინათ ორი შვილი, ა-----ა - დაბადებული 2-----ს და რ-----ი - დაბადებული 2-----ს.

ლ-----მა და რ-----მა ქორწინების განმავლობაში შეიძინეს ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0--. აღნიშნული ქონება წარმოადგენს მეუღლეთა თანასაკუთრებას. მხარეთა შორის ურთიერთობის გამწვავების შემდეგ, აღნიშნული უძრავი ქონება მოპასუხემ თვალთმაქცურად გადააფორმა ე-----ს სახელზე, რათა ლ-----სთვის მოესპო ამ ქონებასთან დაკავშირებით თანასაკუთრების უფლება. ამ გადაფორმების შესახებ ლ-----სთვის ცნობილი გახდა სარჩელის შემოტანამდე რამდენიმე დღით ადრე - იურიდიული კონსულტაციის გავლისას. მისი განმარტებით, განქორწინებამდე ე-----ს არ იცნობდა.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშკრულება ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, რადგან არ არის გადახდილი ნასყიდობის თანხა, ამასთან, გასხვისებული უძრავი ქონება ბევრად მეტი ღირებულებისაა ვიდრე მითითებულია ნასყიდობის ხელშკრულებაში, რის გამოც გარიგება არის თვალთმაქცური. შემძენი - ე----- არის არაკეთილსინდისიერი, რადგან მისთვის ცნობილი იყო სადავო ქონებაზე მესამე პირის უფლებების არსებობის შესახებ. რ-----ს ქონება არ გაუყიდია, მან ფორმალურად გადააფორმა ე-----ს სახელზე, რომელსაც დიდი ხანია იცნობს. ამასთან, როგორც მისთვის ცნობილია, რ----- ფაქტობრივად, არარეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფება ე-----ს ქალიშვილთან და ისინი დღემდე ცხოვრობენ რ-----თან ერთად სადავო ბინაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე რ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ნამდვილად იმყოფებოდა რეგისტრირებულ ქორწინებაში მოსარჩელე ლ-----თან. ქორწინების განმავლობაში შეეძინათ ორი შვილი ა-----ა და რ-----ი. მოპასუხე დასაქმებული იყო ყატარის სახელმწიფოს საელჩოში უსაფრთხოების უფროსის პოზიციაზე და ჰქონდა საკმაოდ მაღალი შემოსავალი. 2018 წლის 29 მაისს მოპასუხეს შეემთხვა ავტოსაგზაო შემთხვევა, რომელსაც ემსხვერპლა მოქალაქე ლიდია ალიევა. აღნიშნულის გამო რ-----ს გაუფორმდა საპროცესო შეთანხება, რის შედეგადაც მან, როგორც ნასამართლეობის მქონე პირმა სამსახური დაკარგა. მოპასუხე, დღეის მდგომარეობით უმუშევარია, მას მართალია აქვს მგზავრების გადაყვანის, ე.წ. ტაქსების ლიცენზია, თუმცა ამით ვერ სარგებლობს, რადგან ავარიის გამო 6 თვის ვადით აკრძალული აქვს მანქანის მართვა.

მოპასუხე სადაო ბინასთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ აღნიშნული ბინა მან შეიძინა საბანკო სესხის მეშვეობით. უძრავი ქონება შეძენილი იყო მოსარჩელესთან ქორწინების პერიოდში და როგორც საერთო საოჯახო მიზნებისთვის ფიქრობდნენ მის ყიდვას, ასევე საერთო საოჯახო მიზნებისთვის მოუწიათ ამ ბინის გაყიდვა.

ავტოსაგზაო შემთხვევის გამო გარდაიცვალა მოქალაქე ლიდია ალიევა, რის გამოც მიმდინარეობდა გამოძიება და მოქალაქის გარდაცვალებამდე მოპასუხეს უწევდა სამედიცინო ხარჯების გადახდა, გარდაცვალების შემდეგ კი მორალური კომპენსაციის სახით დაღუპულის ოჯახის წევრებს გადაუხადა საკმაოდ სოლიდური თანხა. აღნიშნული, თანხების გადასახდელად ერთად გადაწყვიტეს მოსარჩელემ და მოპასუხემ სადავო ბინის გაყიდვა, იმ პირობით, რომ მყიდველი გადაუხდიდათ 10 000 აშშ დოლარს, ხოლო დანარჩენი თანხით დაიფარებოდა საბანკო სესხი. ამ მიზნით, 2018 წლის ოქტომბრის თვეში, მას მოქალაქე მ-----ს მეშვეობით დაუკავშირდა ე-----, რომლისთვისაც აღნიშნული პირობები მისაღები იყო. მხარეები მსესხებლის ჩასანაცვლებლად მივიდნენ ბანკში, თუმცა აღნიშნულზე ბანკმა უარი განაცხადა.

მოპასუხის განცხადებით ის განქორწინების მიუხედავად გარკვეული პერიოდი ცხოვრობდა მოსარჩელესთან ერთად ნაქირავებ ბინაში, რადგან მათ საცხოვრებელ ბინაში მიმდინარეობდა რემონტი. რ----- განმარტავს, რომ აჩქარებდა ე-----ს გადაწყვეტილების მიღებაში, რადგან მან საპროცესო შეთანხმებითაც საკმაოდ სოლიდური ხარჯები გასწია. საბოლოოდ შეთანხმების შესაბამისად, რ-----მა ბინა გადაუფორმა ე-----ს, რომლისგანაც მიიღო 10 000 აშშ დოლარი, ხოლო მოლაპარაკების თანახმად, დარჩენილი საბანკო სესხის გადახდას სამი თვის ვადაში სრულად უზრუნველყოფდა ე-----, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ის დაკარგავდა მის მიერ უკვე გადახდილ თანხას. რ-----მა მიღებული 10 000 აშშ დოლარით გაისტუმრა საერთო საოჯახო ვალები.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე ლ-----მა კარგად იცოდა თუ რატომ უნდა გაეყიდა მოპასუხეს ბინა, ის დაესწრო კიდევ ე-----სთან მიმდინარე მოლაპარაკებას.

სარჩელის აღძვრისა და სადავო ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ, რ-----ს და ე-----ს შორის მოხდა კონფლიქტი, ე----- ითხოვდა ბინის ყადაღისაგან გათავისუფლებას ან 10 000 აშშ დოლარის დაბრუნებას. მან გამოიძახა საპატრულო პოლიცია, რაზედაც შედგა ოქმი. ე----- წარმოადგენს ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს.

2.2. მოპასუხე ე-----მ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2018 წლის ოქტომბერ-ნოემბერში შეიტყო, რომ რ----- აპირებდა ხელსაყრელი

პირობებით საკმაოდ დიდი ფართის მქონე ბინის გაყიდვას. ამ ინფორმაციის საფუძველზე ე----- დაუკავშირდა რ-----ს. მათ შორის შეხვედრა შედგა გასაყიდ ბინაში, რომელსაც ესწრებოდნენ მოსარჩელე, ლ----- რ-----, ე----- და მ-----.

მხარეებს შორის შედგა მოლაპარაკება, რის შედეგადაც რ-----მა შინაური ხელწერილის საფუძველზე საცხოვრებელი ფართი 2-----ს გადაუფორმა ე-----ს.

ბინის შესყიდვის მომენტში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო მხოლოდ რ-----, ლ-----ს თანასაკუთრება კი რეგისტრირებული არ ყოფილა, შესაბამისად, ე-----მ გარიგება დადო რ-----თან, რის საფუძველზეც ის აღირიცხა საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრედ. მან გამყიდველს, რ-----ს, გადასცა 10 000 აშშ დოლარი, დანარჩენი თანხა კი მხარეთა შეთანხმებით უნდა გადაეხადა ბანკისთვის, რის შესახებაც გაფორმდა ხელწერილი, რომლის დადებას ესწრებოდნენ მოწმეებიც.

მეუღლეებს შორის დავის დაწყებისა და ბინაზე ყადაღის წარმოშობის შემდეგ, მოპასუხეებს შორის წარმოიშვა კონფლიქტი, რაც საპატრულო ეკიპაჟის მონაწილეობით დარეგულირდა. ოჯახური კონფლიქტის გამო აღმოჩნდა ცუდ მდგომარეობაში, ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს და სადავო ბინაზე ყადაღის დადებით, ირლვეკა მისი როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის კონსტიტუციური უფლებები.

2. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1 დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ლ----- და რ----- რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 2010 წლიდან 2018 წლის 0-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განქორწინების მოწმობა (იხ.ს.ფ. 15)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სარჩელი, სხდომის ოქმი).

3.1.2. ქორწინების განმავლობაში მხარეებს შეეძინათ ორი შვილი: ა-----ა - დაბადებული 2-----ს და რ----- - დაბადებული 2-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აღინ აღიევას დაბადების მოწმობა (იხ.ს.ფ. 16)

- რ-----ის დაბადების მოწმობა (იხ.ს.ფ.17)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სარჩელი, შესაგებელი).

3.1.3. რეგისტრირებული ქორწინების პერიოდში, 2-----ს, ლ-----ს და რ-----ს მიერ შეძენილი იქნა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0--, რომელიც საჯარო რეესტრში, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა რ-----ს საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 18-19).

3.1.4. 2019 წლის 15 აპრილის, მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების ნაწილობრივ შეწყვეტის შესახებ განჩინებით დამტკიცდა მორიგების აქტი მხარეთა შორის, რომლითაც არასრულწლოვნების - 2-----ს დაბადებული ა-----ასა და 2-----ს დაბადებული რ-----ის საცხოვრებელ ადგილად განისაზღვრა დედის - ლ-----ს (პ/ნ 0-----) საცხოვრებელი ადგილი.

რ-----ს (პ/ნ 0-----) შეეზღუდა მშობლის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება არასრულწლოვანი შვილების - 2-----ს დაბადებული ა-----ასა და 2-----ს დაბადებული რ-----ის მიმართ სრულად და აღნიშნული უფლებამოსილება ერთპიროვნულად მიენიჭა ბავშვების დედას - ლ-----ს (პ/ნ 0-----);

რ-----ს (პ/ნ 0-----) დაეკისრა არასრულწლოვანი შვილების - 2-----ს დაბადებული ა-----ასა და 2-----ს დაბადებული რ-----ის სასარგებლოდ ალიმენტის გადახდა ყოველთვიურად 300-300, სულ 600 (ექვსასი) ლარის ოდენობით - 2019 წლის 29 იანვრიდან ბავშვების სრულწლოვანებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2019 წლის 15 აპრილის, მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების ნაწილობრივ შეწყვეტის შესახებ განჩინება (იხ.ს.ფ. 197-199).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 08 ნოემბრის, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის განაჩენით, ქ.თბილისის

პროკურატურის განყოფილების სტაჟიორ-პროკურორ გიორგი მექვაბიძის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და დამტკიცდა პროკურორსა და ბრალდებულ რ-----ს შორის, 2018 წლის 25 ოქტომბერს დადებული საპროცესო შეთანხმება.

რ----- ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სსკ-ის 276-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში და საქართველოს სსკ-ის 55-ე მუხლის საფუძველზე ძირითადი სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 3 (სამი) წლის ვადით, რაც საქართველოს სსკ-ის 63-64-ე მუხლების საფუძველზე ჩათვალა პირობით და გამოსაცდელ ვადად განესაზღვრა 3 (სამი) წელი.

მასვე საქართველოს სსკ-ის 42-ე მუხლის საფუძველზე დამატებითი სასჯელის სახით დაეკისრა ჯარიმა 5000 (ხუთი ათასი) ლარის ოდენობით.

საქართველოს სსკ-ის 43-ე მუხლის საფუძველზე დამატებითი სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა სატრანსპორტო საშუალების მართვის უფლების ჩამორთმევა 6 (ექვსი) თვის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2018 წლის 08 ნოემბრის, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის განაჩენი (იხ.ს.ფ. 109-112)

3.2.2. 2019 წლის 02 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, რ-----მა, როგორც „გამყიდველმა“ გაყიდა და ე-----მ, როგორც „მყიდველმა“ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--1--0--0--1--0--0--. ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 70000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2019 წლის 02 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.ს.ფ. 20-21).

3.2.3. მოპასუხე ე-----ს მიერ, 2-----ს შედგენილი იქნა ხელწერილი, რომლის მიხედვით, მან შეიძინა რ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, კ----- ქ--, კ-----, ს---

----- ბინა #--, ფართი 170.50 კვ.მ., ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- და გადაიხდა 10000 აშშ დოლარი. ხელწერილის მიხედვით, ე----- დანარჩენილ თანხას გადაიხდის სამი თვის შემდეგ მთლიანად, ამასთან, ყოვეთვითურად გადაიხდის ასევე რ-----თან ერთად ბანკის ყოველთვითურ გადასახადს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ე-----ს მიერ 2-----ს შედგენილი ხელწერილი (იხ.ს.ფ. 118)

3.2.4. 2019 წლის 28 იანვრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 03.0--2019 წლის ნასყიდობის ხელშკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- აღირიცხა ე-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2019 წლის 28 იანვრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (იხ.ს.ფ. 22-23).

3.2.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ განჩინებით, ლ-----ს წარმომადგენლის კ-----ს განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ე-----ს (3/6 0-----) აეკრძალა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ.თბილისი, კ-----ს ქ--, კ-----, ფართი ს----- ბინა #--, 170.50 კვ.მ. ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- - 2/3 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, სახელდობრ, იპოთეკით, სერვიტუტით, უზურფრუქტით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ განჩინება (იხ.ს.ფ. 31-35)

3.2.6. 2019 წლის 17 თებერვალს, ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარი სამმართველოს, კ----- მე-3 ოცეულის მიერ შედგენილი იქნა

რეაგირების ოქმი, რომლის მიხედვით საპატრულო პოლიციის გამოძახება მოხდა ე-----ს და რ-----ს შორის, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ.თბილისი, კ----- ქ--, კ-----, ფართი ს----- ბინა #--, 170.50 კვ.მ. ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- განხორციელებულ ნასყიდობასთან და ყადაღის დადებასთან დაკავშირებით არსებულ კონფლიქტზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2019 წლის 17 თებერვლის რეაგირების ოქმი (იხ.ს.ფ. 116-117);

3.2.7. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სადავო უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კორპ. 1, ბ-----, (ს/კ 0--1--0--0---1---0--0--) 2-----ს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება რ----- და ე-----ს შორის. ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგი დადგა, შემძენი - ეგანა ახვერდოვა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ და შეუდგა ქონების ფლობას. ე----- წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

აღნიშნულის შეფასების საფუძველს სასამართლოს აძლევს საქმეზე დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას არ არის გადახდილი თანხა, ამასთან, გასხვისებული უძრავი ქონება ბევრად მეტი ღირებულებისაა ვიდრე მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რის გამოც გარიგება არის მოჩვენებითი. ასევე შემძენი არის არაკეთილსინდისიერი, რადგან მისთვის ცნობილი იყო სადავო ქონებაზე მესამე პირის უფლებების არსებობის შესახებ. ისინი დიდი ხანია იცნობენ ერთმანეთს. რ----- ფაქტობრივ ქორწინებაში იმყოფება ე-----ს ქალიშვილთან და დღემდე ცხოვრობენ ერთ ოჯახად რ-----თან ერთად სადავო ბინაში.

მოჩვენებითი გარიგების დროს აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ გარიგების სუბიექტების მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რაც ზემოაღნიშნულ გარემოებებს

დაადასტურებდა. 2019 წლის 03 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენენ რ----- და ე-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება მხარეთა შეთანხმებით არის 70000 აშშ დოლარი. ამასთან, საქმეს ერთვის ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენის თარიღით - 2019 წლის 03 იანვრით დათარიღებული ე-----ს ხელწერილი, რომლის მიხედვით, მან რ-----სგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ----- ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- და გადაუხადა 10000 აშშ დოლარი. ამასთან, ხელწერილით ასევე შეთანხმდნენ დანარჩენი თანხის გადახდის წესზე.

აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების ხელშეკრულება არ ავალდებულებდა მხარეებს და არ არის დათქმა, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდა მომხდარიყო საბანკო ანგარიშსწორებით, რაც შესაბამისად არ უშლიდა ხელს მოპასუხე ე-----ს ანგარიშსწორება მოეხდინა რ-----სათვის თანხის ნაწილის - 10000 აშშ დოლარის ხელზე გადაცემით - ნაღდი ანგარიშსწორებით, ხოლო რაც შეეხება თანხის დანარჩენი ნაწილის გადახდას, მხარეები არ უარყოფენ და სადავოდ არ ხდიათ იმ გარემოებას, რომ უძრავი ქონების შეძენა მათი თანაცხოვრების პერიოდში მოხდა იპოთეკური სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე (იხ. სხდომის ოქმი 09.12.2019 წ. 11:04;12 სთ). საქმის მასალებში წარმოდგენილია 2019 წლის 28 იანვრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (იხ.ს.ფ.22), რომლის მიხედვით სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია იპოთეკა (იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი 0--04.2-----), სადაც იპოთეკარს წარმოადგენს სს „საქართველოს ბანკი“ და მესაკუთრეს - ე-----.

მოპასუხე მხარეს ასევე არ წარმოუდგენია არანაირი მტკიცებულება დამადასტურებელი იმისა, რომ სადავო გასხვისებული უძრავი ქონება ბევრად მეტი ღირებულებისაა ვიდრე მითითებულია თანხა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

მოსარჩელე იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ ე----- წარმოადგენს

არაკეთილსინდისიერ შემძენს მიუთითებს, რომ რ----- და ე----- იმყოფებიან ახლო ურთიერთობაში. რ-----ს ქონება არ გაუყიდია, მან ფორმალურად გადააფორმა ე-----ს სახელზე, რომელსაც დიდი ხანია იცნობს. ამასთან, როგორც მისთვის ცნობილია, რ----- ფაქტობრივ ქორწინებაში იმყოფება ე-----ს ქალიშვილთან და ისინი დღემდე ცხოვრობენ რ-----თან ერთად სადავო ბინაში (იხ, სხდომის ოქმი 09.12.2019 წ. 10:36:21 სთ), მაგრამ მოსარჩელეს რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მის მიერ მითითებულ გარემოებას, ან გარემოებას იმის თაობაზე, რომ ე-----ს შესაძლებელია სცოდნოდა სადავო ქონებაზე მოსარჩელის პრეტენზიის შესახებ და სასამართლოს დაარწმუნებდა ე-----ს, როგორც შემძენის არაკეთილსინდისიერებაში არ წარმოუდგენია. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელემ თავად ჩააბარა მოპასუხეებს სარჩელი თანდართული მასალებით და ამ შემთხვევაში მოპასუხე რ-----მა გზავნილი ჩაიბარა მისამართზე ქ. თბილისი, ანტონ კათალიკოსის #-, ბ-----, ხოლო ე-----მ ჩაიბარა მისამართზე: ქ. თბილისი, რ-----ს გ-----, ბ-----.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ განჩინებით, ლ-----ს წარმომადგენლის კ-----ს განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ე-----ს (3/6 0-----) აეკრძალა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ.თბილისი, კ----- ქ--, კ-----, ფართი ს----- ბინა #-, 170.50 კვ.მ. 0--1--0--0--1--0--0-- - 2/3 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, სახელდობრ, იპოთეკით, სერვიტუტით, უზურფრუქტით. ირკვევა, რომ აღნიშნული განჩინება ე-----ს ჩაბარდა 2019 წლის 13 თებერვალს, ამავე დღეს ჩაბარდა ასევე მიმდინარე საქმეზე სარჩელი თანდართული მასალებით, შესაბამისად, ეგანა შახვედოვასთვის მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ ცნობილი გახდა 2019 წლის 13 თებერვალს, რა დროსაც რ----- და ე-----ს შორის შელაპარაკების ნიადაგზე 2019 წლის 17 თებერვალს, გამოძახებული იქნა საპატრულო პოლიცია, რის დასადასტურებლად საქმეში წარმოდგენილია 2019 წლის 17 თებერვლის, ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის რეაგირების ოქმი.

ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში,

მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა იქნას მიჩნეული, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სსსკ-ის 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 მათს 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.

ამდენად, ლ-----მა ვერ დაადასტურა ის ფაქტობრივი გარემოები, რაც მიუთითებდა მხარეებს შორის დადებული გარიგების მოჩვენებითობაზე და ასევე ვერ დაასაბუთა ის პრევენციული ღონისძიებები და გარემოებები, რაც მისი მხრიდან გარემოებების ობიექტურად ცოდნის ფონზე გამორიცხავდა ე-----ის კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსს, მიუთითებდა ყველა იმ შესაძლო წინდახედულებასა და ობიექტური ნაკლის გამორიცხვაზე, რაც სადავო უძრავ ქონებას ახლდა. აღნიშნული, სსსკ-ის მე-4, 102-ე და 103-ე მუხლების თანახმად, მოსარჩელის მტკიცების საგანს წარმოადგენდა, რაც მან ვერ დაძლია და შემოიფარგლა მხოლოდ ახსნა-განმარტებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ვინაიდან სახეზე არ არის უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.თბილისი, კ----- ქ--, კ-----, ფართი ს----- ბინა #--, 170.50 კვ.მ. ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები, ე----- არის ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი, ლ-----ს სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სადავო ქონების 2/3 წილზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 1151-1152-ე, 1158-1159-ე, 1161-ე, 1164-ე, 1168-ე მუხლები, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, 173-ე, 1168-ე, 1159-ე, 1160-ე, 477-ე, 327-ე, 183-ე, 286-ე, 115-ე, 312-ე, 187-ე, 185-ე, 50-ე, 56-ე, 319-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელე ლ-----მა მოპასუხეების - რ-----ს და ე-----ს მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების 2/3 წილზე მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით, რომ უძრავი ქონება შეძენილია ლ-----ს და რ-----ს რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში, რის გამოც მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს, ხოლო გამომდინარე იქედან, რომ არასრულწლოვანი შვილები ცხოვრობენ მასთან, აქვს შესაძლებლობა მოითხოვოს ქონების 2/3 წილზე მესაკუთრედ ცნობა. მოპასუხეებს შორის დადებული გარიგება არის მოჩვენებითი, ამასთან, მოპასუხე ე----- წარმოადგენს არაკეთილსინდისიერ შემძენს, რომლისთვისაც ცნობილი იყო სადავო ქონებაზე მესამე პირის უფლებების, კერძოდ ლ-----ს თანასაკუთრების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1151-ე მუხლის თანახმად, მეუღლეთა უფლება-მოვალეობებს წარმოშობს მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული ქორწინება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1152-ე მუხლის თანახმად, საოჯახო ურთიერთობებში მეუღლეები სარგებლობენ თანაბარი პირადი და ქონებრივი უფლებებით და ეკისრებათ თანაბარი მოვალეობანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანასაკუთრება), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ასეთ ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების უფლება წარმოიშობა მაშინაც, თუ ერთ-ერთი მათგანი ეწეოდა საოჯახო საქმიანობას, უვლიდა შვილებს ან სხვა საპატიო მიზეზის გამო არ ჰქონდა დამოუკიდებელი შემოსავალი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1161-ე მუხლის თანახმად, თითოეული მეუღლის საკუთრებას წარმოადგენს : ა) ქონება, რომელიც თითოეულ მათგანს ეკუთვნოდა დაქორწინებამდე; ბ) ქონება, რომელიც ქორწინების განმავლობაში მიღებულია მემკვიდრეობით ან ჩუქებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1164-ე მუხლის თანახმად, მეუღლეთა საერთო ქონება თითოეულის მოთხოვნით შეიძლება გაიყოს როგორც ქორწინების განმავლობაში, ისე მისი შეწყვეტის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1168-ე მუხლის თანახმად, იმ ქონების გაყოფისას, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს, წილი თანაბარია თუ მათ შორის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს საკუთრების იურდიულ ბუნებაზე. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი ან წილადი საკუთრება) წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული ნორმები მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილ ქონებას მიიჩნევს მეუღლეთა თანასაკუთრებად, სადაც წილი თანაბარია. მოცემულ შემთხვევაში ლ----- და რ----- რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 2-----ან - 2----- ნ----- ე. სადავო ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- შეძენილია მეუღლეთა რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში - 2-----ს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში არც მხარეებს არ გაუხდიათ სადავოდ. მითითებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა რ----

-----ს სახელზე. საოჯახო სამართლებრივი ნორმები განსაზღვრავს მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმს, რომლითაც დადგენილია მათი უფლებები ქორწინების პერიოდში შეძენილი ქონების შესახებ. განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს ოჯახის ინტერესების დაცვა. ივარაუდება, რომ ქორწინების პერიოდში შეძენილი ქონება შეძენილია ოჯახის გაძლოლის საერთო მიზნების უზრუნველსაყოფად, ამიტომ დავის არსებობის შემთხვევაში ქორწინების განმავლობაში ქონების შეძენის ფაქტი საკმარისი საფუძველია ამ ქონების მეუღლეთა თანასაკუთრებად მიჩნევისათვის, თუკი არ აქვს ადგილი კანონით დადგენილ გამონაკლისს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1168-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ ქონების გაყოფისას, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს, მეუღლეთა წილი თანაბარია, თუ მათ შორის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის შესაბამისად, სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა მეუღლეთა თანასაკუთრებას.

სსკ-ის 1168-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია გადაუხვიოს მეუღლეთა წილის თანაბრობის საწყისს არასრულწლოვანი შვილების ინტერესების ან ერთ-ერთი მეუღლის ყურადსაღები ინტერესების გათვალისწინებით; კერძოდ, ერთ-ერთი მეუღლის წილი შეიძლება გადიდდეს იმის გათვალისწინებით, რომ მასთან ცხოვრობენ არასრულწლოვანი შვილები, რომ ის შრომისუუნაროა, ანდა - თუ მეორე მეუღლე ხარჯავდა საერთო ქონებას ოჯახის ინტერესების საწინააღმდეგოდ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ლ-----ს და რ-----ს ქორწინების განმავლობაში შეეძინათ ორი შვილი: ა-----ა - დაბადებული 2-----ს და რ----- - დაბადებული 2-----ს. მოსარჩელე განმარტავს, რომ არასრულწლოვანი შვილები ცხოვრობენ მასთან, რის გამოც აქვს შესაძლებლობა მოითხოვოს სადავო ქონების 2/3 წილზე მესაკუთრედ ცნობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით.

სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის თანახმად, იმ ქონების განკარგვა, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებაშია, ხდება მეუღლეთა შეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: ა) მან არ იცოდა

გარიგების შესახებ; ბ) ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას. მეუღლეს, როგორც თანამესაკუთრეს, უფლება აქვს, მოითხოვოს ქონების განკარგვით მიღებული სარგებელი.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

დადგენილია, რომ რ-----ს და ე-----ს შორის, 2-----ს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ლ-----ს და რ-----ს რეგისტრირებული ქორწინების განმავლობაში შეძენილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ----- ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0--. ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 70000 აშშ დოლარით. ასევე დადაგენილია, რომ ე-----მ 2019 წლის 03 იანვრით დათარიღებული ხელწერილით, უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ----- ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- შეძენისათვის რ-----ს გადაუხადა 10000 აშშ დოლარი, ამასთან, ხელწერილით ასევე შეთანხმდნენ დანარჩენი თანხის გადახდის წესზე.

მოსარჩელის განმარტებით, სახეზეა მოპასუხეთა არაკეთილსინდისიერი ქმედება, რა დროსაც მათ დაარღვიეს პოზიტიური ვალდებულება და არაკეთილსინდისიერად დადეს გარიგება სადავო უძრავ ქონებაზე, რითაც მოპასუხე რ-----მა მოუსპო მოსარჩელეს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთის შესაბამის ნაწილზე. შესაბამისად, რ-----ს და ე-----ს შორის დადებულია მოჩვენებითი გარიგება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს, ნასყიდობის თანხა არ არის გადახდილი მხარეებს შორის, ამასთან, გასხვისებული უძრავი ქონების ღირებულება არის ბევრად მაღალი, ვიდრე ის ხელშეკრულებით არის განსაზღვრული. ასევე შემძენი არის არაკეთილსინდისიერი, რადგან მისთვის

ცნობილი იყო სადავო ქონებაზე მესამე პირის უფლებების არსებობის შესახებ. ისინი დიდი ხანია იცნობენ ერთმანეთს. რ----- ფაქტობრივ ქორწინებაში იმყოფება ე-----ს ქალიშვილთან და დღემდე ცხოვრობენ ერთ ოჯახად რ-----თან ერთად სადავო ბინაში.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო მის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება, ვინაიდან მას არ წარმოუდგენია აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების ბოროტად გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე, სხვა პირისაგან იძენს რაიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახლზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. აღნიშნული სამართლებრივი ნორმის ანალიზის საფუძველზე, პირის კეთილსინდისიერ შემძენად აღიარება დამოკიდებულია მის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე კანონით განსაზღვრული მოვლენის მიმართ. კეთილსინდისიერების ფაქტი არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს იმგვარ მოვლენაზე, რომელიც არ არის პირისათვის

ცნობილი და არც უნდა ყოფილიყო ცნობილი ანუ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია შემძენის კეთილსინდისიერებაზე გამსხვიებლის მიერ შექმნილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ. კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 03 იანვრის ხელშეკრულების დადების დროისათვის, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, რ----- წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს და ჰქონდა შესაძლებლობა განეკარგა ნივთი. კანონის ეს დანაწესი ნაწარმოებია ამავე კოდექსის 170-ე მუხლით განსაზღვრული მესაკუთრის უფლებიდან, განახორციელოს ამ უფლებისათვის დამახასიათებელი იურიდიული მოქმედებანი. ამასთანავე დადგენილია, რომ 2019 წლის 02 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, რ-----მა, როგორც „გამყიდველმა“ გაყიდა და ე-----მ, როგორც „მყიდველმა“ იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ა N-, კ-----, ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0--. 2-----ს რ-----ს და ე-----ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის, ე----- ხელმძღვანელობდა საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფციით, შესაბამისად, იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მხარეს, ხოლო იმ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რომ ე-----სთვის ცნობილი იყო ქონებაზე მესამე პირების უფლებებისა და პრეტენზიის არსებობის შესახებ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია. დადგენილია, რომ მოპასუხე ე----- ფლობს და სარგებლობს საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონებით, ახორციელებს სადავო ქონების მართვას, ფლობა-სარგებლობას, რაც განამტკიცებს მის კეთილსინდისიერებას სადავო ქონების შეძენის ფაქტის მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის მისაღწევად, უპირველესად, უნდა დადგინდეს არსებობს თუ არა მოპასუხე რ-----ს და ე-----ს შორის 2019 წლის 02 იანვარს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება,

თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

დასახელებული ნორმის აღწერილობითი ნაწილი იძლევა მოჩვენებითი გარიგების იურიდიულ დეფინიციას და ნორმით გათვალისწინებული შედეგის მიმართ გადამწყვეტია მხოლოდ მხარეთა ნამდვილი ნება, ანუ მათ არ უნდა სურდეთ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც გარიგება ითვალისწინებს. მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ყოველთვის შეესაბამება ამ ტიპის გარიგების დადებისათვის კანონით დადგენილ წესსა და პირობებს. გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

მოჩვენებითია გარიგება, როცა ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი, ე.ი. ახდენენ გარეგნულად გამოხატულის მიღწევის სიმულაციას. მოჩვენებით გარიგებას ორი ძირითადი ნიშანი ახასიათებს: პირველი, ის დადებულია მოსაჩვენებლად და, მეორე, მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს (შდრ: სუსგ №ას-976-908-2017, 22 იანვარი, 2018 წელი, პპ: 24-26). მოჩვენებითი გარიგების მიზანი, როგორც წესი, მესამე პირის მოტყუებაა. 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 გადამწყვეტია ფაქტი, რომ მხარეებს არა აქვთ გარიგებაში მითითებული შედეგის დადგომის განზრახვა, მაგალითად, ხელშეკრულებაში მითითებული ფასის გადახდა, ხელშეკრულებაში მითითებული ნივთის გადაცემა და ა.შ.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ რ-----ს და ე-----ს შორის დადებულია მოჩვენებითი გარიგება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს, კერძოდ ნასყიდობის თანხა არ არის გადახდილი მხარეებს შორის, ამასთან, გასხვისებული უძრავი ქონების ღირებულება არის ბევრად მაღალი, ვიდრე ის ხელშეკრულებით არის განსაზღვრული, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ე-----
-----მ, რ-----სგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----
--ა N-, კ----- ბ-----, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- და გადაიხა 10000 აშშ დოლარი, ხოლო ნასყიდობის ღირებულების დანარჩენი თანხის გადახდასთან მიმართებით მოხდა მხარეების შეთანხმება. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არ ავალდებულებდა მხარეებს და არ არის ხელშეკრულებაში დათქმა, იმის შესახებ, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდა მომხდარიყო საბანკო ანგარიშსწორებით, რაც შესაბამისად არ უშლიდა ხელს მოპასუხე ე-----ს ანგარიშსწორება მოეხდინა რამინ ალივისათვის თანხის ნაწილის ხელზე გადაცემით - ნაღდი ანგარიშსწორებით. მოპასუხემ საქმის მასალებში წარმოადგინა ხელწერილი, რომლითაც დაადასტურა 10000 აშშ დოლარის გადაცემა რ-----სათვის, რასაც ასევე დაეთანხმა მოპასუხე, ხოლო მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მოპასუხე ე-----ს არ გადაუხდია ნასყიდობის თანხა.

საქმის მასალებით არ დასტურდება, მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ქონების ღირებულება აღემატება მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ნასყიდობის ფასს. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას, რაც გულისხმობს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი, რაც მხარეებს ანიჭებს უფლებას, საკუთარი ნების შესაბამისად, განსაზღვრონ ხელშეკრულების ყველა პირობა, ასევე, იკისრონ ვალდებულებები ან გამორიცხოონ ისინი.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დასტურდება ასევე გარემოება იმის შესახებ, რომ რ----- და ე----- იმყოფებოდნენ ახლო ურთიერთობაში, იცნობდნენ ერთმანეთს, რ----- დღემდე ცხოვრობს

სადავო მისამართზე. მოპასუხეთა შორის გარიგების დადება მოხდა მოჩვენებით, იმ განზრახვით, რომ მოსარჩელეს არ მიეღო წილი სადავო ქონებიდან და ამის შესახებ ცნობილი იყო ე-----სათვის. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარის ახსნა-განმარტების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების შედეგად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეებს ნამდვილად სურდათ ის გარიგება, რაც დადეს - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ანუ მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა ჩაფიქრებული ხარისხით. საწინააღმდეგო მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა. მაშასადამე, არ არსებობს გამოვლენილი ნების ნაკლი და ამდენად, იგი მბოჭავია ორივე მხარისათვის.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან არ არსებობს გარიგების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ე----- წარმოადგენს ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, არ არსებობს ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის საფუძველიც (სსსკ-ის 180-ე მუხლი), რის გამოც მოსარჩელე ლ-----ს სარჩელი 2019 წლის 03 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და უძრავი ქონების 2/3 წილის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის I ნაწილის “ა” ქვეპუნქტისა და 38-ე მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არა ნაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის “ი” ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა - განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 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. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ლ-----ს სარჩელი მოპასუხეების რ-----ს და ე-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე ლ-----ს მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 (სამიათასი) ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ განჩინებით ე-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, კ----- ქ. #-, კ-----, ფართი ს----- ბინა #--, 170.50 კვ.მ, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- -- 2/3 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, სახელდობრ, იპოთეკით, სერვიტუტით, უზუფრუქტით;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან ლ-----ს სარჩელი მოპასუხეების რ-----ს და ე-----ს მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, არსებობს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის მე-8, 37-ე, 38-ე, 39-ე, 55-ე, 199¹, 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. ლ-----ს (პ/ნ 0-----) სარჩელი რ-----ს (პ/ნ 0-----) და ე-----ს (0-----) მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და თანამესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელე ლ-----ს მიერ სარჩელოზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ე-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა საჯარო რეესტრში მის სახელოზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, კ----- ქ. #-, კ-----, ფართი ს----- ბინა #--, 170.50 კვ.მ, ს/კ 0--1--0--0---1---0--0-- – 2/3 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, სახელდობრ, იპოთეკით, სერვიტუტით, უზუფრუქტით;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
აბჟანდაძე**

დალი