

საქმე №170210014560390

საქმე №28/1297-15



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - გელა ქირია, ოთარ სიჭინავა
სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი - ნ-----ოს ტ-----ის (ნ-----ი ტ-----ი) უფლებამონაცვლე ფ-----ი ტ-----

წარმომადგენლები - ნ-----ზ ს-----ი, ლ--ნ ბ---ე

მოწინააღმდეგე მხარე - რ-----დ კ---ე, ა-----ა კ-----ა

დავის საგანი – რ-----დ კ---ის 2009 წლის 3 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობის ბათილად ცნობა, 2009 წლის 11 სექტემბრის და 2010 წლის 14 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და თავდაპირველ მესაკუთრეზე რეგისტრაციის აღდგენა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ნ-----ი ტ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და გაუქმდა თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 7 აგვისტოს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინება, რომლითაც ყადაღა დაედო რ-----დ კ---ის (პ/ნ ნ-----) სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე წ-----, სოფელი ა----- (მიწის (უძრავი

ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----).

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. წ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სახლი საერთო ფართი 171,66 კვ.მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ხ-----ს ტ-----ის (ხ-----ი ტ-----ის) სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 18

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. 2004 წლის 8 იანვრის შედგენილი მინდობილობის თანახმად, ხ-----ი ი----ს ძე ტ-----მა უფლებამოსილება მიანიჭა რ-----დ კ-----ს იყოს მისი წარმომადგენელი ყველა დაწესებულებასა და ორგანიზაციებში, განკარგოს მისი სახლი და მიწის ნაკვეთი, მდებარე საქართველოს წ-----ს სოფელ ა-----ში, მიიღოს მოწმობა ქონებაზე უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციის შესახებ. განკარგოს მისი სახლი, თვალი ადევნოს მის მდგომარეობას, უფლება აქვს გაარემონტოს, გაყიდოს, გადაანდოს, შეადგინოს აუცილებელი საბუთები ნასყიდობის შესახებ. მინდობილობა გაცემულია გადანდობის უფლებით. ამ მინდობილობით უფლებამოსილებები შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს. მინდობილობას ხელს აწერს ხ-----ი ტ-----ი წ-----ს სოფელ ა-----ს საკრებულოს თავმჯდომარის თანდასწრებით ტექსტის ხმამაღლა წაკითხვის შემდეგ. მინდობილობა გაცემულია ხუთი წლის ვადით. მინდობილობა დამოწმებულია წ-----ს სოფელ ა-----ს საკრებულოს ბეჭდით 2----- და ხელმოწერილია თავმჯდომარის მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო - 2004 წლის 8 იანვრის მინდობილობა - ს.ფ. 20-21.

2.3. 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობის თანახმად, ხ-----ს ი----ს ძე ტ-----ი ადასტურებს, რომ მან მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული სახლი, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, წ-----ში, სოფელ ა-----ში, რ-----დი კ-----ს და ანიჭებს მას უფლებამოსილებას გადაიფორმოს ზემოაღნიშნული სახლი თავის სახელზე, მოაწეროს ხელი მის მაგივრად, იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ უფლებამოსილ ორგანოში და განახორციელოს ნებისმიერი საჭირო ქმედება ზემოაღნიშნული დავალების შესრულებისათვის.

სასამართლო დაეყრდნო - 2004 წლის 19 მაისის მინდობილობა - ს.ფ. 28-30.

2.4. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2013 წლის 29 ნოემბრის #8----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ბერძნულ ენაზე შედგენილ მინდობილობაზე არსებული შ----- დათარიღებული 2006 წლის 26 ივლისით და ასევე შტამპზე გრაფაში „კ-----“ არსებული უკითხავი ხელმოწერა შესრულებულია არა საწერი საშუალებისა და შტამპის უშუალოდ დოკუმენტზე შეხებით, არამედ გადატანილია კუსტარულად სამრავლებელი ტექნიკის მეშვეობით. აღნიშნულიდან გამომდინარე მათი შემდგომი შედარებითი გამკვლ--- იდენტიფიკაციის მიზნით შეუძლებელია. ბერძნულ და

რუსულ ენოვანი მინდობილობის ორივე ეგზემპლარზე არსებული ბეჭდებისა და შტამპების ანაბეჭდები არ არის იდენტური ნიმუშების სახით წარმოდგენილი ბეჭდისა და შტამპის ანაბეჭდის ექსპერიმენტული ნიმუშებისა.

სასამართლო ეყრდნობა - ექსპერტიზის დასკვნა - ს.ფ. 32-37.

2.5. 2009 წლის 3 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობის თანახმად, რ-----დ კ----ე თანახმაა მინდობილობის (სანოტარო აქტის #----- ნოტარიუსი საქ. ს-----) საფუძველზე იყიდოს წ-----ში, სოფელ ა-----ში არსებული საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით მოქალაქე ხ-----ოს ტ-----ისგან.

სასამართლო ეყრდნობა - რწმუნებულება-თანხმობა - ს.ფ. 38.

2.6. 2009 წლის 9 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სახლი საერთო ფართი 171,66 კვ.მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რ-----დ კ----ის სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნობა - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 39.

2.7. 2009 წლის 11 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, რ-----დ კ----ემ წ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება გაასხვისა 3000 ლარად ა-----ა კ-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა - ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს.ფ. 41.

2.8. 2010 წლის 14 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ა-----ა კ-----მა წ-----ში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება მიჰყიდა რ-----დ კ----ეს 2500 ლარად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს.ფ. 42;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 43-45.

2.9. 2013 წლის 16 აგვისტოს დადგენილებით სისხლის სამართლის #----- საქმეზე შეწყდა გამოძიება საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, წ-----ს სოფელ ა-----ში მცხოვრებ რ-----დ კ----ის მიერ ხ-----ი ტ-----ის მიერ მიცემული მინდობილობის გაყალბების ფაქტზე.

სასამართლო დაეყრდნო - დადგენილება - ს.ფ. 278-282.

2.10. 2014 წლის 10 დეკემბრის დადგენილებით სისხლის სამართლის #----- საქმეზე შეწყდა გამოძიება საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხ-----ი ტ-----ის საცხოვრებელი სახლის დოკუმენტების გაყალბების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის

სასამართლო დაეყრდნო - დადგენილება - ს.ფ. 289-296.

2.11. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 8 მაისის #----- დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, 11.09.2009 დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „მყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით მეორე) და 14.07.2010 დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „გამყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით პირველი) შესრულებულია სხვადასხვა პირის მიერ. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, 14.07.2010 დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „გამყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით პირველი) შესრულებულია არა ა.კ.-----ის არამედ სხვა პირის მიერ. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, 2009 წლის 11 სექტემბრით დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „მყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით მეორე); 11.09.2009 დათარიღებული ს.ს. „-----“ #14/28193 სალაროს შემოსავლის ორდერის გრაფაში „გადამხდელის ხელმოწერა“ არსებული ხელმოწერა; 11.09.2009 დათარიღებული ს.ს. „-----“ #17/29190 სალაროს შემოსავლის ორდერის გრაფაში „გადამხდელის ხელმოწერა“ არსებული ხელმოწერა; 14.07.2010 დათარიღებული ს.ს. „-----“ #8/15523 სალაროს შემოსავლის ორდერის გრაფაში „გადამხდელის ხელმოწერა“ არსებული ხელმოწერა შესრულებულია ა.კ.-----ის მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო - ექსპერტიზის დასკვნა - ს.ფ. 302-309.

2.12. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2013 წლის 19 სექტემბრის #----- დასკვნის თანახმად, 2013 წლის 23 აგვისტოთი დათარიღებულ ხ----- ტ-----ის მოწმის დაკითხვის ოქმზე, 2013 წლის 23 აგვისტოთი დათარიღებულ ცრუ დასმენის ხელწერილზე, 2004 წლის 19 მაისით დათარიღებულ მინდობილობაზე, ხ----- ტ-----ის სახელზე გაცემულ განცხადება-ანკეტაზე, 1999 წლის 18 მაისის განცხადებებზე და უთარილო განცხადებაზე ტ-----ის გვარით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია ერთი და იმავე პირის მიერ. პაკეტებში მოთავსებულ სხვა დოკუმენტებზე ტ-----ის გვარით ხელმოწერები არ ფიქსირდება.

სასამართლო დაეყრდნო - ექსპერტიზის დასკვნა - ს.ფ. 310-317.

2.13. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით #3----- ხ-----ი ტ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. საბერძნეთში ს----- მიერ 2006 წლის 26 ივლისს შესრულებული #--- ლეგალიზაციის ბათილად ცნობის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყდა დავის საგნის არ არსებობის გამო. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება ხ-----ი ტ-----ის უძრავი ქონების რ-----დი კ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ. ხ-----ი ტ-----ს უარი ეთქვა 2009 წლის 11 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ-----

სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #8----- დარეგისტრირდა ა-----ა კ-----ას სახელზე. ხ-----ი ტ-----ს უარი ეთქვა 2010 წლის 20 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #8----- დარეგისტრირდა რ-----დ კ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა - გადაწყვეტილება - ს.ფ. 46-56.

2.14. სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ.წ-----ში, 2009 წლის 3 სექტემბერს შედგენილი რწმუნებულება-თანხმობა (სადაც მითითებულია, რომ „მე რ-----დ კ-----ე, დაბადებული 14.09.1975 წ. ხ-----ს რაიონში სოფელ ტ-----აში 3/ნ 6-----, 3/მ N0----- გაცემული 26.04.05 წ. წ----- მოს. რეგ. სამსახურის მიერ, მცხოვრები წ-----ს სოფელი ა----- თანახმა ვარ მინდობილობის (სანოტარო აქტის N5----- ნოტარიუსი ს-----) საფუძველზე ვიყიდე წ-----ში სოფელ ა-----ში არსებული საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით მოქ. ხ-----ოს ტ-----ისგან დაბადებული 01.12.1930 წ. წ-----ში სოფ. ა-----ში 3/მ N----- გაცემული 09.06.00წ. საბერძნეთი მიერ, მცხოვრები საბერძნეთი ქ.ს-----ი“) წარმოადგენს რ.კ-----ის ნების გამოხატვას უძრავი ქონების ყიდვის თაობაზე და არა გარიგებას უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ. აღნიშნული რწმუნებულება-თანხმობა ცალკე აღებული არ წარმოშობს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. იგი გამომდინარეობს ხ-----ოს ტ-----ის მიერ 2004 წლის 19 მაისს შედგენილი რწმუნებულება-თანხმობიდან (სადაც აღნიშნულია, რომ მან მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული სახლი, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, წ-----ში, სოფელ ა-----ში, რ-----დი კ-----ეს და ანიჭებს მას უფლებამოსილებას გადაიფორმოს ზემოაღნიშნული სახლი თავის სახელზე, მოაწეროს ხელი მის მაგივრად, იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ უფლებამოსილ ორგანოში და განახორციელოს ნებისმიერი საჭირო ქმედება ზემოაღნიშნული დავალების შესრულებისათვის) და ორივე რწმუნებულება-თანხმობა ერთობლიობაში წარმოადგენს გარიგებას, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ. სწორედ ზემოაღნიშნული ორი დოკუმენტი დაედო საფუძვლად უძრავი ქონების რ.კ-----ის სახელზე რეგისტრაციას და არა მხოლოდ რ.კ-----ის 2009 წლის 3 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობა. ამასთან, რ.კ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით გაუქმებული იქნა და მხარეთა განმარტებით დადგენილია, რომ ამ ნაწილში გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებიათ. ვინაიდან ცალკე აღებული რ.კ-----ის ნების გამოვლენა არ წარმოადგენს გარიგებას, ხოლო დავის საგანი არ არის 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობა, შესაბამისად სასამართლო ვერ იმსჯელებს ხ.ტ-----ის მიერ უძრავი ქონების გასხვისების ნების ნამდვილობაზე. ვიდრე 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობა არ არის გაუქმებული, ითვლება, რომ მან ეს ნება გამოხატა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, კი სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ 2009 წლის 3 სექტემბრის რ.კ-----ის

რწმუნებულება-თანხმობა არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგსა და ზნეობრივ ნორმებს და ხ.ტ-----ს არ გამოუვლენია ნება უძრავი ქონების გასხვისებაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობა - ს.ფ. 28-30;
- 2009 წლის 3 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობა - ს.ფ. 38.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 39

2.15. როლად კ---ესა და ა-----ა კ-----ს შორის 2009 წლის 11 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ა-----ა კ-----სა და რ-----დ კ---ეს შორის 2010 წლის 14 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, არ ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს და არ წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებებს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის 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.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის 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 გამოკვლ---ში იგულისხმება, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლ--- 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის განმარტებით, რ.კ---ესა და ა.კ-----ს შორის დადებული გარიგება მოჩვენებითი ხასიათისაა და

დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას რაიმე რეალური შედეგი მოჰყვეს. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების მიმართ, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე, მოქმედებს გარიგების კანონშესაბამისობის პრეზუმფიცია, 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 მხარის, ხ.ტ-----ის მტკიცების საგანში შედის იმ ფაქტის დადასტურება, რომ რ.კ----ეს არ უნდოდა უძრავი ქონების გაყიდვა, ხოლო ა.კ-----ს 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 მიიჩნევს, 2009 წლის 11 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითობა ვერ დადასტურდება იმ ფაქტზე აპელირებით, რომ ა.კ-----ს ნასყიდობის საგნის ღირებულება არ გადაუხდია და შეძენილი ქონება არ გადასცემია ფაქტობრივ მფლობელობაში. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების დადების დროისათვის არ არსებობდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფასის საბანკო ანგარიშსწორების წესით გადახდის ვალდებულება, შესაბამისად, ა.კ-----ს უფლება ჰქონდა რ.კ----ისათვის თანხა არასაბანკო ანგარიშსწორების გზით გადაეხადა, უფრო მეტიც, მხარეები ადასტურებენ, რომ ა.კ-----მა რ.კ----ეს მისცა თანხის ნაწილი და მყიდველი საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა. გარდა ამისა, უძრავი ქონების ა.კ-----ზე აღრიცხვის ფაქტი ქმნის იმის პრეზუმფიციას, რომ თანხა გადახდილია. საწინააღმდეგოს მტკიცების ვალდებულება იმ მხარეს ეკისრება, რომელიც ამბობს, რომ თანხა გადახდილი არ არის. ამგვარი მტკიცებულება მოსარჩელე ხ.ტ-----ს არ წარმოუდგენია. ხსენებული გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის დადასტურების მიზნებისათვის დაუსაბუთებელია ასევე იმ ფაქტზე აპელირება, რომ ხელშეკრულების დადების შემდეგ სადავო უძრავი ქონების პირდაპირ მფლობელად კვლავ რ.კ----ე რჩება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოება ვერ ადასტურებს გარიგების მოჩვენებითობას, ვინაიდან მხარეთა შორის არსებობდა შეთანხმება, რომ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ გადავიდოდა ნასყიდობის საგანი ა.კ-----ის ხელში. ამდენად, სამოქალაქო სამართალურთიერთობაში, სახელშეკრულებო თავისუფლების პირობებში, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება - გარიგების მოჩვენებითობა, დადასტურებულად ვერ მიიჩნევა, მითუმეტეს, რომ არ დასტურდება ა.კ-----ის მიერ ქონების სადავოობის თაობაზე ცოდნის ფაქტი, ასევე მისი განზრახვა ან თუნდაც მოტივი, ემოქმედა რ.კ----ესთან ერთად და შეექმნა გარიგების დადების იმიტაცია. სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ამგვარი ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში არ მოიპოვება. ამასთან დაუსაბუთებელია მოსარჩელის პოზიცია 2010 წლის 14 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებით დადებულად მიჩნევის თაობაზე, იმ გარემოებაზე

მითითებით, რომ ა.კ-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელი არ მოუწერია. სასამართლო სხდომაზე ა.კ-----ის მიერ დადასტურებული იქნა მისი ნება 2010 წლის 14 ივლისის ხელშეკრულების დადებაზე, უძრავი ქონების რ.კ----ისათვის მიყიდვის თაობაზე, ვინაიდან მას აღნიშნული უძრავი ქონების ინტერესი აღარ გააჩნდა, ქონდა ოჯახური პრობლემები, ვერ მოახერხა თანხის სრულად გადახდა რ.კ---ისათვის და შესაბამისად ერთობლივი შეთანხმებით, ისევ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაუბრუნა უძრავი ქონება რ.კ-----ეს. ხოლო ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე არ არის მისი ხელმოწერა, ა.კ-----მა ახსნა იმ გარემოებით, რომ ხელი ქონდა ნატკენი. მისი ნება უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ ნამდვილია და ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს, ნების ნამდვილობა სადავოდ არ გაუხდიათ. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი მოსარჩელეს არ გააჩნია, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლისა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 11 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს.ფ. 41;
- 2010 წლის 14 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს.ფ. 42;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - (იხ. სხდომის ოქმი).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლზე, რომლის 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 საჭონელი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს როგორც კანონი, ასევე მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტირების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და შესაბამისად, ბათილად ითვლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიზანია თავიდან იქნეს აცილებული ისეთი გარიგებები, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

აღნიშნული ნორმა მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის არ არის და ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დამრღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების მოთხოვნის დამოუკიდებელ საფუძველს წარმოადგენს. აღსანიშნავია, რომ მისი დარღვევა უმეტეს შემთხვევაში, დადებულ გარიგებას მართლსაწინააღმდეგოდ და ამორალურად აქცევს.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ გარიგების მართლსაწინააღმდეგობისა და ამორალურობის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა მხარეთა ნებას ენიჭება, თუმცა, აუცილებელი არ არის მხარეთა ნება თანხვედრი იყოს, ანუ გარიგების დადების ამორალური და მართლსაწინააღმდეგო მოტივი და მიზანი ორივე მხარეს ამოძრავებდეს. გარიგების ამორალურად და მართლსაწინააღმდეგოდ მიჩნევის მიზნებისათვის საკმარისია გარიგების ერთ-ერთი მხარის არამართლობიერი, ამორალური განზრახვა. გარიგების ამორალურად და მართლსაწინააღმდეგოდ კვალიფიკაციისათვის მნიშვნელოვანია გარიგების ნეგატიური, კანონსაწინააღმდეგო ან ამორალური შედეგის დადგომა. მოცემულ შემთხვევაში კი, მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების ნეგატიური, კანონსაწინააღმდეგო და ამორალური შედეგის დადგომის შესახებ.

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

სასამართლო მიიჩნევს, 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, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა რ.კ---ისა და ა.კ-----ის ერთობლივად, საერთო მიზნითა და განზრახვით მოქმედების ფაქტი. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნამდვილი ნება, რაც განხორციელდა და შესაბამისად იგი ბათილად ვერ იქნება ცნობილი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად კი, 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, კერძოდ,

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს დანაწესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობის ფიქციით. აღნიშნული ნორმის ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე ან იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შეძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე, ქონების სადავოობა და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობისა, თუ ქონების სადავოობის თაობაზე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან ან ქონების სადავოობასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა, რომ ჩანაწერი არასწორი იყო ან აღნიშნული ჩანაწერის გაუქმების საფუძველები არსებობდა. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 11 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ჩანაწერი იყო სწორი, კანონშესაბამისი და არ არსებობდა რაიმე ისეთი გარემოება, რომელიც ა.კ-----ის ეჭვს გამოიწვევდა რ.კ-----ის საკუთრების

უფლებასთან დაკავშირებით. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო რ.კ----ე და ეს უკანასკნელი ცხოვრობდა აღნიშნულ სახლში. ასევე უცნობი იყო ნასყიდობის საგანზე დავის არსებობის შესახებ. შესაბამისად, ყველა ის წინდახედულობის სტანდარტი დაცულია, რაც მყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მოეთხოვება.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა და სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის იურიდიული ინტერესი. აღიარებითი სარჩელის აღსაძრავად აუცილებელია აღიარების ნამდვილი იურიდიული ინტერესის ქონა. იურიდიული ინტერესის ცნებაში იგულისხმება ის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია რომ რ.კ----ესა და ა.კ-----ს შორის დადებული 2009 წლის 11 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის მოჩვენებითი გარიგება და ა.კ-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. შესაბამისად, 2010 წლის 14 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დადებული ა.კ-----სა და რ.კ----ეს შორის) მოსარჩელე ხ.ტ-----ის უფლებები არ შელახულა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მისთვის რაიმე ქონებრივი შედეგი არ მოჰყვება. ამდენად, ხ.ტ-----ს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი სარჩელის მიმართ. შესაბამისად არ არსებობს 2010 წლის 14 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი. ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა იმფაქტზე მითითებით, რომ მასზე არსებული ხელმოწერა არ არის შესრულებული ა.კ-----ის მიერ სადავო შეიძლება გახადოს ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებმა, რაც მათ მიერ არ არის განხორციელებული და უფრო მეტიც, ისინი ადასტურებენ მათ ნებას აღნიშნული ხელშეკრულების ნამდვილობისა და დადების თაობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ ვიანიდან არ არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძვლები, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა - აღდგენილ ყოფილიყო უძრავი ქონების რეგისტრაცია თავდაპირველ მესაკუთრეზე ხ-----ი ტ-----ის სახელზე არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის ხ-----ი ტ-----ის მიერ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტმა ხ-----ი ტ-----მა გაასაჩივრა თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება და მოითხოვა მისი გაუქმება ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ-----დ კ-----ის 2009 წლის 03 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობა, რ-----დ კ-----ესა და ა-----ა კ-----ას შორის დადებული 2009 წლის 11 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და რ-----დ კ-----

--ესა და ა-----ა კ-----ას შორის დადებული 2010 წლის 14 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

აპელანტის მითითებით, სასამართლო არ დაეთანხმა მოსარჩელე ხ-----ი ტ-----ის პოზიციას და გააკეთა არასწორი დასკვნა ხ-----ი ტ-----ის მიერ უძრავი ქონების გასხვისები ნების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აპელანტის განმარტებით, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით, კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის 29.11.2013 წ. დასკვნის საფუძველზე საბერძნეთში ს----- მიერ 2006 წლის 26 ივლისს შესრულებული #--- ლეგალიზაციის ბათილად ცნობის ნაწილში წარმოება შეწყდა დავის საგნის არარსებობის გამო. ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე დასახელებულ ჰადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ბათილად იოქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილება ხ----- --ი ტ-----ის უძრავი ქონების რ. კ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ საკონსულო ლეგალიზაციის აქტის #---, 26.07.2006წ. არარსებულად და ანუღირებულად ცნობის შემდგომ აღნიშნული მინდობილობა კარგავს ყოველგვარ ძალას. იგი არ არის ხელმოწერილი მიმდობის მიერ, არ არის ნოტარიულად დამოწმებული და შედგენილია არაკომპეტენტური პირის მიერ. შესაბამისად იგი არ არის ოფიციალური დოკუმენტი და არ გააჩნია არანაირი იურიდიული ძალა. ამიტომ აპელანტის მითითებით ვერ იქნება გასაჩივრებული ვერ საქართველოში და ვერ საბერძნეთში. სასამართლოს მტკიცება კი ტ-----ის ნების გამოვლენის ნამდვილობასთან დაკავშირებით არის იურიდიულად არასწორი.

აპელანტის განმარტებით, საქმეში არსებული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო სრულიად უსაფუძვლოდ ამტკიცებს, რომ 2009 წლის 11 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეებს შორის არის ნამდვილი. აპელანტის მითითებით სასამართლოს მხრიდან არასწორად მოხდა აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შეფასება. მისი მოსაზრებელი ემყრება შემდეგ არგუმენტაციას: 1) რ-----დ კ-----მ მიიღო ხ-----ი ტ-----ისაგან 08.01.2004 წლის მინდობილობა მის სახლში ცხოვრების და ნაკვეთით სარგებლობისათვის ქირის საფუძველზე, ხუთი წლის ვადით, ურთიერთგამომირცხავი უფლებამოსილებებით. ამ მინდობილობაში ტ-----ს არ გამოუხატავს ნება საცხოვრებელი სახლის კ-----ისათვის მიყიდვის თაობაზე. არნიშნული მოქმედების განხორციელების სურვილის შემთხვევაში მხარეები ნოტარიულად გააფორმებდნენ სრულყოფილ ხელშეკრულებას და არ მიმართავდნენ საჯარო რეესტრს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით. მათ აღნიშნული ქმედება არ განუხორციელებია თუმცა ტ-----ი მინდობილობის გაცემის შემდგომ 12 დღე იმყოფებოდა სოფელში, მან საქართველოს საზღვარი დატოვა 2004 წლის 20 იანვარს. 2) კ-----ე 2004 წლის 08 იანვრის მინდობილობის საფუძველზე შეეცადა დაერეგისტრირებინა ტ-----ის კუთვნილი ქონება თავის სახელზე. საჯარო რეესტრმა უარი უთხრა აღნიშნული მინდობილობის არასრულყოფილების საფუძველზე. 3) რ. კ-----ემ ტ-----ი შეიყვანა შეცდომაში და მინდობილობის განახლების სთხოვა საბერძნეთში. ტ-----მა საბერძნეთში ნაცნობი თარჯიმნის დახმარებით გადაწყვიტა მინდობილობის ასლის განახლება. მინდობილობაში არსებული ბუნდოვანი შინაარსის გამო თარჯიმანმა ივარაუდა, რომ ხ. ტ-----მა საკუთარი სახლი მიყიდა რ. კ.

---ეს. მან ბერძნულ ენაზე შეადგინა აღნიშნული მინდობილობა, დათარიღებული 2004 წლის 19 მაისით, რომელიც დაამოწმა საბერძნეთის ადვოკატმა. აპელანტის მითითებით საქმეში არსებობს აღნიშნული მინდობილობის არასრულყოფილების მტკიცებულებები. თარჯიმანმა მინდობილობის თარგმანი მისცა ტ-----ს ხელმოსაწერად. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ იგი არ ფლობს არც ბერძნულ და რუსულ ენებს. ბერძნული მინდობილობა და რუსული თარგმანი კი გაუგზავნა აპელანტის განმარტებით, კ----ე კვლავ შეეცადა ხ. ტ-----ის უძრავი ქონების დარეგისტრირებას თავის სახელზე ამ არასრულყოფილი მინდობილობის საფუძველზე. საჯარო რეესტრმა კი კვლავ უარი უთხრა ამაზე იმ მოტივით, რომ მინდობილობა არ არის ხელმოწერილი და არ არის ლეგალიზებული საბერძნეთში ს----- მიერ, ესეიგი არ ჰქონდა იურიდიული ძალა. ამის შემდეგ აპელანტის მითითებით, კ----ემ გადადგა შემდეგი თაღლითური ნაბიჯი. ორი წლის ჰანმავლობაში იგი ეძებდა უკანონო გზებს და ბოლოს გარეშე პირების მეშვეობით, დაასმევინა 2004 წლის 19 მაისის ბერძნულ მინდობილობაზე საბერძნეთში ს----- ყალბი შტამპი, კ-----ს ხელმოწერა და რეგისტრაციის ნომერი (#--, დათარიღებული 26.07.2006) სამი წლის შემდგომ 2009 წლის 03 სექტემბერს მან შეიტანა გნცხადება საჯარო რეესტრში დაურთო 2004 წლის 19 მაისის გაყალბებული მინდობილობა და 2009 წლის 09 სექტემბერს დაირეგისტრირა ხ. ტ-----ის უძრავი ქონება თავის სახელზე. მოსალოდნელი თავის არიდების მიზნით 2009 წლის 11 სექტემბერს, რ. კ----ემ თავის მეზობელ ა-----ა კ-----ასთან წინასწარი შეთანხმებით, ფიქტიურად მიყიდა ამ უკანასკნელს უკანონო გზით შეძენილი ტ-----ის ქონება. ის ფაქტი, რომ კ----ე კ-----ას შორის 11.09.2011 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება იყო ფიქტიური დასტურდება შემდეგი გარემოებებით: ა) რ. კ----ე ჩქარობდა გაეყიდა ახლახანს შეძენილი ქონება ბ) რ. კ----ე დარჩა აღნისნული სახლის და მიწის ნაკვეთის ფაქტიური მფლობელი და მოსარგებლე, რეალურად მას არ გააუცია ეს უძრავი ქონება ა. კ-----ასათვის. გ) ა.კ-----ას, არ უცდია ამ უძრავი ქონების მიღება თავის მფლობელობაში და სარგებლობაში. ამასთან დაკავშირებით უსწოროა სასამართლოს სუბიექტური მითითება ა. კ-----ას უსაფუძვლო განცხადებაზე, რომ კ----ესთან შეთანხმდნენ ქონების გადაცემაზე ქონების ღირებულების გადახდის შედგომ. ა. კ-----ას ჩვენება ეწინააღმდეგება საქმეში არსებულ ყველა ფაქტობრივ გარემოებას, აღნიშნულის შესახებ ხელშეკრულებაში არ არსებობს მსგავსი დათქმა, ხოლო არსებობის შემთხვევაშიც ასეთი ხელშეკრულება ფორმდება გადახდის განვადების ნასყიდობის შესახებ.

აპელანტის მითითებით, სასამართლოს არ შეუფასებია შემდეგი გარემოებები: 1) რატომ გაყიდა რ. კ----მ ასეთი სასწრაფო წესით უზრავი ქონება, რომლისთვისაც 5 წლის განმავლობაში „იბრძოდა“ 2) სასამართლოში ადმინისტრაციული საქმის (N 3-----) განხილვის დროს ამტკიცებდა, რომ ჰქონდა ვალი და ამიტომ გაყიდა ეს სახლი. ასეთ პირობებში რ. კ---- უძრავ ქონებას ასეთ მიზეზურ თანხაში (3000 ლარი) არ გაყიდდა და არ გააფორმებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას. 3) სამოქალაქო საქმის განხილვის დროს 2015 წლის 16 თებერვალს რ. კ----ემ წარადგინა არსებული ფაქტობრივი გარემოებების არასწოვი ვერსია რომ აპირებდა წ----დან წასვლას და ამიტომ მიყიდა თავისი სახლი და მიწის ნაკვეთი ა. კ-----ას. 4) დაკითხვისას რ. კ----ემ განაცხადა, რომ თავის სახელზე დარეგისტრირებიდან ერთი კვირის შემდგომ გადაწყვიტა სახლის გაყიდვა , გაყიდვის მოტივი კი არ დაუსახელებია. აპელანტის განმარტებით, ზემოთ მოყვანილი წინააღმდეგობები არის კიდევ ერთი დასტური იმისა, რომ რ. კ---- კ-

-----ას შორის 2009 წლის 11 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებას ჰქონდა ფიქტიური ხასიათი.

აპელანტის მითითებით საქმის მასალებიდან ირკვევა, რომ რ. კ----ე ხ. ტ-----ის უძრავ ქონებას დაეუფლა თაღლითური გზით, მის მიერვე გაყალბებული 2004 წლის 19 მაისის მინდობილობა გამოყენებით. შესაბამისად, ტ-----ის უძრავი ქონება გავიდა მისი მფლობელობიდან მისი ნების წინააღმდეგ, ასეთ შემთხვევებში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კეთილსინდისიერი შემძენიც ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუმცა ა. კ-----ა არც არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 56-ე მუხლების შესაბამისად, რ. კ----ესა და ა. კ-----ას შორის დადებული 11.09.2009 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება ექვემდებარება გაუქმებას, რადგან იგი არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობრივ ნორმებს, დადებული იყო ფიქტიურად, მხოლოდ მოსაჩვენებლად. აპელანტის მითითებით, რ. კ----ემ მარნეულის რაიონში მცხოვრებ ლ. შ----სთან დადო შეთანხმება იმ მოტივით, რომ თითქოს ლ. შ----მ ასესხა კ----ეს 15 000 ლარი სახლის რემონტისთვის ხოლო კ----მ ეს თანხა არ დაუბრუნა და ლ----მ ფიქტიური სარჩელით მიმართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს. აღნიშნული ქმედებით სასამართლო შეყვანილ იქნა შეცდომაში რის საფუძველზეც გამოტანილ იქნა განჩინება მორიგების აქტის დამტკიცების შესახებ, რომლის თანახმადაც რ. კ----ეზე (უკანონოდ) რიცხული უძრავი ქონება გადადიოდა მესამე პირის ლ-----ს საკუთრებაში. აღნიშნული განჩინების რეალურად აღსრულება ვერ მოხდა აპელანტის ჩარევის გამო და ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ გააუქმა თავისი გადაწყვეტილება, განაახლა საქმის განხილვა თუმცა სარჩელი დატოვა განუხილველად კ-----ის მიერ თავის სარჩელის უკან გახმობის გამო. აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნულ ორივე შემთხვევაში რ. კ----ეს ჰქონდა ერთი მიზანი - ფიქტიურად გაესხვისებინა უკანონოდ მისაკუთრებული ხ. ტ-----ის უძრავი ქონება. აღნიშნული მტკიცებულებები სასამართლომ გვერდი აუარა და არანაირი შეფასება არ მისცა მათ.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გამოძიება, მტკიცებულებათა შეფასება იყო სუბიექტური, ცალმხრივი და მიკერძოებული, მოპასუხის სასარგებლო და მოსარჩელის ინტერესების საწინააღმდეგო. აპელანტის მითითებით, ურთიერთგამომრიცხავი ჩვენებების გარდა მხარემ ვერ წარმოადგინა ვერანაირი მტკიცებულება. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლომ მისცა საწინააღმდეგო მნიშვნელობა და ჭეშმარიტებად მიიჩნია მოპასუხეების ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებები, აღნიშნულის დასადასტურებლად აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს შემდეგ მტკიცებულებებზე:

- 1) 2004 წლის 8 იანვრის მინდობილობა
- 2) 2004 წლის 19 მაისის მინდობილობა
- 3) 2013 წლის 29 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნა
- 4) უძრავი ქონების 2009 წლის 11 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება
- 5) 2014 წლის 20 თებერვლის სასამართლო გადაწყვეტილება
- 6) 2024 წლის 10 დეკემბრის დადგენილება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოძიების შეწყვეტის შესახებ

7) 2015 წლის 27 თებერვლის სასამართლო გადაწყვეტილება

აპელანტის განმარტებით, არასწორია სასამართლოს 2015 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებაში მსჯელობა და გადაწყვეტილების მიღება მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რომელიც ეხება ს. კ-----ას და რ. კ-----ს შორის დადებულ უძრავი ქონების 2010 წლის 14 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. აპელანტმა აღნიშნა, რომ ეს ხელშეკრულება გაუქმებას ექვემდებარებოდა შემდეგი საფუძვლებით: 2014 წლის 20 თებერვლის სასამართლო გადაწყვეტილებით, 2004 წლის 19 მაისის მინდობილობაზე არსებული საქართველოს კ-----ს 2006 წლის 26 ივლისის #--- ლეგალიზაციის აქტი ცნობილია ანულირებულად მისი გაყალბების გამო. სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებით ბათილად ცნო წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 09 სექტემბრის რეგისტრაციის აქტი, რომლითაც ხ. ტ-----ის უძრავი ქონება დარეგისტრირდა რ. კ-----ის სახელზე. აქედან გამომდინარე რ. კ----- არ იყო უფლებამოსილი, თუნდაც ფიქტიურად მიეყიდა სხვისი ქონება ა. კ-----ასათვის და შემდეგ უკან გადმოეფორმებინა იგივე უძრავი ქონება ტავის სახელზე. აპელანტის მითითებით უსაფუძვლოა სასამართლოს მტკიცება, რომ კ-----ა არის ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში გვერდი აუარა იმ გარემოებას, რომ კ-----ა არც ერთი დღე არ ყოფილა ამ უძრავი ქონების ფაქტობრივი მფლობელი. მის გარეშე გაყიდეს წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომლებმა და რ. კ-----ემ. შეუიარაღებელი თვალითაც ჩანს რომ ორივე ხელშეკრულების ტექსტი შედგენილია ერთი და იმავე პირის - წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომლის მიერ, აღნიშნულ საკითხს აპელანტი აყენებდა გამოძიების ეტაპზე, თუმცა დამატებითი ექსპერტიზა არ იქნა ჩატარებული. სასამართლოს შეეძლო დაენიშნა ექსპერტიზა თავისი პოზიციის გასამყარებლად, რომელიც არანაირი საფუძვლით არ არის გამყარებული. ამასთან დაკავშირებით ურთიერთსაწინააღმდეგოა პროკურორ მ-----ის მსჯელობა, მის 2014 წლის 10 დეკემბრის დადგენილებაში სისხლის სამართლის საქმეზე გამოძიების შეწყვეტის შესახებ. მან აღნიშნული ფაქტი აღწერა სხვაგვარად. აპელანტი არსებულ მსჯელობას ეყრდნობა შემდეგი მტკიცებულებების გათვალისწინებით: 14.07.2010 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (კ-----ა-კ-----ე), 27.02.2015 წლის სასამართლოს გადაწყვეტილება, 08.05.2014 წლის ექსპერტიზის დასკვნა, პროკურორის 10.12.2014 წლის დადგენილება გამოძიების შეწყვეტის შესახებ.

აპელანტი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს უსაფუძვლოდ აუარა გვერდი რ. კ-----ის მიერ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით 2013-2014 წლებში სადავო ქონების უკანონო გასხვისება თავის ცოლის ნათევზე ლ. შ-----ზე. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ მიიღო აღნიშნულთან დაკავშირებით აპელანტის შუამდგომლობა მისი განმარტებით, შეგნებულად არ შეეხო ამ საკითხს თავის გადაწყვეტილებაში. აპელანტი მიუთითებს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 25 აგვისტოს განჩინებაზე, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 29 სექტემბრის განჩინებაზე, 16.02.2015 წლის სასამართლო სხდომის ოქმზე, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 27.02.2015 წლის გადაწყვეტილებაზე. აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა აპელანტის მიერ კანონიერ საფუძველზე წარმოდგენილ დამატებით მასალებს, რომლებიც მიღებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან.

აპელანტი განმარტებით, წ----- სარეგისტრაციო სამსახურმა 2009 წლის 21 ივლისს დაარეგისტრირა ბ. ტ-----ის სახელზე მისი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც 2002 წლიდან მინიჭებული ჰქონდა საკადასტრო კოდი 8----- და სახლი ისე რომ ტ-----ი საქართველოში არ იმყოფებოდა, მისის განცხადების გარეშე, რ. კ-----ის განცხადებისა და წარმოდგენილი ნახაზების საფუძველზე. უძრავ ქონებას მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 8-----. საჯარო რეესტრის 2014 წლის 26 დეკემბრის 2----- წერილის თანახმად ეს იყო უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია (21.07.2009წ) ბ. ტ-----ის სახელზე საკადასტრო კოდით 8-----. ამის გარეშე უძრავი ქონების გასხვისება იქნებოდა შეუძლებელი. აპელანტი მიუთითებს ბ. ტ-----ის 29.01.2015 წლის შუამდგომლობაზე და საჯარო რეესტრიდან მიღებულ მასალებზე (26.12.2014წ. N-----), სასამართლოს სხდომის ოქმზე და სასამართლოს 27.02.2015 წლის გადაწყვეტილებაზე.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არ უზრუნველყო სხდომაზე მესამე პირის ო-----ის გამოცხადება და მისი დაკითხვა, მასთან როგორც წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსთან მოსარჩელეს ჰქონდა მნიშვნელოვანი კითხვები. აპელანტის განმარტებით მისს დაკითხვის აუცილებლობის საკითხი დაყენებულ იქნა სასამართლო სხდომაზე, თუმცა სასამართლოს არანაირი რეაგირება არ მოუხდენია, რაც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ სასამართლოს გამოძიება იყო არასრული. აპელანტი მიუთითებს სასამართლო სხდომის ოქმზე, სასამართლოს 27.02.2015 წლის გადაწყვეტილებაზე. მისივე განმარტებით სასამართლომ არ იმსჯელა იმასთან დაკავშირებით, რომ ბ. ტ-----ს არ გამოუხატავს ნება თავისი სახლის გაყიდვისა და უძრავი ქონების რ. კ-----ისათვის მიყიდვასთან დაკავშირებით. აპელანტი მიუთითებს, რომ დადგენილია, რომ ბ. ტ-----ის სახელით 2004 წლის 19 მაისის მინდობილობა დამოწმებული იყო არაუფლებამოსილი ადვოკატის მიერ, მიმდობი სმიერ არ არის ხელმოწერილი, ნოტარიულად არ არის დამოწმებული, არ არის ლეგალიზებული და მის შინაარსს ბ. ტ-----ი არ ადსტურებს. მინდობილობის რუსულ თარგმანს არ გააჩნია იურიდიული ძალა, რადგან იგი ასევე არ არის დამოწმებული, არ არის ლეგალიზებული და მისი შინაარსი ფალსიფიცირებულია. ამასთან ტ-----ი არ ფლობს არც ბერძნულ, არც რუსულ ენებს. საქმეში არსებობს ბ. ტ-----ის წინასწარ გამოძიებაზე დაკითხვის ოქმი, როდესაც იგი დაიკითხა აზერბაიჯანული ენის თარჯიმნის მიერ. სასამართლო სხდომაზეც იგი დაიკითხა აზერბაიჯანული ენის თარჯიმნის მიერ. აპელანტი ზემოაღნიშნული მსჯელობის დამადასტურებელ მტკიცებულებებად მიუთითებს 08.01.2004 წლის მინდობილობაზე, 19.05.2004 წლის მინდობილობაზე (ბერძნულ ენაზე), ბერძნული თარგმანის რუსულ თარგმანზე, ბერძნული მინდობილობის ქართულ თარგმანზე, ტ-----ის 23.08.2013 წლის დაკითხვის ოქმზე, სასამართლოს სხდომის ოქმსა და სასამართლოს 27.02.2015 წლის გადაწყვეტილებაზე. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაასაბუთა გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში, არ გაითვალისწინა ფაქტი თუ როგორ აღმოჩნდა მინდობილობაზე გაყალბებული ლაგალიზაციის შტამპი და ჩანაწერი. აპელანტი მტკიცებულების სახით მიუთითებს შემდეგზე: 20.02.2014 წლის სასამართლოს გადაწყვეტილება, წინასწარი გამოძიების დროს ბ. ტ-----ის დაკითხვის ოქმი, სასამართლო სხდომის ოქმი, სასამართლო სხდომის ოქმი და სასამართლოს 27.02.2015 წლის გადაწყვეტილება.

აპელანტის განმარტებით, მის შუამდგომლობასთან დაკავშირებით, რომელიც

ეხებოდა მარნეულის რაიონის პროკურატურიდან ხ. ტ-----ის 23.08.2013 წლის დაკითხვის ოქმის და სხვა მტკიცებულებითი მნიშვნელობის დოკუმენტების გამოთხოვას, მოსამართლე ს. გაგნიძემ გადაამეტა სამსახურებრივ უფლებამოსილებას. 2015 წლის 26 იანვრის სასამართლო სხდომაზე მოსამართლე მხარეებს გადასცა მარნეულის რაიონის პროკურატურიდან მიღებული დოკუმენტები. მათი გაცნობის შემდეგ მოსარჩელის წარმომადგენელმა დ. ჩ-----მა განაცხადა, რომ მას არ დაუყენებია შუამდგომლობა 2013 წლის 19 სექტემბრის ექსპერტიზის დასკვნის გამოთხოვის შესახებ. მოსამართლის პასუხით პროკურორმა სთხოვა მისი თანხმობა ხ. ტ-----ის ხელმოწერებთან დაკავშირებული ექსპერტიზის დასკვნის დამატებით გამოგზავნაზე. მოსამართლის განცხადებით, მან აღნიშნული თანხმობა გასცა, რის საფუძველზეც აპელანტის მითითებით, მოსამართლის მხრიდან შეცდომა იქნა დაშვებული. პროკურორის წერილში არ არის მითითებული სასამართლოში გამოგზავნილი დოკუმენტების დასახელების ჩამონათვალი. მოსამართლის გადმოცემულ დოკუმენტებში აღმოჩნდა 40 ფურცელი ხოლო პროკურორის 26.01.2015 წლის წერილში დანართად მითითებული იყო 30 ფურცელი. აპელანტის წარმომადგენლის მხრიდან სასამართლოს ყურადღება მიქცეულ იქნა აღნიშნულ ფაქტზე, რაზეც მოსამართლის მითითებით, სასამართლოს სხდომის მდივანმა სარეგისტრაციო შტამპზე, გრაფაში „30“ გადააკეთა „40“. ამასთან გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ცრუმაგიერი გამყიდვლის ა. კ-----ას ხელმოწერა არის გაყალბებული მოსამართლემ საგანგაშოდ არ მიიჩნია რაც აპელანტის განმარტებით, მეტყველებდა მოსამართლის არაობიექტურობასა და მიკერძოებულობაზე. ამასთან, აპელანტი აღნიშნავს, რომ 2015 წლის 13 იანვარს, 14:43:36 საოქმო განჩინებაში არასწორი ჩანაწერი მეტყველებს სასამართლო შემადგენლობის არასერიოზულობაზე. აპელანტი მტკიცებულებებად უთითებს შემდეგს: ხ. ტ-----ის შუამდგომლობა, სასამართლოს 2013 წლის 13 იანვრის სხდომის ოქმი, სასამართლოს 2015 წლის 16 იანვრის მიმართვა მანუელის პროკურატურაში, მარნეულის პროკურორის 26.01.2015 წლის სასამართლოს სახელზე დანართის მითითებით „30 ფურცელი“ და მასზე არსებული სასამართლო რეგისტრაციის შტამპი, სადაც 30 ფურცელი გადაკეთებულია 40-ად, დ. ჩ-----ის ხელმოწერა საბუთების 40 ფურცლად მირების შესახებ, 2014 წლის 08 მაისის კალიგრაფიული ექსპერტიზის დასკვნა, სასამართლოს 27.02.2015 წლის გადაწყვეტილება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ განმარტა სამართლებრივი ნორმების შინაარსი. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102 მუხლის მე-3 ნაწილზე, მაგრამ ამ სამართლებრივი ნორმის მოთხოვნათა დარღვევით საფუძვლად მიიღო მოპასუხე მხარის ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩვენებები, მაშინ როდესაც საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახით მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აპელანტმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა სსკ-ის 105-ე მუხლის შინაარსი, თუმცა ამავე დროს არ უზრუნველყო ფაქტობრივი გარემოებების ყოველმხრივი, მთლიანი და ობიექტი გამოკვლ---, სუბიექტურად შეაფასა მტკიცებულებები, ბევრ მათგანს საერთოდ აუარა გვერდი და შედეგად, გამოიტანა უსამართლო გადაწყვეტილება მოპასუხეების სასარგებლოდ. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მითითებით, სასამართლო, იმ ფონზე, რომ არ არსებობს სათანადო წესით შედგენილი და კანონიერი გზით დამოწმებული წერილობითი მტკიცებულებები,

გააკეთა არასწორი დასკვნა ხ. ტ-----ის მიერ მისი ქონების გასხვისებაზე ნების გამოხატვის შესახებ. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა სსკ-ის 54-ე, 56-ე და 183-ე მუხლების შინაარსი ასევე შეგნებულად არ გამოიყენა სსკ-ის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენი (რ. კ----ე და ა. კ-----ა ამ კატეგორიას არ მიეკუთვნებიან) არ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრის მფლობელობიდან გავიდა მისი ნების საწინააღმდეგოდ უძრავი ნივთი რ. კ----ემ ნივთის დანაშაულებრივი გზით, საბუთების გაყალბებით.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ სუბიექტურად, მოპასუხის ინტერესებიდან გამომდინარე, განმარტა სსკ-ის 477-ე მუხლის მოთხოვნების, რომლებიც აწესრიგებენ გამყიდველისა და მყიდველის მოვალეობებს, სასამართლომ ასევე არ გამოიყენა სსკ-ის 311 პრიმა მუხლის 1-ლი ნაწილი, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილი უნდა იყოს წერილობითი ფორმის შესაბამისი დოკუმენტები, გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. აპელანტის მითითებით, სასამართლო არ შეეხო საბერძნეთის რესპუბლიკის ნორმატიულ აქტებს მათ მიერ წარმოდგენილ, სათანადო წესით დამოწმებულ ამონარიდებს საბერძნეთის სამოქალაქო კოდექსის ნორმებიდან და კანონიდან „ადვოკატურის შესახებ“, რომელთა თანახმად, მინდობილობის დამოწმება, რომელიც ეხება უძრავი ქონების გასხვისებას, არის მხოლოდ ნოტარიუსის პრეროგატივა და ადვოკატი არ არის უფლებამოსილი შეადგინოს და დაამოწმოს მინდობილობა, რომლის შინაარსი ეხება უძრავი ქონების გასხვისებას. აღნიშნულ ნორმებს აპელანტის განმარტებით, ჰქონდათ მტკიცებულებითი მნიშვნელობა ხ. ტ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით. ასევე, აპელანტის მითითებით სასამართლო არ შეეხო ქ. ს-----ის სასამართლოს სანოტარო საბჭოს თავმჯდომარის 2013 წლის 08 ივლისის წერილს (კომენტარებს), რომლის თანახმად, 2004 წლის 19 მაისის მინდობილობას არ გაჩნია იურიდიული ძალა და არ შეძლება იქნეს გამოყენებული ქონების გაყიდვისთვის.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ ხ-----ოს ტ-----ის (ხ-----ი ტ-----ი) უფლებამონაცვლე ფ-----ი ტ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საქმეთა პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- წ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სახლი საერთო ფართი 171,66 კვ.მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ხ-----ის ტ-----ის (ხ-----ი ტ-----ის) სახელზე.

- 2004 წლის 8 იანვრის შედგენილი მინდობილობის თანახმად, ხ-----ი ი----ს ძე ტ-----მა უფლებამოსილება მიანიჭა რ-----დ კ-----ს იყოს მისი წარმომადგენელი ყველა დაწესებულებასა და ორგანიზაციებში, განკარგოს მისი სახლი და მიწის ნაკვეთი, მდებარე საქართველოს წ-----ს სოფელ ა-----ში, მიიღოს მოწმობა ქონებაზე უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციის შესახებ. განკარგოს მისი სახლი, თვალი ადევნოს მის მდგომარეობას, უფლება აქვს გაარემონტოს, გაყიდოს, გადაანდოს, შეადგინოს აუცილებელი საბუთები ნასყიდობის შესახებ. მინდობილობა გაცემულია გადანდობის უფლებით. ამ მინდობილობით უფლებამოსილებები შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს. მინდობილობას ხელს აწერს ხ-----ი ტ-----ი წ-----ს სოფელ ა-----ს საკრებულოს თავმჯდომარის თანდასწრებით ტექსტის ხმამაღლა წაკითხვის შემდეგ. მინდობილობა გაცემულია ხუთი წლის ვადით. მინდობილობა დამოწმებულია წ-----ს სოფელ ა-----ს საკრებულოს ბეჭდით 2----- და ხელმოწერილია თავმჯდომარის მიერ.

- 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობის თანახმად, ხ-----ის ი----ს ძე ტ-----ი ადასტურებს, რომ მან მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული სახლი, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, წ-----ში, სოფელ ა-----ში, რ-----დი კ-----ს და ანიჭებს მას უფლებამოსილებას გადაიფორმოს ზემოაღნიშნული სახლი თავის სახელზე, მოაწეროს ხელი მის მაგივრად, იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ უფლებამოსილ ორგანოში და განახორციელოს ნებისმიერი საჭირო ქმედება ზემოაღნიშნული დავალების შესრულებისათვის.

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2013 წლის 29 ნოემბრის #8----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ბერძნულ ენაზე შედგენილ მინდობილობაზე არსებული შ----- დათარიღებული 2006 წლის 26 ივლისით და ასევე შტამპზე გრაფაში „კ-----“ არსებული უკითხავი ხელმოწერა შესრულებულია არა საწერი საშუალებისა და შტამპის უშუალოდ დოკუმენტზე შეხებით, არამედ გადატანილია კუსტარულად სამრავლებელი ტექნიკის მეშვეობით. აღნიშნულიდან გამომდინარე მათი შემდგომი შედარებითი გამკვლ-- იდენტიფიკაციის მიზნით შეუძლებელია. ბერძნულ და რუსულ ენოვანი მინდობილობის ორივე ეგზემპლარზე არსებული ბეჭდებისა და შტამპების ანაბეჭდები არ არის იდენტური ნიმუშების სახით წარმოდგენილი ბეჭდისა და შტამპის ანაბეჭდის ექსპერიმენტული ნიმუშებისა.

- 2009 წლის 3 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობის თანახმად, რ-----დ კ----ე თანახმაა მინდობილობის (სანოტარო აქტის #----- ნოტარიუსი საქ. ს-----) საფუძველზე იყიდოს წ-----ში, სოფელ ა-----ში არსებული საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით მოქალაქე ხ-----ოს ტ-----ისგან.

- 2009 წლის 9 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან წ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სახლი საერთო ფართი 171,66 კვ.მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რ-----დ კ----ის სახელზე.

- 2009 წლის 11 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, რ-----დ კ----ემ წ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება გაასხვისა 3000 ლარად ა-----ა კ-----ზე.

- 2010 წლის 14 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ა-----ა კ-----მა წ-----ში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება მიჰყიდა რ-----დ კ----ეს 2500 ლარად.

- 2013 წლის 16 აგვისტოს დადგენილებით სისხლის სამართლის #----- საქმეზე შეწყდა გამოძიება საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, წ-----ს სოფელ ა-----ში მცხოვრებ რ-----დ კ----ის მიერ ხ-----ი ტ-----ის მიერ მიცემული მინდობილობის გაყალბების ფაქტზე.

- 2014 წლის 10 დეკემბრის დადგენილებით სისხლის სამართლის #----- საქმეზე შეწყდა გამოძიება საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხ-----ი ტ-----ის საცხოვრებელი სახლის დოკუმენტების გაყალბების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 8 მაისის #----- დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, 11.09.2009 დათარიღებული უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „მყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით მეორე) და 14.07.2010 დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „გამყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით პირველი) შესრულებულია სხვადასხვა პირის მიერ. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, 14.07.2010 დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „გამყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით პირველი) შესრულებულია არა ა.კ.-----ის არამედ სხვა პირის მიერ. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, 2009 წლის 11 სექტემბრით დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გრაფაში „მყიდველი“ ა.კ.-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა (რიგით მეორე); 11.09.2009 დათარიღებული ს.ს. „-----“ #14/28193 სალაროს შემოსავლის ორდერის გრაფაში „გადამხდელის ხელმოწერა“ არსებული ხელმოწერა; 11.09.2009 დათარიღებული ს.ს. „-----“ #17/29190 სალაროს შემოსავლის ორდერის გრაფაში „გადამხდელის ხელმოწერა“ არსებული ხელმოწერა; 14.07.2010 დათარიღებული ს.ს. „-----“ #8/15523 სალაროს შემოსავლის ორდერის გრაფაში „გადამხდელის ხელმოწერა“ არსებული ხელმოწერა შესრულებულია ა.კ.-----ის მიერ.

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2013 წლის 19 სექტემბრის #----- დასკვნის თანახმად, 2013 წლის 23 აგვისტოთი დათარიღებულ ხ----- გ-----ის მოწმის დაკითხვის ოქმზე, 2013 წლის 23 აგვისტოთი დათარიღებულ ცრუ დასმენის ხელწერილზე, 2004 წლის 19 მაისით დათარიღებულ მინდობილობაზე, ხ----- გ----- ის სახელზე გაცემულ განცხადება-ანკეტაზე, 1999 წლის 18 მაისის განცხადებებზე და უთარიღო განცხადებაზე გ-----ის გვარით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია ერთი და იმავე პირის მიერ. პაკეტებში მოთავსებულ სხვა დოკუმენტებზე გ-----ის გვარით ხელმოწერები არ ფიქსირდება.

- თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით #3----- ხ-----ი გ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. საბერძნეთში ს----- მიერ 2006 წლის 26 ივლისს შესრულებული #--- ლეგალიზაციის ბათილად ცნობის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყდა დავის საგნის არ არსებობის გამო. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება ხ-----ი გ-----ის უძრავი ქონების რ-----დი კ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ. ხ-----ი გ-----ს უარი ეთქვა 2009 წლის 11 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #8----- დარეგისტრირდა ა----- კ----- --ას სახელზე. ხ-----ი გ-----ს უარი ეთქვა 2010 წლის 20 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ----- სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #8----- დარეგისტრირდა რ-----დ კ-----ის სახელზე.

- სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ.წ-----ში, 2009 წლის 3 სექტემბერს შედგენილი რწმუნებულება-თანხმობა (სადაც მითითებულია, რომ „მე რ-----დ კ-----ე, დაბადებული 14.09.1975 წ. ხ-----ს რაიონში სოფელ გ-----აში პ/ნ 6-----, პ/მ N0----- გაცემული

26.04.05 წ. წ----- მოს. რეგ. სამსახურის მიერ, მცხოვრები წ-----ს სოფელი ა----- თანახმა ვარ მინდობილობის (სანოტარო აქტის N5----- ნოტარიუსი საქ. საელჩოს საკონსულო სამსახური საბერძნეთი) საფუძველზე ვიყიდე წ-----ში სოფელ ა-----ში არსებული საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით მოქ. ხ-----ოს ტ-----ისგან დაბადებული 01.12.1930 წ. წ-----ში სოფ. ა-----ში პ/მ N----- გაცემული 09.06.00წ. საბერძნეთის მიერ, მცხოვრები საბერძნეთი ქ.ს-----ი“) წარმოადგენს რ.კ-----ის ნების გამოხატვას უძრავი ქონების ყიდვის თაობაზე და არა გარიგებას უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ. აღნიშნული რწმუნებულება-თანხმობა ცალკე აღებული არ წარმოშობს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. იგი გამომდინარეობს ხ-----ოს ტ-----ის მიერ 2004 წლის 19 მაისს შედგენილი რწმუნებულება-თანხმობიდან (სადაც აღნიშნულია, რომ მან მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული სახლი, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, წ-----ში, სოფელ ა-----ში, რ-----დი კ-----ეს და ანიჭებს მას უფლებამოსილებას გადაიფორმოს ზემოაღნიშნული სახლი თავის სახელზე, მოაწეროს ხელი მის მაგივრად, იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ უფლებამოსილ ორგანოში და განახორციელოს ნებისმიერი საჭირო ქმედება ზემოაღნიშნული დავალების შესრულებისათვის) და ორივე რწმუნებულება-თანხმობა ერთობლიობაში წარმოადგენს გარიგებას, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ. სწორედ ზემოაღნიშნული ორი დოკუმენტი დაედო საფუძვლად უძრავი ქონების რ.კ-----ის სახელზე რეგისტრაციას და არა მხოლოდ რ.კ-----ის 2009 წლის 3 სექტემბრის რწმუნებულება-თანხმობა. ამასთან, რ.კ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით გაუქმებულია და მხარეთა განმარტებით დადგენილია, რომ ამ ნაწილში გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებიათ. ვინაიდან ცალკე აღებული რ.კ-----ის ნების გამოვლენა არ წარმოადგენს გარიგებას, ხოლო დავის საგანი არ არის 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობა, შესაბამისად სასამართლო ვერ იმსჯელებს ხ.ტ-----ის მიერ უძრავი ქონების გასხვისების ნების ნამდვილობაზე. ვიდრე 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-თანხმობა არ არის გაუქმებული და ითვლება, რომ მან ეს ნება გამოხატა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, კი სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.2. 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. ჯღარკავა 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); Boldea v. Romania, par. 30).**

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტების მითითებას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ, რ.კ-----ისა და ა.კ-----ას კეთილსინდისიერებასთან მიმართებაში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არდამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს

რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეგისტრირებული რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავ ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად.

აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (**საკასაციო პალატის მოცემული მსჯელობა შესაბამისობასია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან იხ., სუსგ 21.07.2014 წ. საქმე №ას-355-334-2014; სუსგ 14.07.2014წ. საქმე №ას-375-352-2014).**

განსახილველ საქმეზე დადგენილია, 2004 წლის 8 იანვრის შედგენილი

მინდობილობის თანახმად, ხ-----ი ი----ს ძე ტ-----მა უფლებამოსილება მიანიჭა რ---
---დ კ---ეს ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი ყველა დაწესებულებასა და
ორგანიზაციებში, განეკარგა მისი სახლი და მიწის ნაკვეთი, მდებარე საქართველოს წ-
-----ს სოფელ ა-----ში, მიეღო მოწმობა ქონებაზე უფლების სახელმწიფო
რეგისტრაციის შესახებ. განკარგოს მისი სახლი, თვალი ედევნებინა მისი
მდგომარეობას, უფლება ჰქონდა გაერემონტებინა, გაეყიდა, გადაენდო, შეედგინა
აუცილებელი საბუთები ნასყიდობის შესახებ. 2004 წლის 19 მაისის რწმუნებულება-
თანხმობის თანახმად, ხ-----ოს ი----ს ძე ტ-----ი ადასტურებს, რომ მან მიჰყიდა მის
საკუთრებაში არსებული სახლი, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, წ-
-----ში, სოფელ ა-----ში, რ-----დი კ---ეს და ანიჭებს მას უფლებამოსილებას
გადაიფორმოს ზემოაღნიშნული სახლი თავის სახელზე, მოაწეროს ხელი მის
მაგივრად, იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ უფლებამოსილ ორგანოში და
განახორციელოს ნებისმიერი საჭირო ქმედება ზემოაღნიშნული დავალების
შესრულებისათვის. შესაბამისად, 2009 წლის 9 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების)
შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ წ-----, სოფელ ა-----ში
მდებარე 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და სახლი საერთო ფართი 171,66 კვ.მ. საკუთრების
უფლებით რეგისტრირებულია რ-----დ კ---ის სახელზე.

ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ქონება გასხვისდა საჯარო
რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მიერ. შესაბამისად, შემძენი
ენდობოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობისა და
სისწორეს.

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.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის
თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და
აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. უნდა ითქვას,
რომ მითითებული ნორმით გარკვეულწილად შეზღუდულია ადამიანის ნების
გამოვლენის აბსოლუტური თავისუფლება. რა თქმა უნდა, ნებისმიერ ადამიანს
უფლება აქვს თვითონ განაგოს მისი ცხოვრება, იმოქმედოს ისე, როგორც მას სურს,
დადოს გარიგებები, რომლებიც მისთვის მისაღებია და იტვირთოს პასუხისმგებლობა
იმ სახით, როგორც ამას თვითონ გადაწყვეტს. მას შეუძლია სახელმწიფოს
ყოველგვარი ჩარევის გარეშე დაამყაროს ადამიანებთან მისთვის სასურველი
ურთიერთობა, შესაბამისად, დადოს ისეთი სახის გარიგება, როგორც მისთვის
მისაღებია, ამოირჩიოს კონტრაქენტი, განსაზღვროს ხელშეკრულების პირობები და
ა.შ. აღნიშნული უკავშირდება ნების გამოვლენის თავისუფლებას, რაც
გარანტირებულია მთელი რიგი სამართლის ნორმებით. გარიგების დადების შემდეგ
მხარეთა მიერ გამოხატული ნება მხარეთათვის გადაიქცევა სავალდებულოდ
შესასრულებლად, მათი შემდგომი მოქმედებები კი იზღუდება მათ მიერ გარიგებაში
გამოხატული ნების შესაბამისად. ამასთან, სახელმწიფო მხარეთა მიერ ნების

გამოვლენას გარიგებათა დადების დროს აქცევს გარკვეულ ფარგლებში და მას სამართლებრივ ზღვარს უდებს. აღნიშნულის მაგალითია შემთხვევები, როდესაც კანონმდებლობა გარკვეული სახის გარიგებებს ბათილად მიიჩნევს. ამ ფარგლების გაცდენის შემთხვევაში მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება ნამდვილად არ შეიძლება ჩაითვალოს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით ბათილი გარიგების ერთ-ერთ სახეს ამორალური გარიგება წარმოადგენს. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ამორალური გარიგება განმარტებულია, როგორც გარიგება, რომელიც ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს. ზნეობის ნორმებში ყოველთვის იგულისხმება წესიერება, სამართლიანობა, კეთილსინდისიერება. სამართლიანობა გულისხმობს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების თანაბრობის პრინციპის დაცვას. ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები ყოველთვის შესატყვისი უნდა იყოს მეორე მხარის ვალდებულებებთან. ამ თანაფარდობის დარღვევა ყოველთვის ბადებს გარიგების მონაწილეებზე სხვადასხვაგვარი ზეგავლენის, შეცდომაში შეყვანის, ან სხვაგვარი ზემოქმედების ვარაუდს, რაც ხშირად იწვევს უსამართლობისა ან უწყობის განცდას.

პალატა მიუთითებს, რომ მხარეთა მიერ ვალდებულებების თანაბარი, სამართლიანი გადანაწილება გარიგების ნამდვილობის აუცილებელი პირობაა. მისი უგულვებელყოფა კი გარიგებათა ბათილობის საფუძველია. ეს პრინციპი მოქმედებდა და მოქმედებს საუკუნეების განმავლობაში ევროპის უმეტეს სახელმწიფოებში. ბევრი ქვეყანა ბათილად მიიჩნევს გარიგებებს თუ სახეზეა მხარეთა ვალდებულებათა დისპროპორცია და იგი დადებულია მეორე მხარის გონივრული განსჯის უუნარობით, ნების მნიშვნელოვანი სისუსტით, მძიმე მდგომარეობით და ა.შ (ავსტრიის, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, შვეიცარიის კანონი „ვალდებულებითი სამართლის შესახებ“ და ა.შ.). აღნიშნული საკითხის მსგავსი რეგულირება ქმნის ხელშეკრულების შედარებით სუსტი მხარის დაცვის წინაპირობებს მეორე მხარის ძალმომრეობისაგან. შესაბამისად, იგი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო სამართლიანობას მხარეთა შორის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი ამორალურ გარიგებებთან მიმართებაში შეიცავს მხოლოდ იმ დათქმას, რომ იგი არის გარიგება, რომელიც არღვევს ზნეობის ნორმებს. განსხვავებით გავლენის ბოროტად გამოყენების შედეგად ან იძულებით დადებული გარიგებებისაგან (სამოქალაქო კოდექსის 55-ე, 85-ე მუხლები), გარიგების ამორალურად მისაჩნევად აუცილებელი არ არის იმ გარემოებათა დადგენა-დადასტურება, რამაც განაპირობა ამ გარიგების დადება. საკმარისია, არსებობდეს დისპროპორცია ხელშეკრულების მხარეების მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა შორის, რომ სასამართლომ იგი მიიჩნიოს ამორალურ გარიგებად. შესაბამისად, შეუძლებელია, გარიგების ამორალური ბუნების გამორიცხვა იმის გამო, რომ არ დგინდება ერთ მხარეზე მეორე მხარის მიერ განხორციელებული იძულების ფაქტი. სამოქალაქო კანონმდებლობა არ აკონკრეტებს, თუ რა შეიძლება ჩაითვალოს ამორალურ ქმედებად, მაგრამ იგი იცავს საზოგადოებას ზნეობის ნორმების საწინააღმდეგო ქმედებების განხორციელებისაგან. შეიძლება ითქვას, რომ საზოგადოებისათვის მნიშვნელოვანი მორალური ღირებულებების დაცვა კანონის საფუძველზე წარმოადგენს საზოგადოებაში არსებული შეხედულებებისა და სამართლის ნორმების ჰარმონიზაციის ნიმუშს. კანონის შესაბამისად, ზნეობის საწინააღმდეგო ქმედებების განხორციელება დაკავშირებულია შესაბამის სამართლებრივ შედეგებთან და იგი იწვევს ადამიანთა მიმართ მთელი რიგი მაიძულებელი ღონისძიებების გატარებას. ზნეობის ნორმის დაუცველობა

განაპირობებს ადამიანთა მიერ გამოვლენილი ნების გაბათილებას. მისი საწინააღმდეგო შეთანხმებები არარაა და მათ არანაირი სამართლებრივი შედეგების დადგომა არ უკავშირდება. აქვე პალატა განმარტავს, რომ ხშირად საზოგადოების მიერ ამორალურად მიიჩნევა ისეთი შემთხვევები, როდესაც ხელშეკრულების მხარეები ერთმანეთს უწესებენ ბევრად უფრო მძიმე მოთხოვნებს, ვიდრე ეს მართებულად მიჩნეულია ყოველდღიურ ცხოვრებაში. მსგავსი მოთხოვნები არ გამომდინარეობენ საზოგადოებრივი ცხოვრების აუცილებლობიდან. პირიქით, ისინი გაუმართლებლად ლახავენ საზოგადოების წევრთა უფლებებსა და ინტერესებს, საფრთხეს უქმნიან ადამიანის მთელ რიგ ღირებულებებს.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

ასევე, დადგენილია, რომ მოსარჩელე იყო სადავო უძრავი ქონების მფლობელი, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მან ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის და სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მართლობიერება.

ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ქონება გასხვისდა საჯარო

რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მიერ. შესაბამისად, შემძენი ენდობოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობისა და სისწორეს. რაც შეეხება მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმციას, აღნიშნულს კანონდებლობა არ იცნობს. ამასთან დაკავშირებით, არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2002 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება (საქმეზე №3კ/624-02), რომელშიც დიდმა პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმციას: სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა თავისთავად არ ნიშნავს მარწმუნებლის მიერ წარმომადგენლისათვის უფლებამოსილების მინიჭების ფაქტის არსებობას. უფლებამოსილება უნდა იყოს ნამდვილი (იხ., სუსგ საქმეზე №ას-706-669-2013, 22 ოქტომბერი, 2013 წელი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარეობს, დასკვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას უძრავი ნივთის ნამდვილმა მესაკუთრემ, მოსარჩელემ გამოუვლენა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ნება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ხ-----ოს ტ-----ის (ხ-----ი ტ-----ი) უფლებამონაცვლე ფ-----ი ტ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

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

თავმჯდომარე:

ამირან ძაბუნძე

მოსამართლეები:

გელა ქირია

ოთარ სიჭინავა