



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

24 მაისი, 2018 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - ბესარიონ ტაბალუა
მოსამართლეები: გოდერძი გიორგიშვილი
მაია სულხანიშვილი

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტები: ალ-----ი, იზ-----ა

წარმომადგენელი - ომ-----ი, გო-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - მა-----ი

წარმომადგენელი - ელ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თე-----ოს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - მინდობილობებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თე-----ოს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 თებერვლის

გადაწყვეტილებით მა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----, რუსული ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანის სისწორე დამოწმებულია მარნეულის ნოტარიუსის ავ-----ის მიერ რეესტრი №-----, 27.10.2008); ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 28 ოქტომბერს ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი უძრავი ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----); ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი 2008 წლის 29 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის №-----).

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 1999 წლის 21 ოქტომბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ თე-----ოს რაიონი სოფელი წი-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელე მა-----ზე (მიწის (უძრავი ქონების)სარეგისტრაციო ნომერი №8-----).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი - იხ. ტ. I, ს.ფ. 40-41;
- საკადასტრო რუკა - იხ. ტ. I, ს.ფ. 42-44;
- მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა - იხ. ტ. I, ს.ფ. 45-46.

2.2. 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----, რუსული ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანის სისწორე დამოწმებულია მარნეულის ნოტარიუსის ავ-----ის მიერ რეესტრი №-----, 27.10.2008), რომლითაც მა-----ვი ანიჭებს უფლებამოსილებას ალ-----ს გაუკეთოს პრივატიზება, მართოს და განკარგოს მთელი მისი ქონება, რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს და სადაც არ უნდა იყოს იგი განთავსებული, გაიფორმოს თავის სახელზე, იყიდოს, აჩუქოს, გაყიდოს, მიიღოს საჩუქრად, გაცვალოს ჩადოს და მიიღოს გარაოში მშენებარე და სხვა საკუთრება, განსაზღვროს საკუთარი შეხედულებისამებრ ვადების პირობები და ფასი საკუთარი შეხედულებისამებ, განახორციელოს ანგარიში დადებული გარიგებების, მიიღოს მემკვიდრეობით ან უარი თქვას მასზე - მა-----ვის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის, მდებარე მისამართზე: თე-----ოს რაიონი, სოფელი წი-----, საქართველოს რესპუბლიკა. მიწ. ნაკვეთი №--- და---. მიიღოს მისი კუთვნილი ქონება. ფული, ფასიანი ქაღალდები, აგრეთვე დოკუმენტები ყველა პირისაგან, ორგანიზაციისაგან, დაწესებულებისაგან, საწარმოსაგან, ასევე სახელმწიფო და სხვა ბანკებიდან და შემნახველი საღაროდან, ფოსტა-ტელეგრაფიდან საკუთარი შეხედულებისამებ, აწარმოოს მისი სახელით საქმები ყველა სახელმწიფო დაწესებულებაში, კოოპერატიულ და ამხანაგობის ორგანიზაციებში, სამოქალაქო და სისხლის სამართლის საქმეები ყველა

სასამართლო დაწესებულებებში ყველა უფლებით, რაც აქვს მოსარჩელეს, მოპასუხეს და მესამე პირს, დაზარალებულს, აგრეთვე საქმე დაამთავროს მორიგებით, მთლიანად ან ნაწილობრივ შეცვალოს სასარჩელო მოთხოვნა ან უარი თქვას მასზე, მიიღოს ქონება ან ფული, წარადგინოს ყველა სახის განცხადება და ხელი მოაწეროს მის მაგიერ. მოქალაქე ალ-----ი უფლებამოსილია ნაწილობრივ ან მთლიანად წინამდებარე მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილება გადასცეს სხვა პირს საკუთარი შეხედულებისამებ, არის გაყალბებული.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა - იხ. ტ. I, ს.ფ. 183-191;
- თე-----ოს რაიონული სასამართლოს განაჩენი - იხ. ტ. I, ს.ფ. 21-29.

2.3. თე-----ოს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 26 მარტის განაჩენით დადგენილია, რომ ის-----ვმა ჩაიდინა თაღლითობა, ე.ი. მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით სხვისი ნივთის დაუფლება მოტყუებით, რამაც მნიშვნელოვანი ზიანი გამოიწვია. კერძოდ: 2008 წლის 29 ნოემბერს ის-----მა, მოტყუებით მართლსაწინააღმდეგოდ მიისაკუთრა მა-----ის საცხოვრებელი სახლის (მდებარე თე-----ოს რაიონი სოფელი წი-----) გასხვისებით მიღებული ფულადი თანხა. ი. კა-----ს აღნიშნული დანაშაულისათვის სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 5 წლის ვადით. დანიშნული სასჯელი შეუმცირდა ერთი მეოთხედით და განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 3 წლის და 9 თვის ვადით. ამავე განაჩენით, ი. კა-----ი ცნობილი იქნა უდანაშაულოდ და გამართლდა სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით წარდგენილ ბრალდებაში (ყალბი დოკუმენტის გამოყენება).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- განაჩენი - ტ. I, ს.ფ. 21-29.

2.4. 2014 წლის 15 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ თე-----ოს რაიონი, სოფელ წი-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5105.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია საკუთრების უფლებით იზ-----ის სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2008 წლის 29 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში სარეგისტრაციო №-----).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტ. I, ს.ფ. 80-82;
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ტ. I, ს.ფ. 83;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება - იხ. ტ. I, ს.ფ. 47-51.

2.5. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2013 წლის 31 ივლისის ექსპერტიზის დასკვნის №-----

-- თანახმად, ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ 2007 წლის 20 აგვისტოს დადასტურებული მინდობილობა არ შეესაბამება რეალობას, ანუ ის არის ყალბი დოკუმენტი. კერძოდ, გამოსაკვლევი დოკუმენტის ბლანკი და მასზე არსებული ნოტარიუს ო. მი-----ას მრგვალი ბეჭდის ანაბეჭდი შესულულებულია ფერადი ასლგადამღები ტექნიკის გამოყენებით. გამოსაკვლევ ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ 2007 წლის 20 აგვისტოს დადასტურებულ მინდობილობაზე, რეესტრში რეგისტრაციის ნომრით №-----, მა-----ის სახელით რუსულ ენაზე არსებული ხელმოწერა წარმოდგენილი ნიმუშებით არ არის შესრულებული მ. კა-----ის ან ა. რუ-----ის მიერ. დადგენა საკითხისა შესრულებულია თუ არა გამოსაკვლევ - ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ 2007 წლის 20 აგვისტოს დადასტურებულ მინდობილობაზე, რეესტრში რეგისტრაციის ნომრით №-----, ნოტარიუს ო. მი-----ასა და მა-----ის სახელით არსებული ხელმოწერები ერთი და იმავე პირის მიერ, შეუძლებელია მათი სხვადასხვაგვარი აგებულების გამო.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
ექსპერტიზის დასკვნა - იხ. ტ. I, ს.ფ. 183-191.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქონების განკარგვა განხორციელდა მესაკუთრე მა-----ის ნების გარეშე.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე და მესამე პირის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სანოტარო აქტის გაყალბების მიუხედავად ნასყიდობის ხელშეკრულება შეესაბამებოდა მესაკუთრის ნებას, ვინაიდან მოსარჩელე მა-----მა მის ბიძაშვილს ის-----ს მოუწონა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სსკ-ის მე-4 მუხლის პირველ 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 პირველ 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 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არ მოიპოვებოდა მტკიცებულება რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელე მა-----ის მიერ ხელშეკრულების დადების მოწონების ფაქტი. მხოლოდ მხარეთა განმარტება იმის თაობაზე, რომ მა-----ი ის-----ს დასთანხმდა სანოტარო ბიუროში ვალის აღიარების ხელწერილის გაფორმებაზე არ აძლევდა სასამართლოს საფუძველს იმის ვარაუდისათვის, რომ მან თანხმობა (მოწონება) განაცხადა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე. გარდა ამისა აღსანიშნავი იყო ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის რეალურად აღნიშნული ვალის აღიარების ხელწერილი არ გაფორმებულა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- თე-----ოს რაიონული სასამართლოს განაჩენი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 61-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ აღნიშნული ნორმების თანახმად, იმისათვის, რომ ნება გარეგნულად გამოვლინდეს, საჭიროა, რომ იგი არსებობდეს. ნების არსებობა და შესაბამისად მისი გამოვლენა გარიგების დადების და მისი შინაარსის განსაზღვრის საფუძველია. ნების არარსებობა კი თავისთავად გარიგების არარსებობას გულისხმობს. გამომდინარე იქედან, რომ გარიგების არსებობისთვის გადამწყვეტია ნების გამოვლენა, კანონი ადგენს მისი გამოხატვის წესს. სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილემ უნდა გამოხატოს მხოლოდ თავისი ნამდვილი ნება და მიაღწიოს იმ სამართლებრივ შედეგს, რომლის მიღწევაც მას სურს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----, რუსული ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანის სისწორე დამოწმებულია მარნეულის ნოტარიუსის ავ----

-----ის მიერ რეესტრი №-----, 27.10.2008) იყო გაყალბებული და მოსარჩელე მა-----ს არ მიუცია ნება ალ-----ისათვის გაესხვისებინა მისი უძრავი ქონება, ასევე გადაენდო ეს უფლება მესამე პირზე, მოცემულ შემთხვევაში ივ-----ზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან დადასტურებული იყო 2007 წლის 20 აგვისტოს მინდობილობის სიყალბე, მისი მართლსაწინააღმდეგობა და მოსარჩელის მა-----ის ნების არ არსებობა, უცილოდ ბათილ გარიგებებს წარმოადგენდა 2007 წლის 20 აგვისტოს მინდობილობა, 2008 წლის 28 ოქტომბრის უძრავი ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობა და 2008 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 101-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, შემდგომ თანხმობას (მოწონებას) უკუქცევითი ძალა აქვს გარიგების დადების მომენტიდან, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა მოსარჩელე მა-----ის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების მოწონების ფაქტი. ასევე მას არც თანხმობა განუცხადებია ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რაც დადასტურებული იქნა მოწმე თა-----ის მიერ, რომელმაც აღნიშნა, რომ მა-----მა უარი განაცხადა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე, რის გამოც მან უკან დაუბრუნა გადაცემული თანხა მოპასუხე ალ-----ს - 2000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ ი-----ა წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ივ-----ი არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ. უძრავი ქონების გასხვისების დროს იგი მოქმედებდა ალ-----ზე ყალბი მინდობილობის საფუძველზე გაფორმებული უძრავ ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობით, რა დროსაც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე მა-----ი.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია, რომ ნივთის გამსხვისებელი წარმოადგენდეს მის მესაკუთრეს, ამდენად, ნივთის გასხვისების თაობაზე გარიგების დადებისას აუცილებელია გამოვლინდეს მესაკუთრის ნება, გარიგების ნამდვილობა ამ შემთხვევაში დამოკიდებულია

მესაკუთრის ნების ნამდვილობაზე. რამდენადაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს - მ. კა-----ს ნამდვილი ნება უძრავი ნივთის გასხვისებაზე არ გამოუვლენია, 2008 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან მიმართებით შემძენის კეთილსინდისიერებას მნიშვნელობა არ აქვს და ამის შემოწმების საკითხი მოცემულ შემთხვევაში არ დგება. ხელშეკრულება ბათილია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 61-ე მუხლების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 185-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემძენის კეთილსინდისიერებას მნიშვნელობა ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი ნივთის გასხვისების ნებას გამოხატავდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე.

ასევე, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ისინი კეთილსინდისიერები იყვნენ გაყალბებული მინდობილობის მიმართ, ვინაიდან მათვის ცნობილი არ იყო მისი სიყალბის შესახებ სასამართლოს მიერ განაჩენის გამოტანამდე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2002 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილებაზე, №3კ/624-02 საქმეზე, რომელშიც დიდმა პალატამ განმარტა, რომ „სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციას: სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა თავისთავად არ ნიშნავს მარწმუნებლის მიერ წარმომადგენლისათვის უფლებამოსილების მინიჭების ფაქტის არსებობას. უფლებამოსილება უნდა იყოს ნამდვილი“.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ქონება გაასხვისა არა საჯარო რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულმა პირმა, არამედ მისმა წარმომადგენელმა. შესაბამისად, შემძენი ენდობოდა არა რეესტრის მონაცემებს, არამედ – მინდობილობას, მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფცია კი, როგორც აღინიშნა, არ არსებობდა.

გარდა ამისა, სასამართლომ არ გაიზიარა მხარეთა პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სარჩელი ხანდაზმული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლიდან გამომდინარე, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად მართლსაწინააღმდეგო გარიგებას და მასზე ვერ გავრცელდებოდა სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული შეცდომების ერთწლიანი ვადა. აღნიშნულ გარიგებაზე ვრცელდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადა. მოცემულ შემთხვევაში კი მოსარჩელისთვის მისი უფლების დარღვევის შესახებ ცნობილი გახდა 2012 წელს და მან სარჩელით მიმართა სასამართლოს 2014 წელს, რადროსაც მის მიერ დაცული იქნა ხანდაზმულობის ვადა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი უსწორობები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია ი. კა-----ის მიმართ დამდგარი გამამტყუნებელი განაჩენი, თუმცა არ გაიზიარა განაჩენში მითითებული გარემოებები იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელემ მოიწონა დადებული გარიგება და ი. კა-----ისაგან ელოდა თანხის მიღებას 8000 აშშ დოლარის ოდენობით და მოსარჩელემ მხოლოდ მას შემდეგ მიმართა პოლიციას, როდესაც მან ეს თანხა ვერ მიიღო. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელემ სასამართლოშიც დაადასტურა სადავო ქონების გასხვისების მოწონება მითითებული პირობით.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაიზიარა ბრალდება იმის შესახებ, რომ ი. კა-----მა მოტყუებით მიითვისა მ. კა-----ის კუთვნილი 8000 აშშ დოლარი და არა უძრავი ქონება.

3.3. აპელანტის მითითებით, მოსარჩელის ნება სადავო ქონების გაყიდვაზე გამოიხატა იმ მოქმედებით, რომ 2008 წელს, მან ნება დართო თავისი ცოლის დიშვილს თა-----ს გაეყიდა უკვე ნგრევამდე მისული სახლი, შემდეგ კი უარი თქვა გაყიდვაზე, თა-----ი გამოუშვა სადავო სახლიდან და იქ შესახლა მოპასუხე.

3.4. აპელანტის მოსაზრებით, ასევე საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ნოტარიუსმა თ. გე-----მ დაადასტურა, რომ მოსარჩელე და ი. კა-----ი მისულები იყვნენ მასთან, რათა დაედასტურებინათ ვალის აღიარება სახლის გაყიდვით მიღებულ თანხაზე, მაგრამ იმის გამო, რომ ი. კა-----ს არ აღმოაჩნდა პასპორტი, სანოტარო აქტი არ შედგა.

3.5. ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, ზმოადნიშნული გარემოებები, დამდგარი განაჩენი და მოწმეთა ჩვენებები, ერთობლიობაში ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მხრიდან ადგილი ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულების მოწონების ფაქტს.

3.6. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია ალ-----ი და იზ-----ა კეთილსინდისიერ შემძენად, ხოლო ხელშეკრულება - მოტყუებით დადებულიად.

აპელანტების მითითებით, მათ არ იცოდნენ და არც შეიძლებოდა სცოდნოდათ მინდობილობის სიყალბის თაობაზე. მათ უძრავი ქონება შეიძინეს წარმომადგენლის მეშვეობით, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სახელზე. მათ მინდობილობის სიყალბის თაობაზე რომ სცოდნოდათ, სადავო გარიგებას არ გააფორმებდნენ.

3.7. აპელანტმა მიუთითა სარჩელის ხანდაზმულობაზე, კერძოდ კი, მოტყუებით დადებული გარიგების ხანდაზმულობის 1 წლიან ვადაზე.

3.8. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 84-ე, 101-ე, 111-ე, 185-ე მუხლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ამავე კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგ/ი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოცემულ დავაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 09 მარტის განჩინებით ალ-----ის და იზ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

4.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 დეკემბრის №ას-595-554-2017 გადაწყვეტილებით, ალ-----ისა და იზ-----ას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 09 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს შესაბამისი მითითებებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც საფუძვლად უდევს გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების შესახებ განჩინებას, სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 დეკემბრის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე დაყრდნობით, სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნაზე, სახელდობრ, მოსარჩელემ მოითხოვა 2008 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული მინდობილობის, 2008 წლის 28 ოქტომბერს უძრავი ქონების განკარგვაზე გაცემული გადანდობის მინდობილობისა და 2008 წლის 29 ნოემბერს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ამასთან, საკუთარი მოთხოვნის იურიდიული ინტერესის დასაბუთებლად მიუთითა, რომ ზემოხსენებული აქტების ბათილად ცნობა არის იმის წინაპირობა, რომ მოსარჩელე გახდეს სადავო ქონების მესაკუთრე. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მისი მოთხოვნის - უძრავი ქონების დაბრუნებაზე -დაკმაყოფილება შესაძლებელია მოთხოვნილი აქტების ბათილობის პირობებში (იხ. ტ. I, ს.ფ. 3, 5, 9).

აღიარებითი სარჩელის სამართლებრივი ბუნების შესახებ საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ - უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-664-635-2016, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ -ებს: №1089-1009-2017, 05.12.2017წ; №ას-437-409-17 29.09.17, №ას-375-359-2016, 17.06.2016 წ.).

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის სახეობად დაყოფას (მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი) პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია და უზრუნველყოფს პირის კანონით დაცული უფლებისა და ინტერესების სასამართლო წესით დაცვას. როგორც წესი, მოსარჩელის ინტერესი განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას უკავშირდება (მაგ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ქონების დაბრუნება, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება და ა.შ), რომელიც მხოლოდ მიკუთვნებითი

სარჩელით მიიღწევა და ასეთ შემთხვევაში, აღიარებითი სარჩელის აღძვრა დაუშვებელია, რადგანაც, საპროცესო ეკონომიის პრინციპიდან გამომდინარე, დარღვეული უფლების აღდგენასა და სამართლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას პირმა ერთი და არა რამდენიმე სარჩელის აღძვრის გზით უნდა მიაღწიოს, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებას მოსარჩელისათვის მისთვის სასარგებლო შედეგი უნდა მოჰქონდეს და მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრის საჭიროება აღარ უნდა არსებობდეს.

როგორც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, მოცემულ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნა მინდობილობებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, საბოლოოდ არ აყენებს მოსარჩელისათვის სასარგებლო იურიდიულ შედეგს და მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, დასახელებული აქტების ბათილად ცნობით არ მიიღწევა მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიცხვა სადავო უძრავ ქონებაზე.

სააპელაციო ინსტანციაში საქმის განხილვა წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის სსსკ-ის 372-ე მუხლით, ანუ საქმე ხელმეორედ არსებითად იხილება. აქედან გამომდინარე, სსსკ-ის 380-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას შეიძლება მოყვანილ იქნეს ახალი ფაქტები და წარდგენილ იქნეს ახალი მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება, თუმცა, მოსარჩელის მოთხოვნიდან გამომდინარე არ შეამოწმა სარჩელის გამართულობა (დასაბუთებულობა), რა დროსაც სასამართლოს უნდა შეემოწმებინა, თუ რა სურდა მოსარჩელეს.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართლმსაჯულების ეფექტიანობა მის საპროცესო ეკონომიაშიც გამოიხატება და სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსარჩელისათვის შეკითხვების მეშვეობით უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის დაკონკრეტების (დაზუსტების) შესაძლებლობა (სსსკ-ის 83-ე მუხლის მეოთხე ნაწილი), რადგანაც ამ შემთხვევაში მოთხოვნილი აქტების ბათილობა, სავარაუდოდ იმის წინაპირობას წარმოადგენს, რისი მიღწევაც სურს მოსარჩელეს, ამასთან, საკასაციო პალატამ აღინიშნა, რომ სარჩელის დაზუსტება, მოთხოვნის გამართულად ჩამოყალიბება არ წარმოადგენს იმ შემთხვევას, რომელიც დადგენილია სსსკ-ის 381-ე მუხლით და დაუშვებლად მიიჩნევა სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე დავის საგნის შეცვლას ან გადიდებას.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ სწორედ აღნიშნული საპროცესო დანაწესის ფარგლებში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, რამდენად არის

შესაძლებელი მიკუთვნებითი მოთხოვნის დაყენება ანუ არა არარსებული ფაქტობრივი გარემოებების ან ახალი მტკიცებულებების წარდგენის/მიტითების გზით, არამედ - უკვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, რათა მოსარჩელემ მიაღწიოს მისთვის სასურველ იურიდიულ შედეგს, რომელიც აღსრულებადი იქნება.

სამართალწარმოების მიზანი პირის დარღვეული უფლების დაცვა და აღდგენაა, რაც მოიცავს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების პროცესს. გადაწყვეტილება აღსრულებადი უნდა იყოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარისთვის ხელსაყრელი გადაწყვეტილებითაც კი ვერ დაკმაყოფილდება მისი სამართლებრივი ინტერესი.

საქართველოს უზენაესმა პალატამ მიუთითა, რომ საქმის ხელახალი განხილვის დროს სააპელაციო სასამართლომ თვითონ უნდა გამოიკვლიოს, თუ რა სახის მიკუთვნებითი მოთხოვნა შეიძლება, გააჩნდეს მოსარჩელეს მოპასუხის მიმართ და მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე სარჩელის გარემოებებსა და მოთხოვნას დააზუსტებს, უნდა დაადგინოს რომელი სამართლის ნორმიდან ან ნორმებიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს ამგვარი მოთხოვნა (სახელშეკრულებო, თუ კანონისმიერი) და შესრულებულია თუ არა იმ სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი წანამძღვარი, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს სურს.

4.4. საკასაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე სააპელაციო პალატას დადასტურებულად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- 1999 წლის 21 ოქტომბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხო ბარათით დასტურდება, რომ თე-----ოს რაიონი სოფელი წი-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელე მა-----ვზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი №8-----);

- 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი იქნა მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----, რუსული ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანის სისწორე დამოწმებულია მარნეულის ნოტარიუსის ავ-----ის მიერ რეესტრი №-----, 27.10.2008). მინდობილობის თანახმად, მა-----ვი ანიჭებს უფლებამოსილებას ალ-----ს გაუკეთოს პრივატიზება, მართოს და განკარგოს მთელი მისი ქონება, რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს და სადაც არ უნდა იყოს იგი განთავსებული, გაიფორმოს თავის სახელზე, იყიდოს, აჩუქოს, გაყიდოს, მიიღოს საჩუქრად, გაცვალოს ჩადოს და მიიღოს გირაოში მშენებარე და სხვა საკუთრება, განსაზღვროს საკუთარი შეხედულებისამებრ ვადების პირობები და ფასი საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს ანგარიში დადებული გარიგებების, მიიღოს მემკვიდრეობით ან უარი თქვას მასზე - მა-----ვის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის, მდებარე მისამართზე: თე-----ოს რაიონი, სოფელი წი-----, საქართველოს რესპუბლიკა. მიწ. ნაკვეთი №--- და----. მიიღოს მისი კუთვნილი ქონება. ფული, ფასიანი ქაღალდები, აგრეთვე დოკუმენტები ყველა პირისაგან, ორგანიზაციისაგან, დაწესებულებისაგან, საწარმოსაგან, ასევე სახელმწიფო და სხვა ბანკებიდან და

შემნახველი სალაროდან, ფოსტა-ტელეგრაფიდან საკუთარი შეხედულებისამებ, აწარმოოს მისი სახელით საქმები ყველა სახელმწიფო დაწესებულებაში, კოოპერატიულ და ამხანაგობის ორგანიზაციებში, სამოქალაქო და სისხლის სამართლის საქმეები ყველა სასამართლო დაწესებულებებში ყველა უფლებით, რაც აქვს მოსარჩელეს, მოპასუხეს და მესამე პირს, დაზარალებულს, აგრეთვე საქმე დაამთავროს მორიგებით, მთლიანად ან ნაწილობრივ შეცვალოს სასარჩელო მოთხოვნა ან უარი თქვას მასზე, მიიღოს ქონება ან ფული, წარადგინოს ყველა სახის განცხადება და ხელი მოაწეროს მის მაგიერ. მოქალაქე ალ-----ი უფლებამოსილია ნაწილობრივ ან მთლიანად წინამდებარე მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილება გადასცეს სხვა პირს საკუთარი შეხედულებისამებ;

- 2008 წლის 28 ოქტომბერს, ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი იქნა უძრავი ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობა, რომლის თანახმად, ალ-----მა, რომელიც 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი მინდობილობით წარმოადგენდა მა-----ს, ივ-----ს მიანიჭა საკუთრების მიმდობის საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების, რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს და სადაც არ უნდა იყოს განთავსებული, მართვისა და განკარგვის უფლებამოსილება. მინდობილობით ივ-----ი სხვა უფლებებთან ერთად ასევე აღიჭურვა უძრავი ქონების გაყიდვის უფლებით;

- 2008 წლის 29 ნოემბერს, ივ-----სა (რომელიც მოქმედებდა 2008 წლის 28 ოქტომბერს, ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი უძრავი ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობის უფლებამოსილების ფარგლებში) და იზ-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, თე-----ოს რაიონი, სოფელ წი-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5105.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნობა მოსარჩელე მა-----ს, გადავიდა იზ-----ას საკუთრებაში;

- 2014 წლის 15 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ თე-----ოს რაიონი, სოფელ წი-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5105,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია იზ-----ის სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2008 წლის 29 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.5. ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ, 2007 წლის 20 აგვისტოს შედგენილი მინდობილობის სიყალბე დადასტურებულია ექსპერტიზის დასკვნით და თე-----ოს რაიონული სასამართლოს განაჩენით.

საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2013 წლის 31 ივლისის ექსპერტიზის დასკვნის №----- -- თანახმად, ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ 2007 წლის 20 აგვისტოს დადასტურებული მინდობილობა არ შეესაბამება რეალობას, ანუ ის არის ყალბი დოკუმენტი. კერძოდ, გამოსაკვლევი დოკუმენტის ბლანკი და მასზე არსებული ნოტარიუს ო. მი-----ას მრგვალი ბეჭდის ანაბეჭდი შესულებულია ფერადი ასლგადამღები ტექნიკის გამოყენებით. გამოსაკვლევ ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----

-----ას მიერ 2007 წლის 20 აგვისტოს დადასტურებულ მინდობილობაზე, რეესტრში რეგისტრაციის ნომრით №-----, მა-----ის სახელით რუსულ ენაზე არსებული ხელმოწერა წარმოდგენილი ნიმუშებით არ არის შესრულებული მ. კა-----ის ან ა. რუ-----ის მიერ. დადგენა საკითხისა შესრულებულია თუ არა გამოსაკვლევ - ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ 2007 წლის 20 აგვისტოს დადასტურებულ მინდობილობაზე, რეესტრში რეგისტრაციის ნომრით №-----, ნოტარიუს ო. მი-----ასა და მა-----ის სახელით არსებული ხელმოწერები ერთი და იმავე პირის მიერ, შეუძლებელია მათი სხვადასხვაგვარი აგებულების გამო.

თე-----ოს რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 26 მარტის განაჩენით დადგენილია, რომ ის-----ვმა ჩაიდინა თაღლითობა, ე.ი. მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით სხვისი ნივთის დაუფლება მოტყუებით, რამაც მნიშვნელოვანი ზიანი გამოიწვია. კერძოდ: 2008 წლის 29 ნოემბერს ის-----მა, მოტყუებით მართლსაწინააღმდეგოდ მიისაკუთრა მა-----ის საცხოვრებელი სახლის (მდებარე თე-----ოს რაიონი სოფელი წი-----) გასხვისებით მიღებული ფულადი თანხა. ი. კა-----ს აღნიშნული დანაშაულისათვის სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 5 წლის ვადით. დანიშნული სასჯელი შეუმცირდა ერთი მეოთხედით და განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 3 წლის და 9 თვის ვადით. ამავე განაჩენით, ი. კა-----ი ცნობილი იქნა უდანაშაულოდ და გამართლდა სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით წარდგენილ ბრალდებაში (ყალბი დოკუმენტის გამოყენება).

ამდენად, დადგენილია, რომ 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ. მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი მინდობილობა იყო გაყალბებული და მოსარჩელე მა-----ს არ მიუცია ნება აღ-----ისათვის გაესხვისებინა მისი უძრავი ქონება, ასევე გადაენდო ეს უფლება მესამე პირზე, მოცემულ შემთხვევაში ივ-----ზე, რის საფუძველზეც გაფორმდა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.6. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ძირითადი პრეტენზია ემყარება ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას იზ-----ას როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებას და ასევე მოსარჩელე მა-----ის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების მოწონების ფაქტს.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტების მითითებას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ, იზ-----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 ცხადჰყოფს, 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, რომ 2008 წლის 29 ნოემბერს, მა-----ის არაუფლებამოსილ წარმომადგენელ ივ-----სა (რომელიც მოქმედებდა 2008 წლის 28 ოქტომბერს, ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი უძრავი ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობის უფლებამოსილების ფარგლებში, რომელიც თავის მხრივ გაცემული იყო ყალბი მინდობილობის საფუძველზე) და იზ-----ას შორის სანოტარო წესით, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება თე-----ოს რაიონში, სოფელ წი-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო 5105,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნობა მოსარჩელე მა-----ს) იზ-----ას მიერ შესყიდვის თაობაზე.

ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ქონება გასხვისდა არა საჯარო რეესტრში ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის მიერ, არამედ მისი მინდობილი წარმომადგენლის მიერ. შესაბამისად, შემძენი ენდობოდა არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობისა და სისწორეს, არამედ ის ენდობოდა იმ მინდობილობებს, რომელთაგან ერთერთის სიყალბეს დადგინდა საქმის მასალებით, ხოლო მეორე გაცემული იყო ყალბი მინდობილობის საფუძველზე. რაც შეეხება მინდობილობის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმციას, აღნიშნულს კანონდებლობა არ იცნობს. ამასთან დაკავშირებით, არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2002 წლის 09 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 ნამდვილ მესაკუთრეს, მოსარჩელეს არ გამოუვლენია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ნება.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ანმრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საჯარო წესრიგში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, რომლებშიც მოიაზრება ასევე საკუთრების ხელშეუხებლობა. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ

ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს. გარიგება, რითაც უარყოფილი იქნება საკუთრების ხელშეუხებლობის სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ გარიგებად. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია სოციალური და ეკონომიკური საჯარო წესრიგი.

სამოქალაქო კოდექსის 111-ე, 170-ე მუხლების თანახმად, ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიანად დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებაზე. კერძოდ, მან შეიძლება გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცეს იგი სხვა პირს.

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმებისას უძრავი ნივთის ნამდვილ მესაკუთრეს არ გამოუვლენია სადავო უძრავი ქონების გასხვისების ნება, მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები ვერ დაიცავდნენ იზ-----ას ინტერესებს.

პალატის განმარტებით სამოქალაქო ბრუნვის კეთილსინდისიერება ამ ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერებაა, ეს კი გულისხმობს ბრუნვის მონაწილეებისადმი სანდობას. ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება გამარტივებული და ცოცხალი სამოქალაქო ბრუნვის აუცილებელი წინაპირობაა. ეს სრულიადაც არ ნიშნავს ურთიერთობის მონაწილეთა მხრიდან ერთმანეთის მიმართ თვალდახუჭულ ნდობას. იგი აუცილებლად გულისხმობს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, რომლის იგნორირებამაც შეიძლება ბრუნვის მონაწილე არაკეთილსინდისიერ მონაწილედ აქციოს და დაცვის მიღმა დატოვოს.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო გარიგების მხარეს - იზ-----ას, რომელმაც სადავო გარიგებით შეიძინა უძრავი ქონება უნდა გამოეჩინა წინდახედულება უძრავი ქონების წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი სანოტარო აქტის ნაკლის მიმართ.

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 101-ე მუხლის თანახმად, შემდგომ თანხმობას (მოწონებას) უკუქცევითი ძალა აქვს გარიგების დადების მომენტიდან, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე კოდექსის 111-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე სხვისი სახელით დებს ხელშეკრულებას, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია წარმოდგენილი პირის თანხმობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელე მა-----ის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების მოწონების ფაქტი. ასევე მას არც თანხმობა განუცხადებია ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რაც დადასტურებული იქნა მოწმე თა-----ის მიერ, რომელმაც აღნიშნა, რომ მა-----მა უარი განაცხადა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე, რის გამოც მან უკან დაუბრუნა გადაცემული თანხა

მოპასუხე ალ-----ს - 2000 აშშ დოლარის ოდენობით. მხოლოდ მხარეთა განმარტება იმის თაობაზე, რომ მა-----ი ის-----ს დასთანხმდა სანოტარო ბიუროში ვალის აღიარების ხელწერილის გაფორმებაზე, პალატა ვერ მიიჩნევს მოსარჩელის თანხმობად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე. ამასთან, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის ვალის აღიარების ხელწერილი არ გაფორმებულა.

4.8. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე შინაარსისაა სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამდენად, აღნიშნული მუხლები უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, იმპერატიულად ადგენენ გარიგების წერილობითი ფორმით დადების აუცილებლობას.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგების დადებისას განსაზღვრულია სათანადო წესი, მისი მოწონებაც უნდა მოხდეს ამ ფორმით, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

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

ვინაიდან ზემოაღნიშნული მსჯელობით დადგინდა, რომ მოსარჩელის მხრიდან კანონით განსაზღვრული სახით მოწონებას ადგილი არ ჰქონია, ამდენად, მისი საკუთრება მისი თანხმობის გარეშე განიკარგა. უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება (ისეთი გარიგებები, რომლებიც დადებისთანავე ბათილია და მონაწილეთა მიერ დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს) კი წარმოადგენს რა ბათილი გარიგების ყველაზე მკაცრ და კატეგორიულ ფორმას, ამ გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი არ დგება არც მისი მონაწილეების და არც მესამე პირთა მიმართ. ასეთი გარიგება დადებისთანავე ბათილია და მას ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც გარიგების შემდგომი მოქმედება (მათ შორის მოწონებაც).

4.9. პალატა არ ეთანხმება აპელანტების პოზიციას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებითაც.

აპელანტები სარჩელს ხანდაზმულად მიიჩნევენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლზე მითითებით.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად მართლსაწინააღმდეგო გარიგებას. შესაბამისად, მასზე ვერ გავრცელდება

სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული შეცდომების ერთწლიანი ვადა.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ნებისმიერი ხელშეკრულების (მნიშვნელობა არ აქვს მოძრავ ნივთს ეხება ის, თუ უძრავს) ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე ვრცელდება საერთო ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა (სსკ-ის 128.3), რაც მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ დაცულია. კერძოდ, მოსარჩელისთვის მისი უფლების დარღვევის შესახებ ცნობილი გახდა 2012 წელს, ხოლო, მან სარჩელით სასამართლოს მიმართა 2014 წელს, შესაბამისად სარჩელი არ არის ხანდაზმული.

4.10. როგორც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნიდან გამომდინარე არ შეამოწმა სარჩელის გამართულობა (დასაბუთებულობა), რა დროსაც სასამართლოს უნდა შეემოწმებინა, თუ რა სურდა მოსარჩელეს. მართლმსაჯულების ეფექტიანობა მის საპროცესო ეკონომიაშიც გამოიხატება და სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე, **სასამართლოს მოსარჩელისათვის შეკითხვების მეშვეობით უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის დაკონკრეტების (დაზუსტების) შესაძლებლობა** (სსსკ-ის 83-ე მუხლის მეოთხე ნაწილი), რადგანაც მოთხოვნის გამართულად ჩამოყალიბება არ წარმოადგენს იმ შემთხვევას, რომელიც დადგენილია სსსკ-ის 381-ე მუხლით და დაუშვებლად მიიჩნევა სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე დავის საგნის შეცვლას ან გადიდებას.

სწორედ აღნიშნული სამართლებრივი მითითების ფარგლებში, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ უკვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იძლევა იმის საშუალებას, რომ შესაძლებელი იყოს მიკუთვნებითი მოთხოვნის დაყენება, რათა მოსარჩელემ მიაღწიოს მისთვის სასურველ იურიდიულ შედეგს, რომელიც აღსრულებადი იქნება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მოსარჩელეს შეკითხვების მეშვეობით მისცა სასარჩელო მოთხოვნის დაკონკრეტების (დაზუსტების) შესაძლებლობა (სსსკ-ის 83-ე მუხლის მეოთხე ნაწილი), რის საფუძველზეც მოსარჩელემ 2018 წლის 24 მაისის სასამართლო სხდომაზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა სსსკ-ის 83-ე მუხლის შესაბამისად, და მოითხოვა სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 24.05.2017წ. სხდომის ოქმი, 17:12:30 საათი).

4.11. მოსარჩელის მიკუთვნებითი (დაზუსტებული) მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის გამო არ არსებობს.

გამომდინარე იქიდან, რომ მოცემულ შემთხვევაში ბათილად იქნა ცნობილი სადავო გარიგებები, სახეზეა სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში დაბრუნების ყველა წინაპირობა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ამდენად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ თე-----ოს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება მა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. თე-----ოს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
2. ბათილად იქნას ცნობილი 2007 წლის 20 აგვისტოს ქ.მოსკოვის ნოტარიუსის ოლ-----ას მიერ შედგენილი მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----, რუსული ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანის სისწორე დამოწმებულია მარნეულის ნოტარიუსის ავ-----ის მიერ რეესტრი №-----, 27.10.2008).
3. ბათილად იქნას ცნობილი 2008 წლის 28 ოქტომბერს ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი უძრავი ქონების განკარგვაზე გადანდობის მინდობილობა (რეესტრში რეგისტრაციის №-----).
4. ბათილად იქნას ცნობილი ნოტარიუს თე-----ის მიერ შედგენილი 2008 წლის 29 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში სარეგისტრაციო №-----).
5. მა-----ი ცნობილი იქნას თე-----ოს რაიონში, სოფელ წი-----შო მდებარე, 5105.00 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
7. 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი.

წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

**ბესარიონ
ტაბალუა**

მოსამართლეები:

**გოდერძი
გიორგიშვილი**

მაია სულხანიშვილი