



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 თებერვალი 2018 წელი

ქ.

ფოთი

### შესავალი ნაწილი

**ფოთის საქალაქო სასამართლო**  
**მოსამართლე** თეიმურაზ სიხარულიძე  
**სხდომის მდივანი** თამარ მგალობლიშვილი

**მოსარჩელე** ე-----ა  
**წარმომადგენლები** ვ-----, ს-----

**მოპასუხე** ხ-----  
**წარმომადგენელი** ნ-----  
**თარჯიმანი** ა-----ე

**დავის საგანი** ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,  
სამკვიდრო მოწმობის გაუქმება, მესაკუთრედ ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი 1982 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

**1.2.** გაუქმდეს ხ-----ს სახელზე 2015 წლის 04 ნოემბერს რეგისტრირებული სამკვიდრო მოწმობა.

**1.3.** დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნით მოთხოვნილია აღიარებულ იქნას ე-----ს საკუთრებაში 63 კვ.მ. მიწის ფართი.

## სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ე-----ამ 1978 წელს მ-----ან შეიძინა საცხოვრებელი სახლის მისი კუთვნილი  $\frac{1}{2}$  ნაწილი, მდებარე: ქ. ფოთი, ნ-----, აღნიშნული სახლი იყო სანახევრო მთლიანი სახლის მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 454 კვ.მ-ს. სახლის მეორე ნაწილს საკუთრების უფლებით 1972 წლიდან ფლობდა ვ----- და მისი წილი შეადგენდა  $\frac{1}{2}$  ნაწილს. მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ ვ-----მ მისი კუთვნილი წილი  $\frac{1}{2}$  მიყიდა აწ გარდაცვლილ გ-----ს.

2002 წელს ე-----ამ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის წილი 164 კვ.მ. მიყიდა მეუღლეს ვ-----ს, ნასყიდობის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2002 წელს, ხოლო სახლის დარჩენილი ნაწილი ე-----ას საკუთრებაში, ანუ 75 კვ.მ. ფართი.

2015 წლის დეკემბრის თვეში ვ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრებად აღიარებულ საკარმიდამო მიწაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, ნ-----ში, მაგრამ მიიღო უარი იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი ნახაზი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების შემდეგ ე-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ინფორმაცია, თუ ვის სახელზეა რეგისტრირებული ქონება (სახლის ნაწილი), უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველები, მის საკუთრებაში არსებულ 75 კვ.მ. მიწის ფართს რა ბედი ეწია, პასუხად ეცნობა, რომ 1982 წელს ვ-----მ გაყიდა თავისი წილი და მიყიდა თ-----ას ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----ას წილი 1982 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე შეადგენდა  $\frac{2}{3}$  ნაწილს.

აწ გარდაცვლილმა ლ-----ა (თ-----ას შვილი) უძრავი ქონების ნაწილი უანდერძა ხ-----ს, ხოლო ხ-----მ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, უძრავი ქონება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში 2015 წლის 04 ნოემბერს (საერთო ჯამში ხ. ხ-----ამ დაირეგისტრირა 302 კვ.მ. ფართობი, საიდანაც 75 კვ.მ. მიწის ფართობი არის უკანონოდ დარეგისტრირებული და წარმოადგენს ე-----ას საკუთრებას).

2015 წლის 17 დეკემბერს, ვ. ფ-----ამ განცხადებით მიმართა საქართველოს ნოტარიუსთა პალატას და მოითხოვა სანოტარო არქივში დაცული 1982 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან არის საფუძველიანი ეჭვი, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება არ არსებობს ან ყალბია. ნოტარიუსთა პალატიდან მან უარი მიიღო იმ საფუძველით, რომ მითითებული სანოტარო მოქმედებებით, რეგისტრირებულია სხვა პირების მონაწილეობა.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხე ხ-----ს წარმომადგენელმა, როგორც შესაგებლით, ასევე სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** საქმეში არ მოიპოვება.

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** 1982 წლის 03 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----მ თ-----ას მიჰყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 2/3 ნაწილი, რომელიც შედგება ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლისაგან, ორი საცხოვრებელი ოთახით, ფართი 30,10 კვ.მ, დამხმარე ფართი 17,68 კვ.მ, სულ სასარგებლო ფართი 47,78 კვ.მ, მდებარე: ქ. ფოთი, ჯ-----, საცხოვრებელი სახლის 2/3 ნაწილის საინვენტარიზაციო შეფასებაა 742 მან. გადახდილია მოქალაქე ვ.ი. კ-----ას მიერ.

**მტკიცებულება:** 1982 წლის 03 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

**3.2.2.** 2015 წლის 04 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ხ-----მ (დაბადებული 1-----, წ-----, პირადი ნომერი 4-----), როგორც 2015 წლის 23 აპრილს გარდაცვლილი ლ-----ლის (პირადი ნომერი 4-----) ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, მიიღო ლ-----ლის (პირადი ნომერი 4-----) სამკვიდრო ქონება, რომელიც მას ეკუთვნოდა 1999 წლის 13 აპრილს გარდაცვლილი დედისგან თ-----ასაგან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეს - შვილს, სამკვიდრო ქონება მემკვიდრის მიერ შეფასებულია 15000 ლარად.

**მტკიცებულება:** 2015 წლის 04 ნოემბრის N151211803 სამკვიდრო მოწმობა.

**3.2.3.** 2015 წლის 18 ნოემბერს შპს „ფ-----“ მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მისამართი: ქ. ფოთი, კ-----, დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, ფართობი არის 306,35 კვ.მ.

**მტკიცებულება:** 2015 წლის 18 ნოემბრის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

**3.2.4.** 2015 წლის 25 ნოემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ. ფოთი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0--0---.5--, მესაკუთრე არის ხ-----.

**მტკიცებულება:** ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

**3.2.5.** 2002 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----მ ე-----ასგან იყიდა ქ. ფოთში, ნ-----ში მდებარე 164,32 კვ.მ. (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 2000 ლარად.

**მტკიცებულება:** 2002 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

**3.2.6.** 2015 წლის 23 დეკემბრის N16/10900 არქივის სამსახურის სპეციალისტის თ-----ას წერილის მიხედვით, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის სანოტარო არქივში ინახება მ. გ-----ს მიერ 1982 წლის 3 აპრილს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელშიც ვ----- არ ფიგურირებს, შესაბამისად ის მხარეს არ წარმოადგენს.

**მტკიცებულება:** 2015 წლის 23 დეკემბრის N16/10900 წერილი

**3.2.7.** 2015 წლის 23 დეკემბრის N16/10902 არქივის სამსახურის სპეციალისტის თ-----ას წერილის მიხედვით, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის სანოტარო არქივში ინახება მ. გ-----ს მიერ 1972 წელს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატაში არსებულ ნოტარიუს ლ-- გ-----ს მიერ 1972 წელს ნაწარმოებ სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის ჟურნალში ვ-----ს მიერ მითითებული რეესტრის ნომრით რეგისტრირებულია სხვა სანოტარო მოქმედება, სხვა პირების მონაწილეობით.

**მტკიცებულება:** 2015 წლის 23 დეკემბრის N16/10902 წერილი

**3.2.8.** 2017 წლის 22 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, 1) ხელმოწერა ვ-----ს სახელით, განლაგებული: ქ. ფოთის სანოტარო კანტორის სახელზე შედგენილ განცხადებაზე, 03.04.182 წლის თარიღით (ს.ფ.24), პირადობის დამადასტურებელი ჩანაწერი: „ვ-----ა ვ----- ძე“ (მხოლოდ სახელი და გვარი), განლაგებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, 03.04.1982 წლის თარიღით, მეორე გვერდზე (ს.ფ.30), შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ; 2) ხელმოწერა ტექსტის სახით (ვ-----ა ინიციალის გარეშე), განლაგებული, ქ. ფოთის სანოტარო კანტორის სახელზე შედგენილ განცხადებაზე, 03.04.1982 წლის თარიღით, ხელნაწერი ტექსტის ბოლოს, მარჯვენა მხარეს (ს.ფ.25) და დასკვნის პირველ („ა“, „ბ“) პუნქტებში აღწერილი ხელმოწერები შესრულებულია სხვადასხვა პირის მიერ; 3) დასკვნის გაცემა საკითხზე, ხელმოწერა ფ-----ას სახელით (ინიციალი არ აღინიშნება), განლაგებული, ქ. ფოთის სანოტარო კანტორის სახელზე შედგენილ

განცხადებაზე, ხელნაწერის ტექსტის ბოლოს, შუაში (ს.ფ.26), ასევე დასკვნის პირველ („ა“,“ბ“) და მეორე პუნქტებში აღწერილი ხელმოწერები შესრულებულია თუ არა ერთიდაიგივე პირის მიერ შეუძლებელია, ურთიერთშესაბამებელი მასალის შეუსაბამობის გამო (ს.ფ. 26-ზე განთავსებული ხელმოწერა ფ-----ას გვარითაა, ხოლო დასკვნის პირველ („ა“,“ბ“) და მეორე პუნქტებში აღწერილი ხელმოწერები კ-----ას გვარით და არ შეიცავენ ერთნაირ წერით ნიშნებს საიდენტიფიკაციოდ).

**მტკიცებულება:** 2017 წლის 22 ნოემბრის N006851617.

**3.2.9.** 1978 წის 08 ივლისის ხელშეკრულების მიხედვით, „გამყიდველმა“ გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა სახლთმფლობელობა, შემდგარი ერთსართულიანი ხის სახლისაგან, ორი საცხოვრებელი ოთახით, ზომით: 17,38 კვ.მ, დამხმარე: 14,94 კვ.მ, სულ 32,32 კვ.მ, მდებარე: ქ. ფოთი, ნ-----ში, განლაგებული 454 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული სახლთმფლობელობა ეკუთვნის „გამყიდველს“ პირადი საკუთრების უფლებით, ფოთის ტექალრიცხვის, კომუნალური მეურნეობის განყოფილების ცნობა N156, 1978 წლის 07 ივლისი და მიეყიდა „მყიდველს“ ოთხი ათას მანეთად, გადახდილი მყიდველისათვის  $\frac{1}{2}$  ნაწილი, გასაყიდი სახლის საინვენტარიზაციო შეფასება შეადგენს 503 მანეთს, სახლი მხარეების მიერ შეფასებულია 23099 მანეთად, გასაყიდი სახლი არავისზე გაყიდული არ არის, დაგირავებული არ არის და დაყადაღებული არ არის.

**მტკიცებულება:** 1978 წლის 08 ივლისის ხელშეკრულება.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ე-----ას წარმომადგენლის ვ-----ს სარჩელი 1982 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ნ-----ს სახელზე 2015 წლის 04 ნოემბერს რეგისტრირებული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებისა და ე-----ას საკუთრებაში 63 კვ.მ ფართის საკუთრებაში აღიარების თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს კონსტიტუცია, ადმიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, საქართველოს სამოქალაქო და საპროცესო კოდექსები (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

საქართველოს კონსტიტუციის მე-16 მუხლის მიხედვით, ყველას აქვს საკუთარი პიროვნების თავისუფალი განვითარების უფლება. ეს უფლება მოიცავს პიროვნების განსავითარებლად საქმიანობის სხვადასხვა სფეროს, რომელთა შორისაა ხელშეკრულებების დადების სფერო, რაც რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, სამოქალაქო კოდექსით, რომლის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა ყოველი დემოკრატიული და სამართლებრივი სახელმწიფოს უმთავრესი ამოცანაა, რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობს სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებისაგან, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებით და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით (საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი).

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების ასეთი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს მათი დაცვის აუცილებელ სამართლებრივ გარანტიებს, რომელთა შორის ყველაზე ქმედითი მათი სასამართლოს საშუალებით დაცვაა.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

ადმიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

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

საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით გარიგება არის

ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს. კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველეს ყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და 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 ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლს, რომლის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემაყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელეს ეკისრება იმ ფაქტების დადასტურების ტვირთი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოსარჩელე მხარე, სარჩელის საფუძვლად მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად, შემოიფარგლა მხოლოდ სასამართლო სხდომაზე გაკეთებული ახსნა-განმარტებით.

მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისი მტკიცებულება, სასამართლოსათვის მოსარჩელის პოზიცია მოკლებულია დამაჯერებლობას.

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მის კონტრაქტებს იმთავითვე ჰქონდათ განზრახვა, რომ გარიგებას შესაბამისი

იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგი დადგა - შემძენი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ და შეუდგა ქონების ფლობას.

სასამართლო კიდევ ერთხელ ამახვილებს მოსარჩელის ყურადღებას იმ მტკიცებით სტანდარტზე, რაც განსაზღვრულია სსკ-ის 102-ე მუხლით, კერძოდ, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებები, რაზეც ამყარებს თავის მოთხოვნას. ეს არის უნივერსალური მიდგომა მტკიცების ტვირთის განაწილების მიმართ. ამასთან, არის შემთხვევები, როცა კანონმდებლობა მტკიცების ტვირთს განსხვავებულად ანაწილებს მხარეებს შორის - ეს ხდება ე.წ. "პრეზუმფციების" მეშვეობით. პრეზუმფცია გარკვეული გარემოებას ერთი მხარის სასარგებლოდ დადგენილად მიიჩნევს ისე, რომ ამის დამტკიცებას, დადასტურებას არ მოითხოვს, ხოლო ამავდროულად მეორე მხარეს კი აკისრებს ამ გარემოების ნეგატიური დადასტურების, ანუ უარყოფის ფუნქციას, ანუ პრეზუმფცია რომ მცდარია, უნდა დაამტკიცოს მეორე მხარემ.

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

1982 წლის 03 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----მ თ-----ას მიჰყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის 2/3 ნაწილი, რომელიც შედგება ხის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლისაგან, ორი საცხოვრებელი ოთახით, ფართი 30,10 კვ.მ, დამხმარე ფართი 17,68 კვ.მ, სულ სასარგებლო ფართი 47,78 კვ.მ, მდებარე: ქ. ფოთი, ჯ-----, საცხოვრებელი სახლის 2/3 ნაწილის საინვენტარიზაციო შეფასებაა 742 მან. გადახდილია მოქალაქე ვ.ი. ვ-----ას მიერ.

2015 წლის 04 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ხ-----მ (დაბადებული 1-----, წ-----, პირადი ნომერი 4-----), როგორც 2015 წლის 23 აპრილს გარდაცვლილი ლ-----ლის (პირადი ნომერი 4-----) ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, მიიღო ლ-----ლის (პირადი ნომერი 4-----) სამკვიდრო ქონება, რომელიც მას ეკუთვნოდა 1999 წლის 13 აპრილს გარდაცვლილი დედისგან თ-----ასაგან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეს - შვილს.

იმისათვის, რომ გარიგება ჩაითვალოს ბათილად უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

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

დასტურდება არანაირი ფაქტი იმის შესახებ, რომ სადაო ხელშეკრულება დადებულია კანონით დადგენილი რომელიმე წესისა და აკრძალვების საწინააღმდეგოდ, ან იგი ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებას სრულიად გარკვეული სარგებლობა უნდა მოჰქონდეს მოსარჩელისთვის. აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების და სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა ან არარსებობის ფაქტის აღიარებასთან. აღიარებითი სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობაში იგულისხმება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შედეგად მოსარჩელის მიერ კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

გათვალისწინებულია ხელშეკრულების დადების წესი. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება არანაირი ფაქტი იმის შესახებ, რომ სადავო ხელშეკრულება დადებულია კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების საწინააღმდეგოდ, ან იგი ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის

ნორმებს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის თანახმადაც დადგენილია, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

როგორც მოცემული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, საჯარო რეესტრისა და მისი მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედება კეთილსინდისიერ შემძენს ათავისუფლებს მომეტებული პასუხისმგებლობისა და რისკისაგან. ხსენებული ნორმები იცავენ რა შემძენის ინტერესებს, აღნიშნულით ადგენენ, რომ გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირების ფაქტი საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ ჩათვალოს. კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კი კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას, როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივსაღებ ინტერესებს. კონკრეტულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრი ასრულებს გარანტიის ფუნქციას, რომლითაც დაცულია საკუთრების, ანუ აბსტრაქტული (სანივთო) უფლება და ამ შემთხვევაში აღნიშნული ფუნქცია გვევლინება არა მარტო მესაკუთრის, არამედ უძრავი ნივთის შემძენის, უფლების გარანტიად. აღნიშნული დანაწესიც იცავს შემძენის ინტერესებს.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2015 წლის 25 ნოემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ. ფოთი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0--0-.-.5--, მესაკუთრე არის ხ-----.

მოსარჩელის მითითება სანოტარო მოქმედებების კანონის დარღვევით შესრულების თაობაზე, რაც საფუძველია 1982 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ხ-----ს სახელზე 2015 წლის 04 ნოემბერს რეგისტრირებული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებისა და ე-----ს საკუთრებაში 63 კვ.მ ფართის საკუთრებაში აღიარების თაობაზე, ვერ იქნება დაკმაყოფილებული, რამეთუ კონკრეტულ შემთხვევაში ისტორიულად წინა წლების ჩანაწერების უზუსტობა გავლენას არ ახდენს დავის საგნის იმგვარად წარმოჩენაზე, რაც გახდებოდა (საფუძველშივე) მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ანუ სახეზეა გარემოება, როდესაც არ მტკიცდება და მის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი კონკრეტული

მტკიცებულებები, აღნიშნულიდან გამომდინარე ე-----ას წარმომადგენლის ვ-----ს სარჩელი - 1982 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ხ-----ს სახელზე 2015 წლის 04 ნოემბერს რეგისტრირებული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებისა და ე-----ას საკუთრებაში 63 კვ.მ ფართის საკუთრებაში აღიარების თაობაზე, დაუსაბუთებლობისა და უსაფუძვლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს-სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ე-----ას წარმომადგენლის ვ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

**8.1.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 04 იანვრის განჩინებით დაკმაყოფილდა ე-----ას საჩივარი ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 25 დეკემბრის № 030217715001200665 განჩინებაზე, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე უარის თქმის შესახებ. გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 25 დეკემბრის № 030217715001200665 განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე უარის თქმის შესახებ და დაკმაყოფილდა ე-----ას განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, კერძოდ, ყადაღა დაედო ხ-

-----ს (3/6 4-----) საკუთრებაში არსებულ, ქ.ფოთი, კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდი №0--0---.5--, დაზუსტებული ფართობი 306.00 კვ.მ).

ვინაიდან ე-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არსებობს ფოთის საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, უნდა გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 04 იანვრის №030217715001200665 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ხ-----ს (3/6 4-----) საკუთრებაში არსებულ, ქ.ფოთი, კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდი №0--0---.5--, დაზუსტებული ფართობი 306.00 კვ.მ;

## **სარეზოლუციო ნაწილი:**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 131-ე, 208-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

## **გადაწყვეტა:**

1. ე-----ას წარმომადგენლის ვ-----ს სარჩელი 1982 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ხ-----ს სახელზე 2015 წლის 04 ნოემბერს რეგისტრირებული სამკვიდრო მოწმობის გაუქმებისა და ე-----ას საკუთრებაში 63 კვ.მ ფართის საკუთრებაში აღიარების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ფოთის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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 ფოთის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების

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

**მოსამართლე**  
**სინარულიძე**

**თეიმურაზ**