

საქმე № 33010011600--80598

საქმე № 1ბ/931-18



გ ა ნ ა ჩ ე ნ ი
საქართველოს სახელით

15
თბილისი

აპრილი,

2019

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატა

მოსამართლე ნინო სანდოძე
სხდომის მდივანი ლელა ბახტაძე

ბრალდების მხარე:

პროკურორი: ი-----ა.

დაცვის მხარე:

გამართლებული: ნ-----ი, დაბადების თარიღი: 1-----, საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 5-----, ნასამართლობის არმქონე, რეგისტრირებული: თ-----, ფაქტობრივად მცხოვრები: თბილისი, ფა-----ა, კორპუსი N1-----.

გამართლებული: ი-----ი, დაბადების თარიღი: 1-----ი, საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 0-----, ნასამართლობის არმქონე, რეგისტრირებული და ფაქტობრივად მცხოვრები: თბილისი, ბა-----ა, კორპუსი N-----

ადვოკატები - ზ-----.

კვალიფიკაცია:

ნ-----ი - საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

ი-----ი - საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 25,332-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

სხდომის სახე: ღია სასამართლო სხდომა.

აღწერილობით-სამოტივაციო ნაწილი:

მხარეთა პოზიციები:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 29 მაისის განაჩენი სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სახელმწიფო ბრალმდებელმა - საქართველოს მთავარი პროკურატურის ფინანსთა სამინისტროში გამოძიების საპროცესო ხელმძღვანელობის დეპარტამენტის პროკურორმა ი-----ამ, რომელმაც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გამართლებულ ნ-----ის დამნაშავედ ცნობა საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, გამართლებულ ი-----ის დამნაშავედ ცნობა საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 25,332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით და მათთვის კანონიერი სასჯელის განსაზღვრა. აპელანტი მიუთითებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენი არის უკანონო და დაუსაბუთებელი. ი-----ის, ნ-----ის და ს-----ის ჩვენებები არ უნდა გაეზიარებინა სასამართლოს, ვინაიდან ისინი წინააღმდეგობაშია როგორც ერთმანეთთან ასევე სასამართლო სხოდმაზე გამოკვლეულ სხვა მტკიცებულებებთან. დაცვის მხარე აპელირებდა იმ გარემოებაზე, რომ თანხის მიმღებ პირებს სურდათ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, თუმცა კრების ოქმში და სხვა დოკუმენტში არ არის აღნიშნული, რომ გ-----ეს ან ნ-----ეს სურდათ მათი ქონების სხვა პირების ქონებებთან ერთად მოქცევა ხელშეკრულების ფარგლებში, მითუმეტეს უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვის შემთხვევაში ერთი თვის ვადაში უნდა გადაეხადათ 2911000 აშშ დოლარი. აღნიშნული გარემოება, რომ არ გამხდარიყო მათთვის ცნობილი უცხო პირზე - ა-----ზე გააფორმებინეს მინდობილობა. გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა, რომ ნ-----ის ქმედების შედეგად სახელმწიფოს არ მიადგა არსებითი ზიანი. ნ-----ის ქმედება არ არის უბრალოდ გადაცდომა, რადგან იგი მატერიალურად იყო დაინტერესებული 2-----ის ხელშეკრულების გაფორმებით და სესხის მიღებით, ვინაიდან მისი ოჯახის ქონებები იმყოფებოდა იძულებითი აღსრულების რეჟიმში. გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადასტურდა, რომ მხარეებს შორის აქტიური შუამავალი იყო ნ-----ი, რომლისთვისაც ცნობილი იყო ხელშეკრულების ხელმოწერი ყველა პირის ნამდვილი ნება. იმისთვის, რომ თავიდან აერიდებინა მისი ოჯახის კუთვნილი უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაცია ნ-----მა გააფორმა აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნ-----ი გარდა იმისა რომ ახორციელებდა ნოტარიუსის უფლებამოსილებას, მოცემულ გარიგებაში იყო შუამავალიც და დაინტერესებული პირიც. სახელმწიფოს კანონიერი ინტერესის არსებითი დარღვევა გამოიხატა იმაში, რომ სახელმწიფოს მიერ დანიშნულ, სპეციალური უფლებამოსილების მქონე პირს, არ აქვს უფლება დადგენილი

ნორმების საწინააღმდეგოდ, პირადი დაინტერესებით, განახორციელოს რაიმე მოქმედება, შელახოს სახელმწიფოს სახელი და მოქალაქეებში გააჩინოს უნდობლობის განცდა კონკრეტული სახელმწიფო ინსტიტუტის მიმართ. მოცემულ შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა ნოტარიუსის მიერ განხორციელებული უკანონო ქმედების შედეგად სახელმწიფოს კანონიერი ინტერესის დარღვევას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ გ------ემ და ნ------ემ მინდობილობა მისცეს ა------ეს, რომელიც აღჭურვეს უფლებამოსილებით და ამ უკანასკნელმა გამოხატა მათი ნება. გამოკვლეული მტკიცებულებებით უტყუარად დადგინდა, რომ ა------ე, ნ------ის და ი------ის ინიციატივით გახდა გ------ის და ნ------ის წარმომადგენელი. ამასთან, ხსენებულ პირთა ინიციატივით მოხდა ნასყიდობა და უკან გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების დადება. ეს პირები არ იცნობდნენ ერთმანეთს და მათ შორის გარიგებაზე საუბრის არსებობა მოკლებულია საფუძველს. შა----მ შ----ი რ----სა და ნოტარიუს ნ-----ს შორის მოლაპარაკებისას, შ------ა მოითხოვა ნასყიდობის საგნის უზრუნველყოფა. მისივე მოთხოვნა იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. იმ შემთხვევაში თუ ნ------ი მოახდენდა ხელშეკრულებაში ქონებების გამიჯვნას გარიგება ვერ შედგებოდა და მისი ოჯახის კუთვნილი უძრავი ქონებების რეალიზაცია მოხდებოდა იძულებით, აუქციონის გზით. სწორედ ამიტომ მოახდინა მან მინდობილი პირის - ა-----ის ჩართვა გარიგებაში, რათა უძრავი ქონების მეპატრონეებისთვის - ნ-----ისთვის და გ------ისთვის არ გამხდარიყო ცნობილი გარიგების პირობები. შესაბამისად, მხარეები ვერ მიუთითებდნენ ნოტარიუსს რა მოთხოვნა უნდა ასახულიყო ხელშეკრულებაში. ნოტარიუს ნ-----ისთვის ცნობილი იყო ხელშეკრულების მონაწილეთა ნამდვილი ნება, მან იცოდა, რომ ნ------ეს და გ------ეს სურდათ ქონების უკან გამოსყიდვა, ხოლო სხვა პირები ახდენდნენ უძრავი ქონების რეალიზაციას. მიუხედავად ამისა ნ------მა ყველა ქონება მოაქცია ერთიან ხელშეკრულებაში. სასამართლოს მსჯელობა, რომ მხარეებმა არ მოითხოვეს ხელშეკრულებით ქონებების გამიჯვნა მოკლებულია საფუძველს. ასევე არასწორია სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ ბრალდების შესახებ დადგენილებაში ახასულ ყველა საკითხზე იმსჯელა და გადაწყვიტა სამოქალაქო კოლეგიამ. ამ ლოგიკით ნებისმიერ სისხლის სამართლის საქმეზე, რომელიც მატერიალური შემადგენლობისაა და დაზარალებული სისხლის სამართლის საქმეზე განაჩენის გამოტანამდე სამოქალაქო ან/და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით აღიდგენს შელახულ უფლებას გამოტანილი უნდა იქნეს გამამართლებელი განაჩენი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2-----ს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. შესაბამისად მსჯელობა იმაზე, რომ ნოტარიუს ნ-----ის მიერ შესრულებულ გარიგებას ზიანი არ გამოუწვევია არასწორია.

მტკიცებულებათა გამოკვლევით დადგინდა, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოების გარეშე გ-----ე ქონებას ვერ დაიბრუნებდა, ამასთან, ნ-----ეს ქონება არ დაბრუნებია და რომელ სამოქალაქო სამართალწარმოებაზე მსჯელობს სასამართლო გაუგებარია. სასამართლო სხდომაზე შ-----ა განმარტა, რომ იგი შეთანხმებული იყო ნ-----თან, რომ ერთიანი თანხის გადახდის შემთხვევაში დააბრუნებდა ქონებებს, რაც აისახა ნოტარიუსის მიერ შედგენილ გარიგებაში. გ-----ეს, რომ მისთვის მიეტანა 1000000 აშშ დოლარი, იგი უძრავ ქონებას არ დააბრუნებდა, რადგან ნასყიდობის თანხა იყო 2911000 აშშ დოლარი, ამიტომ უნდა გადაეხადათ ამ ოდენობის თანხა. ანალოგიური ჩვენებები მისცეს მისმა წარმომადგენლებმა მ-----ემ და ა-----მა. ნოტარიუს ნ-----ის მიერ დადებული ხელშეკრულებით ნ-----ეს, მისი კუთვნილი 304674 აშშ დოლარის ღირებულების უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვის სანაცვლოდ უნდა გადაეხადა 2911000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებაში მითითებულ ქონებაზე სხვა თანხა არსად არ არის ასახული. შესაბამისად სახეზეა ნოტარიუს ნ-----ის ქმედების შედეგად გამოწვეული ზიანი და სასამართლოს მსჯელობა, რომ ზიანი არ არსებობს არის მცდარი. გარიგების გაფორმების შემდეგ ნოტარიუს ნ-----ის და ი-----ის ინიციატივით და მოთხოვნით სარგებელი გადაიხადეს გ-----ემ და ნ-----ემ, ხოლო ნ-----ის ოჯახის წევრებზე გაცემული თანხიდან ან თანხაზე რაიმე სახის სარგებელი არ გადახდილა, რაც მიუთითებს, რომ ნ-----მა მისი შუამავლობით და მის მიერვე შედგენილი ხელშეკრულებით მიიღო დიდი მატერიალური სარგებელი, ხოლო ფიზიკურ პირებს მიადგათ მატერიალური ზიანი. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ ბრალდების მხარის მოწმეთა ჩვენებები არის თანმიმდევრული და სარწმუნო. სასამართლომ კი, რეალურად დადგენილი გარემოებები შეაფასა არასწორად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტმა მოითხოვა გამართლებული ნ-----ის დამნაშავედ ცნობა საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, გამართლებული ი-----ის დამნაშავედ ცნობა საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 25,332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით და მათთვის კანონიერი სასჯელის განსაზღვრა.

სახელმწიფო ბრალმდებლის სააპელაციო საჩივარზე დაცვის მხარის მიერ წარდგენილი იქნა შესაგებელი, რითაც გამართლებული ნ-----ის და ი-----ის ინტერესების დამცველმა ადვოკატმა მხარი არ დაუჭირა წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს და ითხოვა გასაჩივრებული განაჩენის უცვლელად დატოვება, იმ მოტივით რომ საქმეში არ არსებობს არცერთი მტკიცებულება, რომელიც ობიექტურ პირს გონივრულ ეჭვს მიღმა სტანდარტით დაარწმუნებდა, რომ ხსენებულმა პირებმა ჩაიდინეს დანაშაული.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას ბრალდების

მხარემ მხარი დაუჭირა წარმოგენილ სააპელაციო საჩივარს და მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას, გამართლებულებმა ნ-----მა, ი-----მა და მათი ინტერესების დამცველმა ადვოკატებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული განაჩენის უცვლელად დატოვება, იმ მოტივით, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 29 მაისის განაჩენი არის კანონიერი და დასაბუთებული.

ბრალდების არსი:

პირის ბრალდების შესახებ დადგენილებით, ნ-----ს ბრალი ედება მასში, რომ მან ჩაიდინა სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება, ე.ი. მოხელესთან გათანაბრებული პირის სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება საჯარო ინტერესის საწინააღმდეგოდ, თავისთვის ან სხვისთვის რაიმე გამორჩენის მისაღებად, რამაც ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლების და სახელმწიფოს კანონიერი ინტერესის არსებითი დარღვევა გამოიწვია, ხოლო ი-----ს ბრალი ედება მასში, რომ მან ჩაიდინა დახმარება სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებაში, ე.ი. მოხელესთან გათანაბრებული პირის მიერ სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებაში დახმარება, საჯარო ინტერესის საწინააღმდეგოდ, თავისთვის ან სხვისთვის რაიმე გამორჩენის მისაღებად, რამაც ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლების და სახელმწიფოს კანონიერი ინტერესის არსებითი დარღვევა გამოიწვია, რაც გამოიხატა შემდეგში:

1986 წლიდან 20-- წლის 17 მაისამდე პერიოდში, ნ-----ი იკავებდა ნოტარიუსის თანამდებობას, შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახორციელებდა სახელმწიფოებრივ უფლებამოსილებას, მათ შორის ახდენდა პირებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობების დადასტურებასა და ითვლებოდა მოხელესთან გათანაბრებულ პირად.

„ნოტარიუსის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სანოტარო მოქმედების შესრულებისას ნოტარიუსი უნდა იყოს დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი, ხოლო მე-20 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ნოტარიუსს და მისი სანოტარო ბიუროს თანამშრომლებს ეკრძალებათ იყვნენ მხარეთა შუამავლები გარიგების დადებისას. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის თანახმად, ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას დაადგინოს სანოტარო მოქმედების მონაწილე ფიზიკური და იურიდიული პირის ან მათი წარმომადგენლის ვინაობა, უფლებამოსილება

და ქმედუნარიანობა, ნების თავისუფალი გამოვლენის ნამდვილობა, სანოტარო მოქმედების მონაწილეს განუმარტოს მისი უფლებები და ვალდებულებები, გააფრთხილოს სანოტარო მოქმედების იურიდიული შედეგების შესახებ. ამავე ინსტრუქციის მე-15 მუხლის თანახმად, იმ აქტის დასამოწმებლად (გარიგების, მოწმობის და სხვა), რომლის ნამდვილობისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია სანოტარო ფორმის დაცვა, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხარეთა (წარმომადგენელთა) ვინაობა, უფლებამოსილება, ქმედუნარიანობა, ნების გამოვლენის ნამდვილობა და უზრუნველყოს გარიგების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა, მხარეთა ნების ადეკვატური ასახვა გარიგებაში, მხარეთათვის გარიგების შინაარსისა და სამართლებრივი შედეგების განმარტება. მიუხედავად აღნიშნული ვალდებულებებისა, ნ-----მა, ი-----ის დახმარებით, უგულბელყო ზემოთ ჩამოთვლილი კანონის მოთხოვნები და თავისი, როგორც ნოტარიუსის სამსახურებრივი უფლებამოსილება გარიგების დადასტურებისას გამოიყენა ბოროტად, საჯარო ინტერესის საწინააღმდეგოდ, თავისთვის და სხვისთვის გამორჩენის მისაღებად, რამაც ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლების, სახელმწიფოს კანონიერი ინტერესის არსებითი დარღვევა გამოიწვია. აღნიშნული გამოიხატა შემდეგში: 20-- წლის გაზაფხულზე, ნოტარიუსი ნ-----ი, პირადი ფინანსური ვალდებულებების გასტუმრების მიზნით, აპირებდა დაახლოებით 200 000 აშშ დოლარის სესხებას, რა მიზნითაც დაუკავშირდა „ფ-----ის“ წარმომადგენლებს. მოლაპარაკებების შედეგად მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ამ უკანასკნელი ორგანიზაციის ხელმძღვანელს - შ----- შ-----ი რ-----ს, შესაბამისი უძრავი ქონების გარანტიით, შეეძლო სესხის სახით გაეცა დაახლოებით 3 000 000 აშშ დოლარი. იმის გათვალისწინებით, რომ ნ-----ს სასწრაფოდ ესაჭიროებოდა ფულადი თანხა, იგი დაუკავშირდა მის ნაცნობ ი-----ს, რომელსაც ასევე სურდა გარკვეული თანხის სესხის სახით აღება და შეუთანხმდა დამატებით ისეთი პირების მოძიებაზე, რომელთაც თავის მხრივ უნდოდათ ქონების იპოთეკით დატვირთვა, რათა ნ-----ს მათთან ერთად შ----- შ-----ი რ-----ისაგან აეღოთ სესხი და მოეხდინა ბანკის წინაშე არსებული პირადი ვალდებულებების შესრულება. შეთანხმებისამებრ, ი-----ის მიერ მოძიებული იქნენ შემდეგი პირები: ი.ბ.ა „ლ----“ და მისი თავმჯდომარე გ-----ე, ნ-----ე, ჯ-----ი, გ-----ე, რ-----ე და ნ-----ი, რომლის ქონებაც ფორმალურად გაფორმებული იყო ლ-----ზე. ზემოაღნიშნული პირებიდან ქონების იპოთეკით დატვირთვა და შესაბამისი სესხის აღება სურდათ მხოლოდ გ-----ეს და ნ-----ეს, ხოლო დანარჩენი პირები აპირებდნენ ქონების რეალიზაციას, რის თაობაზეც წინასწარ სრულად ინფორმირებულნი იყვნენ როგორც ნ-----ი, ისე ი-----ი. ყველა შემთხვევაში მოძიებული უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სხვადასხვა ორგანიზაციისა და ფიზიკური პირების სასარგებლოდ. აღნიშნული პირების შეკრების შემდგომ, ნ-----

მა, როგორც სესხის მიღებით დაინტერესებულმა ერთ-ერთმა პირმა, ყველა უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია მიაწოდა შ----- შ-----ი რ-----ს და აწარმოა ყველანაირი მოლაპარაკება როგორც მესაკუთრეთა წარმომადგენელმა. შ----- შ-----ი რ-----ის მიერ შეფასებული იქნა წარდგენილი ქონებები, რის შემდგომაც ისინი შეთანხმდნენ გარანტიის საგნებზე გაფორმებულიყო ერთ თვიანი ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, რის სანაცვლოდაც სარგებლის გარეშე გასცემდა დაპირებულ ფულად თანხას, რომლის ვადაში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში ქონებები გადადიოდა შ----- შ-----ი რ-----ის საკუთრებაში და პირვანდელ მესაკუთრეებს არ ექნებოდათ რაიმე ფორმით მათი უკან დაბრუნების შესაძლებლობა. იმის გამო, რომ ნ-----ს როგორც თავისთვის, ისე ახლობლებისთვის აუცილებლად სჭირდებოდა ფულადი თანხა მოკლე ვადაში, ისე რომ არ შეუთანხმებია საკითხი თითოეული ქონების მესაკუთრესთან, შ----- შ-----ი რ-----ს განუცხადა თანხმობა. შემძენთან შეთანხმებისამებრ, 2-----ს, ნ-----ის სანოტარო ბიუროში (თბილისი, მ-----), ამ უკანასკნელის მიერ ი.ბ.ა „ლ----ს“, ნ-----ის, ჯ-----ის, გ-----ის, რ-----ისა და ნ-----ის ქონებებზე შედგენილ იქნა ერთიანი უძრავი ქონების ნასყიდობის N1----- ხელშეკრულება, სადაც მხარეებად დააფიქსირა ზემოხსენებული პირები და მეორეს მხრივ შ----- შ-----ის წარმომადგენელი მ-----ე. ყველა მესაკუთრის ქონების როგორც სარეალიზაციო, ისე უკან გამოსყიდვის ფასად ერთობლიობაში განისაზღვრა 2 911 000 აშშ დოლარი. იმავე დღეს, ასევე გაფორმდა იგივე შინაარსის წინარე ხელშეკრულება (ნოტარიუსი ქ-----ი) მის მეუღლის - დ-----ის ქონებაზეც, რომელსაც ხელი გამყიდველის მხრიდან მოაწერა ამ უკანასკნელის შვილმა - უ-----ემ. ქონების ფასად განისაზღვრა 160 000 აშშ დოლარი. ნ-----მა, ამოძრავებდა რა სესხის აუცილებლად მიღების განზრახვა, სანოტარო მოქმედების განხორციელებისას სრულად უგულვებელყო მასზე, როგორც ნოტარიუსზე კანონით დადგენილი ვალდებულებები, კერძოდ მან როგორც შუამავალმა იკისრა ყოველგვარი მოლაპარაკებების წარმოება შემძენთან და არ ასახა ხელშეკრულების მხარეთა ნება სანოტარო აქტში, არ განუმარტა მათი უფლებები და მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგები. პირიქით, იმის გამო, რომ მესაკუთრე პირებს არ ჰქონოდათ შეხება მიმდინარე პროცესებთან, ი-----ის დახმარებით გააფორმებინა მინდობილობები, ამ უკანასკნელის მიერ მიყვანილ, სრულიად უცხო პირზე და დაუმალა გარიგების ნამდვილი პირობები. ნ-----ს დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად ერთიანი ხელშეკრულებითა და ერთიანი ფასით გაიყიდა ქონებები, რომელთა მესაკუთრეთა ნაწილსაც სურდა მხოლოდ იპოთეკური სესხის აღება, ნაწილს კი რეალიზაცია. ხელშეკრულებაში არ იქნა გამიჯნული თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონების გამოსასყიდად გადასახდელი ინდივიდუალური თანხა, რითაც ი.ბ.ა „ლ----სა“ და ნ-----ეს მოუსპო ქონების უკან დაბრუნების შესაძლებლობა. ამავდროულად, ნ--

-----მა შემძენისაგან პირადად ხელზე წამოიღო მისთვის და ხელშეკრულების სხვა მონაწილეთათვის განკუთვნილი თანხის ნაწილი, რომლის განაწილებაც უზრუნველყო ი-----თან ერთად. ხელშეკრულების დადებისას, ნოტარიუსმა ნ-----მა ასევე არ მიაწოდა ინფორმაცია მესაკუთრეთა პოზიციის შესახებ თანხის გამცემს - შ----- შ-----ი რ-----ს, რომლის შეძენილი ქონებასაც დღეის მდგომარეობითაც ადევს ყადაღა და მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა. რაც შეეხება მისი მეუღლის - დ-----ის ქონებაზე გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ თანხას, აღნიშნულით სრულად დაიფარა ნ-----ის კო-----ტ ბანკში არსებული N1----- სესხი.

სასამართლომ დაადგინა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 29 მაისის განაჩენით ნ-----ი წარდგენილ ბრალდებაში, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით ცნობილ იქნა უდანაშაულოდ და გამართლდა.

ი-----ი წარდგენილ ბრალდებაში, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 25,332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით ცნობილ იქნა უდანაშაულოდ და გამართლდა.

ქმედების სამართლებრივი აღწერა:

გამართლებულმა ნ-----მა წარდგენილ ბრალდებაში თავი დამნაშავედ არ ცნო და განმარტა, რომ 2-----ს, კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების გაფორმებამდე მას მხარეებმა წარუდგინეს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაცია უძრავი ქონების შესახებ. გ-----ემ კი, ასევე წარუდგინა ამხანაგობა „ლ----ს“ კრების ოქმი. მათ მიერ წარდგენილი დოკუმენტები სამართლებრივად იყო გამართული. ხელშეკრულების გაფორმებამდე 10 დღით ადრე ი.ბ.ა „ლ----ს“ წარმომადგენელმა გ-----ემ და ნ-----ემ ა-----ეს მისცეს მინდობილობა უძრავ ქონებებზე. მან მხარეების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაუგზავნა შ----- შ-----ი რ-----ის იურისტს, შემდეგ შეადგინა ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც მხარეებისთვის იყო მისაღები და გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, რომელსაც ხელს აწერდნენ უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ნაწილი და დანარჩენ მესაკუთრეთა წარმომადგენლები. ხელშეკრულება დაიდო 2911000 აშშ დოლარზე და ამ თანხის სანაცვლოდ შეისყიდა შ----- შ-----ი რ-----მა უძრავი ქონებები. ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრეებს ამ ქონების უკან გამოსყიდვა შეეძლოთ ერთი თვის განმავლობაში, თუმცა

ქონების უკან გამოსყიდვა სურდა მხოლოდ მესაკუთრეთა ნაწილს. მანვე განმარტა, რომ მის მეუღლეს უძრავი ქონება დატვირთული ჰქონდა იპოთეკით და ვერ ახერხებდა სესხის გადახდას. იმისთვის, რომ არ მომხდარიყო უძრავი ქონების დაკარგვა, სურდა სესხის აღება. ამიტომ, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით ასევე დაიდო მისი ოჯახის წევრსა და შ----- შ-----ი რ-----ს შორის და აღნიშნული წარმოდგენდა ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მისმა შვილმა უ-----ემ მიიღო 170000 აშშ დოლარი, რომლითაც დაფარა სს „რესპუბლიკა ბანკის“ სესხი. მას შ----- შ-----ი რ-----ი იცნობდა დიდი ხნის განმავლობაში და ენდობოდა. ამ უკანასკნელმა მოთხოვა საქმეში ყოფილიყო თავდები პირი, ამიტომ მან ნოტარიუს ქ-----თან გააფორმა თავდებობის ხელშეკრულება, რის შემდეგაც შ----- შ-----ი რ-----მა მოახდინა თითქმის ყველა უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლება და იპოთეკარებთან თანხების გადარიცხვა, ხოლო დარჩენილი თანხა 1000000 აშშ დოლარი მიანდო მას, რაც წაიღო თავის სანოტარო ბიუროში და გასანაწილებლად გადასცა ი-----ს და ზ----- -----ეს, რომლებსაც ენდობოდა. ამის შემდეგ ვის გადასცეს თანხა ზ----- -----ემ და ი-----მა მისთვის ცნობილი არ არის. მისივე განმარტებით, გ----- -----ეს ჰქონდა მძიმე ფინანსური პრობლემები, რის გამოც ვერ შეძლო უძრავი ქონების გამოსყიდვა. ამასთან, ამ უკანასკნელს უძრავი ქონების აუქციონზე გატანით ემუქრებოდა შპს „ე-----“, ასეთ შემთხვევაში გ----- ე დაკარგავდა უძრავ ქონებებს, ამიტომ ამ უკანასკნელმა შ----- შ-----ი რ----- თან გაფორმებული ხელშეკრულებით და შესრულებული ტრანზაქციით გაიხანგრძლივა დრო.

გამართლებულმა ი-----მა წარდგენილ ბრალდებაში თავი დამნაშავედ არ ცნო და განმარტა, რომ მას სურდა ჯ-----ის უძრავი ქონება, ასევე დ-----ის და კ-----ის საერთო უძრავი ქონებები დარეგისტრირებულიყო მის სახელზე, რის შემდეგაც მათ გაყიდდა უფრო სარგებანად. აღნიშნულისთვის კი სჭირდებოდა კრედიტი. მისთვის ცნობილი იყო, რომ ე-----ს ჰქონდა ფინანსური პრობლემები, რის გამოც უძრავი ქონება იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული „ევრო კრედიტში“ და რადგან ვერ ახერხებდა სესხის გადახდას კარგავდა უძრავ ქონებას, ამიტომ მასაც ეხმარებოდა სესხის მოძიებაში. მან ასევე შეიტყო, რომ ირანის მოქალაქეს შ----- შ-----ი რ-----ს შეეძლო დიდი ოდენობით თანხის გაცემა, რის გამოც შეხვდა მის წარმომადგენელს მ-----ეს, რომელმაც უთხრა, რომ შ----- შ-----ი რ-----ი უძრავი ქონებების სანაცვლოდ ერთი თვის ვადით გასცემდა 3000000 აშშ დოლარს. ამ დროს შუამავალ ჯ-----ის მეშვეობით მას დაუკავშირდა გ-----ე, რომელიც მძიმე ფინანსური მდგომარეობის გამო ვერ ასრულებდა შპს „ე-----ეფთან“ გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, ამიტომ სჭირდებოდა სესხის აღება. სესხის გაცემამდე მან შ----- შ-----ი რ-----ს დაათვალიერებინა მიწის ნაკვეთების გარდა ყველა

ქონება. მას ასევე უნდა მოეგროვებინა უფლების დამდგენი დოკუმენტები და მიეტანა ნოტარიუს ნ-----თან. ნოტარიუსთან მისვლისას გაიგო, რომ ფინანსური პრობლემები ჰქონდა ნ-----საც და სჭირდებოდა სესხი. საბოლოოდ გადაწყდა, რომ დადებულიყო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, რაზეც უძრავი ქონების ყველა მესაკუთრემ გამოთქვა თანხმობა და დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, უძრავი ქონებები გადავიდა შ----- შ-----ი რ-----ის საკუთრებაში, სანაცვლოდ კი ამ უკანასკნელმა ერთი თვის ვადით გასცა ფულადი თანხა 3000000 აშშ დოლარის ოდენობით. შ----- შ-----ი რ-----ის თანამშრომლებმა თანხები გადარიცხეს უძრავი ქონებების იპოთეკარებთან, რის საფუძველზეც მოიხსნა იპოთეკა, ხოლო დარჩენილი თანხა ნ-----მა მიიტანა სანოტარო ბიუროში. აღნიშნული თანხის ხელშეკრულების მონაწილეებისთვის გადაცემას ახორციელებდა თავად ზ-----ესთან ერთად, რის შესახებაც შედგა ხელწერილები. მან ხსენებული სესხიდან მიიღო 400000 აშშ დოლარი. ვინაიდან ერთი თვის ვადაში ვერ მოხდა თანხის უკან დაბრუნება, შ----- შ-----ი რ-----მა ვადა გაზარდა სამი თვით, რის შემდეგაც დაიწყო დავა სასამართლოში. სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო სესხისა და იპოთეკისა ხელშეკრულება და მესაკუთრეებს დაუბრუნდათ კუთვნილი უძრავი ქონებები, რომლებიც შ----- შ-----ი რ-----ის მიერ იპოთეკით იყო დატვირთული. მიუხედავად ამისა ნ-----ემ და გ-----ემ ვერ გადაიხადეს სესხის თანხა. სესხის ყველა მონაწილემ იცოდა, რომ იდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, რაზეც მათ განაცხადეს თანხმობა.

დაზარალებულ გ-----ის ჩვენებით დასტურდება, რომ იგი არის ი.ბ.ა „ლ---ს“ თავმჯდომარე. მან თბილისში, ო----- ქუჩაზე, ააშენა საცხოვრებელი კორპუსი, რომლის ასაშენებლად შპს „ე-----სგან“ 48%-ად აიღო სესხი და გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. გარკვეული პერიოდის შემდეგ, შეექმნა ფინანსური პრობლემები და შპს „ე-----ს“ წარმომადგენლებმა სესხის პროცენტი გაუზარდეს 48%-დან 96% პროცენტამდე. იგი აღმოჩნდა გამოუვალ მდგომარეობაში, რის გამოც მის ქონებას ემუქრებოდა დაკარგვა, ამიტომ გადაწყვიტა მოეძებნა სხვა იპოთეკარი და ისე დაეფარა შპს „ე-----სგან“ აღებული სესხი. ჯ-----ის მეშვეობით იგი დაუკავშირდა ნოტარიუს ნ-----ს და ი-----ს, რომლებიც დაპირდნენ სესხის აღებაში დახმარებას და უთხრეს, რომ რამდენიმე მსესხებელთან ერთად დაიდებოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება შ----- შ-----ი რ-----თან, რომელიც გაასესხებდა თანხას 3000000 აშშ დოლარის ოდენობით, საიდანაც მას გადასახდელი ექნებოდა 930000 აშშ დოლარი, ხოლო დანარჩენ თანხას გადაიხდიდნენ სხვა მსესხებლები. ასევე უთხრეს, რომ ვინაიდან თავად არ იცოდა ინგლისური ენა მინდობილობა უნდა გაეფორმებინა სხვა პირზე, კერძოდ ა-----ეზე. ხელშეკრულების გაფორმებამდე ნახევარი საათით ადრე, მას ნოტარიუსმა ნ---

-----მა უთხრა, რომ გამსესხებელი შ----- შ-----ი რ-----ი ითხოვდა, რომ გაფორმებულიყო არა იპოთეკის ხელშეკრულება, არამედ ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვის უფლებით. ასევე უთხრეს, რომ საპრობლემო არაფერი იყო, ამიტომ დათანხმდა ხელშეკრულების ამ ფორმით გაფორმებას. მას ნ-----მა და ი-----მა მისთვის გაურკვეველ დოკუმენტებზე მოაწერინეს ხელი, ისე, რომ მათ შინაარსს არ გასცნობია, ხოლო ხელშეკრულებას ხელი მოაწერა მისი ნდობით აღჭურვილმა პირმა - ა-----ემ. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაფარა შპს „ე-----ს“ სესხი 810000 აშშ დოლარის ოდენობით. გარკვეული ხნის შემდეგ კი, მან 600000 აშშ დოლარი მიუტანა შ----- შ-----ი რ-----ს და თხოვა უძრავი ქონების უკან დაბრუნება, რაზეც ამ უკანასკნელმა განუცხადა უარი და უთხრა, რომ მისი ვალი შეადგენდა 3000000 აშშ დოლარს და დაეფარა სრულად. ხელშეკრულების გაფორმებისას მისთვის არავის უთქვამს, რომ ხელშეკრულება იდებოდა ერთიან თანხაზე, ამასთან, როგორც აღმოჩნდა ხელშეკრულებაში არ იყო გამიჯნული თუ რა ოდენობის თანხა გაიცა ამხანაგობა „ლ-----ს“ ქონებასთან დაკავშირებით. აღნიშნულის გამო მან ვერ შეძლო კუთვნილი ქონების დაბრუნება, რის გამოც დაზარალდა.

მოწმე გ-----ის ჩვენებით ირკვევა, რომ მისთვის ცნობილია, რომ გ-----ეს თბილისში, ო----- ქუჩაზე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისთვის აღებული ჰქონდა სესხი და ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო გამსესხებლებმა სესხის პროცენტი 48%-დან გაზარდეს 96%-მდე. ვინაიდან არსებობდა ქონების დაკარგვის საფრთხე, გ-----ე იძულებული გახდა სესხი აეღო სხვა პირისგან და იგი ამ მიზნით ჯ-----ის დახმარებით დაუკავშირდა ი-----ს და ნ-----ს. ხსენებული პირები დაპირდნენ დახმარებას. მოგვიანებით მათ გ-----ეს სესხი ააღებინეს შ----- შ-----ი რ-----ისგან. ნ-----მა გ-----ეს ხელშეკრულების გაფორმებამდე უთხრა, რომ შ----- შ-----ი რ-----ი უარს აცხადებდა იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე და სურდა უძრავი ქონების ნასყიდობის უკან გამოსყიდვის ხელშეკრულების გაფორმება. მისთვის ასევე ცნობილია, რომ ნ-----მა და ი-----მა გ-----ეს მინდობილობა გააფორმებინეს ა-----ის სახელზე და სწორედ ამ უკანასკნელმა მოაწერა ხელი ხელშეკრულებას. მას შემდეგ, რაც გ-----ემ შეაგროვა 600000 აშშ დოლარი, ისინი მივიდნენ შ----- შ-----ი რ-----თან და ამ თანხის სანაცვლოდ თხოვეს ქონების უკან დაბრუნება, რაზეც ამ უკანასკნელმა განუცხადა უარი და უთხრა, რომ ქონების გამოსყიდვისთვის საჭირო იყო 3000000 აშშ დოლარის გადახდა. მოწმის განმარტებით, მან და გ-----ემ ნასყიდობის უკან გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე შეიტყვეს ხელშეკრულების გაფორმებამდე ნახევარი საათით ადრე.

დაზარალებულ ნ-----ის ჩვენებით დადტურდება, რომ მას დედამ ე---

-----მა უთხრა, რომ ბინის უკეთესი პირობით დასაგირავებლად დაუკავშირდა ი-----ს. იგი დედის თხოვნით მივიდა კ-----ას ქუჩაზე მდებარე სანოტარო ბიუროში და მისთვის უცნობ პირს - ა-----ეს მისცა მინდობილობა, მოგვიანებით კი წავიდა საზღვარგარეთ. დაზარალებულის განმარტებით ძველ იპოთეკართან ეროვნებით არაბი პირისგან გადაირიცხა 173500 აშშ დოლარი, თუმცა საჯარო რეესტრის საიტზე ნახა, რომ წყნეთში მდებარე სახლი რეგისტრირებული არ იყო მის სახელზე. შემდეგ კი, დედისგან, ე-----ისგან შეიტყო, რომ გაფორმებული იყო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით.

მოწმე ე-----ის ჩვენებით ირკვევა, რომ დაზარალებული ნ-----ე არის მისი შვილი, რომლის საკუთრებაშიც იყო წყნეთში მდებარე საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული დატვირთული იყო იპოთეკით ერთ-ერთ ებრაულ კომპანიაში. ვინაიდან ვერ ახერხებდა პროცენტის გადახდას, მან ი-----ს თხოვა დახმარებოდა სახლის კარგი პირობებით სხვა კომპანიაში დატვირთვაში. ამ უკანასკნელმა უთხრა, რომ შ----- შ-----ი რ-----ი გასცემდა იპოთეკურ სესხებს და უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იგი მიიღებდა 200000 აშშ დოლარს, სამი თვის შემდეგ კი, უნდა გადაეხადა 210000 აშშ დოლარი. მას მოეწონა პირობები და დათანხმდა შეთავაზებას, ამიტომ შ----- შ-----ი რ-----თან ურთიერთობისთვის ი-----ის ინიციატივით გამოიყო ა-----ე, რომელსაც მისმა შვილმა გაუფორმა მინდობილობა, კერძოდ სანოტარო ბიუროში მისვლისას ნ-----ეს გამზადებული დახვდა მინდობილობა, რაზეც მოაწერა ხელი. ნი-----ს ნოტარიუს ნ-----ს მინდობილობის თაობაზე არაფერი განუმარტავს. თავიდან მან იცოდა, რომ ფორმდებოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, შემდეგ კი, ი-----მა უთხრა, რომ შ----- შ-----ი რ-----ი თხოვდა უძრავი ქონების ნასყიდობის უკან გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების გაფორმებას, რაც იყო იპოთეკის ხელშეკრულების მსგავსი. იგი ენდობოდა ი-----ს, ამიტომ დათანხმდა შ----- შ-----ი რ-----ის შემოთავაზებას და გაფორმდა ხელშეკრულება. მან ხელშეკრულების გაფორმებამდე ასევე არ იცოდა, რომ ხელშეკრულებაში მხარედ ჩართულნი იყვნენ სხვა პირებიც. ამის შესახებ შეიტყო ხელშეკრულების გაფორმების დღეს. იგი ხელშეკრულების დადებიდან სამი თვის შემდეგ მივიდა შ----- შ-----ი რ-----ის წარმომადგენლებთან და მიიტანა 210000 აშშ დოლარი, თუმცა იგი შ----- შ-----ი რ-----თან არ შეუშვა მ-----ემ. მას უარი განუცხადეს ამ თანხის მიღებაზე და უთხრეს, რომ საჭირო იყო 3000000 აშშ დოლარის გადახდა. იგი დაზარალდა შ----- შ-----ი რ-----ის ქმედებით და ნ-----ი და ი-----ი არაფერ შუაში იყვნენ. მოწმის განმარტებით, ამ ეტაპზე არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის გასაჩივრების ვადის გასვლის და სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ ერთიანად გადაიხდის თანხას და გაიფორმებს ქონებას.

მოწმე **ს-----ის** ჩვენებით ირკვევა, რომ იგი მუშაობდა ნოტარიუს ნ-----
 ----ის სანოტარო ბიუროში. მან მონაწილეობა მიიღო უძრავი ქონების
 ნასყიდობის უკან გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების მომზადებაში,
 რომელიც მოამზადა მხარეთა მიერ წარდგენილი ინფორმაციის საფუძველზე.
 იგი თანამშრომლობდა შ----- შ-----ი რ-----ის იურისტ ა-----თან
 და მისგან ელექტრონული ფორმით იღებდა ინფორმაციას.
 ხელშეკრულების მომზადებისას, მას ხსენებულ პირთან ასევე ჰქონდა
 სატელეფონო საუბრები, ვინაიდან მომზადების პერიოდში მხარეები
 თანხმდებოდნენ პირობებზე, ხოლო მას შემდეგ რაც ხელშეკრულებამ მიიღო
 საბოლოო სახე, მის შინაარსს გაეცნენ მხარეები და ისე მოაწერეს ხელი.
 სანოტარო ბიუროში ხელშეკრულების შინაარსის გაცნობის გარეშე ხელის
 მოწერა არ ხდება. უძრავი ქონების მესაკუთრეთა მიერ გაცემული
 მინდობილობები აკმაყოფილებდა ხელშეკრულების გაფორმებისთვის
 საჭირო მოთხოვნებს. მოწმემ ასევე განმარტა, რომ ხელშეკრულებაში უძრავი
 ქონებების ცალ-ცალკე ღირებულება, ან ერთიანი ღირებულება იწერება
 მხარეთა მოთხოვნით. მოცემულ შემთხვევაში თანხის მიღების თაობაზე
 ხელწერილები შედგა ა-----თან ერთად. შ----- შ-----ი რ-----ის
 კომპანია და ამხანაგობა „ლ----“ იყვნენ სანოტარო ბიუროს ხშირი კლიენტები.
 ხელშეკრულების გაფორმებისას, გ-----ეს მინდობილობა გაცემული
 ჰქონდა მინდობილ პირზე, რომელიც გ-----ემ რამდენიმე დღით ადრე
 მათივე სანოტარო ბიუროში გააფორმა თ-----ზე, თუმცა მისთვის უცნობია ვინ
 არის აღნიშნული პირი. სანოტარო ბიუროში მყოფ ხელშეკრულების
 მხარეებს მან გადასცა ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი, რათა
 გაცნობოდნენ და ისე მოეწერათ მასზე ხელი. მხარეებს ხელშეკრულების
 გაცნობის შემდეგ ნოტარიუსმა ნ-----მა განუმარტა ხელშეკრულების
 ძირითადი შინაარსი. ამის შემდეგ მხარეებმა ხელშეკრულებას ხელი
 მოაწერეს ნოტარიუს ნ-----ის თანდასწრებით. ხელშეკრულებაში
 გამოსასყიდი თანხები ცალ-ცალკე ასახული არ იყო, რადგან ამის შესახებ
 მხარეებს არაფერი უთქვამთ.

მოწმე **მ-----ის** ჩვენებით დასტურდება, რომ იგი მუშაობს „ფე-----
 ი“, სადაც გაერთიანებულია რამდენიმე კომპანია, მათ შორის
 მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია. „ფე-----ს“ დამფუძნებელი არის შ----- შ-----
 ---ი რ-----ი. იგი ხსენებულ კომპანიასთან ერთად ხშირად თანამშრომლობდა
 ნოტარიუს ნ-----თან, რომელთანაც ნოტარიულად ამოწმებდა ყველა
 დოკუმენტს. მასთან ოფისში მივიდა ნ-----ი და უთხრა, რომ
 ესაჭიროებოდა თანხა და თანხის სანაცვლოდ დატვირთავდა უძრავ ქონებას.
 კანონმდებლობის თანახმად, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია 50000
 დოლარზე მეტ თანხას ვერ გასცემდა სესხად, ამიტომ მან უარი უთხრა
 ქალბატონს, თუმცა აღნიშნულის შესახებ მოახსენა შ----- შ-----ი რ-----ს. ამის
 შემდეგ ნ-----ი მოსალაპარაკებლად შეხვდა შ----- შ-----ი რ-----ს, თუმცა
 თავად მოლაპარაკებებს არ დასწრებია, ამიტომ არ იცის თუ რა პირობებზე

შეთანხმდნენ ისინი. მას შ----- შ-----ი რ-----მა მისცა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით და უთხრა, რომ ხელშეკრულებაზე ხელი მოეწერა, როგორც მის წარმომადგენელს. ასევე უთხრა, რომ ხელშეკრულება შესწავლილი ჰქონდა იურისტ ა-----ს. ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ მან ფულადი თანხა 900000 აშშ დოლარის ოდენობით გადასცა ნ-----ს. მან აღნიშნულის შესახებ შეადგინა ხელწერილი, რომელსაც ხელი მოაწერა ნ-----მა. იგი ი-----ს და ხელშეკრულების მხარეებს არ იცნობდა. მას შ----- შ-----ი რ-----მა თხოვა სესხის გაცემამდე შეედგინა უძრავი ქონებების შეფასების დასკვნა. ამასთან, უძრავი ქონებების ღირებულებასა და გაცემული სესხის ოდენობას შორის სხვაობაზე პასუხისმგებელი იქნებოდა ნ-----ი.

მოწმე ა-----ის ჩვენებით ირკვევა, რომ იგი „ფენ-----ში“ მუშაობდა იურისტად. მას შ----- შ-----ი რ-----მა, რომელმაც მისცა უძრავი ქონებების ჩამონათვალი, უთხრა, რომ აპირებდა კონტრაქტის დადებას და დაავალა შეემოწმებინა ამ უძრავი ქონებების სამართლებრივი მდგომარეობა. მან აღნიშნული გადაამოწმა საჯარო რეესტრის ბაზაში და ნახა, რომ მათი უმრავლესობა იპოთეკით იყო დატვირთული. ამის შემდეგ მას ნ-----ის თანაშემწემ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გადაუგზავნა ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც წაიკითხა, შეაფასა სამართლებრივად და მოახსენა შ----- შ-----ი რ-----ს. მოგვიანებით უძრავი ქონებები ადგილზე შეამოწმა შ----- შ-----ი რ-----მა და თქვა, რომ სესხს არ გასცემდა და ერჩია აღნიშნული ქონებების შეძენა, რომლის უკან გამოსყიდვასაც შეძლებდნენ მესაკუთრეები. ამის შემდეგ შ----- შ-----ი რ-----სა და მეორე მხარეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულებები დაიდო სამ ნაწილად, კერძოდ, თავიდან მოხდა იპოთეკარებთან თანხების გადარიცხვა, რაც ჯამში შეადგენდა დაახლოებით 1900000 აშშ დოლარს, ამის შემდეგ იპოთეკისგან გათავისუფლდა უძრავი ქონებები და ბოლოს ფულადი თანხა ხელზე გადაეცათ მხარეებს, თანხის ნაწილი - 900000 აშშ დოლარის ოდენობით გადაეცა ნ-----ს, რის შესახებაც შედგენილ იქნა ხელწერილი. ერთი თვის გასვლის შემდეგ მსესხებლებმა ვერ მოახერხეს უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვა, რის შემდეგაც მხარეებს შორის დაიწყო მოლაპარაკებები და მათ ქონების გამოსასყიდად მიეცათ სამ თვიანი ვადა, თუმცა ვერც სამი თვის გასვლის შემდეგ ვერ შეძლეს უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვა. ამის შემდეგ დავა დაიწყო სასამართლოში. მოწმის განმარტებით, ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ უძრავი ქონებების გამოსყიდვა უნდა მომხდარიყო ერთიანად და არა ნაწილ-ნაწილ. ხელშეკრულების გაფორმებამდე მას ხელშეკრულების მონაწილე პირები ნანახი არ ჰყავდა, ეს ადამიანები გაიცნო მას შემდეგ, რაც თანხის გადაუხდელობის გამო შეექმნათ პრობლემები. ხელშეკრულება შედგენილ იქნა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებას საჯარო რეესტრი არ

დაარეგისტრირებდა.

მოწმე **შ----- შ-----ი რ-----ის** ჩვენებით დასტურდება, რომ მისი კომპანია თანამშრომლობდა ნოტარიუს ნ-----თან. მას თანამშრომელმა უთხრა, რომ ნ-----ს სურდა სესხის აღება, რაზეც დათანხმდა და გაესაუბრა ამ უკანასკნელს. მას ნ-----მა უთხრა, რომ ერთი თვით სჭირდებოდა თანხა, დაახლოებით 3000000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამის შემდეგ მან ნახა რამდენიმე უძრავი ქონება, რომელიც უნდა ჩადებულიყო სესხის უზრუნველსაყოფად, ხოლო უძრავი ქონების ნაწილი შეაფასა კერძო შემფასებელმა. მას იურისტმა ურჩია, რომ უძრავი ქონებებისთვის სესხის გაცემას ჯობდა, აღნიშნული შეეძინა უკან გამოსყიდვის უფლებით. იგი დათანხმდა იურისტს და ერთი თვის ვადით დადო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. ერთი თვის გასვლის შემდეგ კი, მას უნდა მიეღო 3200000 აშშ დოლარი. მან თანხა ჯერ უძრავ ქონებებზე იპოთეკის მოსახსნელად გადარიცხა, ხოლო შემდეგ თანხა ხელზე გადასცა იურისტებს და დაავალა აღნიშნული თანხა გადაეცათ ნ-----ისთვის. იგი ხელშეკრულების მონაწილეებს არ იცნობს, რადგან ნ-----ის გარდა არავინ უნახავს და არც მოლაპარაკება უწარმოებია სხვასთან. მან თანხა გადასცა ნ-----ს, რადგან სურვილი ჰქონდა დახმარებოდა მას. რომ არ ყოფილიყო ნ-----ი იგი ხელშეკრულების გაფორმებას და თანხის გაცემას არ დათანხმდებოდა. ვინაიდან აღნიშნულმა პირებმა ერთ თვეში ქონების უკან გამოსყიდვა ვერ შეძლეს, მან ეს ვადა გაახანგრძლივა, თუმცა თანხა მაინც ვერ დაუბრუნეს. იგი გ-----ეს არ იცნობს და მასთან მოლაპარაკებები არ უწარმოებია. მისთვის ხელშეკრულების დეტალები ცნობილი არ იყო, თუმცა რომ სცოდნოდა მაინც გასცემდა თანხას და დაეხმარებოდა ნ-----ს. როგორც მისთვისაა ცნობილი ხელშეკრულებაში უძრავი ქონებების ნაწილ-ნაწილ დაბრუნების პირობა გათვალისწინებული არ იყო, მათი გამოსყიდვა ერთიანი გადახდით უნდა მომხდარიყო. იგი ენდობოდა თავის იურისტებს და მოქმედებდა მათი რჩევით. მან შეთანხმება დადო ნ-----თან, რომელსაც სჭირდებოდა თანხა და დაეხმარა. მანვე განმარტა, რომ მასთან გ-----ეს არანაირი თანხა არ მიუტანია, ხოლო ი-----ს შეხვდა მხოლოდ ერთხელ, როდესაც ამ უკანასკნელმა დაათვალიერებინა უძრავი ქონება.

მოწმე **ნ-----ის** ჩვენებით ირკვევა, რომ მას ეკუთვნოდა ლი-----ე მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ფიქტიურად რეგისტრირებული ჰქონდა მისი ნათესავის - ლ-----ის სახელზე. მან 20-- წელს, ი-----ს, რომელსაც ესაჭიროებოდა თანხა, მისცა მინდობილობა ლი-----ე მდებარე ოთხ მიწის ნაკვეთზე. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, ი-----მა მას გადასცა 115000 აშშ დოლარი, რაც წარმოადგენდა ვალს და დაპირდა, რომ მიწის ნაკვეთებს დაუბრუნებდა ერთ თვის შემდეგ. მან თხოვა ნ-----ს ეჩვენებინა ხელშეკრულება, რაზეც მან უპასუხა, რომ დაიდო ნასყიდობის

ხელშეკრულება ქონების უკან გამოსყიდვის უფლებით და ქონება ერთ თვეში დაუბრუნდებოდა უკან. მას ნ-----თან პრეტენზია არ აქვს, რადგან ხელშეკრულებას, რომელიც გააფორმა ამ უკანასკნელმა იგი არ დაუზარალებია.

მოწმე ა----- კ-----ის ჩვენებით დასტურდება, რომ მისი დის შვილი გ-----ი კ-----ე იმყოფებოდა საზღვარგარეთ და ჰქონდა ფინანსური პრობლემები, ამიტომ მეგობარ ნ-----ის დახმარებით ცდილობდა უძრავი ქონების გაყიდვას. გ-----ი კ-----ემ მას მისცა მინდობილობა. მოგვიანებით იგი ნ-----ის მითითებით მივიდა კ-----ას ქუჩაზე მდებარე სანოტარო ბიუროში და ხელი მოაწერა ხელშეკრულებას, რის შემდეგაც თანხის დიდი ნაწილი იპოთეკური სესხის დასაფარად ჩაირიცხა ბანკში. ნოტარიუსს ხელშეკრულების შინაარსი არ განუმარტავს და არც თავად წაუკითხავს იგი, ისე მოაწერა ხელი. მისთვის ცნობილი არ იყო, რომ ხელშეკრულება ფორმდებოდა 3000000 აშშ დოლარზე, თუმცა იცოდა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმდებოდა უკან გამოსყიდვის უფლებით. მოწმემ განმარტა, რომ გ-----ი კ-----ეს პრეტენზია არ გააჩნია.

მოწმე ნ-----ის ჩვენებით ირკვევა, რომ იგი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაში ან გაყიდვაში ეხმარებოდა გ-----ი კ-----ეს. თუმცა მისთვის სანოტარო ბიუროში გაფორმებული ხელშეკრულების დეტალები ცნობილი არ არის, რადგან თავად ხელშეკრულების მონაწილე არ ყოფილა. იგი ნოტარიუს ნ-----ის კაბინეტში დაესწრო გ-----ი კ-----ის რწმუნებულის - ა----- კ-----ის მიერ ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერას. ნოტარიუსმა ნ-----მა ა----- კ-----ეს წაუკითხა ხელშეკრულება, რის შემდეგაც ამ უკანასკნელმა ხელი მოაწერა ხელშეკრულებას. მისთვის და ა----- კ-----ისთვის ცნობილი იყო, რომ ფორმდებოდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. ამის შესახებ ინფორმირებულნი იყვნენ ხელშეკრულების მონაწილე სხვა პირებიც. ხელშეკრულების შემდეგ, გ-----ი კ-----ის სესხი გადაფარა შ----- შ----- რ-----მა, თანხის ოდენობა შეადგენდა დაახლოებით 121000 აშშ დოლარს. შ----- შ-----ი რ-----მა ასევე გადაფარა ჯ-----ის სესხი - 350000 აშშ დოლარის ოდენობით. გ-----ი კ-----ის თანხა გადაეცა ა----- კ-----ეს, ხოლო ჯ-----ის თანხა გადაეცა მას. თანხის გადაცემას ესწრებოდნენ ნოტარიუსი ნ-----ი და ა-----ე. სანოტარო ბიუროში ფულადი თანხა მიიტანა ნ-----მა. მოწმის განმარტებით, შეხვედრა მოხდა შ----- შ-----ი რ-----ის ოფისში, რასაც ესწრებოდნენ შ----- შ----- რ-----ის იურისტი, ნ-----ი, ი-----ი, ქ-----ი, გ-----ე და მისი ადვოკატები. შეხვედრისას შ----- შ-----ი რ-----ის იურისტი აცხადებდა, რომ შ----- შ----- რ-----ი თანახმა იყო ხელშეკრულება დარღვეულიყო და მომხდარიყო იმათი ქონებების განცალკევება, რომლებსაც უძრავ ქონებებზე გააჩნდათ პრეტენზია. მოლაპარაკების დროს შეჯერდნენ, რომ ხელშეკრულება მიიღებდა იპოთეკის

ხელშეკრულების სახეს.

მოწმე **ა-----ის** ჩვენებით ირკვევა, რომ 20-- წელს ი-----მა თხოვა დახმარებოდა ერთ-ერთ საქმეში, რაზეც დათანხმდა. ი-----ს სჭირდებოდა თანხა, ხოლო თანხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იტვირთებოდა ორ-სამი უძრავი ქონება, სამი თვის შემდეგ კი ეს ურთიერთობა დამთავრდებოდა. 20-- წლის ზაფხულში, იგი მივიდა კ-----ას ქუჩაზე მდებარე სანოტარო ბიუროში, სადაც სხვა პირებთან ერთად იმყოფებოდა ნოტარიუსი ნ-----ი. მან ხელი მოაწერა რამდენიმე დოკუმენტს და დატოვა სანოტარო ბიურო. ნოტარიუსმა ნ-----მა განუმარტა თუ არა ხელშეკრულების შინაარსი არ ახსოვს. მისთვის მნიშვნელობა არ ჰქონდა იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდებოდა თუ ნასყიდობის. მას ი-----მა უთხრა, რომ პრობლემა არ შეიქმნებოდა. მან ხელშეკრულებას და ხელწერილს თანხის მიღების შესახებ ხელი მოაწერა ერთ დღეს, თუმცა მისთვის თანხა არავის არ გადაუცია. იგი ასევე არ დასწრებია თანხის დათვლის ან სხვისთვის გადაცემის პროცესს. მას არც თავის მარწმუნებელთან ჰქონია შეხება, თუმცა ი-----ისგან იცის, რომ თანხა ადრესატებამდე მივიდა.

მოწმე **რ-----ის** ჩვენებით დასტურდება, რომ მას სურდა თბილისში, იო-----ე მდებარე კუთვნილი ბინის გაყიდვა. მან გაიცნო ი-----ი, რომელმაც უთხრა, რომ მის სახელზე გაეკეთებინა მინდობილობა, რაზეც დათანხმდა, თუმცა იურისტთან კონსულტაციის გავლის შემდეგ მინდობილობა გააუქმა. მან ნოტარიუს ნ-----თან გააფორმა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბინა გაყიდა 275000 აშშ დოლარად და აღნიშნული თანხა მას გადაეცა. მას სურდა ამ ბინის გაყიდვა, ამიტომ მისი უკან გამოსყიდვა აღარ უცდია. ხელშეკრულების გაფორმებამდე იგი მის შინაარსს არ გაცნობია, ისე მოაწერა მას ხელი.

სანოტარო აქტით - მინდობილობით, ირკვევა, რომ 20-- წლის 4 ივნისს ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ლ---ს“ თავმჯდომარემ გ-----ემ (მიმნდობი), ა-----ეს (მინდობილი პირი), მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილება: მინდობილი პირი უფლებამოსილია იპოთეკით დატვირთოს ან უკან გამოსყიდვის უფლებით გაასხვისოს „მიმნდობის“ კუთვნილი ყველა უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, ო-----, ასევე შეიტანოს ცვლილებები, ან გააუქმოს „მიმნდობის“ სახელით გაფორმებული ხელშეკრულებები. ამასთან დაკავშირებით ხელი მოაწეროს ხელშეკრულებებს, შეთანხმებებს ხელშეკრულებებში ცვლილებების შეტანის ან გაუქმების შესახებ, საკუთარი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს თანხები, ვადები და სხვა პირობები, აწარმოოს ანგარიშსწორებები დადებულ გარიგებებთან დაკავშირებით, დაარეგისტრიროს ისინი შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოებში, ხელზე

მიიღოს დარეგისტრირებული დოკუმენტები. „მინდობილი პირი“ ასევე უფლებამოსილია წარმოადგინოს და დაიცვას „მიმნდობის“ ინტერესები სანოტარო ბიუროში, სსიპ იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იუსტიციის სახლში, გადაიხადოს შესაბამისი გადასახადები და ხელი მოაწეროს ნებისმიერ საჭირო დოკუმენტაციას, რაც უკავშირდება აღნიშნულ დავალებას. მინდობილობა გაიცა განსაზღვრული ვადით სამი (3) თვით და ძალაშია ორიათას ცამეტი (20--) წლის ოთხი (04) სექტემბრის ჩათვლით. მინდობილობას ხელს აწერს გ-----ე და ნოტარიუსი ნ-----ი.

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ლ---ს“ დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმით ირკვევა, რომ 2-----ს კრებას ესწრებოდნენ ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები: გ-----ე, ლ-----ი და ბ-----ი, კრებას თავმჯდომარეობდა გ-----ე. კრებაზე დაადგინეს ერთი თვით, უკან გამოსყიდვის უფლებით, გასხვისებულ იქნეს ამხანაგობა „ლ---ს“ საკუთრებრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ო----- - შ----- ჰა----- რ-----ზე (დაბადებული 0----- წელს, ირანში, პირადი N6-----), აღნიშნულ კრების ოქმზე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა დაადასტურა ნოტარიუსმა ნ-----მა.

სანოტარო აქტით - მინდობილობით, ირკვევა, რომ 20-- წლის 4 ივნისს ნ-----ემ (მიმნდობი), ა-----ეს (მინდობილი პირი), მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილება: მინდობილი პირი უფლებამოსილია იპოთეკით დატვირთოს ან უკან გამოსყიდვის უფლებით გაასხვისოს „მიმნდობის“ კუთვნილი ყველა უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, სა-----ა (ნაკვეთი 1-----), ასევე შეიტანოს ცვლილებები ან გააუქმოს „მიმნდობის“ სახელით გაფორმებული ხელშეკრულებები. ამასთან დაკავშირებით ხელი მოაწეროს ხელშეკრულებებს, შეთანხმებებს ხელშეკრულებებში ცვლილებების შეტანის ან გაუქმების შესახებ, საკუთარი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს თანხები, ვადები და სხვა პირობები, აწარმოოს ანგარიშსწორებები დადებულ გარიგებებთან დაკავშირებით, დაარეგისტრიროს ისინი შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოებში, ხელზე მიიღოს დარეგისტრირებული დოკუმენტები. „მინდობილი პირი“ ასევე უფლებამოსილია წარმოადგინოს და დაიცვას „მიმნდობის“ ინტერესები სანოტარო ბიუროში, სსიპ იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იუსტიციის სახლში, გადაიხადოს შესაბამისი გადასახადები და ხელი მოაწეროს ნებისმიერ საჭირო დოკუმენტაციას, რაც უკავშირდება აღნიშნულ დავალებას. მინდობილობა გაიცა განსაზღვრული ვადით სამი (3) თვით და ძალაშია ორიათასცამეტი (20--) წლის ოთხი (04) სექტემბრის ჩათვლით. მინდობილობას ხელს აწერს ნ-----ე და ნოტარიუსი ნ-----ი.

სანოტარო აქტით, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით უკან გამოსყიდვის უფლებით ირკვევა, რომ 2-----ს ნოტარიუსმა ნ-----მა მხარეების მოთხოვნით შეადგინა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით და დაამოწმა სანოტარო წესით. ხელშეკრულების მხარეები არიან: ი.ბ.ა „ლ----“ (გ-----ე), ჯ-----ი, ნ-----ე, რომელთა წარმომადგენელიც არის ა-----ე; ირა კ-----ე (დ-----ე), რომლის რწმუნებულებითც არის რ-----ე, რ-----ე, გ-----ე, რომლის რწმუნებულებითც არის ა----- კ-----ე, ლ-----ი, რომლის რწმუნებულებითც არის ი-----ი და შ----- შ-----ი რ-----ი, რომლის რწმუნებულებითც არის მ-----ე. ნოტარიუსმა ნ-----მა წარდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით დაადგინა მათი ვინაობა. ასევე შეამოწმა მხარეთა ქმედუნარიანობა და დაადასტურა, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობდა. ამის შემდეგ ნოტარიუსმა ნ-----მა დაადგინა გარიგების შინაარსი და შეადგინა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც წაუკითხა მხარეებს, რომლებმაც მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ სურდათ ხელშეკრულების დადება სწორედ იმ პირობებით, რაც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში. მხარეებმა წაიკითხეს ხელშეკრულება და ნოტარიუს ნ-----ის თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 2911000 (ორი მილიონ ცხრაასთერთმეტი ათასი) აშშ დოლარად (ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში), რაც მყიდველმა სრულად გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა უკან გამოსყიდვის უფლებით. უკან გამოსასყიდი თანხის ოდენობაა 2911000 (ორი მილიონ ცხრაასთერთმეტი ათასი) აშშ დოლარი. ხოლო უკან გამოსყიდვის ვადაა 1 (ერთი) თვე. უკან გამოსყიდვის ვადა აითვლება თანხის გადახდის მომენტიდან. მხარეთა შეთანხმებით, გამყიდველი თანახმაა უკან გამოსყიდვის ვადის გასვლისთანავე ნასყიდობის საგანს მათი წერილობითი თანხმობის გარეშე მოეხსნას ვალდებულება უკან გამოსყიდვის თაობაზე და ნასყიდობის საგანი უპირობოდ დარჩეს მყიდველის შ----- შ-----ი რ-----ის საკუთრებაში. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი იტოვებს უფლებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის თანხა დაფაროს ეტაპობრივად, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, რათა ნასყიდობის საგანი გამოისყიდოს. ნოტარიუსმა მხარეებს წაუკითხა ეს ხელშეკრულება, მხარეებმა წაიკითხეს ხელშეკრულება დანართებითურთ და მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ ეს ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი.

სანოტარო აქტით, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით უკან გამოსყიდვის უფლებით ირკვევა, რომ 2-----ს გარიგება შედგა შემდეგ მხარეებს შორის: გამყიდველი დ-----ე, მყიდველი შ----- შ-----ი რ-----ი, მისი წარმომადგენელი მ-----ე. 2-----ს გამყიდველი

და მყიდველი შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველი მყიდველს უკან გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდის უძრავ ქონებას. უკან გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება: დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ფართით 95 კვ.მ, მდებარე: ქ.თბილისი, ბა-----ა N11, ბინა N- და მც-----ი, სო-----ო, წყ-----ე 2 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ნასყიდობის საერთო ფასია 160000 აშშ დოლარი, რაც მყიდველმა სრულად გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას.

ხელწერილით დასტურდება, რომ 20-- წლის 8 აგვისტოს გ-----ემ დაადასტურა, რომ 2-----ს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ რN1-----დამოწმებული ხელშეკრულებით ი.ბ.ა „ლ---ს“ კუთვნილი უძრავი ქონება უკან გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდა შ----- შ-----ი რ-----ს, რომელმაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა გადარიცხა მიკროსაფინანსო კომპანია „სვის კაპიტალში“ ი.ბ.ა. „ლ---ს“ დავალიანების დაფარვის მიზნით. ი.ბ.ა „ლ---ს“ შ----- შ-----ი რ-----ისაგან აღნიშნული ქონება უნდა გამოესყიდა 20-- წლის 14 ივლისამდე. ვინაიდან ი.ბ.ა „ლ---მ“ ამ ვადაში ვერ შეძლო აღნიშნული ვალდებულებების შესრულება, შ----- შ-----ი რ-----მა გამოსყიდვის ვადა გადაუწია 20-- წლის 05 სექტემბრამდე. გ-----ე, როგორც ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ახანაგობა „ლ---ს“ თავმჯდომარე, ამხანაგობის სახელით აცხადებს, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამხანაგობა 20-- წლის 05 სექტემბრამდე შ----- შ-----ი რ-----ს არ გადაუხდის უკან გამოსყიდვის თანხას, ამხანაგობას მის წინაშე არანაირი იურიდიული, ქონებრივი და ფინანსური პრეტენზია არ ექნება. ხელწერილი სანოტარო წესით დამოწმებულია ნოტარიუსის შემცვლელი პირი თ-----ის მიერ.

ხელწერილით ირკვევა, რომ 20-- წლის 8 აგვისტოს ნ-----ემ დაადასტურა, რომ 2-----ს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ რN1-----დამოწმებული ხელშეკრულებით მისი კუთვნილი უძრავი ქონება გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდა შ----- შ-----ი რ-----ს. მას შ----- შ-----ი რ-----ისაგან ქონება უკან უნდა გამოესყიდა 20-- წლის 14 ივლისამდე. ვინაიდან მან ამ ვადაში ვერ შეძლო ვალდებულებების შესრულება შ----- შ-----ი რ-----მა გამოსასყიდი ვადა გადაუწია 20-- წლის 05 სექტემბრამდე. ნ-----ემ განაცხადა, რომ იმ შემთხვევაში თუ 20-- წლის 05 სექტემბრამდე შ----- შ-----ი რ-----ს არ გადაუხდის უკან გამოსყიდვის თანხას, მის წინაშე არანაირ იურიდიული, ქონებრივი და ფინანსური პრეტენზია არ ექნება. ხელწერილს ხელს აწერს ნ-----ე. ხელწერილი სანოტარო წესით დამოწმებულია ნოტარიუსის შემცვლელი პირის თ-----ის მიერ.

ხელწერილით ირკვევა, რომ მსესხებელმა მხარემ (წარმომადგენელმა) ი-----მა მიიღო 2-----ს, ნ-----ისგან შ----- შ-----ი რ-----ის (გამსესხებელი) მიერ გაცემული რN1-----, რN1----- და რN-----

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სესხის თანხის ხელზე ასაღები ნაწილი 993000 (ცხრაასოთხმოცდაცამეტი ათასი) აშშ დოლარი მსესხებლებზე, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებზე გადასანაწილებლად. აღნიშნული თანხა მიღების შემდეგ ი-----მა მხარეებს დაურიგა 14 ივნისიდან 17 ივნისის ჩათვლით. 400000 (ოთხასი ათასი) აშშ დოლარი იყო მისი სესხის თანხა, რომელიც ხელზე მიიღო. ხელწერილს ხელს აწერს ი-----ი.

ხელწერილით ირკვევა, რომ 20-- წლის 24 დეკემბერს ი-----მა დაადასტურა, რომ ა-----ისგან მიიღო შ----- შ-----ი რ-----ის მიერ გადაცემული სესხის თანხა 400000 აშშ დოლარის ოდენობით. ხელწერილი სანოტარო წესით დამოწმებულია ნოტარიუს ნ-----ის მიერ.

20-- წლის 14 ივნისს შედგენილი თავდებობის ხელწერილით ქ. თბილისში ნ-----ი (დაბადებული 1-----ი, პირადი N5-----) ადასტურებს, რომ იმ შემთხვევაში თუ 2-----ს რN1----- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნების სარეალიზაციო ღირებულება (რომელიც დგინდება კომპეტენტური აუდიტორის შეფასებით ან რეალიზაციის შედეგად) იქნება მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგანში გადახდილ თანხაზე ნაკლები, იღებს ვალდებულებას სესხის თანხის სხვაობის დაფარვა მოახდინოს პირადად მისი ქონებიდან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ი-- „ლ----ს“, გ-----ისა და ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ი-- „ლ----ს“ ნაწილში 2-----ის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით დამოწმებული ნოტარიუს ნ-----ის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №1-----. მოსარჩელე ი-- „ლ----ს“ სახელზე საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონებები, მდებარე ქ.თბილისი, ო----- ქ. №13, №13ა: ბინა №38, საკ.კ №0----- ბინა №39, საკ.კ №0-----; ბინა №35, საკ.კ №0-----; ბინა №33, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №31, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №28, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №25, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №22, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №14, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №8, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №13, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №20, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №24, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №18, საკ.კ №0-----.018; ბინა №4, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №3, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №2, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №17, საკ.კ №0-----.017; კომერციული ფართი №3, საკ.კ №0-----; კომერციული ფართი №2, საკ.კ №0-----. აღიარებული იქნა 2-----ის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად ი-- „ლ----ს“ და შ----- შ-----ი რ-----ს შორის

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების ფაქტი შემდეგი პირობებით: ხელშეკრულების დადების თარიღი - 20-- წლის 14 ივნისი; ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები - „გამსესხებელი“ - შ----- შ---
 ---ი რ-----; „მსესხებელი“ - ი-- „ლ----“; სესხის ოდენობა - 810000 აშშ დოლარი; ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - 3 თვე; შეთანხმებული პროცენტის ოდენობა - 120000 აშშ დოლარი; მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება - კრედიტორის მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში - იპოთეკის საგნების ბინა №38, საკ.კ №0----- ბინა №39, საკ.კ №0-----; ბინა №35, საკ.კ №0-----; ბინა №33, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №31, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №28, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №25, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №22, საკ.კ 0-----.0--; ბინა №14, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №8, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №13, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №20, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №24, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №18, საკ.კ №0-----.018; ბინა №4, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №3, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №2, საკ.კ №0-----.0--; ბინა №17, საკ.კ №0-----.017; კომერციული ფართი №3, საკ.კ №0----- --; კომერციული ფართი №2, საკ.კ №0----- რეალიზაცია. ბათილად იქნა ცნობილი დ-----ესა და შ----- შ-----ი რ-----ს შორის 20-- წლის 23 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. მოსარჩელე დ----- მ-----ის სახელზე საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონებები, მდებარე, ქ.თბილისი, ბა----- ქ. №11, ბ. №2; საკადასტრო კოდი: 0----- . მც-----ი, სოფ. სა-----ო, წყ-----ე, საკადასტრო კოდი №7----- აღიარებული იქნა 20-- წლის 23 ივლისის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად დ-----ესა და შ----- შ-----ი რ-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების ფაქტი შემდეგი პირობებით: ხელშეკრულების დადების თარიღი - 20-- წლის 23 ივლისი; ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები - „გამსესხებელი“ - შ----- შ---
 ---ი რ-----; „მსესხებელი“ - „დ-----ე“; სესხის ოდენობა - 160000 აშშ დოლარი; ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - 3 თვე; შეთანხმებული პროცენტის ოდენობა - 16000 აშშ დოლარი; მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება - კრედიტორის მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში - იპოთეკის საგნების ქ. თბილისი, ბა-----ა №11, ბინა №2; საკადასტრო კოდი: 0-----. მც-----ი, სოფ. სა-----ო, წყ-----
 ---ე, საკადასტრო კოდი №7----- რეალიზაცია.

ხელწერილით ირკვევა, რომ 20-- წლის 14 ივნისს გ-----ემ, როგორც ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ლ----ს“ თავმჯდომარემ ხელწერილით დაადასტურა, რომ 20-- წლის 14 ივნისს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ რN1-----ით დამოწმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შ----- შ-----ი რ-----ისაგან სრულად მიიღო თანხა ცხრაასოცდაათიათასი აშშ

დოლარის ოდენობით. ხელწერილს ხელს აწერენ გ-----ე და ნოტარიუსი ნ-----ი.

ხელწერილით დასტურდება, რომ 2-----ს, რ-----ემ პირადად, ასევე როგორც ირა კ-----ის (დ----ე) რწმუნებულმა ხელწერილით დაადასტურა, რომ 2-----ს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ რN1-----ით დამოწმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შ----- შ-----ი რ-----ისაგან სრულად მიიღო თანხა ორას სამოცდათხუთმეტი ათასი (275000) აშშ დოლარის ოდენობით. ხელწერილს ხელს აწერენ რ-----ე და ნოტარიუსი ნ-----ი.

ხელწერილით ირკვევა, რომ 20-- წლის 14 ივნისს, არ---- თ----მ, როგორც ჯ-----ის და ნ-----ის რწმუნებულმა ხელწერილით დაადასტურა, რომ 2-----ს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ რN1-----ით დამოწმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შ----- შ-----ი რ-----ისაგან სრულად მიიღო თანხა ერთი მილიონ ოთხას ოთხმოცდათექვსმეტი ათასი (1496000) აშშ დოლარის ოდენობით. ხელწერილს ხელს აწერენ ა-----ე და ნოტარიუსი ნ-----ი.

ხელწერილით ირკვევა, რომ 2-----ს, ა----- კ-----ემ, როგორც გ-----ის (დ----ე) რწმუნებულმა ხელწერილით დაადასტურა, რომ 2-----ს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ რN1-----ით დამოწმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შ----- შ-----ი რ-----ისაგან სრულად მიიღო თანხა ორას ათი ათასი (210 000) აშშ დოლარის ოდენობით. ხელწერილს ხელს აწერენ ა----- კ-----ე და ნოტარიუსი ნ-----ი.

ხელწერილით ირკვევა, რომ 20-- წლის 17 ივნისს, უ-----ემ ა-----ისგან მიიღო 170000 (ას სამოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი. ხელწერილს ხელს აწერს უ-----ე.

ხელწერილით დასტურდება, რომ 20-- წლის 21 ივნისს, უ-----ემ, ა-----ისგან, რN-----14----3 ხელშეკრულების თანახმად, მიიღო 34900 (ოცდათოთხმეტი ათას ცხრაასი) აშშ დოლარი. ხელწერილს ხელს აწერს უ-----ე.

N3---- საგადასახადო დავალებით დასტურდება, რომ 20-- წლის 18 ივნისს შ----- შ-----ი რ-----მა შპს „ე-----“ +“-ს ქ-----ას დავალიანების დასაფარად გადაურიცხა 173500 აშშ დოლარი.

N3---- საგადასახადო დავალებით ირკვევა, რომ 20-- წლის 18 ივნისს, შ----- შ-----ი რ-----მა „ბაზის ბანკის“ შესაბამის ანგარიშზე კა---- კ-----ის სესხის

დასაფარად გადარიცხა 350964,46 აშშ დოლარი.

N3----- საგადასახადო დავალებით ირკვევა, რომ 20-- წლის 18 ივნისს, შ----- შ-----ი რ-----მა შპს „ე-----ს“ ანგარიშზე ი.ბ.ა „ლ-----ს“ სესხის თანხის დასაფარად გადარიცხა 747813,74 აშშ დოლარი.

N3----- საგადასახადო დავალებით ირკვევა, რომ 20-- წლის 18 ივნისს, შ----- შ-----ი რ-----მა შპს „ე-----ს“ ანგარიშზე ი.ბ.ა ლ-----ს სესხის თანხის დასაფარად გადარიცხა 102955,57 ლარი.

N3----- და N3----- საგადასახადო დავალებით დასტურდება, რომ 20-- წლის 18 ივნისს, შ----- შ-----ი რ-----მა სს „ბანკი რესპუბლიკის“ ანგარიშზე ნ-----ის სესხის თანხის დასაფარად გადარიცხა 157729,86 აშშ დოლარი და 5225.59 ლარი.

საპროცესო ნორმათა დაცულობა:

სააპელაციო პალატამ, შეამოწმა გასაჩივრებული განაჩენი და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ყოველმხრივ და ობიექტურად შემოწმდა მხარეთა მიერ შეკრებილი და წარმოდგენილი მტკიცებულებები, შეფასდა თითოეული მათგანი, საქმესთან მათი რელევანტურობის, დასაშვებობის და უტყუარობის თვალსაზრისით, ანალიზი გაუკეთდა მათ, მოხდა მათი ერთმანეთთან შეჯერება. განაჩენში ჩამოყალიბებული სასამართლო დასკვნები შეესაბამება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. სასამართლოს მიერ დადგენილია ყველა ფაქტობრივი გარემოება, რაც საჭიროა დასაბუთებული განაჩენის გამოსატანად.

სამართლებრივი შეფასება:

საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის შემადგენლობისთვის აუცილებელია სათანადო მოტივისა და მიზნის არსებობა, კერძოდ: დამნაშავის მიერ თავისთვის ან სხვისთვის რაიმე გამორჩენის ან უპირატესობის მიღება. სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებისას „სხვისთვის რაიმე გამორჩენის ან უპირატესობის მიღებაში“ იგულისხმება ისეთი პირიც, რომელსაც ახლო დამოკიდებულება არ აქვს დამნაშავესთან, მაგრამ ეს უკანასკნელი, გარკვეული მოსაზრების გამო, დაინტერესებულია რაიმე გამორჩენა მიაღებინოს მას. სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების ობიექტურ მხარეს ახასიათებს შემდეგი სავალდებულო ნიშნები: მოხელის ან მასთან გათანაბრებული პირის მიერ სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება საჯარო ინტერესების საწინააღმდეგოდ; ფიზიკური ან იურიდიული პირის უფლებების,

საზოგადოების ან სახელმწიფოს კანონიერი ინტერესების არსებითი დარღვევა; მიზეზობრივი კავშირის არსებობა ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება მოხელის ისეთი ქმედება, რომელიც მისი სამსახურებრივი უფლებამოსილებიდან გამომდინარეობს და დაკავშირებულია დაკავებული თანამდებობის საფუძველზე მის უფლება-მოვალეობათა განხორციელებასთან. მოხელის სამსახურებრივი უფლებამოსილების ფარგლები განსაზღვრულია სათანადო ნორმატიული აქტებით. იმისთვის, რომ დადგინდეს არის თუ არა სახელმწიფო მოხელის ქმედებაში დანაშაულის ნიშნები, საჭიროა ზუსტად განისაზღვროს მოხელის უფლებამოსილება, მისი მოცულობა და შინაარსი. სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენებისას მოხელე არ სცილდება თავისი უფლებამოსილების ფარგლებს, არამედ მოქმედებს მის ფარგლებში, მაგრამ საჯარო ინტერესის საწინააღმდეგოდ.

მოხელის მიერ თავისი უფლებამოსილების არამართლზომიერ გამოყენებასა და მავნე შედეგის დადგომას შორის აუცილებელია მიზეზობრივი კავშირის არსებობა, რაც გამოხატული უნდა იყოს ფიზიკური ან იურიდიული პირის უფლებათა და საზოგადოების ან სახელმწიფო ინტერესის არსებით დარღვევაში. სამსახურებრივი მდგომარეობის ბოროტად გამოყენების შედეგს უფრო ხშირად წარმოადგენს მოქალაქისთვის, საზოგადოებისთვის ან სახელმწიფოსთვის მიყენებული ქონებრივი ზიანი. მოცემული დანაშაულის სუბიექტური შემადგენლობისთვის კი, აუცილებელია სათანადო მიზნის არსებობა, კერძოდ, დამნაშავის მიერ თავისთვის ან სხვისთვის რაიმე გამორჩენის ან უპირატესობის მიღება. გამორჩენის მიზანი შეიძლება გამოხატული იყოს სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების მეშვეობით დამნაშავის მისწრაფებაში - მიიღოს რაიმე ქონებრივი გამორჩენა თავისთვის ან სხვა პირთათვის სახელმწიფო სახსრების ხარჯზე, ხოლო სხვისთვის უპირატესობის მიღებას უმეტესად აქვს არაქონებრივი ხასიათი.

საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 24-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად დამხმარეა ის, ვინც ხელი შეუწყო დანაშაულის ჩადენას.

პალატა განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ 1986 წლიდან 20-- წლის 17 მაისამდე პერიოდში, ნ-----ი იკავებდა ნოტარიუსის თანამდებობას, შესაბამისად, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-9 ნაწილის თანახმად იგი წარმოადგენდა საჯარო მოხელეს.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი

ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სხვა ფუნქციებთან ერთად ნოტარიუსის ძირითად ფუნქციებს წარმოადგენს ა) იმ აქტის (გარიგების, მოწმობის და სხვა.) შედგენა და დამოწმება/გაცემა, რომლის ნამდვილობისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია გარიგების სანოტარო ფორმის დაცვა (სავალდებულო სანოტარო წესით დამოწმება) და ბ) იმ აქტის (გარიგება, მოწმობა და სხვა.) შედგენა და დამოწმება/გაცემა, რომლის ნამდვილობისათვის საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულო არ არის გარიგების სანოტარო ფორმის დაცვა, მაგრამ პირს სურს გარიგების დადება სანოტარო ფორმის დაცვით.

პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადასტურდა, რომ 2-----ს, ნ-----ის სანოტარო ბიუროში (თბილისი, მ-----), ამ უკანასკნელის მიერ ი.ბ.ა „ლ---ს“, ნ-----ის, ჯ-----ის, გ-----ის, რ-----ისა და ნ-----ის ქონებებზე შედგენილ იქნა ერთიანი უძრავი ქონების ნასყიდობის N1----- ხელშეკრულება და ყველა მესაკუთრის ქონების როგორც სარეალიზაციო, ისე უკან გამოსყიდვის ფასად ერთობლიობაში განისაზღვრა 2 911 000 აშშ დოლარი. ასევე დადგენილია ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების გაფორმებამდე ნ-----ის მიერ ნოტარიულად დამოწმებული იქნა მინდობილობები, რომელთა საფუძველზეც ხელშეკრულებას ხელი მოაწერეს არა უძრავი ქონების მესაკუთრეებმა, არამედ მინდობილმა პირებმა.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სანოტარო მოქმედების შესრულების დროს ნოტარიუსი და სხვა თანამდებობის პირი, რომლებიც სანოტარო მოქმედებას ასრულებენ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების მიხედვით ადგენენ იმ პირების ან მათი წარმომადგენლების ვინაობას, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კანონით დადგენილ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების დადასტურების დროს ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგების მონაწილე პირთა უფლებამოსილებას და ქმედუნარიანობას.

„სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისას ნოტარიუსი ვალდებულია იყოს მიუკერძოებელი და ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას დაადგინოს სანოტარო მოქმედების მონაწილე ფიზიკური და იურიდიული პირის ან მათი წარმომადგენლის ვინაობა, უფლებამოსილება და

ქმედუნარიანობა, ნების თავისუფალი გამოვლენის ნამდვილობა, სანოტარო მოქმედების მონაწილეს განუმარტოს მისი უფლებები და ვალდებულებები, გააფრთხილოს სანოტარო მოქმედების იურიდიული შედეგის შესახებ.

პალატა ვერ გაიზიარებს ბრალდების მხარის მოსაზრებას, იმასთან დაკავშირებით, რომ თითქოსდა ნ-----მა სანოტარო აქტში არ ასახა ხელშემკვრელ მხარეთა ნება და არ განუმარტა მათი უფლებები და მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგები. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებებით უტყუარად დასტურდება ის ფაქტი, რომ სანოტარო აქტის გაფორმებამდე ნ-----მა შეასრულა კანონით გათვალისწინებული ყველა მოთხოვნა, კერძოდ, მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ ხელშეკრულების გაფორმებამდე მათთვის ცნობილი იყო, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად უნდა გაფორმებულიყო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, ასევე ცნობილი იყო, რომ ხელშეკრულება იდებოდა ერთდროულად რამდენიმე პირთან და შ----- შ-----ი რ-----ი გასცემდა თანხას 3000000 აშშ დოლარის ოდენობით, საიდანაც თითოეული მათგანი მიიღებდა მათთვის საჭირო ოდენობის თანხას. მოწმე ს-----მა ასევე განმარტა, რომ ხელშეკრულებაში უძრავი ქონებების ცალ-ცალკე ან ერთიანი ღირებულება იწერება მხარეთა მოთხოვნით, მოცემულ შემთხვევაში კი, თანხების ცალ-ცალკე განსაზღვრა არ მოხდა იმიტომ, რომ ამის შესახებ მხარეებს არაფერი უთქვამთ. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ „ნოტარიატის შესახებ“ კანონის არცერთი ნორმა არ ავალდებულებს ნოტარიუსს თავისი ინიციატივით ინდივიდუალურად გამიჯნოს ქონების გამოსასყიდად გადასახდელი თანხა. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ ხელშეკრულება დაიდო ერთიან თანხაზე და ინდივიდუალურად არ განისაზღვრა თითოეული მათგანის მიერ მიღებული თანხა, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, რომ ნ-----მა არაკეთილსინდისიერად შეასრულა მასზე დაკისრებული მოვალეობა.

ამასთან, პალატა ვერ გაიზიარებს ბრალდების მხარის მოსაზრებას, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას ნ-----მა მხარეებს არ განუმარტა მათი უფლებები და ნ-----ემ და გ-----ემ ისე მოაწერეს დოკუმენტებს ხელი, რომ წარმოდგენა არ ჰქონდათ რაზე აწერდნენ ხელს. პალატას მიაჩნია, რომ აღნიშნული წინააღმდეგობაშია სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეულ მტკიცებულებებთან, კერძოდ, 20-- წლის 04 ივნისს გაცემული მინდობილობებით და მის საფუძველზე 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ ხსენებული დოკუმენტების გაფორმებამდე მხარეები გაეცნენ მათ შინაარსს, რაც ასევე განემარტათ ნოტარიუსის მიერ, განაცხადეს რომ ხსენებული დოკუმენტები გამოხატავდა მათ ნებას და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი. ამასთან, ხელშეკრულების გაფორმებამდე 10 დღით ადრე მინდობილობის გაცემისას

დაზარალებულები იპოთეკის ხელშეკრულებასთან ერთად ალტერნატიულ ვარიანტად განიხილავდნენ ქონების გასხვისებას უკან გამოსყიდვის უფლებით. ამასთან, 20-- წლის 14 ივნისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ლ---ს“ დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმით დასტურდება, რომ კრებას თავმჯდომარეობდა გ-----ე და ამ კრებაზე დადგენილ იქნა, რომ გასხვისებულიყო ამხანაგობა „ლ---ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ერთი თვით უკან გამოსყიდვის უფლებით. ს-----ის ჩვენებით კი დასტურდება, რომ სანოტარო ბიუროში მყოფ ხელშეკრულების მხარეებს მან გასაცნობად გადასცა ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი, ხოლო გაცნობის შემდეგ მათ ნოტარიუსმა ნ-----მა განუმარტა ხელშეკრულების ძირითადი შინაარსი, რის შემდეგაც მხარეებმა ნოტარიუსის თანდასწრებით ხელი მოაწერეს ხელშეკრულებას. შესაბამისად, ნ-----ს არ დაურღვევია მინდობილობის და ხელშეკრულების გაფორმებისას კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნები. სასამართლო განმარტავს, რომ მხოლოდ საქმის შედეგით დაინტერესებულ მოწმეთა ჩვენებებით არ შეიძლება გაბათილდეს ზემოხსენებული წერილობითი მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

პალატა ასევე არ ეთანხმება ბრალდების მხარის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან ნ-----ს სასწრაფოდ ესაჭიროებოდა ფულადი თანხა, იგი დაუკავშირდა ი-----ს, რომელსაც ასევე სურდა გარკვეული თანხის სესხის სახით აღება და შეუთანხმდა დამატებით ისეთი პირების მოძიებაზე, რომელთაც თავის მხრივ უნდოდათ ქონების იპოთეკით დატვირთვა, რათა ნ-----ს მათთან ერთად შ----- შ-----ი რ-----ისაგან აელო სესხი და მოეხდინა ბანკის წინაშე არსებული პირადი ვალდებულებების შესრულება. შეთანხმებისამებრ, ი-----ის მიერ მოძიებული იქნენ შემდეგი პირები: ი.ბ.ა „ლ---“ და მისი თავმჯდომარე გ-----ე, ნ-----ე, ჯ-----ი, გ-----ე, რ-----ე და ნ-----ი, რომლის ქონებაც ფორმალურად გაფორმებული იყო ლ-----ზე. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადგენილ იქნა, რომ ხსენებულ პირთა ნაწილს, ესაჭიროებოდა ფულადი თანხა, რათა ქონება დაეხსნა წინა იპოთეკარებისგან, ხოლო ნაწილს სურდა უძრავი ქონების ხელსაყრელ ფასად გაყიდვა. ის გარემოება, რომ ნ-----მა აქტიური როლი ითამაშა მოცემული ხელშეკრულების დადებისას, ამასთან, შ----- შ-----ი რ-----ის მიერ მიცემული თანხა მიიტანა სანოტარო ბიუროში, სადაც მისი დავალებით ი-----ი და ა-----ი რამდენიმე დღის განმავლობაში გასცემდნენ მსესხებლებზე, არ არის საკმარისი, ნ-----ის და ი-----ის მიმართ ბრალად წარდგენილი ქმედების დასადასტურებლად. პალატა თვლის, რომ ნ-----ის ქმედებაში შესაძლოა იყოს „ნოტარიუსთა დისციპლინური პასუხისმგებლობის შესახებ დებულებით“ გათვალისწინებული დისციპლინური პასუხისმგებლობის საფუძვლები, რაზეც უნდა იმსჯელოს შესაბამისმა უწყებამ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----
 -----ის გადაწყვეტილებით სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა
 მოსარჩელეთა საკუთრებად. კერძოდ, სრულად დაკმაყოფილდა მოსარჩელე
 ი-- „ლ---ს“ და გ-----ის სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს
 ნ-----ის მიერ დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის
 ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ი-- „ლ---ს“ სახელზე სრულად
 აღირიცხა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით და დაეკისრა, მის მიერვე
 აღიარებული და სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი თანხის
 930000 აშშ დოლარის, საიდანაც 810000 აშშ დოლარი შეადგენს სესხის
 თანხას, ხოლო 120000 აშშ დოლარი სარგებელს, გადახდა სამი თვის
 ვადაში. იგივე შინაარსის გადაწყვეტილება მიიღო სამოქალაქო საქმეთა
 კოლეგიამ დაზარალებულ ნ-----ესთან დაკავშირებით. ამდენად,
 მხარეებს შორის პირვანდელი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა
 წარმოადგენდა სამოქალაქო სამართალწარმოების სფეროს, რაზეც იმსჯელა
 სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ და მიიღო გადაწყვეტილება. აღნიშნული
 გადაწყვეტილება იყო რა მისაღები მხარეებისთვის, მათ დავა ზემდგომ
 სასამართლო ინსტანციაში არ გაუგრძელებიათ. აქედან გამომდინარე
 ხსენებულ პირათათვის ნ-----ის ქმედებით ზიანის მიყენების და
 უფლებების შელახვის ფაქტი არ დასტურდება. მითითებული პირები მძიმე
 ფინანსური მდგომარეობის გამო ვერ ასრულებდნენ ვალდებულებას, რაც არ
 შეიძლება ბრალად შეერაცხოს ნოტარიუსს, რადგან გ-----ის და ნ-----
 -----ის ფინანსური პრობლემები არ გამოუწვევია ნოტარიუს ნ-----ის
 მიერ ხელშეკრულების დამოწმებას, მათი ფინანსური მდგომარეობა მძიმე
 იყო ხელშეკრულების დამოწმებამდეც და მის შემდეგაც. ამასთან, შ----- შ-----
 ი რ-----იმ განმარტა, რომ თანხა გასცა მხოლოდ იმიტომ, რომ იცნობდა ნ-----
 -----ს, შესაბამისად რომ არა ნ-----ი ვერც ხსენებული პირები
 შეძლებდნენ თანხის მიღებას და დაკარგვის რისკის ქვეშ მყოფი უძრავი
 ქონების იმ ეტაპისთვის დახსნას. დადგენილია, რომ გ-----ე და ნ-----
 -----ე უძრავ ქონებას კარგავდნენ ძველ იპოთეკარებთან შეუსრულებელი
 ვალდებულებების გამო და სწორედ ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული
 ხელშეკრულების და ნ-----ის მიერ შ----- შ-----ი რ-----ის წინაშე
 აღებული ვალდებულების (თავდებობის ხელწერილი) საფუძველზე მიეცათ
 შანსი შეინარჩუნონ კუთვნილი ქონება, რაც დიდი ხნის წინ იქნებოდა
 რეალიზებული შპს „ე-----ს“ და შპს „ე-----ის“ მიერ აუქციონის
 წესით.

პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს იმ მოსაზრებას, რომ თითქოსდა გ-----ემ
 600000 აშშ დოლარი, ხოლო ე-----მა 210000 აშშ დოლარი
 მიიტანეს შ----- შ-----ი რ-----თან უძრავი ქონების დასაბრუნებლად, რაზეც ამ
 უკანასკნელმა განუცხადა უარი. აღნიშნულის დამდასტურებელი
 მტკიცებულება, გარდა დაინტერესებული პირის - გ-----ის ჩვენებისა

სისხლის სამართლის საქმეში არ მოიპოვება. კერძოდ, არ არსებობს დოკუმენტური მტკიცებულება თანხის არსებობის ან შ----- შ-----ი რ-----ის ანგარიშზე გადარიცხვის შესახებ. ამასთან, ხსენებულ პირთა მიერ თანხის მიტანის ფაქტი კატეგორიულად უარყო, როგორც შ----- შ-----ი რ-----იმ, ასევე მ-----ემ და ა-----მა. ამასთან, ა-----მა და მ-----ემ განმარტეს, რომ გ-----ე, ნ-----ე და სხვები ნახეს მას შემდეგ, რაც ამ უკანასკნელებმა თანხა ვერ გადაიხადეს და შეექმნათ პრობლემები. შესაბამისად იმაზე მსჯელობა, რომ თანხის ნაწილის მიტანის შემთხვევაში უძრავი ქონება უკან არ დაბრუნდებოდა მოკლებულია საფუძველს. საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლით ქმდების დაკვალიფიცირებისთვის კი მიუყენებელი ზიანი უნდა იყოს არსებითი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატას მიაჩნია, რომ ბრალდების მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დადასტურდა ნ-----ის მიერ თავისი უფლებამოსილების არამართლობიერ გამოყენებასა და მავნე შედეგის დადგომას შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობა, რაც გამოიწვევდა ფიზიკური ან იურიდიული პირის უფლებათა დარღვევას ან სახელმწიფო ინტერესის არსებით დარღვევას. ამასთან, არ დადასტურდა აღნიშნულში ი-----ის მიერ ნ-----ის დახმარების ფაქტი.

საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის მე-7 ნაწილის იმპერატიული დანაწესის მიხედვით, გამამტყუნებელი განაჩენი უნდა ემყარებოდეს მხოლოდ უტყუარ მტკიცებულებებს. ყოველგვარი ეჭვი, რომელიც ვერ დადასტურდება კანონით დადგენილი წესით, უნდა გადაწყდეს ბრალდებულის სასარგებლოდ. აღნიშნული კონსტიტუციური დებულება წარმოადგენს სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ საფუძველს, განამტკიცებს უდანაშაულო პირის მსჯავრდების თავიდან აცილების მნიშვნელოვან, საყოველთაოდ აღიარებულ პრინციპს - „in dubio pro reo“, რომლის თანახმად, დაუშვებელია პირის მსჯავრდება საეჭვო ხასიათის ბრალდებების საფუძველზე.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველი ადამიანი აღჭურვილია საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებით. ადამიანის ამ ფუნდამენტური უფლების არსი თავის თავში გულისხმობს პირის მსჯავრდებას უტყუარი და გონივრულ ეჭვს მიღმა არსებული საკმარისი მტკიცებულებების საფუძველზე.

საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არავინ არის ვალდებული, ამტკიცოს თავისი უდანაშაულობა, ბრალდების მტკიცების ტვირთი ეკისრება ბრალმდებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მტკიცებულების შეფასების დროს წარმოშობილი ეჭვი, რომელიც არ დადასტურდება კანონით დადგენილი წესით, უნდა გადაწყდეს ბრალდებულის (მსჯავრდებულის) სასარგებლოდ.

საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 82-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გამამტყუნებელი განაჩენით პირის დამნაშავედ ცნობისათვის საჭიროა გონივრულ ეჭვს მიღმა არსებულ შეთანხმებულ მტკიცებულებათა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის თანახმად, არ შეიძლება, გამამტყუნებელ განაჩენს საფუძვლად დაედოს ვარაუდი.

ამდენად, პალატამ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად შეამოწმა ბრალდების მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, შეაფასა თითოეული მათგანი შესაბამის სისხლის სამართლის საქმესთან მათი რელევანტურობის, დასაშვებობისა და უტყუარობის თვალსაზრისით, გაანალიზა, თუ რამდენად აკმაყოფილებს მათი ერთობლიობა პირის დამნაშავედ ცნობისათვის საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილ სავალდებულო სტანდარტს და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ-----ი ცნობილი უნდა იქნეს უდანაშაულოდ და გამართლდეს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილით წარდგენილ ბრალდებაში, ხოლო ი-----ი ცნობილი უნდა იქნეს უდანაშაულოდ და გამართლდეს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 25,332-ე მუხლის პირველი ნაწილით წარდგენილ ბრალდებაში.

ნივთიერი მტკიცებულების, ყადაღის ან სხვა საკითხის გადაწყვეტა:

საქართველოს სსსკ-ის 81-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეზე არსებული ნივთიერ მტკიცებულებათა ბედი, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

01 (ერთი) ცალი DVD დისკი, 07 (შვიდი) ცალი CD დისკი - შენახულ იქნეს სისხლის სამართლის საქმის შენახვის ვადით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

პალატამ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სსსკ-ის 22-ე მუხლის მე-6 ნაწილით, 298-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 302-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით

და ა დ გ ი ნ ა :

საქართველოს მთავარი პროკურატურის ფინანსთა სამინისტროში

გამოძიების საროცესო ხელმძღვანელობის დეპარტამენტის პროკურორ ი-----
-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 29 მაისის განაჩენი დარჩეს უცვლელი.

ნ-----ი ცნობილ იქნეს უდანაშაულოდ და გამართლდეს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში.

ნ-----ის მიმართ შერჩეული აღკვეთის ღონისძიება – გირაო გაუქმებულია.

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 მაისის განჩინებით, ნ-----ის მიმართ შეფარდებული აღკვეთის ღონისძიების გირაოს უზრუნველსაყოფად ჯ-----ის (პირადი N5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე: ქ. თბილისი, გო----- ქუჩა N-----, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების ფართი 40 კვ.მ საკადასტრო კოდი: 0-----) - დადებული ყადაღა.

ი-----ი ცნობილ იქნეს უდანაშაულოდ და გამართლდეს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 25,332-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში.

ი-----ის მიმართ შერჩეული აღკვეთის ღონისძიება – გირაო გაუქმებულია.

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 მაისის განჩინებით, ი-----ის მიმართ შეფარდებული აღკვეთის ღონისძიების გირაოს უზრუნველსაყოფად გ-----ი მ-----ის (პირადი N0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ი ბრ----- ქუჩა N-1-ის მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი: 38,00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----) - დადებული ყადაღა.

საქმეზე არსებული ნივთიერი მტკიცებულებების ბედი, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ გადაწყდეს შემდეგნაირად:

01 (ერთი) ცალი DVD დისკი, 07 (შვიდი) ცალი CD დისკი - შენახულ იქნეს სისხლის სამართლის საქმის შენახვის ვადით.

ნ-----ს და ი-----ს უფლება აქვთ საქართველოს სსსკ-ის 92-ე მუხლით დადგენილი წესით მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

განაჩენი კანონიერ ძალაში შედის გამოცხადებისთანავე.

განაჩენი შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, მისი გამოცხადებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე:

ნინო სანდოძე