

საქმე № 340210016001443578
საქმე №2ზ/1779-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

17 იანვარი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

თავმჯდომარე: თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - ნ-----

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ბ-----

წარმომადგენელი - ლ-----, მ-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გურჯაანის რაიონული სასამართლოს
16.01.2017წ. გადაწყვეტილება.**

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 16.01.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. მოსარჩელე ბ-----ს სარჩელი მოპასუხე ნ-----ს მიმართ დაკმაყოფილდა
ნაწილობრივ.

2. ბათილად იქნა ცნობილი ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 85398 კვ.მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება გამყიდველ ბ-----ს მინდობილ პირს ნ-----ს და მყიდველ ნ-----ს შორის და შესაბამისი ცვლილება განხორციელდა საჯარო რეესტრში;

3. მოსარჩელე ბ-----ის მოთხოვნა ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, 2511 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით 2014 წლის 12 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივის“ აღმოსავლეთ რეგიონალური არქივის 2014 წლის 19 სექტემბრის №A----- ცნობით დადგენილია, რომ ბ-----ს კომლის საკუთრებად ირიცხება ლაგოდეხის რაიონის სოფელი ა----- მდებარე 88 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი და 0.25 ჰა ფართობის (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი. 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის შემადგენლობაში იყვნენ ცოლი - მ----- და შვილები - მ----- და მ----- კ-----ვები.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საარქივო ცნობა (ს.ფ. 22).

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვმა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 2011 წლის 17 მაისს დადებული ნასყიდობის №328 ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 85398 კვ.მ ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ბ-----ს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №5-----, საჯარო რეესტრში 2011 წლის 22 მაისიდან დარეგისტრირდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16);

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვმა 2010 წლის 29 ნოემბერს, სამი წლის ვადით, ნ-----ზე სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა გასცა. მინდობილობით ნ-----

----ს მიენიჭა უფლება, რომ მან შეასრულოს აზომვითი ნახაზები, მარეგისტრირებელ ორგანოში ბ-----ს სახელზე დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება გაასხვისოს თავისი შეხედულებისამებრ (გაიფორმოს თავის სახელზე), მოაწეროს ხელი გარიგების ხელშეკრულებას და განსაზღვროს თანხა. ამის შესაბამისად, იყოს ბ-----ს წარმომადგენელი ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო სექტორის სამსახურში, საჯარო რეესტრში, საგადასახადო ინსპექციაში, სანოტარო ბიუროში, მოაწეროს ხელი ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, განახორციელოს საბანკო ოპერაციები, შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მინდობილობა (ს.ფ. 276).

ბ----- კ-----ვმა მეორედ, 2013 წლის 01 მარტს, ერთი წლის ვადით, ნ-----ზე სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა გასცა. მინდობილობით ნ-----ს მიენიჭა უფლება, რომ მან მარეგისტრირებელ ორგანოში ბ-----ს სახელზე დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, დაწეროს განცხადება, მიიღოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შეასრულოს აზომვითი ნახაზები, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება მართოს და განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, გაიფორმოს თავის სახელზე, განსაზღვროს თანხა, ხელი მოაწეროს გარიგების ხელშეკრულებას და განსაზღვროს თანხა. ამის შესაბამისად, იყოს ბ-----ს წარმომადგენელი ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო სექტორის სამსახურში, საჯარო რეესტრში, შემოსავლების სამსახურში, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოებში, სანოტარო ბიუროში, მოაწეროს ხელი ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, განახორციელოს საბანკო ოპერაციები, შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც ამ დავალების შესრულებასთან არის დაკავშირებული. ამავე დღეს, ბ-----ს შვილმა მ----- კ-----ვმა გასცა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლის მიხედვით იგი თანახმაა, რომ ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დარეგისტრირდეს ბ-----ს სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.03.2013 წლის მინდობილობა (ს.ფ.56);

- 01.03.2013 წლის თანხმობა (ს.ფ. 57);

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვმა მესამედ, 2013 წლის 14 ნოემბერს, ნ-----ზე სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) გასცა. მინდობილობით ნ-----ს მიენიჭა უფლება, რომ მან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაარეგისტრიროს ბ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, დაწეროს

განცხადება, მიიღოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შეასრულოს აზომვითი ნახაზები, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება მართოს და განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, გაიფორმოს თავის სახელზე, განსაზღვროს თანხა, ხელი მოაწეროს გარიგების ხელშეკრულებას. ამის შესაბამისად, იყოს ბ-----ს წარმომადგენელი ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო სექტორის სამსახურში, საჯარო რეესტრში, შემოსავლების სამსახურში, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოებში, სანოტარო ბიუროში, მოაწეროს ხელი ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, განახორციელოს საბანკო ოპერაციები, შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც ამ დავალების შესრულებასთან არის დაკავშირებული. მინდობილობა გაიცა სამი წლის ვადით და შემდგომი გადანდობის უფლებით. ამავე დღეს ბ----- კ-----ვმა გასცა სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა, რომლის საფუძველზეც ირმა ნანობაშვილს სამოქალაქო და ადმინისტრაციული საქმეების წარმართვის უფლებამოსილება მიანიჭა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 14.11.2013 წლის მინდობილობა (ს.ფ.18);
- 14.11.2013 წლის მინდობილობა (ს.ფ. 19).

დადგენილია, რომ ნ-----მ, ბ----- კ-----ვის მიერ 2013 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, მოსარჩელის და მისი ოჯახის თანასაკუთრებაში არსებული, ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, 2511 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 2-----) ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა საჯარო რეესტრში. უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება 2014 წლის 07 აგვისტოს განხორციელდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.27);

დადგენილია, რომ 2014 წლის 12 სექტემბერს ნ-----მ გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მან შეიძინა ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული 2511 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნ----- მოქმედებდა 2013 წლის 14 ნოემბერს, ბ-----ს მიერ გაცემული მინდობილობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საფუძველზე და ხელშეკრულებას, როგორც გამყიდველის, ასევე მყიდველის მხრიდან, ხელს ნ----- აწერს. ნასყიდობის საგნის ღირებულება 12000 აშშ დოლარით განისაზღვრა. ნ-----ას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე 18 სექტემბრიდან დარეგისტრირდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 12 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.30);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 28).

დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 სექტემბერს ნ-----მ გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულ 85398 კ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნ----- ასევე მოქმედებდა 2013 წლის 14 ნოემბერს, ბ----- კ-----ვის მიერ გაცემული მინდობილობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საფუძველზე და ხელშეკრულებას, როგორც გამყიდველის, ასევე მყიდველის მხრიდან ხელს ნ-----ი აწერს. ნასყიდობის საგნის ღირებულება 10 000 ლარით განისაზღვრა. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა დაჩქარებული მომსახურებით. უფლების რეგისტრაციაზე განცხადება წარდგენილია 2014 წლის 22 სექტემბერს 10:48 საათზე და რეგისტრაცია დასრულდა იმავე დღეს 11:18 საათზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.30);
- განცხადება (ს.ფ. 250);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 59).

დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 სექტემბერს ბ----- კ-----ვმა გააუქმა 2013 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობა, ხოლო 2014 წლის 25 სექტემბერს გააუქმა ი----- ლზე გაცემული მინდობილობა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტები მინდობილობების გაუქმების შესახებ (ს.ფ.20-21).

დადგენილია, რომ ნ-----, ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 2511 კ.მ. ფართობის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებს, ბ-----ს თანხმობით, 2010 წლიდან ფლობს, ხოლო ამავე მისამართზე მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კ.მ. ფართობის სახნავ მიწის ნაკვეთს განკარგავს 2014 წლიდან.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება(სასამართლოს 23.12.16 წლის სხდომის ოქმი);
- მოწმეთა ჩვენებები (სასამართლოს 23.12.16 წლის სხდომის ოქმი).

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მხარეებმა გარიგება მხოლოდ

საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე დადეს. 2013 წლის 14 ნოემბერს სანოტარო წესით გაფორმებული მინდობილობით ბ----- კ-----
--ვს ნ-----სათვის არ მიუცია საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის და საკუთარ თავზე გადაფორმების
უფლება. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას, რომ ბ----- კ-----
----ვთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მან, როგორც საცხოვრებელი
სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ასევე, 85398 კვ.მ ფართობის სასოფლო-
სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთიც შეიძინა. სასამართლო, ასევე ვერ გაიზიარებს
მოსარჩელე მხარის განმარტებას, რომ მას ნ-----სათვის არ მიუცია ბ-----ს
და მისი ოჯახის თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის და
საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის, შემდგომში საჯარო რეესტრში №5-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, საკუთარ თავზე
გაფორმების უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები დავობენ არა მარტო იმაზე - ჰქონდა თუ არა ნ---
-----ს უძრავი ქონებების საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლებამოსილება,
არამედ იმაზეც - იყო თუ არა შეთანხმების საგანი საჯარო რეესტრში №5-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო
(სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნ-----ს 12
000 აშშ დოლარად მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი მიჰყიდა და სახნავი მიწის
გაყიდვაზე შეთანხმება არ მომხდარა. თავის მხრივ ნ----- განმარტავს, რომ მან
12000 აშშ დოლარად იყიდა, როგორც საცხოვრებელი სახლი საკარმიდამო მიწის
ნაკვეთით, აგრეთვე 85398 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთიც და მინდობილობით
უძრავი ქონების საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლებამოსილებაც ჰქონდა
მინიჭებული.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4
მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ
პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების
დადგენა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მტკიცების ტვირთი, მხარეებს შორის,
თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი
მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების
დასადასტურებლად. გარდა იმისა, რომ მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ
რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ,
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102- ე მუხლმა დაადგინა, რომ
თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი
ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს
სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების
დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების
დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით,
მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ

ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ სურდა საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაყიდვა. 2010 წელს ნ-----სთან შეთანხმდა, რომ მის სახლს ნ----- 12 000 აშშ დოლარად იყიდიდა. ვინაიდან საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის დოკუმენტები მოსაწესრიგებელი იყო, ურთიერთშეთანხმებით მინდობილობა გააფორმეს. შეთანხმების მიხედვით თანხის გადახდა ბ-----ს სახელზე საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის დარეგისტრირების შემდეგ უნდა მომხდარიყო. მაგრამ მოპასუხეს მისთვის უძრავი ქონების ღირებულება დღემდე არ გადაუხდია. სახნავი მიწის ნაკვეთის გაყიდვაზე კი საერთოდ საუბარი არ ყოფილა.

მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობით სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ----- კ-----ვამ განმარტა, რომ მის ოჯახს ნ-----სთან ახლო ურთიერთობა ჰქონდა. ბ----- კ-----ვს სურდა საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა, ნ-----ს კი ყიდვა. 2010 წელს მოილაპარაკეს სახლის 12 000 აშშ დოლარად გაყიდვაზე. ბ----- კ-----ვის თანხმობით ნ-----ა საცხოვრებლად ბ-----ის სახლში გადავიდა. სახლის საბუთები მოსაწესრიგებელი იყო და ამიტომ შეთანხმდნენ, რომ თანხის გადახდა სახლის გაფორმების შემდეგ მოხდებოდა. საცხოვრებელ სახლში ჩაწერილი იყო მ----- კ-----ვის დედა მ----- კ-----ვი, რომელიც ზოგიერთ საბუთში ეწერა, როგორც მ-----ს. საჭირო იყო იმის დადგენა, რომ მ----- კ-----ვი და მ----- ერთი და იგივე პირი იყო. საბუთების მოწესრიგების და სახლის საჯარო რეესტრში ბ-----ს სახელზე რეგისტრაციის მიზნით ნ-----მ მინდობილობის გაცემა მოითხოვა. ამასთან, ბ----- კ-----ვს ეუბნებოდა, რომ როდესაც მოაწესრიგებდა საბუთებს, შემდეგ გადაუხდოდა შეთანხმებულ თანხას. საბუთების მოწესრიგების მიზნით მინდობილობა ადვოკატზე ი-----ლზეც გასცეს, რადგან მას უნდა ეწარმოებინა სასამართლოში საქმე. ბ-----ი პერიოდულად ჩამოდიოდა სოფელში და ნ-----ს ეკითხებოდა, თუ რა ხდებოდა სახლის გაფორმებაზე და ფულს როდის მისცემდა, რაზეც ნ----- პასუხობდა, რომ ჯერ დოკუმენტები არ იყო მოწესრიგებული. მოწმემ განმარტა, რომ ბ----- კ-----ვს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა სურდა. სახნავ მიწის გაყიდვის სურვილი ბ----- კ-----ვს არასდროს ჰქონია.

ბ-----ს მხრიდან საცხოვრებელი სახლის ნ-----ზე გაყიდვის ფაქტის არსებობა დაადასტურა მოწმე ზ-----მაც, რომელმაც განმარტა, რომ ნ-----ს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი მიჰყიდა. მოწმემ განმარტა, ბ----- კ-----ვისი მასთან და ლ-----თან ერთად, 2014 წლის აგვისტოში, მივიდა ნ-----თან და სახლის ღირებულების გადახდა მოსთხოვა, რაზეც ნ-----მ უპასუხა, რომ ბ-----ს

მეუღლის გვარი საბუთებში სხვადასხვანაირად ეწერა და ვერ იფორმებდა სახლს. სანამ საბუთების გასწორება არ მოხდებოდა, ფულს არ გადაიხდიდა.

გარდა მხარის ახსნა-განმარტებისა და მოწმეთა ჩვენებისა, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა 2013 წელს მოსარჩელის მიერ გაცემული მინდობილობების შინაარსზე. სადაც აღნიშნულია, რომ ნ-----ს მიენიჭა უფლება, მარეგისტრირებელ ორგანოში, ბ-----ს სახელზე დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება მართოს და განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, გაიფორმოს საკუთარ თავზე. ანალოგიური შინაარსის მატარებელია 2010 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებული მინდობილობაც.

სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ----- კ----- -ვს საკუთრებაში ორი უძრავი ქონება ჰქონდა. ერთი იყო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ხოლო მეორე იყო №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 85398 კვ.მ. ფართობის სახნავი მიწის ნაკვეთი. ეს უკანასკნელი მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 2011 წლის 17 მაისს დადებული ნასყიდობის №328 ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა და მასზე, ბ----- კ-----ვის საკუთრების უფლება 2011 წლის 22 მაისიდან დარეგისტრირდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან 2013 წელს, როდესაც მოსარჩელემ გასცა მინდობილობები მოპასუხე ნ-----ზე, აღნიშნულით მან მოპასუხეს, ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხის მოწესრიგება დაავალა, რადგან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ამ დროს საჯარო რეესტრში მოსარჩელეზე რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი უკვე მოსარჩელის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და ხელახლა მისი რეგისტრაციის აუცილებლობა არ არსებობდა. იმ შემთხვევაში თუ მხარეთა შორის დადებული გარიგება ამ მიწის ნაკვეთსაც ეხებოდა, მაშინ მათ, 2011 წლის 22 მაისიდან ნებისმიერ დროს შეეძლოთ მასზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და ნ-----ს სახელზე რეგისტრაციის განხორციელება. ამ ნაწილში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ პირველი მინდობილობა 2010 წლის 29 ნოემბრით თარიღდება და მისი ვადა 3 წლით იყო განსაზღვრული. თუ ნ-----ს მიაჩნდა, რომ მან 2010 წელს 12 000 აშშ დოლარად საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიც შეიძინა, მაშინ მინდობილობის მოქმედების ვადაში რატომ არ განახორციელა მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლოში მოწმედ დაკითხულმა ზ-----ლმა და ა-----მა განმარტეს, რომ 2014 წლის ჩათვით, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის სახნავი მიწის ნაკვეთს იჯარით ბ-----სგან იღებდნენ. იჯარის თანხასაც მას უხდიდნენ. ა-----მა განმარტა, რომ იგივე მიწის ნაკვეთი ნ-----სგან 2015 წლიდან იქირავა. მოპასუხე მხარემაც დაადასტურა, რომ 2014 წლამდე, მანამ სანამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდებოდა, მიწის ნაკვეთს იჯარით ბ-----ი გასცემდა. შესაბამისად, გაურკვეველია, რატომ უნდა გაეცა იჯარით ბ----- კ-----ვს ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც ნ-----ს 2010 წლიდან შეძენილად მიაჩნდა. ამ ნაწილში მოპასუხემ მიზეზად უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკა მიუთითა, რაც ვერ ჩაითვლება სარწმუნო გარემოებად, რადგან საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დამაბრკოლებელ გარემოებას არ წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე სამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 134-ე მუხლის მიხედვით, კი წერილობით მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ ბ----- კ-----ვმა ნ-----ს 12000 აშშ დოლარად მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი მიჰყიდა, რადგან ეს უკანასკნელი მინდობილობების გაცემის მომენტისთვის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით მოსარჩელეზე აღრიცხული არ იყო და მინდობილობაში მითითებულ „დარეგისტრირებაში“ და „შემდგომ განკარგვაში“ მხარეები სწორედ საჯარო რეესტრში მარწმუნებლების სახელზე აღურიცხავ ქონებას გულისხმობდნენ. ამასთან, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის განმარტებას, რომ მას ნ-----სათვის არ მიუცია საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის, შემდგომში საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებული უძრავი ქონების, საკუთარ თავზე გაფორმების უფლება, რადგან მინდობილობაში ცალსახად მითითებულია, რომ ნ-----ს უფლება ჰქონდა, ბ----- კ-----ვის საკუთრებად დარეგისტრირების შემდგომ აღნიშნული უძრავი ქონება თავის სახელზე გაეფორმებინა. ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ მან მინდობილობას ხელი ისე მოაწერა, რომ არ იცოდა მისი შინაარსი, რადგან მინდობილობებში ცალსახად მითითებულია, რომ ბ----- კ----- ვმა პირადად წაიკითხა მინდობილობა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.11.2010 წელს გაცემული მინდობილობა (ს.ფ. 276);
- 01.03.2013 წელს გაცემული მინდობილობა (ს.ფ. 28-29);
- 14.11.2013 წელს გაცემული მინდობილობა (ს.ფ. 55);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (სასამართლოს 2016 წლის 23 და 29 დეკემბრის სხდომის ოქმები).

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ნ-----ს განმარტებას, რომ მან მოსარჩელე ბ----- კ-----ვს, უძრავი ქონების საფასური 12000 აშშ დოლარი გადაუხადა.

მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ მოპასუხეს, უძრავი ქონების ღირებულება არ გადაუხდია. თანხის გადაცემა უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციის შემდგომ უნდა მომხდარიყო, მაგრამ მოპასუხემ ისე გადაიფორმა უძრავი ქონება საკუთრებაში, რომ თანხა მოსარჩელისთვის არ გადაუხდია. მოპასუხემ კი მიუთითა, რომ 12000 აშშ დოლარი მოსარჩელეს მინდობილობის დადებამდე გადასცა.

სასამართლომ განმარტა, რომ ფულადი ვალდებულების შესრულების დადასტურების ნაწილში არსებობს მტკიცების როგორც პროცესუალურ სამართლებრივი ასევე, მატერიალური სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები

სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს

მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ ფულადი ვალდებულებების შესრულების ფაქტების დადგენა იმ პირობებში, როდესაც მეორე მხარე უარყოფს თანხის მიღების ფაქტს, მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე დაუშვებელია. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხოლოდ ახსნა-განმარტების მიცემით შემოიფარგლა. მას არ წარმოუდგენია სხვა მტკიცებულება, რაც მისი მხრიდან ფულადი ვალდებულების შესრულების ფაქტს დაადასტურებდა. ამდენად, მოპასუხე მხარემ მოსარჩელისათვის შეთანხმებით გათვალისწინებული თანხის 12 000 აშშ დოლარის გადაცემის ფაქტის დადასტურება ვერ შეძლო.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასარჩელო განცხადება (ს.ფ. 1-14);
- შესაგებელი (ს.ფ.4253);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლოს 2016 წლის 23 და 29 დეკემბრის სხდომის ოქმები).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ორმხრივი გარიგების ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეთა ნება მიმართულია ყიდვა-გაყიდვის თაობაზე სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელია, რომ ნივთის გამყიდველი იყოს მისი მესაკუთრე და შესაბამისად, გარიგების დადებისას გამოხატული იყოს მისი ნება ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით. გარიგების ნამდვილობაც დამოკიდებულია მესაკუთრის ნების ნამდვილობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 12 და 22 სექტემბერს ნ-----მ გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ორი ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზეც შეიძინა ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- და №5----- - საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული, ბ----- კ-----ვის კუთვნილი უძრავი ქონებები. ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებისას ნ----- მოქმედებდა ბ-----ს მიერ 2013 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საფუძველზე და ხელშეკრულებას, გამყიდველი ბ-----ს მხრიდან ხელი, როგორც წარმომადგენელმა მოაწერა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ გარიგებით, რომელსაც წარმომადგენელი დებს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, და იმ პირის სახელით, რომელსაც იგი წარმოადგენს, უფლებები და მოვალეობები წარმოეშობა მხოლოდ წარმოდგენილ პირს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ამავე კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნების გამოვლენის ნაკლის გამო გარიგების საცილობისას გადამწყვეტია წარმომადგენლის ნება.

სასამართლომ განმარტა, რომ ნების გამოვლენა გარიგების აუცილებელი ელემენტია და მისი (ნების) არარსებობა გარიგების ბათილობის საფუძველია. ნების გამოვლენა არის სამართლებრივი შედეგის დადგომის სურვილის გარეგნული გამოხატვა კანონით დადგენილი ფორმით. ნების გამოხატულებით გარიგების მონაწილენი აფიქსირებენ იმ მიზანს, რომლის მიღწევაც სურთ და ამისათვის კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ საშუალებებს იყენებენ. ამასთან, სამართლებრივ შედეგს იწვევს მხოლოდ ნამდვილი ნების გამოვლენა, რაც გულისხმობს ნების შესაბამისობას კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ წარმომადგენლის მეშვეობის ხელშეკრულების დადების შესაძლებლობას მოქმედი კანონმდებლობა დასაშვებად მიიჩნევს. მაგრამ იმისათვის, რომ წარმომადგენლის საშუალების დადებულ გარიგებას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი მოჰყვეს, საჭიროა, რომ წარმომადგენელი მოქმედებდეს მარწმუნებლის მიერ გაცემული უფლებამოსილების ფარგლებში და მისი ნების შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაშიც, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი იყო დადგენილიყო - გამოავლინა თუ არა ნება მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებულ ორივე უძრავ ქონებასთან მიმართებით. იმ შემთხვევაში თუ

დადგინდებოდა, რომ მოსარჩელემ ორივე ქონების გაყიდვის ნება გამოავლინა, მაშინ მოპასუხის მოქმედებები ჩაითვლებოდა მართლზომიერად, წინააღმდეგ შემთხვევაში წარმომადგენლის მოქმედებები უნდა ჩაითვალოს მარწმუნებლის ნებასთან შეუსაბამოდ, რაც მის ბათილად ცნობის საფუძველია.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ მოითხოვა 2016 წლის 12 და 22 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა. ამასთან, 2014 წლის 12 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეს მისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა

12000 აშშ დოლარი არ აქვს გადახდილი, ხოლო 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას კი მოითხოვს იმ საფუძველით, რომ მას ამ ქონებასთან მიმართებით გაყიდვის ნება არ გამოუვლენია, რადგან ამ ქონების გასხვისების სურვილი არასდროს ჰქონია და მოპასუხეს მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის და საცხოვრებელი სახლის გაყიდვაზე შეუთანხმდა.

მითითებული გარემოების გასარკვევად სასამართლომ გამოიკვლია და შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და მივიდა შემდეგ დასკვნამდე:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ-----ს, როგორც წარმომადგენელს, 2013 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, მიენიჭა მხოლოდ 2511 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელებისა და შემდგომში მისი განკარგვის, მათ შორის საკუთარ სახელზე რეგისტრაციის უფლებამოსილება, ვინაიდან მეორე უძრავი ქონება - 85398 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მინდობილობის გაცემის დროს საჯარო რეესტრში მოპასუხის საკუთრებად უკვე აღრიცხული იყო. შესაბამისად, ნ-----ს 14.11.2016 წლის მინდობილობით უფლებამოსილება მიენიჭა კონკრეტულად იმ ქონების საკუთარ სახელზე გადაფორმების უფლება, რომელიც რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხული ჯერ არ იყო. ამდენად, ნ----- არ წარმომადგენდა ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ პირს და მის მიერ გამოვლენილი ნება მოსარჩელის ნებას ეწინააღმდეგებოდა. ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებები კი წარმომადგენენ 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

შესაბამისად, არსებობს ბ-----ს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების, კერძოდ, 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება 2014 წლის 12 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ორმხრივი, კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულება. იგი ორმხრივ მავალდებულებელი გარიგებაა, რაც გამოიხატება ერთი მხრივ გამყიდველის ვალდებულებაში, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მეორეს მხრივ მყიდველის ვალდებულებაში, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება.

მოსარჩელემ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლად მოპასუხის მხრიდან თანხის გადაუხდელობაზე მიუთითა. მართალია, საქმის განხილვის შედეგად, მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის

- 12000 აშშ დოლარის, გადახდის ფაქტი ვერ დადასტურდა, მაგრამ აღნიშნული გარემოება არ წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველები მითითებულია სამოქალაქო კოდექსის 55-59-ე მუხლებში. ასევე, ბათილია შეცდომის, მოტყუების ან იძულებით დადებული გარიგებები. მოსარჩელე ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადაუხდელობაზე უთითებს და განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის საფუძველზე შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს უკვე გადაცემული ქონების დაბრუნება.

სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლით, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა. აღნიშნული ნორმის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შესრულებაზე უარი დასაშვებია ვალდებულების შესრულებამდე და არა მისი შესრულების შემდეგ.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მხარეებს, გარიგების დადების შედეგად ერთმანეთის მიმართ შემდეგი ვალდებულება გაუჩნდათ - მოსარჩელეს მოპასუხისათვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება უნდა გადაეცა, ხოლო მოპასუხეს მოსარჩელისთვის ნასყიდობის საფასური უნდა გადაეხადა. მოსარჩელემ 14.11.2013 წლის მინდობილობით (ისევე, როგორც მანამდე გაცემული მინდობილობებით) მოპასუხეს უძრავი ქონების საკუთარ თავზე გადაფორმების

უფლებამოსილება მიანიჭა. როგორც საქმის მასალებითაა დადგენილი, სადავო ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე. ამდენად, მოსარჩელემ ფაქტობრივად წინასწარ შეასრულა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება. ეს გარემოება კი მისი მხრიდან ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესაძლებლობას გამორიცხავს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი შედეგი მხარეების სამომავლოდ ვალდებულების შესრულებისაგან გათავისუფლება, ხოლო უკვე განხორციელებული შესრულების დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოვალეს მოსთხოვოს შესრულება. ვალდებულება შეიძლება გამომდინარეობდეს ხელშეკრულებიდან ან კანონიდან. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულების მოთხოვნა მიეკუთვნება პირველად მოთხოვნათა რიგს. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების – პირველადი მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში დღის წესრიგში დგება მეორადი მოთხოვნების განხილვის საკითხი. ვალდებულების შეუსრულებლობა სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს: ვალდებულების დაგვიანებული შესრულებით (ვადის გადაცილება) ვალდებულების შეუსრულებლობით ან ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება რეგულაციური უფლებაა, რაც გულისხმობს, რომ მხარეს დამოუკიდებლად და მესამე პირთა თანამოქმედების გარეშე შეუძლია სამართლებრივი მიზნის მიღწევა. სწორედ ამ ნიშნით განსხვავდება იგი მოთხოვნისაგან, რომლის რეალიზებაც ადრესატის ნებაზეა დამოკიდებული (შეასრულოს მოთხოვნის პირობა), თუმცა წინაპირობათა თვალსაზრისით ხელშეკრულებიდან გასვლის პროცესი პირობითად სამ კატეგორიად შეიძლება დაიყოს: ხელშეკრულებიდან გასვლა ვადის გადაცილების ან არაჯეროვანი შესრულების გამო; ხელშეკრულებიდან გასვლა შეუძლებლობის გამო და ხელშეკრულებიდან გასვლა გულისხმიერების დარღვევის გამო. შეუძლებლობა შესრულების ვალდებულების სრული ანტიპოდაა. ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გადაცემულის უკან დაბრუნების (რესტიტუციის) უფლება წარმოადგენს მეორადი მოთხოვნის უფლებებს, რომლებიც წარმოიშვება ხელშეკრულების დარღვევიდან. თუმცა მათი რეალიზაცია დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, ვალდებულების შესრულება

ვალდებულების დარღვევის მიუხედავად, შესაძლებელია თუ არა. იმ პირობებში, როდესაც შესასრულებელია ფულადი ვალდებულება, მხარემ ეს მოთხოვნა უნდა დააყენოს და არ გადავიდეს ისეთ მეორად მოთხოვნაზე, როგორიც ხელშეკრულებიდან გასვლაა.

სასამართლომ განმარტა, რომ ფულადი ვალდებულებების მიმართ (მოცემულ შემთხვევაში ნასყიდობის ფასის გადახდის) შეუძლებლობის ინსტიტუტი არ მოქმედებს. ფულადი ვალდებულება გვაროვნული ვალდებულების უმკაცრეს ფორმას წარმოადგენს და მისი მოპოვება ბაზარზე ყოველთვის შეუზღუდავად არის შესაძლებელი (მით უმეტეს მოცემულ შემთხვევაში აღსრულება შესაძლებელია მოვალის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან). გარდა ამისა ფულადი ვალდებულების განსაზღვრა ყოველთვის წინასწარ არის შესაძლებელი და მის შემთხვევაში მოვალის მოსალოდნელი რისკისაგან და ვალდებულებათა დისბალანსისაგან დაცვის აუცილებლობა არ არსებობს (ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს მხოლოდ 398-ე მუხლი). შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია რომ ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის და ასეთის შესრულების შესაძლებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნა უნდა იყოს ვალდებულების შესრულება -- ნასყიდობის ფასის გადახდა და არა ხელშეკრულებიდან გასვლა.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით ბ-----ს მიერ შეტანილი სასარჩელო განცხადება შეიცავდა ორ სასარჩელო მოთხოვნას:

1. ბათილად იქნეს ცნობილი ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ა----- მდებარე № 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 85 398 კვ. მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება, გამყიდველ ბ-----ს მინდობილ პირს ნ-----ს და მყიდველ ნ-----ს შორის და შესაბამისი ცვლილება განხორციელდეს საჯარო რეესტრში.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ა----- მდებარე № 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2511 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით, 2014 წლის 12 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება გამყიდველ ბ-----ს მინდობილ პირს ნ-----ს და მყიდველ ნ-----ს შორის და შესაბამისი ცვლილება განხორციელდეს საჯარო რეესტრში.

გურჯაანის რაიონულმა სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა ბ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა და ბათილად ცნო ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ა----- მდებარე № 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 85 398 კვ. მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 2014

წლის 22 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება, გამყიდველ ბ-----ს მინდობილ პირს ნ-----ს და მყიდველ ნ-----ს შორის და დაავალა შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მხარეებმა გარიგება მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე დადეს. 2013 წლის 14 ნოემბერს სანოტარო წესით გაფორმებული მინდობილობით ბ----- კ----- -ვს ნ-----სათვის არ მიუცია საჯარო რეესტრში № 54. 15. 11.229 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 85398 კვ.მ ფართობის სასოფლო -სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის და საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლება. სასამართლოს მოსაზრებით, 2013 წელს, როდესაც მოსარჩელემ გასცა მინდობილობები ნ-----ზე, აღნიშნულით მან მოპასუხეს ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ა----- მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხს მოწესრიგება დაავალა, რადგან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ამ დროს საჯარო რეესტრში მოსარჩელეზე რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო №5----- --- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი უკვე მოსარჩელის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და ხელახლა მისი რეგისტრაციის აუცილებლობა არ არსებობდა.

აპელანტი სასამართლოს ასეთ მოსაზრებას არ ეთანხმება, ვინაიდან, როგორც დადგენილია საქმეზე ბ----- კ-----ვს საკუთრებაში გააჩნდა ორი უძრავი ქონება-ქონება, რომელიც წარმოადგენდა ბ-----ს და მისი კომლის წევრების საკუთრებას (საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ფართობით 2511 კვ.მ და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი) და მიწის ნაკვეთი ფართობით 85 398 კვ. მ (რომელიც ბ----- კ-----ვს ჰქონდა აღებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე). მიუხედავად ამისა მოსარჩელე არც ერთ მინდობილობაში (არც 2010 წლის და არც 2013 წლის) არ ახდენს უძრავი ქონების გამიჯვნას. იმ შემთხვევაში თუ ბ-----ს სურვილს წარმოადგენდა მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის გასხვისება მაშინ 2010 წლის 29 ოქტომბრის მინდობილობაში გარკვევით იქნებოდა მითითებული ბ-----ს ნება მიენიჭებინა ნ-----სათვის კომლის თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის უფლებამოსილება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო სხდომაზე როგორც ბ----- კ-----ვმა, ისე ნ-----მ დაადასტურეს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2010 წლის 29 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ნ-----მ, როგორც ბ-----ს წარმომადგენელმა განახორციელა 85398 კვ. მ ფართობის სახნავი მიწის ნაკვეთის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსგან გამოსყიდვა.

აპელანტი მიუთითებს, რომ მის მიერ სხდომაზე განმარტებულ იქნა, რომ მიწის

ნაკვეთი 85398 კვ. მ ფართობით სამინისტროსაგან გამოვისყიდე 10 000 ლარად. აღნიშნულით შევასრულე ბ----- კ-----ვთან დადებული შეთანხმების პირობა, რომლის თანახმად სამინისტროსაგან მიწის გამოსყიდვის თანხა მე უნდა გადამეხადა. თუ ბ-----ს სურვილს არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის ფართობით 85398 კვ. მ ჩემზე გასხვისება, მაშინ რატომ აიქნა აღებული საკუთარ თავზე მთელი რიგი პროცედურები რაც იყო დაკავშირებული მიწის ნაკვეთის სამინისტროსგან გამოსყიდვასთან და ბ-----ს სახელზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ გარემოებას სასამართლომ საერთოდ არ მისცა არანაირი შეფასება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მოსაზრებით იმ ფაქტს, რომ მიწის ნაკვეთი ფართობით 85398 კვ. მ არ წარმოადგენდა ბ----- კ-----ვსა და ნ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ თუ ნ-----ს მიაჩნდა, რომ მან 2010 წელს 12 000 დოლარად საჯარო რეესტრში № 54. 15. 11. 229 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიც შეიძინა, მაშინ მინდობილობის მოქმედების ვადაში რატომ არ განახორციელა მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმეში არსებული დოკუმენტებით დასტურდება, რომ ნ-----ს 2014 წლის სექტემბრამდე არც ერთი უძრავი ქონება თავის სახელზე არ დაურეგისტრირებია, მათ შორის საცხოვრებელი სახლიც, რომლის მოსარჩელის მხრიდან გასხვისების ნების არსებობა სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია (ისიც ალბათ იმიტომ, რომ თვითონ ბ----- კ-----ვმა აღიარა სახლის გაყიდვის სურვილის არსებობა).

ასევე სასამართლომ არასწორად შეაფასა მხარის განმარტება იმ ნაწილში, რომ იგი ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 5----- ნ----- თავის თავზე იმიტომ ვერ იფორმებდა, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა გირავნობა-იპოთეკა, რაც არ წარმოადგენს რეგისტრაციისთვის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

როდესაც ჩემთვისმისთვის გახდა ცნობილი, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა გირავნობა-იპოთეკა იმის გამო, რომ მეიჯარეების მიერ გადახდილი საიჯარო ქირით ბ----- კ-----ვს არ დაუფარია სახელმწიფოს წინაშე არსებული დავალიანება, მის სურვილს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ აღნიშნული დავალიანება დაფარული ყოფილიყო მოსარჩელის და არა მის მიერ. ვინაიდან დავალიანების წარმოშობის მიზეზი იყო ბ-----ს ბრალეული მოქმედება.

ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე 2014 წლის ჩათვლით თვითონ აქირავებდა მიწის ნაკვეთს გამოწვეული იყო მისი მხრიდან დაპირებით, რომ მეიჯარეებიდან მიღებული თანხებით დაფარავდა საგადასახადო დავალიანებას. მაგრამ დავალიანება დღემდე არ აქვს დაფარული.

სასამართლომ გაიზიარა ბ-----ს განმარტება, რომ მას არ სურდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით 5----- გასხვისება მხოლოდ და მხოლოდ თვითონ

ბ-----ს ჩვენებიდან გამომდინარე. სწორად არ შეაფასა სამივე მინდობილობის ტექსტი. იმ პირობებში, როდესაც სახეზე იყო ორი სხვადასხვა უძრავი ქონება, ბ----- კ-----ვს თავისუფლად შეეძლო მოეხდინა მინდობილობებში მათი გამიჯვნა, რაც მან არ გააკეთა. რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს ბ-----ს საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების განკარგვის სურვილს.

სასამართლოს მიერ არ იქნა დაკმაყოფილებული ბ-----ს მოთხოვნა იმ ნაწილში, სადაც იგი ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი ლაგოდების რაიონის სოფ. ა----- მდებარე № 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2511 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით, 2014 წლის 12 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება გამყიდველ ბ-----ს მინდობილ პირს ნ-----ს და მყიდველ ნ-----ს შორის და შესაბამისი ცვლილება განხორციელდეს საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ ზემოთ მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულად ჩათვალა, მაგრამ თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ შეთანხმებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასი გადახდილი არ არის.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ მან ბ----- კ-----ვს, უძრავი ქონების საფასური 12000 დოლარი გადაუხადა, ვინაიდან თანხის გადაცემა უნდა მომხდარიყო საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციის შემდგომ, მაგრამ მოპასუხემ ისე გადაიფორმა უძრავი ქონება საკუთარ სახელზე, რომ თანხა მოსარჩელისათვის არ გადაუცია.

სასამართლომ მიუთითა 429-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმ პირობებში, როდესაც მეორე მხარე უარყოფს თანხის მიღების ფაქტს, მხოლოდ მხარის ახსნა განმარტების საფუძველზე დაუშვებელია ფულადი ვალდებულებების ფაქტების დადგენა.

ამასთან ერთად სასამართლომ მიუთითა, რომ ვერ გაიზიარებს ბ-----ს განმარტებას იმის შესახებ, რომ მას არ სურდა სახლის გასხვისება, ვინაიდან მოსარჩელის სახელით ნ-----ზე გაცემულ მინდობილობაში ამის შესახებ გარკვევით წერია, ხოლო მინდობილობაზე ბ-----ს ხელმოწერა ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მან მინდობილობა პირადად წაიკითხა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 427-ე, 429-ე, 477-ე, 624-ე მუხლებით, რითაც დაარღვია ამავე კოდექსის მე 5 მუხლის პირველი და 3 ნაწილები, ვინაიდან აღნიშნული ნორმები წარმოადგენენ სპეციალურ ნორმებს, მათი ანალოგიის წესით გამოყენება დაუშვებელია, ამასთან ნასყიდობის ხელშეკრულება ამომწურავადაა დარეგულირებული სამართლის შესაბამისი ნორმებით, კანონი არ ითვალისწინებს

ნასყიდობის ხელშეკრულებისას საბუღალტრო დოკუმენტებისა და სხვა მტკიცებულებების არსებობის სავალდებულობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ყველა ფულადი ურთიერთობის(განსაკუთრებით ნასყიდობის) ნამდვილობა საეჭვო გახდებოდა.

საქმეზე დადგენილია, რომ 2010 წლის სექტემბერში ნ-----ს და ბ----- კ-----ვის შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ბ----- კ-----ვმა ნ-----ს მიჰყიდა ლაგოდენის რაიონის სოფ. ა-----სი მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლით და მიწის ნაკვეთი ფართობით 85398 კვ.მ. ნასყიდობის ფასი შეთანხმების თანახმად განისაზღვრა 12000 დოლარად დამატებული ის აუცილებელი ხარჯები, რაც აპელანტს უნდა გაეწია მიწის ნაკვეთის ფართობით 85398 კვ.მ. გამოსყიდვისათვის და რომელიც ჩემთვის დაზუსტებით წინასწარ არ იყო ცნობილი. თანხის გადახდისთანავე ნ-----ს საცხოვრებლად გადავიდა ბ-----ს კომლის საკუთრებაში არსებულ სახლში.

სასამართლო გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ მხარეებს შორის მიღწეული შეთანხმების მიხედვით, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის თანხა უნდა გადაეხადა უძრავი ქონების ბ-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

მოსარჩელემ როგორც თავის სარჩელში, ისე სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებაში მიუთითებდა, რომ ნ-----ს ჯერ ნასყიდობის თანხა უნდა გადაეხადა, მხოლოდ ამის შემდეგ სახლი გადავიდოდა მის საკუთრებაში.

სასამართლომ გაიზიარა ბ-----ს და მისი შვილის მ----- კ-----ვის ჩვენება იმ ნაწილში, რომ ვინაიდან სახლის საბუთები მოსაწესრიგებელი იყო მხარეები შეთანხმდნენ იმაზე, რომ ნასყიდობის თანხას ნ-----ს სახლის გაფორმების შემდეგ გადაიხდიდა. ბ----- პერიოდულად ჩამოდიოდა სოფელში და ნ-----ს ეკითხებოდა თუ რა ხდებოდა სახლის გაფორმებაზე და ფულს როდის მისცემდა. აღნიშნული ფაქტის (თანხის გადაუხდელობის) დასადასტურებლად სასამართლო იყენებს საქმეზე დაკითხული მოწმეების ჩვენებას, რაც მოცემულ შემთხვევაში არასწორია.

სამოქალაო კდოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების შესრულებამდე. 2010 წლის 29 ნოემბრის შემდეგ (პირველი მინდობილობის გაცემის თარიღი) მოსარჩელეს შეეძლო ნებისმიერ დროს გაეუქმებინა ნ-----ზე გაცემული მინდობილობები, თუ დავუშვებთ, რომ ნ----- ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან, კერძოდ 2010 წლის სექტემბრიდან მას ატყუებდა და ნასყიდობის თანხას არ უხდიდა, მაშინ რატომ აქვს გაცემული 2010 წლის შემდეგ 2013 წელს ნ-----ს სახელზე დამატებით ქონების განკარგვის ორი იდენტური შინაარსის მინდობილობები . სასამართლომ ამ გარემოებას არ მისცა არანაირი შეფასება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადასტურებულად ჩათვალა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე და საცხოვრებელ სახლზე, უძრავი ქონება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, აღნიშნული კი ქმნის იმის პრეზუმპციას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა გადახდილია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ, დადგენილია, რომ სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივის“ აღმოსავლეთ რეგიონალური არქივის 2014 წლის 19 სექტემბრის №A----- ცნობით დადგენილია, რომ ბ-----ს კომლის საკუთრებად ირიცხება ლაგოდეხის რაიონის სოფელი ა----- მდებარე 88 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი და 0.25 ჰა ფართობის (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი. 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის შემადგენლობაში იყვნენ ცოლი - მ----- და შვილები - მ----- და მ----- კ-----ვები.

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვმა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროსთან 2011 წლის 17 მაისს დადებული ნასყიდობის №328 ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 85398 კვ.მ ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ბ-----ს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №5-----, საჯარო რეესტრში 2011 წლის 22 მაისიდან დარეგისტრირდა.

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვმა 2010 წლის 29 ნოემბერს, სამი წლის ვადით, ნ-----ზე სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა გასცა, რომლითაც მინდობილობით ნ-----ს მიენიჭა უფლება, რომ მან შეასრულოს აზომვითი ნახაზები, მარეგისტრირებელ ორგანოში ბ-----ს სახელზე დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება გაასხვისოს თავისი შეხედულებისამებრ (გაიფორმოს თავის სახელზე), მოაწეროს ხელი გარიგების ხელშეკრულებას და განსაზღვროს თანხა. ამასთან, იყოს ბ-----ს წარმომადგენელი ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო სექტორის სამსახურში, საჯარო რეესტრში, საგადასახადო ინსპექციაში, სანოტარო ბიუროში, მოაწეროს ხელი ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, განახორციელოს საბანკო ოპერაციები, შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.

ბ----- კ-----ვმა მეორედ, 2013 წლის 01 მარტს, ერთი წლის ვადით, ნ-----ზე გასცა სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა. მინდობილობით ნ-----ს მიენიჭა უფლება, რომ მან მარეგისტრირებელ ორგანოში ბ-----ს სახელზე დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, დაწეროს განცხადება, მიიღოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შეასრულოს აზომვითი ნახაზები, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება მართოს და განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, გაიფორმოს თავის სახელზე, განსაზღვროს თანხა, ხელი მოაწეროს გარიგების ხელშეკრულებას და განსაზღვროს თანხა. ამის შესაბამისად, იყოს ბ-----ს წარმომადგენელი ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო სექტორის სამსახურში, საჯარო რეესტრში, შემოსავლების სამსახურში, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოებში, სანოტარო ბიუროში, მოაწეროს ხელი ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, განახორციელოს საბანკო ოპერაციები, შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც ამ დავალების შესრულებასთან არის დაკავშირებული. ამავე დღეს, ბ-----ს შვილმა მ----- კ-----ვმა გასცა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლის მიხედვით იგი თანახმაა, რომ ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დარეგისტრირდეს ბ-----ს სახელზე.

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვმა მესამედ, 2013 წლის 14 ნოემბერს გასცა, ნ-----ზე სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლითაც ნ-----ს მიენიჭა უფლება, რომ მან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაარეგისტრიროს ბ-----ს

კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, დაწეროს განცხადება, მიიღოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შეასრულოს აზომვითი ნახაზები, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება მართოს და განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, გაიფორმოს თავის სახელზე, განსაზღვროს თანხა, ხელი მოაწეროს გარიგების ხელშეკრულებას. ამის შესაბამისად, იყოს ბ-----ს წარმომადგენელი ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო სექტორის სამსახურში, საჯარო რეესტრში, შემოსავლების სამსახურში, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოებში, სანოტარო ბიუროში, მოაწეროს ხელი ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, განახორციელოს საბანკო ოპერაციები, შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც ამ დავალების შესრულებასთან არის დაკავშირებული. მინდობილობა გაიცა სამი წლის ვადით და შემდგომი გადანდობის უფლებით. ამავე დღეს ბ----- კ-----ვმა გასცა სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა, რომლის საფუძველზეც ირმა ნანობაშვილს სამოქალაქო და ადმინისტრაციული საქმეების წარმართვის უფლებამოსილება მიანიჭა.

დადგენილია, რომ ნ-----მ, ბ----- კ-----ვის მიერ 2013 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, მოსარჩელის და მისი ოჯახის თანასაკუთრებაში არსებული, ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, 2511 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 2-----) ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა საჯარო რეესტრში. უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება განხორციელდა 2014 წლის 07 აგვისტოს.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 12 სექტემბერს ნ-----მ გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მან შეიძინა ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული 2511 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნ----- მოქმედებდა 2013 წლის 14 ნოემბერს, ბ-----ს მიერ გაცემული მინდობილობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საფუძველზე და ხელშეკრულებას, როგორც გამყიდველის, ასევე მყიდველის მხრიდან, ხელს ნ----- აწერს. ნასყიდობის საგნის ღირებულება 12000 აშშ დოლარით განისაზღვრა. ნ-----ას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა 2014 წლის 18 სექტემბერს.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 სექტემბერს ნ-----მ გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნ----- ასევე მოქმედებდა 2013 წლის 14 ნოემბერს, ბ----- კ-----ვის მიერ გაცემული მინდობილობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საფუძველზე და ხელშეკრულებას, როგორც

გამყიდველის, ასევე მყიდველის მხრიდან ხელს ნ-----ი აწერს. ნასყიდობის საგნის ღირებულება 10 000 ლარით განისაზღვრა. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა დაჩქარებული მომსახურებით. უფლების რეგისტრაციაზე განცხადება წარდგენილია 2014 წლის 22 სექტემბერს 10:48 საათზე და რეგისტრაცია დასრულდა იმავე დღეს 11:18 საათზე.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 სექტემბერს ბ----- კ-----ვმა გააუქმა 2013 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობა, ხოლო 2014 წლის 25 სექტემბერს გააუქმა ი-----ლზე გაცემული მინდობილობა.

დადგენილია, რომ ნ-----, ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 2511 კ.მ. ფართობის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობეს, ბ-----ს თანხმობით, 2010 წლიდან ფლობს, ხოლო ამავე მისამართზე მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კ.მ. ფართობის სახნავ მიწის ნაკვეთს განკარგავს 2014 წლიდან.

პალატას დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მხარეებმა გარიგება მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლზე დადეს. 2013 წლის 14 ნოემბერს სანოტარო წესით გაფორმებული მინდობილობით ბ----- კ-----ვს ნ-----ასათვის არ მიუცია საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის და საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლება. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას, რომ ბ----- კ-----ვთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მან, როგორც საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ასევე, 85398 კვ.მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთიც შეიძინა. სასამართლო, ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის განმარტებას, რომ მას ნ-----სათვის არ მიუცია ბ-----ს და მისი ოჯახის თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის, შემდგომში საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, საკუთარ თავზე გაფორმების უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები დავობენ არა მარტო იმაზე - ჰქონდა თუ არა ნ-----ს უძრავი ქონებების საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლებამოსილება, არამედ იმაზეც - იყო თუ არა შეთანხმების საგანი საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნ-----ს 12 000 აშშ დოლარად მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი მიჰყიდა და სახნავი მიწის გაყიდვაზე შეთანხმება არ მომხდარა. თავის მხრივ ნ----- განმარტავს, რომ მან 12000 აშშ დოლარად იყიდა, როგორც საცხოვრებელი სახლი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით, აგრეთვე 85398 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთიც და მინდობილობით

უძრავი ქონების საკუთარ თავზე გადაფორმების უფლებამოსილებაც ჰქონდა მინიჭებული.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე, ამ ნაწილში ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას იძლევა. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ კი გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს და სასამართლოსთვის უფრო სარწმუნოდ იქნება მიჩნეული.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მტკიცების ტვირთი, მხარეებს შორის, თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. გარდა იმისა, რომ მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლმა დაადგინა, რომ თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებს, რომ სურდა საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაყიდვა. 2010 წელს ნ-----სთან შეთანხმდა, რომ მის სახლს ნ----- 12 000 აშშ დოლარად იყიდიდა. ვინაიდან საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის დოკუმენტები მოსაწესრიგებელი იყო, ურთიერთშეთანხმებით მინდობილობა გააფორმეს. შეთანხმების მიხედვით თანხის გადახდა ბ-----ს სახელზე საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის დარეგისტრირების შემდეგ უნდა მომხდარიყო. მაგრამ მოპასუხეს მისთვის უძრავი ქონების ღირებულება დღემდე არ გადაუხდია. სახნავი მიწის ნაკვეთის გაყიდვაზე კი საერთოდ საუბარი არ ყოფილა.

პალატა ყურადღებას მიაქცევს სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულ მ---

----- კ-----ვას ჩვენებას, რომლის შესაბამისადაც, მის ოჯახს ნ-----სთან ახლო ურთიერთობა ჰქონდა. ბ----- კ-----ვს სურდა საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა, ნ-----ს კი ყიდვა. 2010 წელს მოილაპარაკეს სახლის 12 000 აშშ დოლარად გაყიდვაზე. ბ----- კ-----ვის თანხმობით ნ-----ს საცხოვრებლად ბ-----ის სახლში გადავიდა. სახლის საბუთები მოსაწესრიგებელი იყო და ამიტომ შეთანხმდნენ, რომ თანხის გადახდა სახლის გაფორმების შემდეგ მოხდებოდა. საცხოვრებელ სახლში ჩაწერილი იყო მ----- კ-----ვის დედა მ----- კ-----ვი, რომელიც ზოგიერთ საბუთში ეწერა, როგორც მ-----ს. საჭირო იყო იმის დადგენა, რომ მ----- კ-----ვი და მ----- ერთი და იგივე პირი იყო. საბუთების მოწესრიგების და სახლის საჯარო რეესტრში ბ-----ს სახელზე რეგისტრაციის მიზნით ნ-----მ მინდობილობის გაცემა მოითხოვა. ამასთან, ბ----- კ-----ვს ეუბნებოდა, რომ როდესაც მოაწესრიგებდა საბუთებს, შემდეგ გადაუხდიდა შეთანხმებულ თანხას. საბუთების მოწესრიგების მიზნით მინდობილობა ადვოკატზე ი-----ლზეც გასცეს, რადგან მას უნდა ეწარმოებინა სასამართლოში საქმე. ბ-----ი პერიოდულად ჩამოდიოდა სოფელში და ნ-----ს ეკითხებოდა, თუ რა ხდებოდა სახლის გაფორმებაზე და ფულს როდის მისცემდა, რაზეც ნ----- პასუხობდა, რომ ჯერ დოკუმენტები არ იყო მოწესრიგებული. მოწმემ განმარტა, რომ ბ----- კ-----ვს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა სურდა. სახნავ მიწის გაყიდვის სურვილი ბ----- კ-----ვს არასდროს ჰქონია.

მოწმე ზა-----ის ჩვენების შესაბამისად, ბ----- კ-----ვმა ნ-----ს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი მიჰყიდა, კერძოდ, ბ----- მასთან და ლ-----თან ერთად, 2014 წლის აგვისტოში, მივიდა ნ-----თან და სახლის ღირებულების გადახდა მოსთხოვა, რაზეც ნ-----მ უპასუხა, რომ ბ-----ს მეუღლის გვარი საბუთებში სხვადასხვანაირად ეწერა და ვერ იფორმებდა სახლს. სანამ საბუთების გასწორება არ მოხდებოდა, ფულს არ გადაიხდიდა.

მოწმეების ზ-----ლის და ა-----ის ჩვენების მიხედვით 2014 წლის ჩათვით, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის სახნავი მიწის ნაკვეთს იჯარით ბ-----სგან იღებდნენ. იჯარის თანხასაც მას უხდიდნენ. ა-----მა განმარტა, რომ იგივე მიწის ნაკვეთი ნ-----სგან 2015 წლიდან იქირავა. მოპასუხე მხარემაც დაადასტურა, რომ 2014 წლამდე, მანამ სანამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდებოდა, მიწის ნაკვეთს იჯარით ბ-----ი გასცემდა. შესაბამისად, გაურკვეველია, რატომ უნდა გაეცა იჯარით ბ----- კ-----ვს ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც ნ-----ს 2010 წლიდან შეძენილად მიაჩნდა. ამ ნაწილში მოპასუხემ მიზეზად უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა- იპოთეკა მიუთითა, რაც ვერ ჩაითვლება სარწმუნო გარემოებად, რადგან საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დამაბრკოლებელ გარემოებას არ წარმოადგენს.

გარდა მოწმეთა ჩვენებისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს 2013 წელს მოსარჩელის მიერ გაცემული მინდობილობების შინაარსზე. სადაც აღნიშნულია,

რომ ნ-----ს მიენიჭა უფლება, მარეგისტრირებელ ორგანოში, ბ-----ს სახელზე დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება მდებარე ლაგოდეხი, სოფელ ა-----, ხოლო დარეგისტრირების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონება მართოს და განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, გაიფორმოს საკუთარ თავზე. ანალოგიური შინაარსის მატარებელია 2010 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებული მინდობილობაც.

დადგენილია, რომ ბ----- კ-----ვს საკუთრებაში ორი უძრავი ქონება ჰქონდა. ერთი იყო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ხოლო მეორე იყო №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 85398 კვ.მ. ფართობის სახნავი მიწის ნაკვეთი. ეს უკანასკნელი მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 2011 წლის 17 მაისს დადებული ნასყიდობის №328 ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა და მასზე, ბ----- კ-----ვს საკუთრების უფლება 2011 წლის 22 მაისიდან დარეგისტრირდა.

პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან 2013 წელს, როდესაც მოსარჩელემ გასცა მინდობილობები მოპასუხე ნ-----ზე, აღნიშნულით მან მოპასუხეს, ლაგოდეხის რაიონის სოფელ ა----- მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საკითხის მოწესრიგება დაავალა, რადგან საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ამ დროს საჯარო რეესტრში მოსარჩელეზე რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 85398 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი უკვე მოსარჩელის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და ხელახლა მისი რეგისტრაციის აუცილებლობა არ არსებობდა. იმ შემთხვევაში თუ მხარეთა შორის დადებული გარიგება ამ მიწის ნაკვეთსაც ეხებოდა, მაშინ მათ, 2011 წლის 22 მაისიდან ნებისმიერ დროს შეეძლოთ მასზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და ნ-----ს სახელზე რეგისტრაციის განხორციელება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 134-ე მუხლის მიხედვით, კი წერილობით მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს

დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებსა და შეფასებებს და მიუთითებს მათზე, კერძოდ, სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებების, მხარეთა ახსნა- განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, დადასტურებულია, რომ ბ----- კ-----ვმა ნ-----ს 12000 აშშ დოლარად მხოლოდ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი მიჰყიდა, რადგან ეს უკანასკნელი მინდობილობების გაცემის მომენტისთვის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით მოსარჩელეზე აღრიცხული არ იყო და მინდობილობაში მითითებულ „დარეგისტრირებაში“ და „შემდგომ განკარგვაში“ მხარეები სწორედ საჯარო რეესტრში მარწმუნებლების სახელზე აღურიცხავ ქონებას გულისხმობდნენ.

პალატა განმარტავს, რომ ფულადი ვალდებულების შესრულების დადასტურების ნაწილში არსებობს მტკიცების როგორც პროცესუალურ სამართლებრივი ასევე, მატერიალური სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ნ-----ს მხრიდან უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე ფაქტობრივ გარემოების დადგენას, პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, აღნიშნულ გარემოებაზე სასამართლოს მსჯელობა უნდა შემოიფარგლოს მხოლოდ ხელშეკრულების ბათილობის სარჩელის მოთხოვნასთან მიმართებაში, როგორც შესაგებლის არგუმენტი და არა, როგორც გარემოება, რომლის მტკიცების ვალდებულება განსახილველი დავის ფარგლებში ექნებოდა მოპასუხეს. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც დაკისრებული აღძრული სასარჩელო მოთხოვნები არ შეეხება ფულადი ვალდებულების შესრულების დაკისრებას, მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულების თაობაზე მტკიცებულებათა წარმოუდგენლობა ვალდებულების შეუსრულებლობის ანუ თანხის გადაუხდელობის გარემოების დადგენის ან უარყოფისათვის საკმარის საფუძველს არ წარმოადგენს. პალატა ადგენს, რომ ამ დავის ფარგლებში მოპასუხის მიერ თანხის გადახდის თაობაზე მტკიცებულებები წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები

სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ ვერ იქნება გაზიარებული სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები და შეფასებები და შესაბამისად არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

საპროცესო ხარჯები

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 16.01.2017წ. გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი

თეა სოხაშვილი-

მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი

გოგიტა

არევაძე

ხათუნა