



გ ა ნ ა ჩ ე ნ ი

საქართველოს სახელით

26 სექტემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის

მოსამართლე თეიმურაზ სვანიძე
სხდომის მდივანი - მარინა მაკარიძე

პროკურორის - რ----- შ-----ის

ადვოკატის - შ----- ჯ-----ის,

გამართლებულების - ი-----ის, დ----- ტ-----ის მონაწილეობით,

ღია სასამართლო სხდომაზე განიხილა სისხლის სამართლის საქმე ი-----ს
ასული მ-----ის მიმართ, პირადი №6-----; დაბადებულის 1--- წლის 04 თებერვალს,
საქართველოს მოქალაქე, დაოჯახებული, ნასამართლობის არ მქონის, მცხოვრები: ქ.
ქობულეთი, დ. ა-----ის გამზირი №----ში;

დ----- შ-----ს ძე ტ-----ის მიმართ, პირადი №6-----; დაბადებულის 1--- წლის 09
მარტს, საქართველოს მოქალაქე, დაოჯახებული, ნასამართლობის არ მქონის,
მცხოვრები: ქ. ქობულეთი, დ. ა-----ის გამზირი №----ში;

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ნ ა წ ი ლ ი:

ბრალდების შესახებ დადგენილების მიხედვით ი-----ეს და დ----- ტ-----ეს ბრალი
დაედოთ ქონების მესაკუთრისა და მფლობელისათვის, დიდი ოდენობით, ქონებრივი
დაზიანებისათვის, მოტყუებით, წინასწარი შეთანხმებით, ჯგუფის მიერ, რაც
გამოიხატა შემდეგში:

2010 წლის აპრილში, ი----- ხ-----მ, დ----- ტ-----ისა და ამ უკანასკნელის მეუღლის
- ი-----ისგან 16 000 აშშ დოლარად შეიძინა ქ. ქობულეთში, დ. ა-----ის გამზირი
N----ში მდებარე 1792 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.
აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, გარიგების დადების დროისათვის რეგისტრირებული

იყო დ---- ტ----ის გარდაცვლილ დედაზე - ა----- ბ-----ზე. შესაბამისად, სამკვიდრო მოწმობის მიღებამდე, მიწის ნაკვეთის გადაფორმება ი---- ხ-----ს სახელზე სამართლებრივად შეუძლებელი იყო. მხარეების შეთანხმდნენ, რომ სამკვიდრო მოწმობის მიღების შემდგომ, დ---- ტ----ე ხსენებულ მიწის ნაკვეთს გადაუფორმებდა ი---- ხ-----ს. 2010 წლის ზაფხულში ი---- ხ-----მ, დ---- ტ----ესა და ი-----ისგან, ხსენებულ მისამართზე 6000 აშშ დოლარად დამატებით შეიძინა 101 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

2010 წლის 12 აგვისტოს დ---- ტ----ემ მიიღო სამკვიდრო მოწმობა, რის საფუძველზე 2010 წლის 18 აგვისტოს, დ---- ტ----ემ, როგორც ა----- ბ-----ის შვილმა, დაირეგისტრირა ქ. ქობულეთში, დ. ა-----ის გამზირი N---ში მდებარე 1792 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მემკვიდრეობის მიღების შემდეგ, დ---- ტ----ემ და ი-----ემ განიზრახეს წინასწარი შეთანხმებით ჯგუფურად, სარგებლის მიღების მიზნით, მოტყუებით დაეზიანებინათ ი---- ხ-----ს დიდი ოდენობით ქონება, არ გადაეფორმებინათ ამ უკანასკნელის სახელზე გასხვისებული მიწის ნაკვეთი, სხვადასხვა ბანკებიდან გამოეტანათ დიდი ოდენობით სესხები, სანაცვლოდ კი დაეტვირთათ ი---- ხ-----ზე გასხვისებული მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიზნით, 2010 წლის 15 ნოემბერს, ი-----ემ, როგორც ინდ. მეწარმემ, სს „პროგრესიტი ბანკიდან“ სესხის სახით აიღო 200 000 აშშ დოლარი, ხოლო სესხის უზრუნველსაყოფად, დ---- ტ----ესთან წინასწარი შეთანხმებით, იპოთეკით დატვირთა ქ. ქობულეთში, დ. ა-----ის გამზირი 4---ში მდებარე დ---- ტ----ის სახელზე რეგისტრირებული 1792 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის ნაწილი - 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ი---- ხ-----ს ფაქტობრივ საკუთრებას წარმოადგენდა.

2011 წლის 5 აპრილს, ი-----ემ, წინასწარი შეთანხმებით დ---- ტ----ესთან, სს „თიბისი ბანკში“, საკრედიტო რესურსის მაქსიმალური თანხის 500 000 აშშ დოლარის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთა ქ. ქობულეთში, დ. ა-----ის გამზირი 4--- ში მდებარე დ---- ტ----ის სახელზე რეგისტრირებული 1792 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომლის ნაწილი - 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ი---- ხ-----ს ფაქტობრივ საკუთრებას წარმოადგენდა.

2012 წლის 5 ივლისს, ვინაიდან ი---- ხ-----ს მიერ შეძენილი 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ფორმალურად წარმოადგენდა დ---- ტ----ის საკუთრებას, ი---- ხ-----მ მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე, დ---- ტ----ეს გააკეთებინა საცხოვრებელი სახლის პროექტი, რომლის საფასურიც ი---- ხ-----მ გადაიხადა. 2012 წლის იანვრიდან 2012 წლის აგვისტომდე პერიოდში, ი---- ხ-----მ მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ააშენა 1080 კვ.მ. ფართობის შენობა-ნაგებობა, რომლის აშენების ღირებულებამ შეადგინა 183 600 ლარი.

2012 წლის 7 ნოემბერს, დ---- ტ----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ქოულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ქობულეთში, დ. ა-----ის

გამზირი 4---ში მდებარე 1792 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რის საფუძველზეც, იმავე დღესვე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ხსენებული მიწის ნაკვეთის გამოყოფა ორ ნაწილად, კერძოდ, 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთად, მასზე განთავსებულ 1080 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით და 1392 კვ.მ. მიწის ნაკვეთად, მასზე განთავსებული ორი შენობა-ნაგებობით, საერთო ფართი 1122, 14 კვ.მ.

2012 წლის 18 და 25 დეკემბერს, ი-----ემ, როგორც ინდ. მეწარმემ, დ----- ტ----- ესთან წინასწარი შეთანხმებით, სს „ქართუ ბანკიდან“, სესხის ორი ხელშეკრულებით გამოიტანა 229 000 აშშ დოლარი, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა ქ. ქობულეთში, ა-----ის გამზირი 4---ში მდებარე ორი მიწის ნაკვეთი, მათ შორის ი----- ხ-----ზე გასხვისებული 22 000 აშშ დოლარის ღირებულების 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 183 600 ლარის ღირებულების 1080 კვმ. შენობა-ნაგებობით.

2013 წლის 4 თებერვალს, ი----- ხ-----მ ნასყიდობის ხელშეკრულებით დ----- ტ----- ისგან დაირეგისტრირა ზემოაღნიშნულ მისამართზე განთავსებული 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 1080 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა.

ი-----ემ ვერ უზრუნველყო სს „ქართუ ბანკთან“ გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდა, რის შემდეგაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ი-----ეს სს „ბანკი ქართუს“ სასარგებლოდ დაეკისრა 292 345, 57 აშშ დოლარის გადახდა, მასვე, 2014 წლის 31 სექტემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დაეკისრა დღეში 271 56 აშშ დოლარის გადახდა. ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებული იქნა, რომ თანხის ამოღების მიზნით განხორციელებული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, დ----- ტ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ. ქობულეთში, ა-----ის გამზირი 4---ში მდებარე ორი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდები: 2----- - და 2-----) და ამავე მისამართზე მდებარე ი----- ხ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 2-----) რეალიზაცია. ამჟამად აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და მიქცეულია აღსასრულებლად.

ზემოაღნიშნული ქმედებებით ი-----ემ და დ----- ტ-----ემ, წინასწარი შეთანხმებით ჯგუფურად, ქონების მესაკუთრესა და მფლობელს ი----- ხ-----ს მიაყენეს დიდი ოდენობით - 22 00 აშშ დოლარისა და 183 600 ლარის ოდენობის ქონებრივი ზიანი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 აპრილის განაჩენით ი-----ს **ასული მ-----ე** ცნობილ იქნა უდანაშაულოდ და გამართლდა საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 185-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და მე-3 ნაწილის „ბ“

ქვეპუნქტებით წარდგენილ ბრალდებაში.

დ---- შ-----ს ძე ტ----ე ცნობილ იქნა უდანაშაულოდ და გამართლდა საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 185-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტებით წარდგენილ ბრალდებაში.

სააპელაციო საჩივრის არსი:

ზემოაღნიშნული განაჩენი სააპელაციო წესით გასაჩივრებულ იქნა აჭარის ა/რ პროკურატურის პროკურორის - რ---- შ-----ის მიერ, რომელმაც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა მსჯავრდებულთა ი-----ისა და დ---- ტ----ის მიმართ გამამართლებელი განაჩენის გაუქმება, გამამტყუნებელი განაჩენის დადგენა და მათი საქართველოს სსკ-ის 185-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტებით დამნაშავეებად ცნობა. საჩივრის ავტორის აზრით კრიტიკას ვერ უძლებს დაცვის მხარის მოწმე მ---- ტ----ის ჩვენება, რომელსაც ნათესაური ურთიერთობა გააჩნიათ ი-----ესთან და დ---- ტ----ესთან, ამასთანავე ამ უკანასკნელსა და ი----- ხ-----ს შორის, ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გარიგების შესახებ ინფორმაციას მოწმე ფლობდა ბრალდებულის გადმოცემით. აღნიშნულ მოწმის ჩვენება და პოზიცია კი ბრალდებულებისათვის უკეთესი სამართლებრივი შედეგის მიღების სურვილითაა გამოწვეული და არა ობიექტური ინფორმაციის მიწოდებით.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოს მსჯელობის მიხედვით, თუკი დაზარალებული საჯარო რეესტრში არ შეამოწმებს შესაძენი ქონების უნაკლოობას, ის აპრიორი არ შეიძლება იყოს მოტყუებით ქონებრივი დაზიანების დანაშაულის ობიექტი და უარყოფით სამართლებრივ შედეგზეც არ უნდა ჰქონდეს პრეტენზია, რაც თავის მხრივ მცდარი და დაუსაბუთებელი მსჯელობაა. სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობის დაუსაბუთებულობა ჩანს იქედანაც, რომ ი----- ხ-----ს, მ----- ბ-----ისა და მ---- გ-----ისათვის თუკი ცნობილი იქნებოდა მათ მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ყადაღა იყო დადებული, ისინი გარანტიების გარეშე არ გაწევდნენ რისკს და ნაკლიან, იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ქონებას არ შეიძენდნენ.

გამოკვლეული და პრეიუდიციად მიჩნეული მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ი-----ემ და დ---- ტ----ემ, წინასწარი შეთანხმებით, ჯგუფურად, მოტყუებით, ქონების მესაკუთრისა და მფლობელის დიდი ოდენობით ქონებრივი დაზიანების მიზნით, ი----- ხ-----ს დაუმაღეს ის ფაქტი, რომ ამ უკანასკნელზე გასხვისებული მიწის ნაკვეთი, ბანკიდან გამოტანილი სესხების უზრუნველსაყოფად, ვალდებულებით, იპოთეკით ჰქონდათ დატვირთული.

ბრალდების მხარის სააპელაციო საჩივარზე დაცვის მხარემ წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც, არ ეთანხმებოდა ბრალდების მხარის სააპელაციო საჩივარს და გასაჩივრებული განაჩენის უცვლელად დატოვება მოითხოვს.

სააპელაციო პალატამ მოუსმინა პროცესის მონაწილეებს:

აპელანტს - პროკურორ რ----- შ-----ეს, რომელმაც მხარი დაუჭირა ბრალდების მხარის მიერ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა;

მოწინააღმდეგე მხარეს, გამართლებულებს: ი-----ეს, დ----- ტ-----ეს და მათი ინტერესების დამცველ ადვოკატს - შ----- ჯ-----ეს, რომლებმაც ბრალდების მხარის სააპელაციო საჩივარს მხარი არ დაუჭირეს და გასაჩივრებული განაჩენის უცვლელად დატოვება მოითხოვეს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ გაანალიზა რა საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები, მოისმინა პროცესის მონაწილეთა მოთხოვნები, შეფასება მისცა სააპელაციო საჩივრების მოტივებსა და მოთხოვნებს, მიაჩნია, რომ ბრალდების მხარის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული განაჩენი უნდა დარჩეს უცვლელად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოწმის სახით დაკითხული დაზარალებულ, ი----- ხ-----ს ჩვენებით დადგენილია, რომ 2010 წელს ი-----ისგან და დ----- ტ-----ისგან ქ. ქობულეთში ა-----ის გამზირზე შეიძინა ჯერ 300 კვ.მ-ის, მოგვიანებით 101 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. ისინი დაპირდნენ, რომ ქონებას მის სახელზე გაუფორმებდნენ ექვსი თვის გასვლის შემდეგ, რადგან იმ დროისათვის გარდაცვლილი იყო დ----- ტ-----ის დედა, რომლის სახელზეც ირცხებოდა უძრავი ქონება და სამკვიდროს მიღებამდე ქონების ახალ შემძენზე გაფორმების შესაძლებლობა არ არსებობდა. ნაკვეთის ღირებულება, სულ 22000 აშშ დოლარი, გადაუხადეს სრულად. ადვოკატთან დაწერეს „სანოტარო ხელწერილი" 300 კვ. მ. ნაკვეთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით, ხოლო 101 კვ.მ. ნაკვეთის შეძენის თაობაზე რაიმე დოკუმენტი არ გაფორმებულა, ენდნენ. ექვსი თვის გასვლის შემდეგ, დ----- ტ-----ემ ქონება „ვერ გადაუფორმა", შეძენილი ნაკვეთი აღმოჩნდა ბანკის მიერ იპოთეკით დატვირთული, ამიტომ სასტუმროს მშენებლობისთვის საჭირო პროექტი დ.ტ-----ის სახელზე გააკეთა და მშენებლობა დაიწყო. მშენებლობისთვის საჭირო სესხის გამოსატანად ბანკს მიმართა და მაშინ გახდა ცნობილი იმის შესახებ, რომ უძრავ ქონებას უკვე „ქართუ ბანკის" იპოთეკა ედო. 2013 წელს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება აღირიცხა მის სახელზე. მ-----ესთან და ტ-----ესთან ერთად მოილაპარაკეს „ქართუ ბანკთან" და რადგან მხოლოდ დ.ტ-----ის კუთვნილი ქონებაც საკმარისი იყო კრედიტის დასაფარად, ბანკი დათანხმდა პირველი სეზონის შენატანის დაფარვის შემთხვევაში, რაც 40000 ლარს შეადგენდა, ი.ხ-----ს მიერ შეძენილი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლებას, თუმცა ეს პირობაც ვერ შეასრულეს. თავიდანვე რომ სცოდნოდა უძრავ ნივთზე

არსებული იპოთეკის შესახებ, არ შეიძენდა. საჯარო რეესტრში ქონების მდგომარეობა არ გადაუმოწმებია, ადვოკატთან დადებული ხელწერილი მიიჩნია საკმარისად. დ---- ტ----ეს და ი-----ეს არასდროს უთქვამთ უარი ქონების გადაფორმებაზე მისთვის, სულ პირდებოდნენ, მაგრამ ამ დაპირებას "ვერ ასრულებდნენ". მისცეს სასტუმროსთან მისასვლელი ბილიკიც, მშენებლობის პროექტის გაკეთებაშიც შეუწყეს ხელი. დღესაც პირდებიან, რომ გამოათავისუფლებენ ქონებას იპოთეკისგან, მაგრამ ისევ ვერ ასრულებენ დაპირებას. ეს ქონება უკვე ბანკის საკუთრებაშია, განიცადა დიდი ოდენობით ფინანსური ზარალი.

მოწმის სახით დაკითხული მ---- ტ----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ დ---- ტ----ე არის მისი ბიძაშვილი, ცხოვრობენ ერთმანეთის მეზობლად და კარგი ურთიერთობა აქვთ ერთმანეთთან. მისთვის ცნობილია, რომ 2008 წელს ი-----ემ მ----- ბ----- ისგან ისესხა თანხა. მ.ბ-----თან ი-----ე მოწმის რძალმა დააკავშირა, რომელსაც ასევე ჰქონდა მ-----ისგან სესხი აღებული და რადგან ი---ც დაჭირდა, მიჰყვა ფულის სასესხებლად. იამ მ-----ისგან ისესხა 5000 აშშ დოლარი, თვეში 10 პროცენტის გადახდის პირობით. სესხის აღებასთან დაკავშირებით, როგორც იცის, რაიმე დოკუმენტი არ გაფორმებულა. სესხის დაბრუნება დ---- ტ----ემ და მისმა მეუღლემ ველარ შეძლეს, ამიტომ მ-----მა შესთავაზა - თუ ვალს ველარ მიბრუნებ, ამ ვალის სანაცვლოდ მიწის ნაკვეთი მომეცოდეთ. სხვა გზა არ ჰქონდათ, დათანხმდნენ შეთავაზებას და საკმაოდ იაფად, კვადრატულ მეტრში 50 დოლარის სანაცვლოდ, ჯერ 300 კვ.მ, ხოლო მოგვიანებით 100 კვ.მ. მიწა მიყიდეს მ-----ის ოჯახს. მ. ბ-----მა, რომ თავიდანვე იცოდა მიწაზე არსებული იპოთეკის შესახებ, ცნობილია მოწმისთვის, რადგან პირადად შეესწრო მ-----ის და იას კამათს, რა დროსაც მ.ბ-----მა დაადასტურა, რომ მიწის ყიდვამდე იცოდა მასზე არსებული იპოთეკის შესახებ. მშენებლობისთვის საჭირო პროექტი ი.ბ-----მ დ-----ის სახელზე გააკეთა, ტ----ემ და მ-----ემ ყველანაირად შეუწყეს მას ხელი, მისცეს ნაკვეთამდე მისასვლელი გზა. ი.ბ-----ს სასტუმროს აივნები მოწმის ნაკვეთზე გადადის, რაც ხელს უშლის და ძალიან არ მოსწონს, მაგრამ დ-----ის ხატრით პრეტენზია არ გამოთქვა და მისცა ი.ბ-----ს აივნების მისი სახლის მხარეს გაკეთების უფლება. ერთხელ, როდესაც ი-----ესთან იმყოფებოდა სტუმრად, შეესწრო ი.ბ-----ს მეუღლის მ---ს მისვლის ფაქტს, რა დროსაც ეს უკანასკნელი ითხოვდა თავის სახლი მიეყიდა იას მისთვის. ია დაეთანხმა და ორი სახლიდან ერთ-ერთის მიყიდვა შესთავაზა, თუმცა მ--- დ.ა-----ის ქუჩის მხარეს, ანუ უკეთეს ადგილას განთავსებული მეორე სახლის მიყიდვას ითხოვდა, რაზეც, ბუნებრივია, უარი მიიღო. საუბარში მ---მ მისი თანდასწრებით დაადასტურა, რომ ქონების შეძენისას მასზე არსებული იპოთეკის შესახებ კარგად იცოდნენ. მოწმისთვის ცნობილია კონკრეტული ფაქტები, რა დროსაც მ----- ბ-----მა სესხად გაცემული თანხის ვერდაბრუნების გამო, სახლები წაართვა მოვალეებს, ამ შემთხვევაშიც, ფიქრობს, რომ მისი მიზანი დ---- ტ----ის კუთვნილი უძრავი ქონების დაუფლება იყო.

მოწმის სახით დაკითხული ბ---- ნ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ მუშაობს „ბანკ ქართუში“ კრედიტ ოფიცრად. 2012 წლის ნოემბრის თვეში ბანკში მივიდა ი-----ე და ითხოვა სხვა ბანკის ვალის რეფინანსირებისთვის, კერძო პირის ვალის დაბრუნებისთვის და კოსმეტიკური რემონტისთვის საჭირო კრედიტის გაცემა 229 000 აშშ დოლარის ოდენობით, სესხის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფის პირობით. მისი მოვალეობაა შეაფასოს განაცხადი, შემდეგ გეგმავს ადგილზე ვიზიტს, ადგენს სესხის გაცემის პროექტს, ამოწმებს კრედიტის ამღები პირის გადახდისუნარიანობას და შესაბამის კომისიას წარუდგენს მოპოვებულ ინფორმაციას კრედიტის დასამტკიცებლად. საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონება ირიცხებოდა დ---- ტ----ის სახელზე, ჩანდა უძრავ ქონებაზე არსებული "თიბისი ბანკის" იპოთეკაც. დაათვალიერა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ორი შენობა-ნაგებობა. ამ შენობების მიღმა ჩანდა მესამე მშენებარე ობიექტი, რომელზეც ი-----ემ განუმარტა, რომ ეკუთვნოდა ი---- ხ-----ს. რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ნაკვეთის ფართობი იყო 1792 კვ.მ, მასზე განთავსებული ორი შენობით, მესამე შენობასთან დაკავშირებით ინფორმაცია არ იყო აღნიშნული. არ გადაუზომია ის ნაკვეთი, რომელიც მ-----ემ აჩვენა, ორი შენობა კი თავისი თვალთ ნახა, ნაკვეთებს შორის რაიმე მიჯნა გავლებული არ იყო. ქონების შეფასებაში ეს მესამე შენობა არც შესულა. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც თავდაპირველად წარედგინათ, ერთიანი იყო 1792 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, კომიტეტზე სწორედ ამ სახით წარდგა ქონება და გადაწყდა სესხის გაცემა უძრავი ქონების იპოთეკის სანაცვლოდ, თუმცა შემდეგ საჯარო რეესტრმა შეაჩერა რეგისტრაცია და მიუთითა, რომ ეს ნაკვეთი ორ ნაწილად იყო დაყოფილი, თავად ბანკი "არ დაინტერესებულა რატომ იყო ეს ნაკვეთი ორად გაყოფილი", მხოლოდ საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის შეჩერების შემდეგ მიაქციეს ყურადღება, შესაბამისად, მომზადდა ორი ნაკვეთის იპოთეკასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია და ისე წარედგინა რეესტრს, ამიტომ იპოთეკა დარეგისტრირდა ორივე ნაკვეთზე. გაიცა სესხი 229000 აშშ დოლარი, საიდანაც 204 000 -ით გადაიფარა "თიბისი ბანკის" ვალი, 16000 -ით კერძო ვალი, დარჩენილი 9000 დოლარი კი აღარ მისცეს ი.მ-----ეს, რადგან შეიტყვეს სხვის ქონებაზე დადებული იპოთეკით გამოწვეული პრობლემების შესახებ. თავიდანვე, რომ ცნობილი ყოფილიყო ამ ქონების გამიჯვნის თაობაზე, შესაძლებელი იყო ბანკს იპოთეკა დაედო მხოლოდ დ--- -- ტ----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, რომლის ღირებულება გაცილებით მეტი იყო მოთხოვნილი კრედიტის ოდენობაზე. მოგვიანებით ი.ხ-----მ და მისი ოჯახის წევრებმა მოითხოვეს მათ მიერ შეძენილი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლება, ი-----ესთან ერთად მისული იყვნენ ბანკში. ბანკმა შესთავაზა ი.მ-----ეს, პირველი სეზონული შენატანი სრულად და დროულად შეეტანა ბანკში და გაათავისუფლებდნენ იპოთეკისგან ხ-----ს ნაკვეთს, თუმცა სეზონური შენატანი არ გაკეთებულა, ამიტომ იპოთეკისგან არ გათავისუფლებულა ხ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონებაც. საქმე გადაეცა პრობლემური სესხების განყოფილებას შემდგომი რეაგირებისთვის.

სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხული შ----- პ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ აქვს საადვოკატო ოფისი, სადაც, დაახლოებით 5-7 წლის წინ მივიდა მისი თანაკლასელი მ----- ბ-----ი და მიწის ნასყიდობის შესახებ ხელწერილის შედგენაში დახმარება სთხოვა. საქმე ეხებოდა მიწის ნაკვეთს, რომლის ღირებულება, როგორც ახსოვს 15000 დოლარზე მეტი იყო. შეადგინა ხელწერილი, რომლის შინაარსი სრულად გამოხატავდა მხარეთა ნებას, ორივე მხარემ წაიკითხა და მოაწერა ხელწერილს ხელი, რაიმე პრეტენზია ხელწერილის შინაარსთან დაკავშირებით არ გამოუთქვამთ. თავად არ გადაუმოწმებია საჯარო რეესტრის მონაცემები ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, არც ის აუხსნია მხარეებისთვის, რომ ასეთი ხელწერილის შედგენით არ სრულდება უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებული საკითხები და საჭიროა ქონების დარეგისტრირება ახალ მესაკუთრეზე საჯარო რეესტრში. გააკეთა მხოლოდ ის, რაც მხარეებმა ითხოვეს მისგან და ამით დასრულდა მისი მონაწილეობა აღნიშნულ ურთიერთობაში.

სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხული რ----- მ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ დ----- ტ-----ესთან მუშაობდა მის მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე ორი სახლის მშენებლობაზე. კარგად იცნობდა და ენდობოდა მას. დ.ტ-----ეს ჰქონდა მისი ვალი 15000 აშშ დოლარის ოდენობით. თავად სახლი არ ჰქონდა, სურდა ნაკვეთის შეძენა სახლის ასაშენებლად. სურვილი დ-----საც გააჩნოდა და შეუთანხმდა, რომ ვალის სანაცვლოდ მიწის ნაკვეთს მისცემდა. სანოტარო წესით გააფორმეს ხელშეკრულება ვალის აღიარების თაობაზე. აღნიშნულის შემდეგ მიწა დაიტვირთა იპოთეკით, რასთან დაკავშირებითაც არანაირი პრობლემა არ ჰქონია, დ-----მა აუხსნა, რომ თანხა სჭირდებოდა და აპირებდა მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვას. ყიდვის მომენტისთვის იცოდა, რომ მიწა თავისუფალი იყო ვალდებულებებისგან, რომ ყოფილიყო იპოთეკით დატვირთული, მაინც არანაირ პრობლემას არ წარმოადგენდა ეს გარემოება, რადგან ენდობოდა დ.ტ-----ეს და მის ოჯახს, იცოდა, რომ დ----- მას არ აზარალებდა. მოგვიანებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღარ შეუძენია, რადგან სახლების განლაგება მისთვის მოუხერხებელი სქემით მოხდებოდა, მისი სახლი მთლიანად ჩრდილში რჩებოდა მეზობლის მიერ სახლის აშენების შემდეგ, სახლამდე მისასვლელი გზაც საკმაოდ შორიდან მისასვლელი ექნებოდა. ამიტომ მეზობლად გამოჩნდა გასაყიდი ნაკვეთი და საბოლოოდ ის შეიძინა. დ----- ტ-----ემ თითქმის დაუფარა მისი ღირებულება, მხოლოდ მცირე ნაწილი დარჩა ასანაზღაურებელი.

მოწმის სახით დაკითხული შ----- გ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ წლების წინ იყო სამშენებლო ბრიგადის წევრი და მუშაობდა ი----- ხ-----სთან ქობულეთში, ა-----ის N----ში სასტუმრო მშენებლობაზე. მშენებლობა დაიწყო 2012 წლის დასაწყისში, გაგრძელდა იმავე წლის სექტემბრის თვემდე. სასტუმროს შენობა უნდა ყოფილიყო ხუთსართულიანი, თუმცა ააშენეს მხოლოდ სამი სართული, შემდეგ მშენებლობა შეჩერდა. ამისი მიზეზი იყო მიწის ნაკვეთის წინა მესაკუთრის - დ----- ტ-----

---ის მიერ ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა და ი---- ხ-----ს მოსაგვარებელი ჰქონდა იპოთეკასთან დაკავშირებული პრობლემები.

ანალოგიური ჩვენება მისცა მოწმე ნ----- ჯ-----ემაც, რომელიც ასევე მონაწილეობდა ი---- ხ-----ს სასტუმროს მშენებლობაში.

სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხული მ----- ბ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ ი---- ხ----- არის მისი შვილი. მათ ოჯახს სურდა მიწის ნაკვეთის შეძენა სასტუმროს ასაშენებლად. 2010 წლის აპრილში ი-----ეს და დ---- ტ----ეს შეუთანხმდნენ, რომ შეიძენდნენ მათგან 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ქ. ქობულეთში ა-----ის ქ. N----ში 16000 აშშ დოლარად. შეთანხმებიდან რამდენიმე დღის შემდეგ, მივიდნენ შ----- პ-----ის საადვოკატო ოფისში და "გააფორმეს ხელშეკრულება". შემდეგ კი ქ. ქობულეთში, მათ საცხოვრებელ სახლში გადასცეს დ.ტ----ეს და ი.მ-----ეს 16000 აშშ დოლარი. გარკვეული პერიოდის გასვლის შემდეგ, კიდევ შეიძინეს დამატებით მათგან 101 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულთან დაკავშირებით "ხელშეკრულება" არ გაუფორმებიათ. გადაუხადეს ამ ნაკვეთის ღირებულებაც. ამ მომენტისთვის ტ----ის დედა ახალი გარდაცვლილი იყო, მის სახელზე ირიცხებოდა უძრავი ქონება, ამიტომ დ. ტ----ე და მისი მეუღლე დაპირდნენ, რომ სამკვიდროს მიღების შემდეგ გაუფორმებდნენ შეძენილ უძრავ ქონებას საჯარო რეესტრში. დაახლოებით ერთი წლის შემდეგ, დ.ტ----ის სახელზე გააკეთეს სასტუმროს მშენებლობის პროექტი და ააშენეს სამი სართული. შემდეგ შეიტყვეს, რომ მთელი ქონება იპოთეკით იყო დატვირთული „თიბისი“ ბანკში. სთხოვეს დ.ტ----ეს და მის მეუღლეს გამოეთავისუფლებინათ იპოთეკისგან მათ მიერ შეძენილი ქონება, დაპირდა მ-----ე, რომ „ქართუ ბანკიდან“ გამოიტანდა სესხს, დაფარავდა "თიბისი ბანკის" დავალიანებას და გაუთავისუფლებდა ქონებას, თუმცა აღმოჩნდა რომ "ქართუ ბანკმა" სესხის სანაცვლოდ იპოთეკით დატვირთა დ----- ტ----ის სახელზე აღრიცხული მთელი ქონება, მათ შორის მისი შვილის - ი.ხ-----ს მიერ შეძენილიც. ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლება მათ მიერ არ მომხდარა, რის გამოც მათმა ოჯახმა განიცადა დიდი ზიანი. ფიქრობენ, რომ დ.ტ----ემ და ი-----ემ მოატყუეს ისინი, როდესაც ნაკვეთის ყიდვისას არ გააფრთხილეს ქონებაზე არსებული იპოთეკის შესახებ. მშენებლობის პროცესში ხელი არასოდეს შეუშლიათ მათ, პროექტიც გააკეთებინეს დ.ტ----ის სახელზე, სახლთან მისასვლელი ბილიკიც მისცეს, თუმცა საბოლოოდ მოხდა ის, რომ ქონება არ გადაფორმებულა შემძენზე.

მოწმის სახით დაკითხული მ--- გ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ ი---- ხ----- -- მისი მეუღლეა. 2010 წელს დ----- ტ----ისგან და ი-----ისგან ქ. ქობულეთში შეიძინეს მიწის ნაკვეთი 300 კვ.მ. ფართობის, სასტუმროს ასაშენებლად. იმ მომენტისთვის უცნობი იყო ამ ნაკვეთზე ბანკის იპოთეკის არსებობის თაობაზე, მათ არ გააფრთხილეს აღნიშნულის შესახებ, საჯარო რეესტრში კი არ გადაუმოწმებიათ. ადვოკატ შ----- პ-----ის ოფისში, მიწის ნასყიდობის თაობაზე გაფორმდა ხელწერილი, რომლითაც დ.ტ----ემ და ი-----ემ აიღეს ვალდებულება, რომ ტ----ის მიერ დედის

სამკვიდრო ქონების მიღების შემდეგ, ამ მიწის ნაკვეთს გადააფორმებდნენ ი----- ხ-----
 ---ს სახელზე. იმ დროისთვის გარდაცვლილი იყო უკვე დ.ტ----ის დედა - ა----- ბ-----
 ---ე, რომლის სახელზეც ირიცხებოდა უძრავი ქონება და სამკვიდროს მისაღებად
 საჭირო ექვსი თვის გასვლის შემდეგ, ქონების გადაფორმება მოხდებოდა ახალ
 შემძენზე. სრულად გადაიხადეს მიწის ნაკვეთის საფასური 16 000 აშშ დოლარი.
 მოგვიანებით შეიძინეს კიდევ 101 კვ.მ ფართობის მიწა, რომელიც "სანოტარო წესით"
 აღარ გაუფორმებიათ და მისი ღირებულება 6000 აშშ. დოლარიც გადაუხადეს ი-----
 ეს და დ.ტ----ეს. იმავე - 2010 წელს, როდესაც დააპირეს შეძენილი მიწის ნაკვეთის ხ---
 -----ს სახელზე რეესტრში აღრიცხვა, შეიტყვეს ამ მიწაზე "თიბისი ბანკის" იპოთეკის
 არსებობის თაობაზე, სწორედ, ამის შემდეგ ჩათვალა ხ-----ს დედამ მ----- ბ-----
 მა, მიზანშეწონილად, ადვოკატთან დაეწერათ ხელწერილი და ბრალდებულებს ამ
 ხელწერილით ეკისრათ ქონების გადაფორმების ვალდებულება. ი-----ე და დ.ტ----ე
 ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლებას აგვიანებდნენ, ამიტომ 2012 ან 2013 წელს, ხ-
 -----ს შესთავაზეს ქონების მესაკუთრის - დ----- ტ----ის სახელზე გაეკეთებინა
 მშენებლობის პროექტი, რათა არ შეფერხებულიყო მშენებლობის დაწყება.
 მართლაც, პროექტი გაკეთდა ტ----ის სახელზე და დაიწყო მშენებლობა. მათ უარი
 არასდროს უთქვამთ ი. ხ-----ს კუთვნილი ქონების მესაკუთრის სახელზე
 გადაფორმებაზე, მხოლოდ აცხადებდნენ, რომ ბანკის იპოთეკის გამო ვერ
 ახერხებდნენ ამას. შემდეგ ი-----ე დაპირდა, რომ ახალ კრედიტს აიღებდა "ქართუ
 ბანკიდან", გადაფარავდა "თიბისი ბანკის" ვალს და გაუთავისუფლებდა ქონებას.
 თუმცა აღმოჩნდა, რომ "ქართუ ბანკმა" იპოთეკით დატვირთა არა მხოლოდ დ----- ტ----
 ის ქონება, არამედ ქონების ის ნაწილიც, რომელიც შეძენილი ჰქონდა ი----- ხ-----ს,
 მიუხედავად იმისა, რომ ტ----ემ ქონების გამიჯვნა ოფიციალურად მოახდინა.
 დედამთილთან - მ----- ბ-----თან და ი-----ესთან ერთად იმყოფებოდა "ქართუ
 ბანკში", სადაც აუხსნეს, რომ კრედიტის გასაცემად მხოლოდ დ.ტ----ის კუთვნილი
 ქონებაც საკმარისი იყო და არ წარმოადგენდა აუცილებლობას ი.ხ-----ს მიერ
 შეძენილი ქონების ვალდებულებით დატვირთვა. ბანკში ასევე განუმარტეს, რომ
 ქონების ადგილზე დათვალიერებისას, მ-----ეს უთქვამს მათ სასტუმროზე, რომ ეს ხ---
 -----ს ეკუთვნოდა და ის აწარმოებდა მშენებლობას, მაგრამ "ბანკმაც არ მოიკითხა ხ---
 ---- რატომ აშენებდა, ხომ უნდა ეკითხათ ესეც?!" და ასეთი მოკითხვის გარეშე
 იპოთეკით დატვირთეს მთელი ქონება. 2013 წელს ი----- ხ-----ს სახელზე საჯარო
 რეესტრში გადაფორმდა ამ უკანასკნელის მიერ დ----- ტ----ისგან შეძენილი 401 კვ.მ.
 ნაკვეთი, თუმცა მასზე არსებული იპოთეკის გამო, რომლისგან გათავისუფლება ვერ
 შეძლეს, მოხდა ბანკის მიერ ამ უძრავი ქონების რეალიზაცია. ი.ხ-----ს ოჯახმა
 განიცადა დიდი ოდენობით ზიანი, დღემდე იხდიან ბანკის ვალს და აღმოჩნდნენ
 რთული ფინანსური პრობლემების წინაშე.

მოწმის სახით დაკითხვისას ი-----ემ განმარტა, რომ 2008 წელს სასტუმროს
 მშენებლობისთვის "თიბისი ბანკიდან" აიღო სესხი, რომლის უზრუნველსაყოფად
 იპოთეკით დაიტვირთა ქობულეთში მდებარე 1792 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც

იმჟამად ირიცხებოდა დედამთილის - ა----- ბ-----ის სახელზე. დაიწყეს მშენებლობა. 2008 წლის აგვისტოს ომის შემდეგ შექმნილი სიტუაციიდან გამომდინარე, გართულდა სესხის გადახდა, რაც ქობულეთში მცხოვრებ თითქმის ყველა ოჯახს შეეხო, რომელსაც მშენებლობისთვის ბანკიდან სესხი ჰქონდა აღებული. გადაწყვიტა აეღო კერძო პირისგან სესხი და დაეფარა ბანკის თებერვლისთვის დავალიანება, შემდეგ კი, ბანკის თანამშრომლების დაპირებით, გაგრძელდებოდა სეზონური სესხების გაცემა. მეზობლებისგან შეიტყო, რომ ფულის სესხება შეეძლო მახინჯაურში მცხოვრები მ----- ბ-----ისაგან, რომელიც პროცენტის სანაცვლოდ სესხად აძლევდა მსურველებს თანხას. მიაკითხა მ-----ს და ისესხა მისგან 5000 აშშ დოლარი, თვეში 10 პროცენტი სარგებლის მიცემის პირობით. სესხის აღებასთან დაკავშირებით რაიმე დოკუმენტი არ შეუდგენიათ. იმის გამო, რომ ბანკმა საერთოდ შეაჩერა სეზონური სესხების გაცემა, ვეღარ შეძლო ბ-----ისთვის ვალის დაბრუნება, რომელიც პროცენტებიანად უკვე 9000 დოლარამდე იყო ასული. ამიტომ იძულებული გახდა დათანხმებოდა მევალის შეთავაზებას ქ. ქობულეთში, ა-----ის გამზ. N----ში მდებარე მისი ოჯახის კუთვნილი მიწიდან 300 კვ.მ. ნაკვეთის მიყიდვაზე და იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ ადგილას, იმ პერიოდში, კვადრატული მეტრი მიწის ფასი 100-დან 150- დოლარამდე მერყეობდა, დათანხმდა კვადრატული მეტრის 50 დოლარად გადაცემაზე. მოგვიანებით, ბ-----მა მისგან 101 კვ.მ ნაკვეთიც შეიძინა. მ-----ისთვის კარგად იყო ცნობილი, რომ მისგან სესხის აღება, შემდეგ სესხის გადაუხდელობის გამო ნაკვეთის ნახევარ ფასად მიყიდვა განპირობებული იყო იმით, რომ ისინი ვერ ახერხებდნენ ბანკის ვალის დაფარვას. ბანკიდან სესხის აღება უძრავი ქონებით უზრუნველყოფის გარეშე, რომ არ ხდება და ქონება იპოთეკით იტვირთება, ეს საყოველთაოდ ცნობილი გარემოებაც, კარგად იცოდა მ-----მა, რომელსაც საკმაო გამოცდილება ჰქონდა სამეწარმეო საქმიანობაში. არც დ----- ტ-----ეს და არც მას მ.ბ-----ისთვის და მისი რძლისთვის - მ----- გ-----ისთვის, რომელიც დედამთილთან ერთად ჩართული იყო ამ მოლაპარაკებებში, არ დაუმაღავთ და ვერც დაუმაღავდნენ უძრავ ქონებაზე დადებული იპოთეკის შესახებ. აღნიშნული გარემოების გადამოწმება მარტივადაა შესაძლებელი ყველასთვის ხელმისაწვდომი საჯარო რეესტრის ბაზის დათვალიერებით, სადაც ამომწურავი ინფორმაციაა უძრავი ქონების სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით. ამ ინფორმაციის შემოწმების გარეშე, ასეთი დონის გარიგებები უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, უბრალოდ არ იდება. სწორედ ამ მიზეზით მ----- ბ-----ი არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის დასადასტურებლად, დაჯერდა მხოლოდ ხელწერილს და არც უცდია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სანოტარო წესის დაცვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით მომხდარიყო უძრავი ნივთის მისი ოჯახის საკუთრებაში აღრიცხვა, შესაბამისად უფრო მეტი სამართლებრივი გარანტიის შექმნა საკუთარი ქონებრივი ინტერესის დასაცავად. მისთვის კარგად იყო ცნობილი, რომ უფრო მეტის გაკეთების შესაძლებლობას, შეძენილი უძრავი ქონების იმჟამინდელი სამართლებრივი მდგომარეობა, არ მისცემდა. მხოლოდ იმის შიშით, რომ ნაკვეთში გადახდილი

ფული არ დაეკარგა, ანუ შემდეგ ი-----ეს ან დ---- ტ----ეს თანხის აღების უარყოფა არ მოეხდინათ, ადვოკატ პ----ის ოფისში დაწერილ ხელწერილს დასჯერდა. ამის შემდეგ ისევ იმ მიზეზით, რომ ვერ იხდიდნენ ბანკის კრედიტს, რამდენჯერმე შეიცვალეს ბანკი. გადადიოდნენ სხვა ბანკში, ნაკლებ პროცენტად იღებდნენ სესხს, ფარავდნენ წინა ბანკის კრედიტს, ამასთან, უძრავ ქონებაზე დადებული იპოთეკა გადადიოდა ავტომატურად. ის გარემოება, რომ არ მოხდა ბანკიდან ბანკში გადასვლისას, ი.ხ-----ს მიერ შეძენილი ქონების გამიჯვნა და იპოთეკისგან გათავისუფლება, თავად ი.ხ-----ს და მისი ოჯახის პოზიციით იყო განპირობებული. ბრალდებულებმა შესთავაზეს მ----- ბ-----ს მომხდარიყო მათი ოჯახის მიერ შეძენილი ქონების გამიჯვნა და გამოთავისუფლება იპოთეკისგან, პირველ ეტაპზე მ.ბ-----ი დაეთანხმა შეთავაზებას, მაგრამ შემდეგ ტ----ებთან გამოსხადდა ქობულეთის საპროექტო სამსახურის თანამშრომელთან ერთად, რომელმაც დაათვალიერა ნაკვეთი და განუცხადა, რომ თუ ი.ხ-----ს ოჯახს სურდა სასტუმროს აშენება შეძენილ 400 კვ.მ ფართობის მიწაზე, სრულად ვერ შეძლებდა ნაკვეთის დატვირთვას და იმ მოცულობის სასტუმროს აშენებას, რა მოცულობისაც სურდათ. კანონი არ იძლეოდა ასეთ შესაძლებლობას და ვერც პროექტის გაცემა მოხდებოდა მშენებლობისთვის, 400 კვ.მ ფართობზე ამ ფართობის ნახევარი შეიძლება დატვირთულიყო მხოლოდ. მაგრამ თუ პროექტის გაცემისას გათვალისწინებული იქნებოდა ტ----ის სახელზე აღრიცხული 1793 კვ.მ. ფართობის მიწა, სავსებით შესაძლებელი გახდებოდა მასზე იმ ფართობის და მოცულობის მშენებლობა, როგორიც ხ-----ს ოჯახს აწყობდა. ამიტომ, საბოლოოდ უარი თქვეს ნაკვეთის მათ საკუთრებად აღრიცხვაზე და სთხოვეს დ---- ტ----ეს თავის სახელზე გაეკეთებინა სასტუმროს პროექტი. მართლაც, დ----მა მის სახელზე გააკეთებინა პროექტი, დაიწყო მშენებლობა. მოგვიანებით, ი.ხ-----მ თავად მოითხოვა ნაკვეთის გამიჯვნა, რაზეც, ცხადია, უარი არ უთქვამთ მათ და ის, რაც მოხდა 2012 წელს და გაიმიჯნა ნაკვეთები, სავსებით შესაძლებელი იყო მომხდარიყო უფრო ადრეც ი.ხ-----ს და მისი ოჯახის სურვილის შემთხვევაში. 2013 წელს მოხდა ხ-----ს მიერ შეძენილი ქონების მის სახელზე აღრიცხვა. რაც შეეხება "ბანკი ქართუს" მიერ მთელ უძრავ ქონებაზე დადებულ იპოთეკას, მოწმემ განმარტა, რომ წარადგინა განაცხადი "ბანკ ქართუში" და ითხოვა სესხის გაცემა "თიბისი ბანკში" არსებული დავალიანების დასაფარად, სანაცვლოდ წინა ბანკის მიერ დადებული იპოთეკა უნდა გადაყოლოდა მხოლოდ დ. ტ----ის მფლობელობაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთს, რომელიც უკვე გამიჯნული იყო და რომლის ღირებულებაც ბევრად აღემატებოდა მოთხოვნილი სესხის ოდენობას. ბანკის წარმომადგენელმა ბ---- ნ-----მა დაათვალიერა აღნიშნული ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ორი შენობა, დაინახა ამ შენობებს უკან არსებული მშენებარე ობიექტიც - ი. ხ-----ს სასტუმრო და იკითხა მის შესახებ, ი-----ემ აუხსნა, რომ ეს შენობა მათ არ ეკუთვნოდათ. სესხის გაცემასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტის შედგენის და სესხის დამტკიცების შემდეგ, როდესაც უკვე საჯარო რეესტრში რეგისტრირდებოდა "ბანკი ქართუს" სასარგებლოდ უძრავ ქონებაზე იპოთეკა, შეიქმნა პრობლემა, გამოჩნდა ნაკვეთის ორი სხვადასხვა

კოდი, რადგან მიწა უკვე გამიჯნული იყო. აუხსნეს ბანკის წარმომადგენელს, რომ ხ-----ს ნაკვეთზე არ სურდათ იპოთეკის გავრცელება, მაგრამ საკრედიტო ოფიცერმა უარი განუცხადა ნაკვეთის გამოთავისუფლებაზე იმ მოტივით, რომ სესხი დამტკიცებული იყო 1793 კვ.მ ფართის მიწაზე იპოთეკის გავრცელების სანაცვლოდ და ამის შეცვლა შეუძლებელი იყო, თუმცა სამი თვის ვადაში შესაძლებელი გახდებოდა სხვისი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლება. შემდეგ, როდესაც მ.ბ-----თან ერთად ბანკში მივიდა და მოითხოვა ხ-----ს მიერ შეძენილი უძრავი ქონების გათავისუფლება, უარი მიიღო, ეკამათა კიდევ საკრედიტო ოფიცერს, ხომ გითხარით ქონება სხვისი რომ იყო, რატომ დატვირთეთ იპოთეკით. საბოლოოდ, იმის გამო, რომ ვერ დაფარა ბანკის დავალიანება, დღეს უძრავი ქონება ბანკის სახელზე ირიცხება. დაკარგეს მთელი ქონება, რომლის მთლიანი ღირებულება, დაახლოებით, მილიონნახევრადაა შეფასებული და ბევრად აღემატება იმ სესხის ოდენობას, რომელიც ბანკში აიღო, ამიტომ ყველანაირად ეცდება და აქამდეც ცდილობდა როგორც საკუთარი, ისე ი.ხ-----ს ოჯახის კუთვნილი ქონების "ბანკისგან გამოსხნას" და მესაკუთრისთვის დაბრუნებას.

მოწმის სახით დაკითხულმა დ----- ტ-----ემ არ სცნო თავი დამნაშავედ წარდგენილ ბრალდებაში. საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების შესახებ მისი ჩვენება ანალოგიურია ი-----ის ჩვენებაში გადმოცემული ფაქტობრივი გარემოებებისა.

საქმეში წარმოდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულებების და საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, შურა ბ-----ის სახელზე ქ. ქობულეთში, ა-----ის გამზ. N----ში მდებარე უძრავი ქონება, 1792 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 220 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, პირველად იპოთეკით დაიტვირთა სს "თიბისი ბანკში" 2008 წლის 27 მაისს. 2009 წლის 29 ოქტომბერს იმავე ქონებაზე შ.ბ-----ემ მოითხოვა იპოთეკის რეგისტრაცია "პროკრედიტ ბანკის" სასარგებლოდ. 2010 წლის 12 აგვისტოს უძრავი ქონება მეძველდრეობით მიიღო და საკუთრებად დაირეგისტრირა დ----- ტ-----ემ, რომელმაც 2010 წლის 15 ნოემბერს განცხადებით ითხოვა იპოთეკით დაეტვირთა ქონება და მეორე რიგის იპოთეკარად დარეგისტრირებულიყო ისევ "პროკრედიტ ბანკი". 2011 წლის 5 აპრილს, კი ტ-----ის მოთხოვნით, მესამე რიგის იპოთეკარად დარეგისტრირდა "თიბისი" ბანკი. 2011 წლის 6 მაისის განცხადებით, "პროკრედიტ ბანკმა" მის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის გაუქმება მოითხოვა და იპოთეკარად დარჩა მხოლოდ "თიბისი ბანკი". დ----- ტ-----ის 2012 წლის 7 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე, 2012 წლის 12 ნოემბერს ორ საკადასტრო ერთეულად გაიყო დ.ტ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება - 1392 კვ.მ და 401 კვ.მ. ფართის ნაკვეთებად, მიენიჭათ სხვადასხვა საიდენტიფიკაციო კოდები. 2012 წლის 17 დეკემბერს "ბანკი ქართუს" და დ----- ტ-----ეს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა დ----- ტ-----ის საკუთრებაში არსებული 1792 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული ორი შენობა-

ნაგებობით. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, "ქართუ ბანკის" სასარგებლოდ უძრავ ნივთზე - ქ. ქობულეთში ა-----ის N----ში მდებარე 1392 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ ორ შენობა-ნაგებობაზე, იპოთეკის რეგისტრაციის თაობაზე განცხადების წარდგენის თარიღად მითითებულია - 2012 წლის 17 დეკემბრის 13:27 საათი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის დეკემბრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რომელიც მიმდინარეობდა დ. ტ----ის განცხადების საფუძველზე უძრავ ნივთზე იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. შეჩერების საფუძველი გახდა წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე უძრავ ნივთზე უფლების საგნის იდენტიფიკაციის შეუძლებლობა, რადგან ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი გაყოფილი იყო ორ ნაწილად, ამიტომ დასაზუსტებელი აღმოჩნდა მოთხოვნა. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 401 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ მშენებარე ნაგებობაზე იპოთეკის რეგისტრაციის განცხადების წარდგენის თარიღად მითითებულია - 2012 წლის 18 დეკემბერი, 12:40 საათი. იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია ორივე ნაკვეთზე და მათზე განთავსებულ შენობებზე, განხორციელდა 2012 წლის 18 დეკემბერს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილების, რომლითაც შეჩერდა იპოთეკის რეგისტრაციის პროცესი, რიგით ნომრად მითითებულია - 8-----. აღნიშნული ნომერი 1392 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ ორ შენობა-ნაგებობაზე იპოთეკის რეგისტრაციის თაობაზე 2012 წლის 17 დეკემბერს დ----- ტ----ის მიერ წარდგენილი განაცხადის ნომერია, ანუ სწორედ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვას ეხებოდა ტ----ის პირველადი მოთხოვნა.

2010 წლის 30 აპრილის ხელწერილით ირკვევა, რომ ერთი მხრივ მ----- ბ----- ---მა, მეორეს მხრივ დ----- ტ----ემ და ი-----ემ დაადასტურეს მ.ბ-----ის მიერ ამ უკანასკნელებისგან ქ. ქობულეთში, ა-----ის გამზ. N----ში მდებარე, 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შეძენის ფაქტი 16000 აშშ დოლარად, რომელიც ხელწერილის დადების დროს სრულად გადაუხადეს. ხელწერილის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ბ-----ის სახელზე აღიცხვა დ----- ტ----ის მიერ სამკვიდრო ქონების მიღების შემდეგ უნდა მომხდარიყო.

საქმეში წარმოდგენილია შპს "პ-----ას - 2012"-ის მიერ დ----- ტ----ის დაკვეთით შესრულებული მშენებლობის პროექტი, გაცემული 2012 წელს (თვე და რიცხვი გაურკვეველია).

2013 წლის 4 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დ----- ტ----ემ 10 000 ლარად ი----- ხ-----ს მიყიდა ქ. ქობულეთში ა-----ის გამზ. N----ში მდებარე, იპოთეკით დატვირთული 401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 1000 კვ.მ მშენებარე ნაგებობა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ი----- ხ-----.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოდან გამოთხოვილი სამოქალაქო საქმის მასალებით, დასტურდება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 31 ოქტომბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, ი-----ეს სს „ბანკი ქართუს“ სასარგებლოდ დაეკისრა 292 345, 57 აშშ დოლარის გადახდა, მასვე, 2014 წლის 31 სექტემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დაეკისრა დღეში 271 56 აშშ დოლარის გადახდა. თანხის ამოღების მიზნით განხორციელდა სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, დ-----ტ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ. ქობულეთში, ა-----ის გამზირი N----ში მდებარე ორი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდები: 2----- და 2-----) და ამავე მისამართზე მდებარე ი-----ხ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 2-----) რეალიზაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელი დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით. 2015 წლის 29 დეკემბერს, გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ბრალდების მხარის არგუმენტაციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ი-----ემ და დ-----ტ-----ემ მოტყუებით ქონების დაზიანება ჩაიდინეს, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ბრალდების მხარის პოზიცია წინააღმდეგობაშია საქმეზე გამოკვლეულ მტკიცებულებებთან.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივ შეფასებას და მიაჩნია, რომ აღნიშნულ საქმეზე არსებულ ხელწერილზე დაყრდნობით, ბრალდების მხარეც თავის დადგენილებაში უთითებს, რომ ი.მ-----ემ და დ.ტ-----ემ იკისრეს ვალდებულება სამკვიდროს მიღების შემდეგ ნაკვეთის ი-----ხ-----ს სახელზე აღრიცხვის თაობაზე. ხელწერილში ი-----ხ-----ს სახელი და გვარი არ ფიგურირებს. დოკუმენტში საუბარია მ-----ბ-----ის სახელზე ქონების აღრიცხვაზე. ამავე ხელწერილში აღნიშნულია იმის შესახებ, რომ უშუალოდ ხელწერილის დადების დროს მოხდა 16000 აშშ დოლარის გადახდა ი.მ-----ისა და დ.ტ-----ისთვის, თუმცა სასამართლო სხდომაზე მოწმედ დაკითხული, ხელწერილზე ხელმომწერი ყველა პირი ადასტურებს, რომ ხელწერილის დადების დროს თანხის გადაცემა არ მომხდარა. თანხა გადაცემულ იქნა ხელწერილის დაწერის შემდეგ, როდესაც მ.ბ-----ი ქობულეთში ჩავიდა ტ-----ეებთან. ამდენად, აღნიშნული დოკუმენტი არ შეიცავს უტყუარ დათქმებს და სახეზეა მის შინაარსთან შეუსაბამო გარემოებების არსებობა. ხელწერილის მიხედვით, სამართლებრივი ურთიერთობის მხარეებს წარმოადგენენ ერთი მხრივ მ-----ბ-----ი, მეორეს მხრივ ი-----ე და დ-----ტ-----ე. ეს უკანასკნელები თავის ჩვენებებში მიუთითებენ, რომ მათ სწორედ მ-----ბ-----თან ჰქონდათ ურთიერთობა და შეხება ვალის გამო, ხელწერილიც სწორედ ამიტომ შედგა მ-----თან და არა ი-----ხ-----სთან. აღნიშნული გარემოება, მხოლოდ ზეპირი განმარტების საფუძველზე ვერ იქნება მიჩნეული დადგენილ ფაქტად, თუმცა,

როგორც უკვე აღინიშნა ნამდვილად ქმნის გარკვეულ ეჭვებს ამგვარი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობასთან დაკავშირებით. მტკიცებულებათა შეფასებისას წარმოშობილი ნებისმიერი ეჭვი კი, საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, წყდება ბრალდებულის სასარგებლოდ.

პალატა ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ დაზარალებული და მოწმეები განსხვავებულ განმარტებებს იძლევიან საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებასთან დაკავშირებით, თუ როდის გახდა მათთვის ცნობილი ქონებაზე არსებული შეზღუდვის შესახებ. მოწმე მ.გ-----ემ მიუთითა, რომ იპოთეკის არსებობის შესახებ ინფორმაციის მიღების შემდეგ მიიჩნია საჭიროდ მ----- ბ-----მა ადვოკატთან ხელწერილის დაწერა, რომლითაც ი.მ-----ე და დ.ტ-----ე ქონების გადაფორმების ვალდებულებას იკისრებდნენ. ხელწერილი დაწერილია 2010 წლის 30 აპრილს, შესაბამისად, გ-----ის ჩვენების თანახმად, უკვე ამ დროს იცოდნენ „იპოთეკის“ არსებობის შესახებ. ბრალდების შესახებ დადგენილების მიხედვით, 300 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ნასყიდობასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობას სწორედ 2010 წლის აპრილში ჰქონდა ადგილი და ამ დროს შემძენი მხარისთვის უცნობი იყო შეძენილ მიწაზე არსებული იპოთეკის შესახებ. საქმის მასალებით დადატურებული გარემოებაა ისიც, რომ 2010 წლის 30 აპრილის შემდეგ, ანუ იპოთეკის არსებობის თაობაზე ინფორმაციის მიღების შემდეგ, კიდევ შეიძინეს 101 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ი.მ-----ისგან და დ.ტ-----ისგან.

განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ „პროკრედიტ-ბანკიდან“ „თიბისი ბანკში“ ვალის რეფინანსირებისას, ი.მ-----ემ და დ.ტ-----ემ შესთავაზეს მიწის ნაკვეთის გადაფორმება შემძენს, რაზედაც ჯერ თანხმობა მიიღეს, თუმცა შემდეგ მ----- ბ-----მა უარი განაცხადა, რასაც წინ უძღოდა საპროექტო სამსახურის წარმომადგენლის განმარტება, რომ იმ მოცულობის სასტუმროს, რომლის მშენებლობაც სურდათ, 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ვერ შეძლებდნენ. სრული ფართობის მხოლოდ ნახევრის დატვირთვა შეიძლებოდა მშენებლობის კანონით დადგენილი კოეფიციენტის თანახმად. 1000 კვ.მ-ზე მეტი ფართობის სასტუმრო, კი რომელიც ააშენეს საბოლოოდ, შესაძლებელი გახდებოდა მიწის მთლიანი ფართის - 1792 კვ.მ-ის გათვალისწინებით. ამიტომ სთხოვეს დ----- ტ-----ეს მის სახელზე შესრულებულიყო მშენებლობის პროექტი და ამით შესაძლებლობა მისცემოდათ მიწის მცირე ნაკვეთზე, თავად ამ ნაკვეთის ფართზე რამდენჯერმე დიდი მოცულობის სასტუმროს მშენებლობა ეწარმოებინათ. ი. მ-----ის განმარტებით, ის, რაც 2012 და 2013 წელს მოხდა -მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის და შეძენილი ნაკვეთის ხ-----ს სახელზე აღიცხვის სახით, სავსებით შესაძლებელი იყო უფრო ადრეც განხორციელებულიყო, მაგრამ ასეთ შემთხვევაში, ეს უკანასკნელი ვეღარ შეძლებდა 1000 კვ.მ ფართის სასტუმროს აშენებას, მცირე მიწის გამო.

განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს აღნიშნულ ურთიერთობებში მონაწილე მოწმეები, რომელთა ჩვენებები მეტი ინფორმაციულობით გამოირჩევა და ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში არსებულ მოწმეების ჩვენებებს, კერძოდ - „ბანკ ქართუს“ კრედიტ ოფიცერმა, ბ---- ნ-----მა განმარტა, რომ 2012 წლის ნოემბრის თვეში ბანკში მივიდა ი-----ე და ითხოვა სხვა ბანკის ვალის რეფინანსირებისთვის, კრედიტის გაცემა 229 000 აშშ დოლარის ოდენობით, სესხის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფის პირობით. ადგილზე მისულმა მოწმემ დაათვალიერა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ორი შენობა-ნაგებობა. ამ შენობების მიღმა ჩანდა მესამე მშენებარე ობიექტიც, რომელზეც ი-----ემ მას განუმარტა, რომ აღნიშნული შენობა ეკუთვნოდა ი----- ხ-----ს. არ გადაუზომია ის ნაკვეთი, რომელიც ი.მ-----ემ აჩვენა, ორი შენობა კი თავისი თვალთ ნახა, ნაკვეთებს შორის რაიმე მიჯნა გავლებული არ იყო. ქონების შეფასებაში ეს მესამე შენობა არც შესულა. კომიტეტზე სწორედ ამ სახით წარდგა ქონება და გადაწყდა სესხის გაცემა უძრავი ქონების იპოთეკის სანაცვლოდ, თუმცა შემდეგ საჯარო რეესტრმა შეაჩერა რეგისტრაცია და მიუთითა, რომ ეს ნაკვეთი ორ ნაწილად იყო დაყოფილი, თავად ბანკი არ დაინტერესებულა რატომ იყო ეს ნაკვეთი ორად გაყოფილი, მხოლოდ საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის შეჩერების შემდეგ მიაქციეს ყურადღება, შესაბამისად, მომზადდა ორი ნაკვეთის იპოთეკასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია და ისე წარედგინა რეესტრს, ამიტომ იპოთეკა დარეგისტრირდა ორივე ნაკვეთზე. თავიდანვე, რომ ყოფილიყო ცნობილი ამ ქონების გამიჯვნის თაობაზე, შესაძლებელი იყო ბანკს იპოთეკა დაედო მხოლოდ დ----- ტ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, რომლის ღირებულება გაცილებით მეტი იყო მოთხოვნილი კრედიტის ოდენობაზე. მოწმე მ----- ტ-----ის ჩვენებით მისთვის ცნობილია, რომ მ----- ბ-----მა, თავიდანვე იცოდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არსებული იპოთეკის შესახებ, ვინაიდან პირადად შეესწრო მ-----ის და იას კამათს, რა დროსაც მ.ბ----- -მა დაადასტურა, რომ აღნიშნული მიწის ყიდვამდე, იცოდა მასზე არსებული იპოთეკის შესახებ. მოწმის განმარტებით, ერთ დღეს, როდესაც ი-----ესთან იმყოფებოდა სტუმრად, ამ დროს იქ მივიდა ი.ხ-----ს მეუღლე - მ--- გ-----ე, რა დროსაც ეს უკანასკნელი ითხოვდა ი. მ-----ეს თავის სახლი მიეყიდა მისთვის, ამ საუბარში მ--- გ-----ემ დაადასტურა, რომ ქონების შეძენისას მასზე არსებული იპოთეკის შესახებ მათ იცოდნენ.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ობიექტური მხრივ მოტყუებით სხვისი ქონების განადგურების თავისებურება მესაკუთრისათვის ან მფლობელისათვის მოტყუებით ქონებრივი დაზიანების მიყენებაში გამოიხატება. ეს დანაშაული მატერიალური შემადგენლობისაა და დასრულებულად ჩაითვლება ქონების მესაკუთრისა თუ სხვა მფლობელისათვის ქონებრივი ზიანის ფაქტიური მიყენების მომენტიდან. დანაშაულის შემადგენლობის სუბიექტური მხარეა პირდაპირი განზრახვა. დამნაშავე აცნობიერებს, რომ ატყუებს ქონების მესაკუთრეს ან კანონიერ მფლობელს ცრუ ფაქტების მიწოდებით ან არსებული ფაქტების დამალვით,

რომლებიც მეპატრონის ან მესაკუთრის საზიანოდ არის მიმართული, მან წინასწარ იცის, რომ დაზარალებული განიცდის ქონებრივ ზიანს და სურს, რომ მიაყენოს ეს ზიანი. ობიექტური მხრივ ეს დანაშაული გამოიხატება მოქმედებით, მოტყუებაში, რის შედეგადაც მესაკუთრეს ან მფლობელს ადგება ქონებრივი ზიანი. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ განსახილველი დანაშაული ხასიათდება სარგებლის უკანონო გზით მიღების სპეციფიკური მექანიზმით. მოცემული კონკრეტულ სამართლებრივ შემთხვევაში ვერ დადასტურდა ფაქტი იმისა, რომ ი.მ--- --ემ და დ.ტ--- --ემ დაზარალებულს ცრუ ინფორმაცია მიაწოდეს ქონებრივი ზიანის მიყენების მიზნით. ამასთან ნიშანდობლივია, ისიც, რომ უძრავი ქონების შეძენისას, შემძენის უპირობო ინტერესია უნაკლო ნივთის მიღება, რისი შემოწმებაც ნებისმიერი პირისათვის ხელმისაწვდომია საჯარო რეესტრის ბაზაში, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ამიტომ ნაკლებდამაჯერებელია საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაციის გადამოწმების გარეშე, დათანხმდეს პირი ასეთ გარიგებას. ამასთან საქმე ეხება უძრავ ქონებას, რომლის ღირებულებაც ასიათას ლარს აჭარბებს.

პალატის აზრით ასევე საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ მ.გ-----ე და მ.ბ----- -ი ჩვენებებში არ მიუთითებენ, რომ მათ ი-----ეს და დ----- ტ-----ეს თუ ჰკითხეს, იყო თუ არა იპოთეკით დატვირთული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომლის შეძენაც მათ სურდათ და პასუხად უარი მიიღეს. საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომელიც ობიექტურ პირს დაარწმუნებდა მათ მიერ დანაშაულის ჩადენაში. მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომელიც ადგენს და ადასტურებს გარკვეულ ფაქტებს და გარემოებებს, არ უნდა ბადებდეს ისეთ კითხვებს, რომლებიც დანაშაულის ჩადენის არსებით გარემოებებს ეჭვქვეშ დააყენებს და გონივრულ კითხვებს გააჩენს ამ პოზიციის საწინააღმდეგოდ. მტკიცებულებათა შეფასებისას წარმოშობილი ნებისმიერი ეჭვი კი, საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის თანახმად, უნდა გადაწყდეს ბრალდებულის სასარგებლოდ. დ.ტ---ის და ი.მ---ის ქმედებებში მოტყუების ელემენტის არსებობა არ დასტურდება.

პალატის აზრით, გონივრულ ეჭვს მიღმა სტანდარტის არსებობა არ გულისხმობს სისხლის სამართლის საქმეში მტკიცებულებათა სიუხვეს, არამედ საჭიროა არსებობდეს ერთობლიობა წონადი და დამაჯერებელი მტკიცებულებებისა, რომელთა ურთიერთ შეჯერება და არა მათი განყენებულად შეფასება გონიერ და ობიექტურ ადამიანს დაარწმუნებდა პირის ბრალეულობაში. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არ მოიპოვება არც ერთი პირდაპირი მტკიცებულება რომელიც დაადასტურებდა გამართლებულების: ი-----ისა და დ----- ტ-----ის მიერ დანაშაულის ჩადენას.

სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ბრალდების მხარის პოზიციას მოწმის მ----- ტ-----ის ჩვენების არა სანდოობის თაობაზე, იმ გარემოებაზე მითითებით,

რომ აღნიშნული პირი არის ი-----ისა და დ---- ტ----ის ახლობელი, რომელიც შედეგით არის დაინტერესებული. აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატის შეხედულებით, მიუხედავად გამართლებულებთან მ. ტ----ის ახლობლობისა, ამ უკანასკნელის ჩვენების ხასიათი, აგრეთვე ის, რომ არსებული ჩვენება მიუთითებს საქმის რეალურ ფაქტობრივ გარემოებაზე, აძლევს სააპელაციო სასამართლოს შესაძლებლობას, რომ დაძლიოს ხსენებულ მოწმის ჩვენების უტყუარობასთან დაკავშირებული ეჭვი და მიიჩნევს მას მიუკერძოებელ მტკიცებულებად.

სააპელაციო პალატის აზრით პირველი ინსტანციის სასამართლომ განაჩენში ნათლად ასახა თავისი მსჯელობის განმაპირობებელი ასპექტები, განსაკუთრებით კი ისეთები, რომლებიც გადამწყვეტი მნიშვნელობის იყო გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. შესაბამისად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოყვანილი მიზეზები და ფაქტობრივი გარემოებები, შეიძლება გაზიარებულ იქნეს ამ დასაბუთების განმეორების გარეშეც. (*Hirvisaari v. Finland*)

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 სასამართლოს მიერ პირის მსჯავრდებას, ან წარდგენილ ბრალდებაში გამართლებას უტყუარი და საკმარისი მტკიცებულებების საფუძველზე. მტკიცებულებათა შეფასების პროცესში სასამართლო „გონივრულ ეჭვს მიღმა“ სტანდარტით ხელმძღვანელობს (*Ireland v. The United Kingdom*, 1978 წლის 18 იანვარი, განაცხადი N 5310/71, § 161).

პალატა ასევე აღნიშნავს, რომ დანაშაულის შემადგენლობისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენისათვის საჭიროა პირდაპირი მტკიცებულებების არსებობა, რაც გამყარებულია მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-40 მუხლით რეგლამენტირებულ გამამტყუნებელი განაჩენისათვის საჭირო უტყუარ მტკიცებულებებში. საქართველოს სსსკ-ის კოდექსით გამამტყუნებელი განაჩენის გამოტანისათვის დადგენილ გონივრულ ეჭვს მიღმა სტანდარტში მოიაზრება სწორედ პირდაპირი მტკიცებულებების საჭიროება, რომელიც დამოკიდებულია ყოველი კონკრეტული საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე. ასევე პირდაპირი მტკიცებულებით უნდა დასტურდებოდეს დანაშაულის შემადგენლობის ყველა ნიშანი, რაც ქმედების დანაშაულად კვალიფიკაცი-ისათვის არის სავალდებულო.

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

ტვირთი ეკისრება ბრალმდებელს.

ამდენად, ბრალდების მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ მოხდა იმის დადასტურება, რომ ი-----ემ და დ----- ტ-----ემ დანაშაული ჩაიდინეს. შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად ცნო ისინი უდანაშაულოდ და გამართლა წარდგენილ ბრალდებაში, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სსკ-ის 185-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტებით. გასაჩივრებული გამამართლებელი განაჩენი კანონიერია, დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების და ბრალდების მხარის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლით, 298-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, 302-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

აჭარის ა/რ პროკურატურის პროკურორის - რ----- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

უცვლელად დარჩეს ი-----ისა და დ----- ტ-----ის მიმართ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 აპრილის განაჩენი.

ი-----ს ასული მ-----ე ცნობილ იქნეს უდანაშაულოდ და გამართლდეს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 185-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტებით წარდგენილ ბრალდებაში.

ი-----ის მიმართ შეფარდებული აღკვეთის ღონისძიება გირაო გაუქმებულია.

დ----- შ-----ს ძე ტ-----ე ცნობილ იქნეს უდანაშაულოდ და გამართლდეს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 185-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტებით წარდგენილ ბრალდებაში.

დ----- ტ-----ის მიმართ შეფარდებული აღკვეთის ღონისძიება გირაო გაუქმებულია.

გამართლებულებს - დ----- ტ-----ესა და ი-----ეს განემარტოთ მიყენებული ზიანის ანაზღაურების უფლების შესახებ.

ნივთმტკიცებები - ბანკი „ქართუს“ სარჩელისა გამო ი-----ის, დ----- ტ-----ისა და ი----- ხ-----ს მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე სამოქალაქო საქმეზე ჩატარებული სასამართლო სხდომების ჩანაწერები, ერთ ცალ დისკზე, ასევე საჯარო

რეესტრის მიერ მოწოდებული მასალები, ერთ ცალ დისკზე, რაც ერთვის სისხლის სამართლის საქმეს - დარჩეს საქმესთან, საქმის შენახვის ვადით.

განაჩენი შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), გამოცხადებიდან ერთი თვის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

თეიმურაზ სვანიძე