

საქმე №140210116001614330

საქმე №2/1580-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 იანვარი, 2018 წელი
გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხეები - მ-----ი, ჯ-----ი, თ-----ი, ს-----
-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ნ-----ე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ნივთის მდებარე ქ. გორი, ცხინვალის გზ. №9-ს მიმდებარედ (ს/კ 66.45.07.135.) ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხეების: მ-----სა და ჯ-----ს შორის დადებული 2013 წლის 20 მაისს.

1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება იგივე ქონებაზე მოპასუხეებს: ჯ-----სა და თ-----ს შორის, დადებული 2016 წლის 18 იანვარს.

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხეებს: თ-----სა და ს-----ს შორის იგივე უძრავ ქონებაზე, დადებული 2016 წლის 14 სექტემბერს და განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილებები, რის შემდეგაც მოსარჩელე შეძლებს თავისი საკუთრების უფლების რეალიზებას.

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის 09 ივლისს მ-----მა თავის სახელზე საკუთრების უფლებით უკანონოდ დაირეგისტრირა მოსარჩელის მართლობიერ მფლობელობაში არსებული 18მ² მიწის ფართი, მდებარე ქ. გორი, ცხინვალის გზ. №9-ს მიმდებარედ (ს/კ 66.45.07.135.) რომელიც გორის გამგეობის გადაწყვეტილებით გადაეცა აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრებ 18 ოჯახს ავტო ფარელების ასაშენებლად. 2011 წლის 17 აგვისტოს ზემოთ აღნიშნულმა 18 ოჯახმა ჩამოაყალიბა ბინათმესაკუთრეთა მხანაგობა. 2012 წლის 26 იანვარს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილებით დადგინდა 18 ოჯახზე განახლებული მიწის ფართების აღრიცხვა თითოეულზე 18მ²-ის ოდენობით. მოპასუხე მ-----მა დაირეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი 18მ² მიწის ფართი და შემდგომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა მოპასუხე ჯ-----ზე და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირდა ამ უკანასკნელის სახელზე. მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება, 2014 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სადავო უძრავი ნივთის მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის გორის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება. გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელი დარჩა როგორც თბილისის სააპელაციო, ისე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის გორის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა გადაწყვეტილების აღსრულება, თუმცა საჯარო რეესტრმა საკითხის გადასაწყვეტად მოითხოვა დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენა კერძოდ: მოპასუხეებს მ-----ს და ჯ-----ს, ასევე ჯ-----ს და თ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა. მოსარჩელის განმარტებით სადავო უძრავი ქონება ტატიანევილების ოჯახმა გაასხვისა ს-----ზე.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე მიუთითა, რომ მოპასუხეები არ არიან კეთილსინდისიერი შემძენები იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ჯ-----ისთვის ცნობილი იყო, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მარინე კობლიაშვილს არ ეკუთვნოდა, ვინაიდან იგი მხარედ იყო ჩართული საქმის განხილვისას და მ-----თან ერთად ესწრებოდა სასამართლო სხდომებს და მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბათილად იქნა ცნობილი, მან ამ გადაწყვეტილების შემდეგ თავის შვილზე, თ-----ის სახელზე გადააფორმა სადავო მიწის ნაკვეთი, ხოლო ამ უკანასკნელმა თავის მეუღლეზე, ს-----ის სახელზე გადააფორმა. შესაბამისად, მათთვის ცნობილი იყო ყველა გარემოება, რის გამოც ვერ მიიჩნევიან კეთილსინდისიერ შემძენებად (იხ. სარჩელი და 08.01.2018 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. მოპასუხის პოზიცია

3.1. მოპასუხე მარინა ხმიადაშვილმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მას დადგენილებით ისევე ეკუთვნოდა 18მ² ფართობის უძრავი ქონება როგორც მოსარჩელეს, თუმცა იგი დაუფლებული იყო და სარგებლობდა ამ ფართით და სწორედ ამიტომ მოახდინა მისი რეგისტრაცია. მისი განმარტებით, მოსარჩელე წასულია ქ. გორი, ცხინვალის გზ. №9-დან, მან რამდენიმე წლის წინ გაყიდა საცხოვრებელი სახლი და არ ფლობდა აღნიშნულ მიწის ფართს და მხოლოდ მის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციიდან ორი წლის მერე დაიწყო აღნიშნულ ფართზე დავა.

3.2. მოპასუხე ჯ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ როდესაც სადავო უძრავი ქონება იყიდა, არც სადავო იყო და არც დაყადაღებული და შესაბამისად დაუფლებული იყო აღნიშნულ უძრავ ქონებას.

3.3. მოპასუხე თ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ესაჭიროებოდა ავტოფარეხი და იყიდა ჯიმშერ ტატიშვილისაგან, რომელიც ფინანსური პრობლემების გამო მიჰყიდა ს-----ს.

3.4. მოპასუხე ს-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი, შესაბამისად, სარჩელს მიიჩნევს უსაფუძვლოს.

სასამართლო სხდომაზე ოთხივე მოპასუხის წარმადგენელმა ნ-----ემ განმარტა, რომ იგი იყო იმ ამხანაგობის წარმომადგენელი, რომელიც ამხანაგობის წევრებიც იყვნენ მ-----ი და ნ-----ი. 2010 წელს ამხანაგობის თავჯდომარემ, ჟუჟუნა შოშიაშვილმა მიმართა მას მიწის ნაკვეთის ამხანაგობისათვის დარეგისტრირების თხოვნით. შესაბამისად ჯერ ამხანაგობის საკუთრებაში დაარეგისტრირა მიწის ნაკვეთი, შემდეგ კი ინდივიდუალურად იმ ამხანაგობის წევრების, რომლებმაც მას მიმართეს, სულ იყვნენ თხუთმეტი, მათ შორის მ-----ის სახელზეც. რაც შეეხება ნ-----ს, იგი დიდი ხანია აღარ ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე, არც ფლობდა ამ მიწის ნაკვეთს და მხოლოდ მაშინ დაიწყო დავა, როდესაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა. ამასთან, და ნ-----ის მხრიდან მ-----ზე ადგილი ჰქონდა ფსიქოლოგიურ ზემოქმედებას, შესაბამისად, ამ უკანაგონადა ვერ გაუძლო კობლიაშვილის მხრიდან გაუთავებელ ჩხუბს და გარაჟი მიჰყიდა გვერდით კორპუსში მცხოვრებ ჯ-----ს, რომელიც იმის გამო, რომ არის პენსიონერი და საცხოვრებლად გადავიდა სოფელში, ქონება გადასცა თავის შვილს, რომელიც ამჟამად საზღვრარეთაა და შესაბამისად, თავისი ქონება დაუტოვა თავის მეუღლეს და შესაბამისად, ამჟამად აღნიშნული გარაჟის მფლობელი ს-----ია, რომელიც არის აბსოლუტურად კეთილსინდისიერი

შემდეგი, ვინაიდან ჯერ კიდევ მაშინ, როცა ჯ-----ის სახელზე იყო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მაშინვე ეუბნებოდნენ ნ-----ს რომ არ დაეძებდნენ გადახდილ ფასს, გადაეხადა რეგისტრაციის საფასური 55 ლარი და გადაუფორმებდნენ, თუმცა მან არ მოინდომა, არც ყადარის დადება მოუთხოვია ამ ქონებაზე, ამ ეტაპზე კი მიწის ნაკვეთი კეთილსინდისიერი მესაკუთრის სახელზეა რეგისტრირებული (იხ. შესაგებელი, 27.09.2017 წლის და 06.11.2017 წლის და 06.12.2017 წლის (12:36:20) სასამართლო სხდომის ოქმები).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. გორისა და გორის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილების (ოქმი №25), გორში, ცხინვალის გზ. №9-ს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2012 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილების №4 (ოქმი №5) და 2011 წლის 17 აგვისტოს კრების ოქმი №1-ის საფუძველზე, 2012 წლის 9 ივლისს მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა გორში, ცხინვალის გზ. №9-ში მდებარე 18 მ² მიწის ფართი, საკადასტრო კოდით №66.45.07.135.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ივლისის № 882012274012-05 გადაწყვეტილება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- გორის რაიონული სასამართლოს 16.10.2014 წლის გადაწყვეტილება

3.2.2. აღნიშნულ უძრავი ქონებაზე 2013 წლის 20 მაისს მ-----სა და ჯ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ჯ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 20 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- გორის რაიონული სასამართლოს 16.10.2014 წლის გადაწყვეტილება

3.2.3. გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გორში, ცხინვალის გზ. № 9-ში მდებარე 18 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მ-----ის საკუთრებაში № 66.45.07.135 საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ივლისის № 882012274012-05 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, მხარეთა მიერ წარდგენილი განცხადებების (საჩივრის) საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეესწავლა მითითებულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელისა და მესამე პირების (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონების კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, მიღებულიყო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 15 იანვრის განჩინებით, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა ცნობილი.

არნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა შესაბამისი ჩანაწერი - მ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების ჩანაწერი.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- გორის რაიონული სასამართლოს 16.10.2014 წლის გადაწყვეტილება;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 15.01.2015 წლის განჩინება;
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 12.11.2015 წლის გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება №882016248042-03 (25.04.2016წ) და 14.06.2016 წლის გადაწყვეტილება

ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

3.2.4. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2016 წლის 14 სექტემბერს თ-----სა და ს-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.2.5. თ-----ი არის ჯ-----ის შვილი, ხოლო ს-----ი - თ-----ის მეუღლე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება (06.12.2017 წლის სხდომის ოქმი 12:36:20)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიაჩნია, რომ ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, როგორც მ-----სა და ჯ-----ს შორის, ასევე ჯ-----სა და თ-----ს და ამ უკანასკნელსა და ს-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 55-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 319-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს

მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ ერთერთმა მოპასუხემ უკანონოდ დაირეგისტრირა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, ხოლო შემდეგ აღნიშნულ ქონებაზე მოპასუხებმა ნასყიდობის ხელშეკრულებები გააფორმეს უკანონოდ, რითაც დაირღვა მისი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან, ხოლო მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

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

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამ მუხლის თანახმად, გარიგების ბათილობას იწვევს შემდეგი სამი სახის ფასეულობათა დარღვევა: კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები.

განსახილველ შემთხვევაში სადავოდაა გამხდარი უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმისათვის მნიშვნელოვან ფაქტობრივ

გარემოებებზე: სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მ-----
-----ის სახელზე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, ჯ-----
-----მა იცოდა, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მიმდინარეობდა დავა,
უფრო მეტიც, მისთვის ცნობილი იყო საჯარო რეესტრის მონაცემის ბათილად
ცნობის გადაწყვეტილების შინაარსი, თუმცა მან მაინც გაასხვისა სადავო ქონება
თავის შვილზე, ამ უკანასკნელმა კი თავის მეუღლეზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად,
უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით
დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული მუხლის დანაწესიდან
გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია,
გამსხვისებელს გააჩნდეს ნივთზე საკუთრების კანონიერი უფლება („საკუთრება
კანონიერია და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულ სფეროში
შედის, თუ მისი შეძენა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. საკუთრების
განკარგვის თავისუფლებასთან გვაქვს საქმე, როცა ეს განკარგვა მესაკუთრის
თავისუფალი ნების შედეგად ხდება და იგი წარმოადგენს სუვერენული უფლების
რეალიზაციის გამოვლინებას“ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს
2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება, საქართველოს საკონსტიტუციო
სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება). აღნიშნული
გარემოებებიდან გამომდინარე, ბათილია სადავო უძრავ ნივთზე დადებული
ყველა გარიგება, კერძოდ, 2013 წლის 20 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების
გაფორმებისას გამყიდველი არ წარმოადგენდა უძრავი ნივთის კანონიერ
მესაკუთრეს, შესაბამისად, ჯ-----მა ნივთი არამესაკუთრისაგან შეიძინა,
ამის შესახებ მისთვის ცნობილი იყო, რის გამოც დადებული ნასყიდობის
ხელშეკრულება ვერ ჩაითვლება კანონიერად. რაც შეეხება შემდგომ
ხელშეკრულებებს, თ-----ი და ს-----ი ჯ-----ის
ოჯახის წევრები არიან და ისინიც ვერ ჩაითვლებიან კეთილსინდისიერ
შემძენებად (სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები).

ამ დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას იძლევა ასევე ის გარემოება, რომ
მოპასუხეთა ამჟამინდელი წარმომადგენლის მიერაა განხორციელებული
თავდაპირველი რეგისტრაცია, ასევე იგი იცავდა მესამე პირის ინტერესებს
სასამართლოში აღნიშნული რეგისტრაციის კანონიერების გამო
ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვისას და ამ სასამართლო სხდომებზე
მესამე პირად ჩართული იყო როგორც მ-----ი ისე ჯ-----ი, თუმცა
წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომებზე მიუთითა, რომ ჯ-----მა არ
იცოდა სასამართლოში წარმოებული დავის შესახებ (06.11.2017 წლის სასამართლო
სხდომის ოქმი (12:17:11-12:17:43), თუმცა შემდეგ მიუთითა, რომ როგორც
მისთვისაა ცნობილი სასამართლო სხდომას ესწრებოდა იგი (08.01.2018 წლის
სხდომის ოქმი 13:11:39). მან ასევე მიუთითა, რომ ჯერ კიდევ მაშინ სანამ ჯ-----
-----ის სახელზე იყო რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, ნ. კობლიაშვილს

სთავაზობდნენ გადაეხადა 55 ლარი და მის სახელზე დაარეგისტრირებდნენ გარაჟს, მაგრამ მას 55 ლარის გადახდაც არ უნდადა. გარდა ამისა, დღეის მდგომარეობითაც ოთხივე მოპასუხის ინტერესებს იცავს იგივე წარმომადგენელი, თუმცა მან შესაგებელში დაფარა ის ფაქტი რომ მოპასუხეები (ჯ-----ი, თ-----ი და ს-----ი) ერთი ოჯახის წევრები იყვნენ და სასამართლო სხდომაზეც უარყო ს-----ისა და თ-----ის ქორწინების ფაქტი და აღნიშნული გარემოება მხოლოდ მაშინ დაადასტურა, როდესაც მოსარჩელე მხარემ მოითხოვა სათანადო მტკიცებულებების სასამართლოს მიერ გამოთხოვა. რაც მოპასუხე მხარეთა პოზიციას არადამაჯერებელს და არასარწმუნოს ხდის.

ამდენად, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის დასკვნას მოპასუხეების კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ არც თემურ ტატიაშვილს და არც ს-----ს ხელშეკრულების საფუძველზე არ შეუძენიათ სადავო ნივთზე საკუთრება, რადგანაც ისინი გამყიდველის ოჯახის წევრები არიან და არსებობს იმის პრეზუმპცია, რომ მათ იცოდნენ გამსხვისებლის არამესაკუთრეობის თაობაზე. აღნიშნული პრეზუმპცია ვერცერთმა მოპასუხემ სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულებებით ვერ გააქარწყლა. ამრიგად, საჯარო რეესტრში მოპასუხეები არასწორად არიან რეგისტრირებული სადავო ნივთის მესაკუთრედ. რადგანაც ამ რეგისტრაციის საფუძველი, ყველა გარიგება ბათილია, რეგისტრაცია უნდა გაუქმდეს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი და 26-ე მუხლის 1-„ბ“ ქპუნქტი) და უნდა აღდგეს რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა, რადგანაც მოპასუხეთა მოქმედებით ხელი ეშლება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვის შედეგად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისია დასკვნის გასაკეთებლად, რომ სადავო გარიგებები ბათილი გარიგებებია, შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანია.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო

დააკისრებს მეორე მხარეს გონვრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელემ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 150 ლარი. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ თანხის ანაზღაურება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ გაწეულ ხარჯებს, დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი აქვს 300 ლარი. შესაბამისად, აღნიშნული თანხის მოსარჩელისათვის ანაზღაურება უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით და სოფიო ბჟანიშვილს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი მდებარე, ქ. გორი, ცხინვალის გზატკეცილი №9ა, საკადასტრო კოდი: №66.45.07.135 და აღნიშნული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 , 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. გორში, ცხინვალის გზ. №9ა-ს მიმდებარედ №66.45.07.135 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 18.00 კვ.მ ფართობი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 2013 წლის 20 მაისს მ-----სა და ჯ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. ბათილად იქნეს ცნობილი იმავე უძრავ ქონებაზე (მის: ქ. გორი, ცხინვალის გზ. №9ა-ს მიმდებარე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი №66.45.07.135) 2016 წლის 18 იანვარს ჯ-----სა და თ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ასევე ბათილად იქნეს ცნობილი იმავე უძრავ ქონებაზე თ-----სა და ს-----ს შორის 2016 წლის 14 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილება;
4. მოპასუხეებს: მ-----ს, ჯ-----ს, თ-----ს და ს-----ს

-----ს მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ დაეკისროთ 150 ლარის გადახდა და ასევე იურიდიული მომსახურებისათვის გაღებული ხარჯების ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
კუთხაშვილი**

მაია