



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**16 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
სხდომის მდივანი – მაკა ბუილიშვილი**

აპელანტი - ნ----ი გ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე _ ასლი გ-----ა, გ-----ზ-----ა

წარმომადგენელი - მ-----ა

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. 2014 წლის 12 მარტიდან ბოლნისის რაიონის სოფელ ც-----ში, ს/კ 8-----. მქონე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია თ----- ბ-----სა და მისი ოჯახის

წევრებზე. თ----- ბ-----ის ოჯახის წევრებს წარმოადგენენ ლ----- ბ-----ა, ნაზ ბ-----ა, ს----- ბ-----ა და შ-----ი ბ-----ა.

2. 2014 წლის 28 აპრილს, ასლი გ-----ას და ს/კ 8-----. მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს - თ----- ბ-----ს, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ას, ს----- ბ-----ას და შ-----ი ბ-----ას შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში ასლი გ-----ა დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

3. 2018 წლის 22 თებერვალს, გ----- ზ-----ას და ს/კ 8-----. მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ასლი გ-----ას შორის მარეგისტრირებულ ორგანოში - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში გ----- ზ-----ა დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

4. ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნ----ი გ-----მა და მოპასუხეების ასლი გ-----ას და გ----- ზ-----ას მიმართ მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი 2014 წლის 28 აპრილს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება N1-----, ბათილად იქნას ცნობილი 2018 წლის 22 თებერვალს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება და დადებულად იქნეს ცნობილი ნ----ი გ-----სა და თ----- ბ-----ს, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ას, ს----- ბ-----ას და შ-----ი ბ-----ას შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, ს/კ 8----- და ნ----ი გ-----ი ცნობილ იქნეს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

4.1. სარჩელის საფუძველები:

მოსარჩელის განმარტებით, თანამესაკუთრეებმა თ----- ბ-----მა, ლ----- ბ-----ამ, ნაზ ბ-----ამ, ს----- ბ-----ამ და შ-----ი ბ-----ამ ბოლნისის რაიონის სოფელ ც-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ს.კ. 8-----) დაზუსტებული ფართობით 1790 კვ.მ. მიჰყიდეს ნ----ი ხალლადინ ო----- გ-----ს, რომელმაც თანხა გადაიხადა. 2001 წლის 13 დეკემბერს, თ-----ის ს----- გამგეობამ N34 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ტ----- ბ----- ო----- ბ-----ისა და შ----- ს----- კ----- ბ-----ას განცხადების საფუძველზე მიიღო გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის 0.18 ჰა-ს რომელიც მდებარეობდა გრუნტის გზის „ჩ-----ის“ მარცხენა მხარეს, ნ----ი ხალლადინ ო----- გ-----ის სახელზე გაფორმებისა და თ-----ის ს----- საკრებულოს სამეურნეო წიგნში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შესახებ. 2014 წლის 28 აპრილს, სანოტარო აქტით N1----- მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 8-----) რომელიც ნ---- ხალლადინ ო----- გ-----მა შეიძინა თანამესაკუთრეების თ----- ბ-----ის, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ას, ს----- ბ-----ას და შ-----ი ბ-----ასგან, ფორმალურად გაფორმდა ნ----ი ხალლადინ ო----- გ-----ის ბებუის, ასლი გ-----ას სახელზე და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის

მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ასლი გ-----ა. 2018 წლის 22 თებერვალს ასლი გ-----ამ, მასზე ფორმალურად გაფორმებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 8-----), (რომლის მესაკუთრეც მოსარჩელის მტკიცებით თავად იყო), მიჰყიდა თავისი მეორე შვილის, გ----- მ----- ო----- გ-----ის მეუღლეს გ----- ზ-----ას. მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან თავის მამას და მის ძმას გ----- გ-----ს ჰქონდათ ცუდი ურთიერთობა და ასლი გ-----ამ იცოდა აღნიშნული, შეგნებულად მიყიდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი თავის შვილის მეუღლეს გ----- ზ-----ას. მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ გ----- ზ-----ა არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგან მან იცოდა ძმებს შორის არსებული ცუდი ურთიერთობის შესახებ, თუმცა ამის მიუხედავად, შეიძინა მისი მამის შვილის მიწის ნაკვეთი და უფრო მეტად გააღვივა ძმებს შორის არსებული კონფლიქტი.

5. მოპასუხის შესაგებელი:

5.1. მოპასუხე ასლი გ-----ამ წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო. მოპასუხე უარს ასაბუთებს იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ 2001 წელს ნ-----ი გ-----ი იყო არასრულწლოვანი, შესაბამისად იგი ვერ იქნებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მონაწილე მხარე-მყიდველი. ამასთან, ნ-----ი გ-----სა და მიწის ნაკვეთის თავდაპირველ მესაკუთრეებს შორის ხელშეკრულება არ ყოფილა დადებული წერილობითი ფორმით. მასთან, მან თავის რძალზე გ----- ზ-----ზე უძრავი ქონება გაყიდა, რადგან მკურნალობისთვის ესაჭიროებოდა თანხა.

5.2. მოპასუხე გ----- ზ-----ას წარმოდგენილ სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე მან სარჩელი არ ცნო.

6. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ი გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე გ----- ზ-----ას აეკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე, ბოლნისის რაიონის სოფელი ც-----ი, საკადასტრო კოდით 8----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. (იხ.გადაწყვეტილება)

7. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ნ-----ი გ-----მა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

7.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო არასწორად მსჯელობს იმ ფაქტზე, რომ ს----- გამგეობის #34 გადაწყვეტილება არ არის ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არის დამოწმებული ნოტარიული წესით, თუმცა

გადაწყვეტილებაში არ განმარტა იმ ფაქტზე, რომ ყოფილი მესაკუთრეების თ--- ბ-----ის, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ის, ს----- ბ-----ას და შ-----ი ბ-----ის განმარტებით სადაო მიწის ნაკვეთი მიყიდეს ნ-----ი გ-----ს და მათ შორის შედგა ზეპირი გარიგება. რადგან ხელშეკრულება გარიგებაა, მის მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნორმები გარიგების ფორმის შესახებ, თუ კონკრეტული ხელშეკრულებისათვის კანონი არ ითვალისწინებს განსაზღვრულ ფორმას. ამასთან გარიგება შეიძლება დაიდოს ნებისმიერი ფორმით, რაც გათვალისწინებულია გარიგების დასადასტურებლად.

7.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ იმსჯელა იმ ფაქტზე, რომ ასლი გ-----მა მოატყუა ყოფილი მესაკუთრეები თავის სახელზე უძრავი ქონების გადაფორმების შესახებ, თითქოს იმ მოტივით, რომ რადგანაც არ იმყოფებოდა ნ-----ი გ-----ი საქართველოში იგი მოახდენდა ქონების მის სახელზე რეგისტრაციას, რაც არ მოახდინა. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოწმეების ჩვენება, რაც დადასტურებული იქნა 2001 წლის 13 დეკემბრის, 17 წლის წინ, შედგენილი თ-----ის ს----- საბჭოს #34 გადაწყვეტილებით, რომელიც დღევანდელი მდგომარეობით არის კანონიერ ძალაში და მისი ბათილობა არავის არ მოუთხოვია.

სამოტივაციო ნაწილი

8. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, ძალაში უნდა დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

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.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

9. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელზე დავის საგანს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, და 2001 წლის 13 დეკემბერის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და მესაკუთრედ ცნობა, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმებია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე /ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას/. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლი /უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში/, ამავე კოდექსის 477-ე მუხლი /ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება./სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილი /ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა./

10. აღნიშნულ მოთხოვნებთან მიმართებით პალატა იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს (წინამდებარე განჩინების **1-3** პუნქტები) მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მატერიალურ-სამართლებრივ წინაპირობებთან დაკავშირებით და დადგენილად მიიჩნევს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ იურიდიულ ფაქტებს:

10.1. 2014 წლის 10 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2014 წლის 12 მარტიდან მიწის ნაკვეთი მდებარე: ბოლნისის რაიონი, სოფელი ც-----ი, ს/კ 8----- რეგისტრირებულია თ----- ბ-----ის, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ას, ს----- ბ-----ასა და შ-----ი ბ-----ას სახელზე.

10.2. 2014 წლის 28 აპრილს, ასლი გ-----ას და თ----- ბ-----ს, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ას, ს----- ბ-----ას და შ-----ი ბ-----ას შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც

02.05.2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ასლი გ-----ა.

10.3. 2018 წლის 22 თებერვალს, გ----- ზ-----ას და ასლი გ-----ას შორის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც უძრავი ქონების მდებარე: ბოლნისის რაიონი, სოფელი ც-----ი, ს/კ 8-----, მესაკუთრედ აღირიცხა გ----- ზ-----ა.

10.4. 13.12.2001 წლის თ-----ის ს----- გამგეობის #34 გადაწყვეტილების ამონაწერის თანახმად: „დაბა თ-----ის მცხოვრების ტ----- ბ----- ო----- ბ-----ის და შ----- ს----- კიზი ბ-----ას ოჯახის პირადი განცხადების თანახმად, მიწის ნაკვეთი 0.18 ჰა, რომელიც მდებარეობს გრუნტის გზა „ჩ-----ის“ მარცხენა მხარეს გაფორმდეს სოფელ ც-----ის მაცხოვრებელზე ნ-----ი ხალადდინ ო----- გ-----ზე და მოხდეს შესაბამისი ცვლილება თ-----ის ს----- საკრებულოს გამგეობის სამეურნეო წიგნში.“ აღნიშნული დამოწმებული იქნა გამგეობის თავმჯდომარის ტ. მ-----ის და აპარატის უფროსის მ. ა-----ის ხელმოწერებით.

11. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს 2014 წლის 28 აპრილს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების N1----- -- და 2018 წლის 22 თებერვალს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს დადებული იქნეს ცნობილი 2001 წლის 13 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, ს/კ 8----- და ნ-----ი გ-----ი ცნობილი იქნეს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

აღნიშნული მოთხოვნების შესაბამისად, სასამართლომ მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობისთვის უნდა გამოარკვიოს ნ-----ი გ-----სა და თ----- ბ-----ს, ლ----- ბ-----ას, ნაზ ბ-----ას, ს----- ბ-----ას და შ-----ი ბ-----ას შორის 2001 წლის 13 დეკემბერის გარიგების ნამდვილობა.

ერთ-ერთ საქმეზე #ას-50-50-2018წ. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ: „უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლს, ეს ნორმა წერილობით ფორმასთან ერთად განამტკიცებს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელ წინაპირობასა და საკუთრების გადასვლის მომენტს - რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს ის დანიშნულება გააჩნია, რომ შემძენი მესამე პირების წინაშე მესაკუთრის სტატუსით აღიჭურვება, ვინაიდან უძრავი ქონების შემძენის საჯარო რეესტრში

მესაკუთრედ რეგისტრაციამდე, ერთადერთ მესაკუთრედ ითვლება გამსხვისებელი (სკ-ის 312-ე მუხლი). როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამ ფორმის დაცვით დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რეგისტრირებულია თუ არა იგი საჯარო რეესტრში, წარმოშობს ნასყიდობის მომწესრიგებელი ნორმებით გათვალისწინებულ მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არის არა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმა, არამედ უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელი წინაპირობა, შესაბამისად, მისი დაუცველობა იწვევს არა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, არამედ იმას, რომ შემძენი არ მიიჩნევა შეძენილი უძრავი ქონების მესაკუთრედ და კარგავს ამ ქონების კეთილსინდისიერ შემძენთან შედავების უფლებას (სკ-ის 185-ე მუხლი)“ -იხ. სუსგ ას-523-496-2014, 30.04.15 წ; შდრ. სუსგ # ას-875-817-2017, 21.03.2018წ.

გარდა აღნიშნულისა პალატა მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 03 მაისის გადაწყვეტილებას საქმეზე #ას-963-898-2017 და აღნიშნავს, რომ გარიგების იურიდიული ძალის საკითხი იმპერატიული მოწესრიგებიდან გამომდინარე, მიუხედავად მოპასუხის შედავებისა, ყოველთვის ექვემდებარება სასამართლოს ინიციატივით კვლევას, რადგანაც სამართლებრივი ძალის არმქონე გარიგებისათვის იურიდიული ძალის მინიჭება დაარღვევს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და ეჭვქვეშ დააყენებს თავად მართლწესრიგს. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მთავარ ინტერესს ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება წარმოადგენს, შესაბამისად, უნდა შეფასდეს 2001 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგები. მოსარჩელე თავად განმარტავს, რომ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე გამყიდველი და მყიდველი შეთანხმდნენ ზეპირად და შემძენმა გადაიხადა საზღაური. ამ ფაქტის სამართლებრივ ნორმებთან სუბსუმირების მიზნით უნდა შემოწმდეს ნასყიდობის, როგორც სახელშეკრულებო, ისე – სანივთო მოწესრიგება, რამდენადაც ნასყიდობა განკარგვითი ხელშეკრულების კატეგორიას განეკუთვნება და მას შედეგად მოჰყვება ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი ადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებსა და ხელშემკვრელ მხარეთა ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობებს: გამყიდველმა უნდა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება, ხოლო, მყიდველმა – მიიღოს საქონელი და გადაიხადოს ფასი, თუმცა სანივთო სამართლის მიზნებისათვის უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისათვის დადგენილია ფორმა, კერძოდ, გარიგების დადების დროს მოქმედი რედაქციის სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად

აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს. ნორმის მოხმობილი დეფინიციიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემისათვის კანონმდებელმა დაადგინა რთული წერილობითი ფორმის დაცვის აუცილებლობა, რომლის დარღვევაც, ამავე კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, გარიგების არარად და შესაბამისად, სამართლებრივი ძალის არმქონედ მიჩნევას განაპირობებს.

მოსარჩელე ნასყიდობის ხელშეკრულებად მოიაზრებს თ-----ის ს----- გამგეობის 2001 წლის 13 დეკემბრის #34 გადაწყვეტილების ამონაწერს, რომელსაც ხელს აწერს გამგეობის თავმჯდომარე და აპარატის უფროსი. აღნიშნული დოკუმენტი არ არის შედგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და არც სანოტარო წესით არის დამოწმებული. ამდენად, აღნიშნული დოკუმენტი შედგენილია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის დაუცველად, რაც სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად უცილოდ ბათილ, არარა გარიგებას წარმოადგენს. ამასთან, მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ წერილობითი დოკუმენტი, გარდა, ზემოაღნიშნული თ-----ის ს----- გამგეობის 2001 წლის 13 დეკემბრის #34 გადაწყვეტილებისა, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის.

12. რაც შეეხება აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოწმეთა ჩვენება, რითაც დადასტურებული იქნა 2001 წლის 13 დეკემბერს შედგენილი თ-----ის ს----- საბჭოს #34 გადაწყვეტილება, რომელიც დღევანდელი მდგომარეობით არის კანონიერ ძალაში და მისი ბათილობა არავის არ მოუთხოვია. აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით ვერ უზრუნველყო მოთხოვნის დადასტურება, ხოლო მის მიერ მითითებული მტკიცებულება მოწმეთა ჩვენებები, 2001 წელს მოსარჩელესა და სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეებს შორის წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადებულად მიჩნევის საფუძველს, კანონის

შესაბამისად არ წარმოადგენს.

13. გარდა აღნიშნულისა იმ ვითარებაში, როდესაც არ დგინდება ნ----ი გ-----ის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა, სააპელაციო პალატა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის საფუძველზე უარყოფს მის მოთხოვნას ამ ქონების შემდგომი განკარგვის კანონიერებასთან დაკავშირებით, რადგან 2014 წლის 28 აპრილს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების და 2018 წლის 22 თებერვალს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი შეუძლებელია მოსარჩელის უფლებრივი მდგომარეობა გაუმჯობესდეს, ვინაიდან მას თავად 2001 წლის 13 დეკემბერის გარიგების ბათილობის გამო არ წარმოეშვა ნივთზე საკუთრების უფლება, შესაბამისად, მისი ინტერესი აღიარებითი მოთხოვნის მიმართ არ არის გამართლებული.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, 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, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

15. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;

სარეზოლუციო ნაწილი სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ----ი გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების

გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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.

მოსამართლე:

დიანა ბერეკაშვილი