



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

ბოლნისი

შესავალი ნაწილი
ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ნინო თარაშვილი
სხდომის მდივანი - ცაცა ებრალიძე

მოსარჩელე - ნა-----ი

წარმომადგენელი - მზ-----ი

მოპასუხეები - ას-----ა, გი-----ა

წარმომადგენელი - მა-----ა

თარჯიმანი - ნა-----ვა

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2014 წლის 28 აპრილს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება N140406173.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი 2018 წლის 22 თებერვალს უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება.

1.3. დადებულად იქნეს ცნობილი ნა-----სა და თ----- ბა-----ს, ლე---ა ბა-----
-ას, ნა-----ას, სა----თ ბა-----ას და შა----ი ბა-----ას შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, ს/კ 80.01.66.--- და ნა-----ი ცნობილ იქნეს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ გარემოებებზე: მოსარჩელის განმარტებით, თანამესაკუთრეებმა თ----- ბა-----მა, ლე---ა ბა-----ამ, ნა-----ამ, სა----თ ბა-----ამ და შა----ი ბა-----ამ ბოლნისის რაიონის სოფელ ცუ-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ს.კ. 80.01.66.---) დაზუსტებული ფართობით 1790 კვ.მ. მიჰყიდეს ნ-----ი ხა-----ინ ოღლი გა-----ს, რომელმაც თანხა

გადაიხადა. 2001 წლის 13 დეკემბერს, თა-----ის სადაბო გამგეობამ N34 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ტელმან ბაირამ ოლლი ბა-----ისა და შა-----ა საბირ კიზის ბა-----ას განცხადების საფუძველზე მიიღო გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის 0.18 ჰა-ს რომელიც მდებარეობდა გრუნტის გზის „ჩახრახის“ მარცხენა მხარეს, ნ-----ი ხა-----ინ ოლლი გა-----ის სახელზე გაფორმებისა და თა-----ის სადაბო საკრებულოს სამეურნეო წიგნში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შესახებ.

2014 წლის 28 აპრილს, სანოტარო აქტით N140406173 მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 80.01.66.---) რომელიც ნ----- ხა-----ინ ოლლი გა-----მა შეიძინა თანამესაკუთრების თ----- ბა-----ის, ლე---ა ბა-----ას, ნა-----ას, სა-----თ ბა-----ას და შა-----ი ბა-----ასგან, ფორმალურად გაფორმდა ნ-----ი ხა-----ინ ოლლი გა-----ის ბებრის, ას-----ას სახელზე და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ას-----ა.

2018 წლის 22 თებერვალს ას-----ამ, მასზე ფორმალურად გაფორმებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 80.01.66.---), (რომლის მესაკუთრეც მოსარჩელის მტკიცებით თავად იყო), მიჰყიდა თავისი მეორე შვილის, გუ-----ნ მახმუდ ოლლი გა-----ის მეუღლეს გი-----ას.

მოსარჩელის მტკიცებით, ვინაიდან თავის მამას და მის ძმას გუ-----ნ გა-----ს ჰქონდათ ცუდი ურთიერთობა და ას-----ამ იცოდა აღნიშნული, შეგნებულად მიყიდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი თავის შვილის მეუღლეს გი-----ას. მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ გი-----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.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ას-----ამ წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხე უარს ასაბუთებს იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ 2001 წელს ნა-----ი იყო არასრულწლოვანი, შესაბამისად იგი ვერ იქნებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მონაწილე მხარე-მყიდველი. ამასთან, ნა-----სა და მიწის ნაკვეთის თავდაპირველ მესაკუთრეებს შორის ხელშეკრულება არ ყოფილა დადებული წერილობითი ფორმით. მასთან, მან თავის რძალზე გი-----აზე უძრავი ქონება გაყიდა, რადგან მკურნალობისთვის ესაჭიროებოდა თანხა.

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

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 12 მარტიდან ბოლნისის რაიონის სოფელ ცუ-----ი, ს/კ 80.01.66.-
--. მქონე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია თ----- ბა-----სა და მისი ოჯახის
წევრებზე. თ----- ბა-----ის ოჯახის წევრებს წარმოადგენენ ლე---ა ბა-----ა, ნა---
-----ა, სა-----თ ბა-----ა და შა-----ი ბა-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24)

3.1.2. 2014 წლის 28 აპრილს, ას-----ას და ს/კ 80.01.66.---. მქონე მიწის
ნაკვეთის მესაკუთრეებს - თ----- ბა-----ს, ლე---ა ბა-----ას, ნა-----ას, სა-----
თ ბა-----ას და შა-----ი ბა-----ას შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში ას-
-----ა დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 28-31)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22)

3.1.3. 2018 წლის 22 თებერვალს, გი-----ას და ს/კ 80.01.66.---. მქონე მიწის
ნაკვეთის მესაკუთრეს ას-----ას შორის მარეგისტრირებულ ორგანოში -
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, უფლებამოსილი პირის
თანდასწრებით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის
საფუძველზეც საჯარო რეესტრში გი-----ა დარეგისტრირდა
ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 32-33)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2001 წელს მოსარჩელე ნა-----ის მამას ხა-----ინ გა-----ს და შა-----ი ბა--
-----ს შორის შედგა მოლაპარაკება თ----- ბა-----ისა და მისი ოჯახის წევრთა
საკუთრებაში, ბოლნისის რაიონის სოფელ ცუ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთის
ნასყიდობასთან დაკავშირებით. შა-----ი ბა-----ამ, რომელსაც მისი მეუღლის
ავადმყოფობის გამო სასწრაფოდ ესაჭიროებოდა თანხა, ხა-----ინ გა-----ს,
(რომელიც ამ მიწი ნაკვეთს თავის მხრივ ყიდულობდა თავისი ვაჟის ნა-----
ისტვის, რომელიც იმ დროს იყო არასრულწლოვანი) მიყიდა ზემოაღნიშნული
მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთის გასხვისების შესახებ ინფორმირებულ იქნა
სოფლის საბჭო. მიწის ნაკვეთი ნა-----ის სახელზე არ დარეგისტრირებულა.
ნასყიდობის საფასური შეადგენდა 800 აშშ დოლარს. 2014 წელს, შა-----ი ბა-----ს
დაუკავშირდა ნა-----ის ბებია, რომელმაც განმარტა, რომ თავისი

შვილიშვილი ნა-----ი იმყოფებოდა რუ----ს ფედერაციაში და მისი სურვილი იყო, რომ მიწის ნაკვეთი გაფორმებულიყო ას-----ას სახელზე, რომელიც შემდეგ მიწის ნაკვეთს ნა-----ს გაუფორმებდა. შა-----ი ბა-----მა და მისი ოჯახის წევრებმა, ეს ინფორმაცია არ გადაამოწმეს ნა-----თან, რადგან ენდნენ ას-----ას და მათ სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი გააფორმეს ას-----ას სახელზე. მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობდა, უვლიდა და ამუშავებდა ნა-----ი.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა **თ----- ბა-----მა** დაადასტურა, რომ 2001 წელს, ავადმყოფობის გამო მას და მისი ოჯახის წევრებს მოუხდათ ოჯახის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გასხვისება. ბოლნისის რაიონის სოფელ ცუ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთი 800 აშშ დოლარად მიჰყიდეს ნა-----ს, თუმცა, იგი იყო არასრულწლოვანი და მიწის ნაკვეთი მის სახელზე ვერ დარეგისტრირდა. თანხა გადახდილ იქნა სოფლის საბჭოში. 2014 წელს ას-----ა მივიდა მასთან და განუცხადა, რომ ნა-----ს სურდა თ----- ბა-----ის და მისი ოჯახის წევრებისგან შეძენილი მიწის ნაკვეთის თავის სახელზე დარეგისტრირება, თუმცა, ვინაიდან რუსეთში იმყოფებოდა, ას-----ამ შესთავაზა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი თავდაპირველად მის სახელზე დარეგისტრირებულიყო, ხოლო შემდეგ თავად გაუფორმებდა ქონებას ნა-----ს. შესაბამისად, სწორედ ამის გამო დათანხმდნენ ას-----ას შემოთავაზებას და მიწის ნაკვეთი ას-----ას სახელზე გადააფორმეს. მოწმის სახით დაკითხულმა **შა-----ი ბა-----ამ** ასევე განაცხადა, რომ 2001 წელს მის მეუღლეს ესაჭიროებოდა სასწრაფო ოპერაცია, რის გამოც გადაწყვიტეს ბოლნისის რაიონის სოფელ ცუ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთის გასხვისება. ნა-----ი და მამამისი ხა-----ინ გა-----ი მივიდნენ მასთან და გამოთქვეს მიწის ნაკვეთის შეძენის სურვილი. თანხა გადაიხადა ხა-----ინ გა-----მა, რის შემდეგაც სოფლის საბჭოში „დაწერეს ხელშეკრულება“ რომ ქონება ნა-----ის სახელზე გაფორმებულიყო, თუმცა, რადგან მას 18 წელი ჯერ კიდევ არ შესრულებოდა ჯერ კიდევ არ იყო, ქონების მის სახელზე დარეგისტრირება ვერ განხორციელდა. 2014 წელს ნა-----ის ბებია, ას-----ა მივიდა მის ოჯახში და განაცხადა, რომ ნა-----ის სურვილი იყო, რომ ქონება დარეგისტრირებულიყო ას-----ას სახელზე, ხოლო შემდეგ იგი ამ ქონებას ნა-----ს გადაუფორმებდა. მართლაც, მიწის ნაკვეთი ას-----ას სახელზე დარეგისტრირდა, თუმცა შემდეგ გაირკვა, რომ მან ქონება არა ნა-----ზე, არამედ სხვა პიროვნების სახელზე გადააფორმა. მოწმე **ნა-----ამ** განმარტა, რომ 2001 წელს მამას თ----- ბა-----ს ესაჭიროებოდა მკურნალობისთვის თანხა, რის გამოც დედამ შა-----ი ბა-----ამ, ოჯახის სხვა წევრებთან შეთანხმებით გადაწყვიტა მიწის ნაკვეთის გაყიდვა. მიწის ნაკვეთის შეძენის სურვილი გამოთქვეს ნა-----მა და მისმა მამამ ხა-----ინ გა-----მა. მათ შეიძინეს მიწის ნაკვეთი და თანხაც გადაიხადეს. 2014 წელს ნა-----ის ბებია ას-----ა მივიდა მის მშობლებთან და განაცხადა, რომ ვინაიდან ნა-----ი იმყოფებოდა რუსეთში, მისი სურვილი იყო, რომ მიწის ნაკვეთი დროებით ას-----ას სახელზე დარეგისტრირებულიყო, ხოლო შემდეგ ის თავად გადაუფორმებდა

მიწის ნაკვეთს ნა-----ს. შესაბამისად, 2014 წელს მიწის ნაკვეთი მისი ვარაუდით ნა-----ის სახელზე გაფორმდა. მსგავსი შინაარსის ჩვენებები მისცეს სასამართლოს სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველმა მესაკუთრეებმა ლე---ა ბა-----ამ და სა-----თ ბა-----ამ. მათი მტკიცებით მიწის ნაკვეთი 2001 წელს მიჰყიდეს ნა-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 3-18)
- შესაგებელი (ს.ფ. 69-76)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (2018 წლის 24 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი)
- მოწმეთა ჩვენებები (იხ. 2018 წლის 24 ოქტომბრის და 30 ოქტომბრის სასამართლოს სხდომის ოქმი)
- მინდობილობა (ს.ფ. 44-46)

3.2.2. თა-----ის სადაბო გამგეობის 2001 წლის 13 დეკემბრის =34 გადაწყვეტილების ამონაწერი, არ არის ნასყიდობის ხელშეკრულება, იგი არ არის შედგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, არ არის დამოწმებული სანოტარო წესით, მასზე არ არის აღბეჭდილი მხარეთა ხელმოწერები. 2001 წელს, მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ წერილობითი დოკუმენტი, გარდა, ზემოაღნიშნული თა-----ის სადაბო გამგეობის 2001 წლის 13 დეკემბრის =34 გადაწყვეტილებისა, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ამავე მუხლის 1-ლი ნაწილის შინაარსი იმპერატიულია და გარიგების მონაწილეებს მისი შეცვლა არ შეუძლიათ (ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 348). გარიგების ბათილობა შეიძლება გამოიწვიოს როგორც მარტივი წერილობითი, ისე რთული სანოტარო ფორმის დაუცველობამ. მთავარია, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ზუსტად იყოს დაცული მოცემული გარიგების ნამდვილობისათვის დადგენილი ფორმა. მაგალითად, წერილობითი ფორმის დროს სავალდებულოა წერილობით მომზადებულ დოკუმენტზე მხარეთა მიერ საკუთარი ხელმოწერები. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ წერილობითი გარიგება, მიწის ნაკვეთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არ შედგენილა, შესაბამისად, გარიგება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის ოჯახის მხრიდან მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი მესაკუთრეებისთვის გადახდილ იქნა თანხა 800 აშშ დოლარის ოდენობით არის ბათილი, რამეთუ გარიგების ნამდვილობისათვის დადგენილი ფორმა არ იქნა დაცული ხელშეკრულების მხარეთა მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თა-----ის სადაბო გამგეობის 2001 წლის 13 დეკემბრის =34 გადაწყვეტილების თარგმანი, დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ (ს.ფ. 26-27)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ნა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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. ჯღარკავა 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).

6.2. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის კონტექსტში, სადავო გარემოების დადასტურებისათვის, კერძოდ 2001 წელს მოსარჩელესა და სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეებს შორის წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადების დადასტურებისთვის მოწმის ჩვენება არ არის განკუთვნილი მტკიცებულება და მას ვერ გაიზიარებს სასამართლო.

6.3. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებას ერთ-ერთ საქმეზე სადაც, „საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებით სამართლებრივი 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, ერთდეროდ 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 შედაკების უფლებას (სკ-ის 185-ე მუხლი)“ (იხ. სუსგ ას-523-496-2014, 30.04.15 წ.).

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ მოლაპარაკება რომელიც მოსარჩელესა და მიწის ნაკვეთის თავდაპირველ მესაკუთრეებს შორის გაიმართა თავისი შინაარსიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმებაა - სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება. იმავე შინაარსისაა ამავე კოდექსის 323-ე მუხლი. როგორც ყველა გარიგებისთვის უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა.

6.5. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის. ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, საკუთრების უფლების გადაცემაშია და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების

გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების ელემენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

როგორც უკვე აღინიშნა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემძენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 3111-ე მუხლი. ამ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით, ხოლო ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება, ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, ნა-----ის სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.6. მოცემული სარჩელით ნა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ასევე შეეხებოდა 2014 წლის 28 აპრილს ას-----ას და თ-----ბა-----ს, ლე---ა ბაირმაოვას, ნა-----ას, სა-----თ ბა-----ას და შა-----ი ბა-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და ასევე, 2018 წლის 22 თებერვალს ას-----ას და გი-----ას შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. მოცემულ შემთხვევაში ამ სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართ მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენდა, მე-3 სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ ბოლნისის რაიონის სოფელ ცუ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობა.

სასამართლო აცხადებს, რომ აღიარებითი სარჩელის შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი

დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურებოდეს აღიარებითი სარჩელი.

სსსკ-ის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. (სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-838-802-2014). საკასაციო პალატა ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში (სუსგ 1.07.2015წ. საქმე №ას-17-14-2015).

ვინაიდან, სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა 2001 წელს მოსარჩელე ნა-----ს და თ----- ბა-----ს, ლე---ა ბა-----ას, ნა-----ას, სა-----თ ბა-----ას და შა-----ი ბა-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების დადებულად ცნობის და უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნა-----ს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი, 2014 წლის 28 აპრილს, ას-----ას და თ----- ბა-----ს, ლე---ა ბაირმაოვას, ნა-----ას, სა-----თ ბა-----ას და შა-----ი ბა-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და ასევე, 2018 წლის 22 თებერვალს, ას-----ას და გი-----ას შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ, რაც ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ნა-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა - 230 ლარი, საიდანაც წინამდებარე

გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც გასაჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. გამომდინარე იქიდან, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უნდა გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე გი-----ას აეკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე, ბოლნისის რაიონის სოფელი ცუ-----ი, საკადასტრო კოდით 80.01.66.229 გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე გი-----ას აეკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე, ბოლნისის რაიონის სოფელი ცუ-----ი, საკადასტრო კოდით 80.01.66.--- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (გრ.რობაქიძის ქ.№7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
თარაშვილი

ნინო