



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

22 იანვარი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი თამარ შალამბერიძე

მოსარჩელე - შპს „ლ-----“ (დირექტორი დ--- ნ-----ე)
წარმომადგენელი - რ----- ხ-----

მოპასუხე - ქალაქ ქ-----
წარმომადგენელი - დ---- ბ----ე

მოპასუხე - ქალაქ ქ-----
წარმომადგენელი - ი----- გ-----ე

დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა,
მესაკუთრედ ცნობა,
ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ლ-----ს“ და ქ. ქ-----ს შორის გაფორმებული 16.11.2007 წლის ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება (რეესტრის # 1-----);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ლ-----ს“ და ქ. ქ-----ს შორის 2007 წლის 16 ნოემბრის ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ;

1.3. ცნობილ იქნეს მოსარჩელე მხარე უძრავი ქონებების - 1) საკად.კოდი #0-----, მისამ.: ქ.ქუთაისი, ი-----ის გ----. #5--, ნაკვეთი #1, დაზუსტებული

ფართობი 680 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 1-----, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობები; 2) ს/კოდი #0-----, მისამ.: ქ.ქუთაისი, ი-----ის გ-----, #5--, დაზუსტებული ფართობი 744 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, შენობა-ნაგებობის ფართი 723.51 კვ.მ; - **მესაკუთრედ;**

1.4. სოლიდარულად დაეკისროთ მოპასუხეებს - 3 380 001 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები:

სარჩელში მითითებულია, რომ ჯ-----ის, დ--- ნ-----ის და თ-----ის მიერ ჩამოყალიბებულ იქნა შპს „ლ-----“ და მოხდა მისი რეგისტრაცია ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში 1997 წლის 18 ნოემბერს. 2003 წლის 01 სექტემბერს თ-----ემ თავისი 33.3% დაუთმო ი----- და მ-----ებს, თითოეულს 16.5-16.5%-ის ოდენობით და შევიდა შესაბამისი ცვლილება. 2007 წლისათვის პარტნიორთა წილები ასეთი იყო: დ--- ნ-----ე- 33.3%, მ----- -16.5%, ი----- შ-----49.8%. 2007 წლის 29 აგვისტოს ი----- შ-----მ თავისი წილი მთლიანად აჩუქა მ-----ს და გავიდა საზოგადოებიდან. ამასთან პარტნიორთა კრებაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება დირექტორის თანამდებობიდან მ----- შ-----ს განთავისუფლებისა და შპს „ლ-----ს“ დირექტორად ე----- ლ-----ის დანიშვნის თაობაზე, თუმცა რეგისტრაცია არ განხორციელებულა, რადგან პროკურატურაში მიმდინარეობდა სისხლის სამართლის საქმე. პროკურატურის თანამშრომლები მ----- და ი----- შ-----ებისგან მოითხოვდნენ მილიონი ლარის გადახდას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოხდებოდა მათი დაჭერა და ოჯახს მაინც წაართმევდნენ ერთ მილიონ ლარს, ან შპს „ლ-----ს“ ქონებას. აღნიშნულს პირადად ხელმძღვანელობდა მაშინდელი ოლქის პროკურორი მ----- ჩ-----ე. გამომძიებლების კატეგორიული მოთხოვნით, დაშინების, მუქარის საფუძველზე, 2007 წლის 31 ოქტომბერს მ----- შ-----მ მოიწვია პარტნიორთა კრება შპს „ლ-----ს“ ქონების, მდებარე ქ.ქუთაისი, ი-----ის გ----- #5---ში მდებარე 744 კვ.მ და 680 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და ამ ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის ქ-----სთვის ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემის თაობაზე. დ--- ნ-----ე კატეგორიული წინააღმდეგი იყო ქონების გადაცემის და იგი კრებას არ დასსწრებია. გამომძიებამ იძულების, არაადამიანური მოპყრობის, დაპატიმრების მუქარის საფუძველზე, თანხმობა მიიღო ი----- და მ-----ებისაგან.

პარტნიორთა კრების #2 ოქმი დამოწმებული იქნა სანოტარო წესით, რომელიც არის 2, ერთი მხარის გამზადებული, ხოლო მეორე გამომძიებლების მიერ და ნოტარიუსს ორივე ერთი ნომრით აქვს გატარებული. სწორედ მათივე თანდასწრებით და ზეწოლით მოხდა ჩუქების ხელშეკრულებების გაფორმება ნოტარიუსთან.

ქ-----ს 2008 წლიდან იჯარით აქვს გაცემული მოსარჩელისთვის წართმეულ ქონებებში ფართები და მიღებული აქვს საკმაოდ სოლიდური შემოსავალი.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა სასარჩელო მოთხოვნას და დამატებით განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ ქონება საკუთრებაში მიღებული იქნა კანონიერად. თავად მოპასუხეებიც ვერ ხდიან სადავოდ ამ გარემოებებს და საერთოდ არ მსჯელობენ გარიგების ამორალურობაზე. თავად შპს „ლ-----ს“ მიმართ გამოძიების დაწყება და პროკურატურის თანამშრომელთა მხრიდან ზეწოლა, დაშინება ქონების სახელმწიფოსთვის გადაცემის თაობაზე სწორედ რომ ამორალური ქმედებაა და არა იძულება.

რაც მთავარია, არაა გაუქმებული არბიტრაჟის გადაწყვეტილება შპს „ლ-----ს“ მიმართ ქონების გადაცემის ნაწილში, ამიტომ ეს ქონება მიღებული აქვს კანონიერად. ამასთან პარტნიორთა კრების სხვადასხვა შინაარსის ორი ოქმი ნოტარიუსის მიერ რეგისტრირებულია ერთი ნომრით.

მანვე მიუთითა, რომ ი----- და მ-----ებმა დაადასტურეს როგორც მათ, ისე მ----- შ-----ს მიმართ პროკურატურის თანამშრომელთა მიერ განხორციელებული ამორალური ქმედებების ფაქტები. ხოლო მძღოლმა განმარტა, რომ მ----- შ----- ძალიან შეწუხებული სახით გამოდიოდა პროკურატურის შენობიდან. შესაბამისად არაა გასაზიარებელი ნოტარიუსის ე--- -- გ-----ის განმარტება.

ვინაიდან გარიგება ამორალურია, არც ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა არ არის გასული. შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ჩუქების ხელშეკრულებები, ქონება აღირიცხოს შპს „ლ-----“ საკუთრებად, ხოლო ქ.ქ-----ს უნდა დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით, მიყენებული ზიანის - **3 380 001** (სამი მილიონ სამასოთხმეცათასოთხასერთი) ლარის ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ (რასაც ადასტურებს მერიისვე გაცემული ცნობა).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქალაქ ქ-----ს წარმომადგენელმა არც წარმოდგენილი შესაგებლით და არც სასამართლო სხდომაზე, სარჩელი **არ ცნო** და განმარტა, რომ შპს „ლ-----ს“ დირექტორმა 2007 წლის 15 ნოემბერს განცხადებით მიმართა ქ.ქ-----ს თავმჯდომარეს და მოითხოვა წარმომადგენლის გამოყოფა თ-----ი ერთეულისათვის უძრავი ქონებების უსასყიდლოდ გადმოცემისათვის ხელშეკრულების გასაფორმებლად. 2007 წლის 16 ნოემბრის ხელშეკრულებებით თ----- ერთეულს საკუთრებაში გადმოეცა უძრავი ქონება მდებარე ქ.ქუთაისში, ი-----ის გ----- #5---სა და #5---ში. ამ გარიგების ბათილად ცნობაზე შპს „ლ-----ს“ შეტანილიც ჰქონდა სარჩელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში, რომელიც მისივე შუამდგომლობით გაითხოვა უკან სსკ-ის 83¹ მუხლის საფუძველზე. თ----- ერთეულს და შპს

„ლ-----ს“ შორის არ ყოფილა განსაკუთრებულ ნდობაზე დამყარებული ურთიერთობა, შესაბამისად რაიმე სახის გავლენის ბოროტად გამოყენებას ვერ ექნებოდა ადგილი. იძულების ან ზეგავლენის ფაქტები მესამე პირისაგან არ დადასტურებულა და არც დამადასტურებელი მტკიცებულებებია წარმოდგენილი.

მანვე განმარტა, რომ ქ----- სადავო ურთიერთობაში იყო შპს „ლ-----სთან“ 2008 წელს აღძრული სარჩელით და სწორედ მოსარჩელემ, რომელიც ფიქრობდა, რომ მაინც დაკარგავდა ამ ქონებას, წარმოადგინა სასამართლო განხილვისას ჩუქების ხელშეკრულებები სადავო ქონებაზე, რის გამოც მათ მიერ მოხდა სარჩელის გამოსმობა შპს „ლ-----ს“ ნაწილში და მოთხოვნა დარჩა განუხილველად, ხოლო სხვა მოპასუხეთა მიმართ სარჩელი დაკმაყოფილდა, არბიტრ ფ-----ის სადავო გადაწყვეტილებები გაუქმდა და უკანონოდ რეგისტრირებული ქონებები დაუბრუნდა სახელმწიფოს.

უსაფუძვლოა და გასაზიარებელი არაა მოწმის სახით დაკითხული, დაინტერესებული პირების, მ----- და ი----- შ-----ების განმარტებები მ----- შ-----ს მიმართ ვინმეს მხრიდან რაიმე სახის ზეწოლის განხორციელებაზე, მძღოლის განმარტება კი მხოლოდ ვალდებულებასა და მადლიერებაზე დაფუძნებული.

გარდა ამისა, სარჩელი ხანდაზმულია, რადგან გასულია ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისთვის კანონით დადგენილი სპეციალური ვადა. ხოლო თუ იძულების ნიშნებს შეიცავდა ქმედება, მხარეს ეს სადავო უნდა გაეხადა 1 წლის განმავლობაში.

მოსარჩელის მიერ ასევე არ იქნა სათანადო მტკიცებულებებით დამყარებული, თუ რა სახის ამორალურ ქმედებას ჰქონდა ადგილი მის მიმართ ხელშეკრულებების დადებისას, რადგან ნების ნამდვილობა გამოკვლეული იქნა ნოტარიუსის მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. ქ.ქ-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელეს რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც დაადასტურებდა ცალკეული საჯარო მოხელეების მიერ სამსახურებრივი უფლებამოსილების გადამეტების ფაქტს შპს „ლ-----ს“ დირექტორის მიმართ, წარმოდგენილი არ აქვს. ნოტარიუსის მოქმედებაც შესაბამისობაშია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის #71 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების შესახებ“- მოთხოვნებთან.

მართალია 2004 წლის 09 იანვარს საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ გაცემული #48/746-კ მოწმობით შპს „ლ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა რ-----ის #2 პურის საცხობის

ქონება, შენობა-ნაგებობები საკუთრებაში(ფართი 679.54 კვ.მ) და 1967 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ.ქ-----ში, ზ-----ს მე-3 ჩიხი, #1-ში. თუმცა **აღნიშნული ობიექტის გვერდით შპს „ლ-----ს“ მიერ უნებართვოდ იქნა დაკავებული 657 კვ.მ (დაუზუსტებელი ფართობი) მიწის ნაკვეთი, რაც შემოღობილ იქნა 1967 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად.**

2007 წლის 15 მარტს ქუთაისის მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟს „თ-----“ პრეტენზიით მიმართა შპს „ლ-----ს“ დირექტორმა მ----- შ-----მ და მოითხოვა ფაქტობრივ ფლობელობაში არსებული 2642 კვ.მ მიწის, მათ შორის დამატებით 657 კვ.მ-ის საკუთრებაში აღრიცხვა. არბიტრმა გ----- ფ-----მა იმავე დღეს კანონის იგნორირებით მიიღო გადაწყვეტილება. პრეტენზიის დაკმაყოფილების თაობაზე.

2008 წლის 19 ივნისს ქ.ქ-----ს მომართა დასავლეთ საქართველოს საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილის უფროსმა და მოითხოვა ქ.ქუთაისის მ-----ის კუთვნილი ქონების ნაწილში კერძო არბიტრ გ----- ფ-----ის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებისა და მისი თანმდევი შედეგების სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით გაუქმება და უძრავი ქონების ქ. ქუთაისის მ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირება.

2008 წლის 18 აგვისტოს ქ. ქ-----მ სარჩელი აღძრა მოპასუხეების-ქუთაისის მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის „თ-----ს“, შპს „ლ-----ს“, შპს „შ-----ს“, შპს „მ-----ის“ და სხვათა მიმართ და მოითხოვა ქუთაისის მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის „თ-----“-ს მიერ მიღებული უკანონო გადაწყვეტილებების გაუქმება და უძრავი ქონებების ქ.ქუთაისის მ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირება. სარჩელზე მ----- შ-----ს მიერ შემოტანილ იქნა შესაგებელი, ხოლო საქმის განხილვის დროს შპს „ლ-----ს“ წარმომადგენელმა წარმოადგინა სადავო უძრავი ქონების ქ.ქ-----სათვის ჩუქების ხელშეკრულება, რის გამოც ქ.ქ-----ის მიერ სსსკ-ის 83¹ მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შპს „ლ-----ს“ ნაწილში სარჩელი უკან იქნა გამოხმობილი, ხოლო სხვა მოპასუხეების მიმართ სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, რომელიც შესულია კანონიერ ძალაში.

სარჩელს არ ერთვის და არც სხდომაზე დადასტურებულა სადავო ჩუქების ხელშეკრულებების დადებისას კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგისა ან ზნეობრივი ნორმების დარღვევის, ან/და მჩუქებელზე გავლენის ბოროტად გამოყენების ფაქტები. პირიქით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 09 ივნისის განაჩენით უდავოდ დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება შპს „ლ-----მ“ საკუთრებაში დაირეგისტრირა კერძო არბიტრ გ----- ფ-----ის დანაშაულებრივი გადაწყვეტილების საფუძველზე. უსაფუძვლოა და გასაზიარებელი არაა მოწმის სახით დაკითხული, დაინტერესებული პირების, მ----- და ი----- შ-----ების განმარტებები მ----- შ-----

--ს მიმართ ვინმეს მხრიდან რაიმე სახის ზეწოლის განხორციელებაზე, მძღოლის განმარტება კი მხოლოდ ვალდებულებაზეა დაფუძნებული.

გარდა ამისა, სარჩელი ხანდაზმულია, რადგან გასულია ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისთვის კანონით დადგენილი სპეციალური ვადა. ხოლო თუ იძულების ნიშნებს შეიცავდა ქმედება, მხარს ეს სადავო უნდა გაეხადა 1 წლის განმავლობაში. რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

(იხ.შესაგებლები, ტ. 1. ს/ფ 180-190; 227-236; 245-256; 2018 წლის 23 ივლისის სასამ. სხდომის ოქმი ტ. 3. ს/ფ 130-135).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილია, რომ შპს „ლ-----“ ჩამოყალიბდა ჯ-----ის, დ--- ნ-----ის და თ-----ის მიერ და სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 1997 წლის 18 ნოემბრიდან. შპს-ში პარტნიორთა წილები არაერთხელ შეიცვალა და 2007 წლისათვის პარტნიორები იყვნენ: დ--- ნ-----ე -33.3%, მ----- - 16.5%, ი----- - შ----- 49.8%.

საწარმოს საქმიანობას წარმოადგენდა საკუთრებაში არსებული ფართების იჯარით გაქირავება და სხვა ბიზნესსაქმიანობის განხორციელება.

2007 წლის ნოემბრისათვის შპს „ლ-----ს“ დირექტორი იყო მ----- შ-----. ხოლო სარჩელის აღძვრის დროისათვის შპს „ლ-----ს“ დირექტორი და მის ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირია დ--- ნ-----ე.

(მტკიცებულებები: წესდება - ტომი 1, ს/ფ 118-127;); ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს დადგენილებები, ტომი 1. ს/ფ 99; 104; 128), კრების ოქმები ტომი 1, ს/ფ 51; 84-93; 98; 102-103; 109-116; 131; 138; 152-154, წილის დათმობის ხელშეკრულებები, ტომი 1, ს/ფ 94-98; 100-101; 105-108), ამონაწერები სამეწარმეო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 28-29; 46-47; 159-160).

3.2. 2004 წლის 09 იანვრის საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ გაცემული #48/746-კ მოწმობით, შპს „ლ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა რ-----ის #2 პურის საცხობი, შენობა-ნაგებობები, ფართი 679.54 კვ.მ და 1967 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ქუთაისში, ზ-----ს მესამე ჩინი, #1-ში.

3.3. დადგენილია, რომ 1996 წლის 20 სექტემბრიდან შპს „ლ-----ს“ **სარგებლობაში** ჰქონდა ს-----ის მუშათა მომარაგების სავაჭრო-საწარმოო გაერთიანების ს-----ის ბალანსზე რიცხული კვების

ობიექტი #2, დამაგრებული 60 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და შენობის ქვეშ არსებული 440 კვ.მ-ის ჩათვლით 500კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ.ქუთაისი, ი-----ის გაზ. #5-- (სასურსათო მაღაზია) (**იხ. ტომი 9, ს/ფ103-106**).

3.4. 1998 წლის 22 დეკემბერს შპს „ს-----ის“ ფილიალის ს-----ის #2 სამოქალაქო ნაგებობათა დისტანციის დირექტორს თ----- ხ-----სა და შპს „ლ-----ს“ დირექტორს ჯ-----ეს შორის გაფორმებული იყო ხელშეკრულება #117, ს-----ს ტერიტორიაზე 500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 05 წლის ვადით, დროებითი ნაგებობის აშენების უფლებით, იჯარით გაცემის შესახებ. შემდეგში დაზუსტდა ხელშეკრულების პირობები და შპს „ლ-----ს“ გადაეცა 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი იჯარით, 2005 წლის ბოლომდე.

3.5. ქუთაისის მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის არბიტრის გ----- ფ-----ის 2001 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ლ-----ს“ დირექტორის ჯ-----ის პრეტენზია და ქუთაისში, ჭ-----ის გ----- #5---ში აგებული შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით 364.7 კვ.მ ცნობილ იქნა შპს „ლ-----ს“ საკუთრებად, ხოლო 741 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია ეს შენობა-ნაგებობები, ცნობილ იქნა შპს „ლ-----ს“ მფლობელობაში”.

მტკიცებულება: არბიტრაჟის გადაწყვეტილება, ტომი 7 , ს/ფ 109-115)

3.6. ქ.ქ-----ის მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის 2006 წლის 20 ნოემბრის დადგენილებით მიზანშეწონილად ჩაითვალა შპს „ლ-----სათვის“ მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელება 2007 წლის ბოლომდე, რაზეც უნდა გაფორმებულიყო შესაბამისი ხელშეკრულება. თუმცა შპს „ლ-----ს“ დირექტორი მ----- შ----- **არ დაელოდა** სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან საკითხის გადაწყვეტას და **2007 წლის 12 თებერვალს** მიმართა პრეტენზიით ქუთაისის **მუდმივმოქმედ არბიტრაჟს** იმ მოტივით, რომ მას იჯარით ჰქონდა აღებული 700კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ფაქტიურად ფლობდა **744 კვ.მ** და **მოითხოვდა მისი საკუთრებაში გადაცემა**.

3.6.1. არბიტრ გ----- ფ-----ის მიერ 2007 წლის 12 თებერვალს მიღებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ლ-----ს“ დირექტორის მ----- ს-----ის პრეტენზია და ქ.ქუთაისში, ჭ-----ის გ----- #5---ში აგებული შენობა-ნაგებობები 723.51კვ.მ განთავსებული 744 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ცნობილ იქნა შპს „ლ-----ს“ საკუთრებად.

3.6.2. არბიტრ გ----- ფ-----ის 2007 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ქ. ქუთაისში, ზ-----ს მესამე ჩიხი, #1-ის გვერდით მდებარე **657.კვ.მ მიწის ნაკვეთი**, შემოღობილ 1967 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად ცნობილ იქნა შპს „ლ-----ს“ საკუთრებად.

მტკიცებულება: არბიტრაჟის გადაწყვეტილება, ტომი 9 , ს/ფ 17-21 ; განაჩენი -ტომი 7, ს.ფ. 203-204; 213-215)

3.7. საქმეზე წარმოდგენილი ოქმი #2-ის მიხედვით, 2007 წლის 31 ოქტომბერს დღის 11 საათზე მოწვეულ იქნა შპს „ლ-----ს“ პარტნიორთა კრება შემდეგი დღის წესრიგით: „შპს „ლ-----ს“ კუთვნილი ქონების ჭ-----ის გ----. 335ბ-ში არსებული 744 კვ.მ და 680 კვ.მ მიწის ნაკვეთების **ნ ა წ ი ლ ი ს** მათზე არსებული შენობა-ნაგებობებით სახელმწიფოზე ჩუქების შესახებ“. კრებას სამი პარტნიორიდან ესწრებოდა ორი პარტნიორი ი----- შ----- და მ----- შ-----, არ ესწრებოდა დ--- ნ-----ე. კრების თავმჯდომარედ არჩეული იქნა მ------. კრებაზე განმარტებულ იქნა, რომ **744 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე**, რომელზედაც განთავსებულია საზოგადოების კუთვნილი ბაზრობა, **გავიდა საიჯარო ხელშეკრულების ვადა 2005 წლის 31 დეკემბერს**. დასახელებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღრიცხვის, ან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების უშუალოდ მცდელობის შემდეგ, კერძო საარბიტრაჟო სასამართლოს მოსამართლის გ----- ფ-----ის გადაწყვეტილებით ის დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში შპს „ლ-----ს“ საკუთრებად, ასევე ანალოგიურად, კერძო არბიტრაჟის მეშვეობით არის **2001 წლის 08 იანვარს** შპს „ლ-----ს“ მაშინდელი დირექტორის ჯ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **741 კვ.მ ფართობი** მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობებით. რის გამოც ეს ორი მიწის ნაკვეთი ჩუქების წესით უნდა გადაეცეს სახელმწიფოს.

დღის წესრიგით განსაზღვრულ საკითხზე პარტნიორთა მიერ მიღებული იქნა შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ანალოგიური შინაარსისაა შპს „ლ-----ს“ პარტნიორთა 2007 წლის 10 ნოემბრის კრების ოქმი #3, რომელსაც სამივე პარტნიორი ი----- შ-----, მ----- და დ--- ნ-----ე ესწრებოდნენ და აწერენ ხელს ოქმზე. კრებამ ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების უფლებამოსილება მიანიჭა საზოგადოების დირექტორს მ----- შ-----ს.

ოქმები დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ.

მტკიცებულება: პარტნიორთა კრების #2 და #3-#3 ოქმები, ტომი 1. ს/ფ 84-93; 98; 109-116)

3.8. 2007 წლის 16 ნოემბერს შპს „ლ-----ს“ დირექტორს მ----- შ-----სა და ქ-----ს თავმჯდომარე ა----- ნ-----ს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა უძრავი ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებები (რეესტრში რეგისტრაციის #1----- და #1-----), უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ჭ-----ის გ----- #5---ში 744 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების და ქ.ქუთაისში, ჭ-----ის გ----- #5---ში მდებარე 680 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით.

მტკიცებულება: წერილი; ტომი 1, ს/ფ 48; უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულებები (ტომი 1, ს/ფ 57-63)

3.9. დადგენილია, რომ 2007 წელს ქ.ქ-----მა ნ----- შ-----მ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების - ქუთაისის მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის „თ-----ს“, შპს „ლ-----ს“ და სხვათა მიმართ დ მოითხოვა: ქუთაისის მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის „თ-----ს“ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება და უძრავი ქონებების ქალაქის ადგილობრივი თ-----ი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვა. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა (გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული). ამავე საქმეზე სასამართლოს 2008 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით ქ. ქ-----ის სარჩელი **შპს „ლ-----ს“ მიმართ, მოთხოვნის გამოხმობის გამო, დარჩა განუხილველად**, ვინაიდან შპს „ლ-----ს“ მიერ წარდგენილი იყო ხელშეკრულებები სადავო ქონების სახელმწიფოსთვის უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე.

მტკიცებულება: სასამართლოს გადაწყვეტილებები (ტომი 8, ს/ფ 17-90, 93-96); მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, 2018 წლის 23 ივლისის სასამ. სხდომის ოქმი ტ. 3. ს/ფ **130-135.**)

3.10. დასავლეთ საქართველოს საოლქო პროკურატურის უფროსი გამომძიებლისათვის მიცემული, მოწმის სახით დაკითხული მ----- შ-----ს ჩვენების მიხედვით, იგი თანახმაა, არბიტრის უკანონო გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი შენობიანად დაუბრუნოს სახელმწიფოს **(იხ. ტომი 7, ს/ფ 229-234).**

3.11. 2008 წლის 09 ივნისის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენით გ----- - ფ-----ი ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით(1999წლის რედაქცია), სსკ-ის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით (2006 წლის 28 აპრილის მდგომარეობით), სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით (2007 წლის 01 აგვისტოს რედაქცია). განაჩენით დადგენილია, რომ მისი დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების კერძო პირის საკუთრებაში აღრიცხვა, კერძოდ, შპს „ლ-----ს“ საკუთრებად.

მტკიცებულება: განაჩენი (ტომი 7, ს.ფ. 200-227)

3.12. დადგენილია, რომ უძრავი ქონებები მდებარე ქ. ქუთაისი, ი-----ის გ----- #5--, ნაკვეთი #1, ს/კ #0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 172;03.04.06.172), დაზუსტებული ფართობი 680 კვ.მ და ქ.ქუთაისი, ი-----ის გ----- #5--, ს/კ #0-----

----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----), დაზუსტებული ფართობი 744.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით -ირიცხება ქუთაისის თ-----ი ერთეულის საკუთრებად 2008 წლის იანვრიდან.

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 3, ს.ფ. 115-117), ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს/ფ 37-42).

3.13. დადგენილია, რომ შპს „ლ-----ს“ დირექტორი მ----- შ----- გარდაიცვალა 2014 წლის 07 აპრილს (იხ. მოსარჩელე მხარის განმარტება).

3.14. მოწმის სახით დაკითხულმა ი----- შ-----მ განმარტა, რომ 2007 წელს მამამ, მ----- შ-----მ, უთხრა, რომ იბარებდნენ პროკურატურაში კ----- ს-----ე და დ----- ლ-----ი და სთხოვდნენ მილიონ ლარს, ურეკავდნენ კიდეც, ემუქრებოდნენ დაჭერით, თითქოს სახელმწიფო მიწა ჰქონდათ მისაკუთრებული. თვლის, რომ ქონების ლეგალიზება მოახდინეს კანონმდებლობის შესაბამისად. პროკურატურის ეს თანამშრომლები მასაც იბარებდნენ და ემუქრებოდნენ. რის გამოც ფიქრობდნენ, რომ შესაძლოა ეს მუქარა რეალური ყოფილიყო, ამიტომ მოიწვიეს შპს „ლ-----ს“ პარტნიორთა კრება და მიიღეს გადაწყვეტილება სადავო ქონების სახელმწიფოსთვის ჩუქების თაობაზე და დაამოწმებინეს ნოტარიუს ხიმშიაშვილს.

მამისვე განმარტებით, ის პროკურატურის თანამშრომლებმა დაიბარეს ნოტარიუს ე----- გ-----თან და სადავო ქონება აჩუქებინეს სახელმწიფოსთვის. უფრო მეტ დეტალს მ----- შ-----, ცოცხალი რომ ყოფილიყო, თავად მოახსენებდა სასამართლოს, რადგან 2007 წლის ნოემბერში საკრებულოს თავმჯდომარის სახელზე დაწერილი განცხადება არ არის მ----- შ-----ს მიერ შედგენილი და არც მისი ხელმოწერაა მასზე. ამბობდა, რომ მას ჩუქების შესახებ განცხადება საკრებულოში არ შეუტანია. იცის, რომ სარჩელი იყო აღძრული მ----- შ-----ს მიერ ქუთაისის სასამართლოში სახელმწიფოსთვის გადაცემული ქონების დაბრუნებაზე, თუმცა შემდეგ გამოიხმო იგი.

მანვე განმარტა, რომ თავად პროკურატურაში მოწმის სახით დაკითხული არ ყოფილა, მხოლოდ უთხრეს, რომ გ----- ფ-----ის მიმართ დაწყებული გამოძიების საქმეს მოჰყვა შპს „ლ-----ს“ მიმართ გამოძიების დაწყება. **ქ-----ს თანამშრომელთა მხრიდან კი არ ჰქონია ადგილი მათ მიმართ რაიმე სახის ზეწოლას,** თუმცა საკრებულოს თავმჯდომარესთან იყო საუბარი ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით.

მისივე განმარტებით, თუ მიწა უკანონო იყო, მათზე არსებული შენობა-ნაგებობები შპს „ლ-----ს“ მიერაა აგებული, რაზეც გარკვეული თანხებია გადახდილი.

მტკიცებულება: ახსნა- განმარტება, 2018 წლის 19 სექტემბრის

სასამ.სხდომის ოქმი, ტომი 3. ს/ფ 139-170; დაკითხვის ოქმი, ტომი 6, ს/ფ 234-240).

3.15. მოწმის სახით დაკითხულმა მ-----მ განმარტა, რომ ქუთაისის საოლქო პროკურორის მ----- ჩ-----ის დაჟინებული მოთხოვნით ჩაიტარა ფსიქოლოგიური ექსპერტიზა, რაც მისთვის ძალიან შეურაცხმყოფელი იყო. ამასთან, ეუბნებოდა, თუ ქონებას არ გადასცემდნენ, მის მეუღლეს მ----- შ-----ს და შვილს ი----- შ-----ს პრობლემებს შეუქმნიდნენ, ხოლო საქმის მოგვარებაში სთხოვდათ 1 მილიონ ლარს.

მიუხედავად იმისა, რომ დ--- ნ-----ე ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის წინააღმდეგი იყო, ბოლოს ოჯახმა მაინც გადაწყვიტა თავიანთი წილის გასხვისება. იცის, რომ ნოტარიუს გ-----თან მის მეუღლესთან ერთად იმყოფებოდა მისი შვილი ი----- შ-----, მძლოლი, ასევე პროკურორი დ----- ლ-----ი და კ----- ს-----ე. ხელშეკრულების გაფორმებისას თანხა დააკლდათ და წავიდა მოსატანად.

მანვე განმარტა, სადავო ქონება რა გზით გახდა შპს „ლ-----ს“ საკუთრება, მისთვის უცნობია. ცნობილია 2007 წელს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში არსებულ დავასთან დაკავშირებით, თუმცა შედეგი არ ახსოვს.

ანალოგიური შინაარსის განმარტება აქვს მას მიცემული საგამოძიებო ორგანოსთვის.

მტკიცებულება: ((2018 წლის 19 სექტემბრის სასამ.სხდომის ოქმი, ტომი 3. ს/ფ 139-170; (ჩვენება- ტომი 6, ს/ფ 244-259))

3.16. მოწმის სახით დაკითხულმა გ----- ჭ-----ემ განმარტა, რომ მუშაობდა შპს „ლ-----ს“ დირექტორ მ----- შ-----სთან მძლოლად. იცის, რომ მას იბარებდნენ პროკურატურაში, თუმცა საუბრების შინაარსი არ იცის. ბატონი მ-----ი იყო ცუდად, რადგან სთხოვდნენ ფულს და ქონებას, ემუქრებოდნენ შვილის დაჭერით. თუ რომელ ქონებაზე იყო საუბარი, არ იცის. მართალია ნოტარიუსთან მიიყვანა მ----- შ-----, ასევე მ----- და ი----- შ-----ები, თუმცა შიგნით არ შესულან და არ იცის, იქ ვინ იმყოფებოდა. გარეთ ხალხი იყო, მაგრამ კონკრეტულად ვინ, არ ახსოვს.

მტკიცებულება: 2018 წლის 19 სექტემბრის სასამ.სხდომის ოქმი, ტომი 3. ს/ფ 139-170;

3.17. მოწმის სახით დაკითხულმა ნოტარიუსმა ე----- გ-----მა განმარტა, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით, მან დეტალური ჩვენება მისცა გენერალურ პროკურატურაში გამომძიებელს და გასცა ყველაფერს პასუხი. პირის მიერ ნების გამოვლენის და შემოწმების ვალდებულება მას კანონით აქვს, ამიტომ შეამოწმა და გაარკვია კიდევაც. კარგად ახსოვს, რომ ხელშეკრულების გასაფორმებლად მისული იყო შპს „ლ-----ს“ დირექტორი მ-----

შ----- და ქ-----ს მაშინდელი თავმჯდომარე ა----- ხ-----ი. მხარეებმა წარმოადგინეს ყველა საჭირო დოკუმენტი, გამოხატეს ნება თავისუფლად, დააბეჭდინეს ოპერატორს, წაიკითხეს ერთად და მოაწერეს ხელი, რომელიც დარეგისტრირდა რეესტრში და გადაეცა მხარეებს. მას რაიმე საეჭვო არ შეუნიშნავს მათ მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობაში, არც არანაირ ფსიქოლოგიურ ზეწოლას ჰქონია ადგილი, რასაც შეამჩნევდა და აუცილებლად შეიკავებდა თავს საანოტარო მოქმედების განხორციელებისაგან. ამიტომ საანოტარო მოქმედება შესრულებულია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით. ხოლო როდესაც მხარეს უჭირს რაიმეში გარკვევა, უხსნის შესაძლო შედეგების ჩათვლით.

მანვე განმარტა, რომ საანოტარო მოქმედების განხორციელებისას ოთახში მონაწილე პირების გარდა სხვა პირები არ ყოფილან და ვერც იქნებოდნენ, მათ შორის პროკურორიც. შენობის გარეთ თუ ვინ იდგა, არ იცის და ვერც დგომას აუკრძალავს ვინმეს.

ანალოგიური შინაარსის განმარტება აქვს მას მიცემული საგამოძიებო ორგანოსთვის.

მტკიცებულება: (ტომი 4, 2018 წლის 14 ნოემბრის სასამ.სხდომის ოქმი, ს/ფ 8-14; 2018 წლის 07 დეკემბრის სასამ.სხდომის ოქმი, ს/ფ 41-51; ჩვენება ტომი 8, ს/ფ 13-16)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და **არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 86-ე, 319-ე, 524-ე, 525-ე, 128-130-ე მუხლები,
- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 199¹ -ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით - გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 524-ე და 525-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით. უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

6.2. მოსარჩელის წარმომადგენელი მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლს და განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულებები დადებულია შპს „ლ-----ს“ დირექტორის მ----- შ-----ს ნების გარეშე, რადგან ქონება დაათმობინეს ზეწოლის შედეგად, რაც უზნეო და ამორალური ქმედებაა.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამ მუხლის თანახმად, ბათილობას იწვევს შემდეგი სახის ფასეულობათა დარღვევა: ა) კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) საჯარო წესრიგი; გ) ზნეობის ნორმები.

კანონის წესისა და აკრძალვების დარღვევით დადებულია გარიგებანი, რომლებსაც აქვთ კანონით განსაზღვრული ბათილობის საერთო საფუძვლები(მაგ.: მოტყუებით, ძალადობით, შეცდომით და ა.შ. დადებული გარიგებანი).

საჯარო წესრიგში იგულისხმება ისეთი ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა საკუთრების, ხელშეკრულებისა და მეწარმეობის თავისუფლებანი და ა.შ. რაც ლახავს არამართო კონკრეტული პირის უფლებებს, არამედ ზიანს აყენებს ასევე სახელმწიფოს და საზოგადოების ინტერესებს. მასში მოიაზრება როგორც კანონით დადგენილი წესების და აკრძალვების დარღვევა, ასევე, პირიქით, ამ უკანასკნელის დარღვევა მოიცავს საჯარო წესრიგის დარღვევასაც.

ხოლო როდესაც ვამბობთ, ბათილია **ზნეობის ნორმების** ხელმოფი

გარიგება, აქ ძირითადად ვითვალისწინებთ საზოგადოდ აღიარებულ ზნეობრივ ნორმებს. ბათილობის საკითხის გარკვევისას ზნეობის ნორმა შეფასებითი მნიშვნელობისაა. ერთ შემთხვევაში გარიგება არღვევს როგორც კანონის, ისე ზნეობის მოთხოვნებს, მაგრამ მისი ბათილად ცნობა არ ხდება გარიგების ზნეობისადმი შეუსაბამობის გამო.

6.4. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის წესის შესახებ“ 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებდა ადგილობრივი თ-----ობის ორგანოები კონკურსის ან აუქციონის წესით. ამ პროცედურებში გამარჯვებულთან ფორმდებოდა ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამ კანონით კერძო არბიტრაჟს ასეთი გადაწყვეტილების მიღება არ შეეძლო. საჯარო რეესტრს კი არ უმსჯელია შპს „ლ-----ს“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე მისთვის ამ ქონების რეგისტრაციის საკმარისი საფუძვლების არსებობის გამო რეგისტრაციის თაობაზე.

შემდეგში კი, არბიტრი გ----- ფ-----ი ცნობილ იქნა რა დამნაშავედ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 09 ივნისის გამამტყუნებელი განაჩენით, რომელშიც დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შპს „ლ-----ს“ მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მათზე არსებული შენობა-ნაგებობებით უკანონო გზით დარეგისტრირების თაობაზე, რომლითაც არსებითად შეილახა სახელმწიფო ინტერესი, **სასამართლოს აზრით**, წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში ამ უძრავი ქონებების რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საკმარის საფუძველს.

6.5. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გარიგებას წარმოადგენს შპს „ლ-----ს“ ყოფილ დირექტორს მ----- შ-----სა და თ-----ი ქალაქი ქ-----ს წარმომადგენელს ა----- ხ-----ს შორის 16.11.2007 წელს გაფორმებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებები.

როგორც აღინიშნა, სადავო გარიგების- ჩუქების ხელშეკრულების ბათილ გარიგებად შეფასებას **მოსარჩელე მოითხოვს** იმაზე მითითებით, რომ ადგილი ჰქონდა ნების გამოვლენის ნაკლს, კერძოდ, სახელმწიფომ, შპს „ლ-----ს“ საკუთრებიდან **ნაწილი** დაათმობინა სახელმწიფო მოხელეთა მხრიდან მისი დირექტორის მ----- შ-----ს მიმართ განხორციელებული იძულების, მუქარის და ამორალური ქმედების საფუძველზე.

სამოქალაქო კოდექსის 86-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, გარიგების ბათილობას იწვევს ისეთი იძულება, რომელსაც თავისი ხასიათით შეუძლია გავლენა მოახდინოს პირზე და აფიქრებინოს, რომ მის პიროვნებას

ან ქონებას რეალური საფრთხე ემუქრება. აქ იგულისხმება გარიგება, რომელიც ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ წესს, რადგან ამავე კოდექსის 88-ე მუხლი იძულებად მიიჩნევს მხოლოდ ისეთ მოქმედებას, რომელიც ხორციელდება მართლსაწინააღმდეგო მიზნით და მართლსაწინააღმდეგო საშუალების გამოყენებით. ასევე, საშუალებისა და მიზნის შეუსაბამობისას.

იმ გარემოების შეფასება, თუ რამდენად საგანგაშო ან საფრთხის შემცველი იყო სიტუაცია, არის ძალიან სუბიექტური და აქ მთავარია პირის მიერ იმის პიროვნული განცდა, რომ ის საგანგაშო სიტუაციაშია მოხვედრილი. საკმარისია სახეზე იყოს იძულებითი მდგომარეობის ნებისმიერი ფორმა, სიტუაცია პირს უშუალოდ უნდა ემუქრებოდეს და აიძულებდეს, დადოს მისთვის საზიანო გარიგება.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ხელშეკრულების დადებას წინ უსწრებდა ჯერ შპს „ლ-----ს“ მხრიდან კერძო არბიტრის გ----- ფ-----ის უკანონო გადაწყვეტილების საფუძველზე სადავო ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა. ხოლო შემდეგში 2007 წელს ქ.ქ-----ის მიერ სარჩელის აღძვრა იმ პირთა მიმართ, რომელთაც ასეთი უკანონო გზით დაირეგისტრირეს სახელმწიფო ქონება. აღნიშნულ სარჩელთან მიმართებაში, შპს „ლ-----ს“ მიმართ მოთხოვნის გახმოების და განუხილველად დატოვების საფუძველი გახდა სწორედ შპს „ლ-----ს“ დირექტორის მიერ სხდომაზე წარდგენილი სადავო ჩუქების ხელშეკრულებები.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (რომელიც კანონიერ ძალაშია) სხვა მოპასუხეთა მიმართ მერიის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი კერძო არბიტრ გ----- ფ-----ის გადაწყვეტილებები ცალკეულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საკუთრებაში სახელმწიფო ქონებების რეგისტრაციის თაობაზე და ეს ქონებები დაუბრუნდა ქ-----ს.

გაზიარებული ვერ იქნება ვერც ის პოზიცია, რომ შენობები აგებული იყო შპს „ლ-----ს“ მიერ, რადგან შენობა წარმოადგენს მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილს. ამიტომ **სასამართლო თვლის**, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს შპს „ლ-----ს“ მხრიდან სახელმწიფოს კუთვნილი ქონების, მიწის ნაკვეთების უკანონო გზით მიღება/რეგისტრაციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მესამე პირების მხრიდან იძულების ან/და შესაძლო არაკანონიერი ქმედების განხორციელების ფაქტი რაიმე სახის პირდაპირი მტკიცებულებებით არ

დასტურდება, არ გვაქვს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენი იმ საჯარო მოხელეების მიმართ, რომელთა მხრიდან იძულებაზეც მიუთითებს მოსარჩელე. ამასთან დადასტურდა, რომ მოპასუხე მხარის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია მოსარჩელის მიმართ ზეწოლის ან იძულების ფაქტს ნების გამოვლენისას ან/და ხელშეკრულების გაფორმებისას.

მ----- მ-----ს მხრიდან ნების თავისუფალი გამოვლენის ფაქტი სარწმუნოდ დადასტურა მოწმის სახით დაკითხულმა ნოტარიუსმა ე----- გ-----მა.

6.5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით, გარიგების მართლწინააღმდეგობისა და ამორალურობის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა მხარეთა ნებას ენიჭება, თუმცა, აუცილებელი არ არის მხარეთა ნება თანხვედრი იყოს, ანუ გარიგების დადების ამორალური და მართლსაწინააღმდეგო მოტივი და მიზანი ორივე მხარეს ამოძრავებდეს. გარიგების ამორალურად მიჩნევისათვის საკმარისია ერთ-ერთი მხარის არამართლობიერი, ამორალური განზრახვა.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სათანადო მტკიცებულებებით არ იქნა დადასტურებული მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური ქმედების ფაქტი და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებული უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელსაც ემყარება მათი სარჩელი თუ შესაგებელი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ის ფაქტი, რომ გადაცემული ქონების მიმართ მოპასუხე მხარე **არაკეთილსინდისიერია**. რადგან 2007 წლის 16 ნოემბერს შპს „ლ-----ს“ დირექტორს მ----- მ-----სა და ქ. ქ-----ს წარმომადგენელს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებები, რომლის საფუძველზეც თ-----ი ქ. ქუთაისის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა შპს-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული ნაკვეთების ნაწილი, კერძოდ, **744.00 კვ.მ.** და **680 კვ.მ.** მოსარჩელის მიერ გარეგნულად გამოვლენილი ნება ასახავდა ნების გამომვლენის ნამდვილ ნებას, რომელიც გამყარებულია შპს „ლ-----ს“

პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით და გ----- ფ-----ის მიმართ დადგენილი გამამტყუნებელი განაჩენით, ასევე ნოტარიუსის ე----- გ-----ის განმარტებით. რის გამოც, ეს გარიგებები წარმოადგენენ ნამდვილ გარიგებებს.

ზემოთ მითითებულ გარემოებათა ერთობლიობაში შეფასება სასამართლოს არ აძლევს დასკვნის საფუძველს გარიგების იმგვარ ნაკლთან მიმართებაში, რომელიც უალტერნატივოდ იწვევს მისი იურიდიული შედეგის გაბათილებას სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით და რომლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომელიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ (ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე # 2/490-2008).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები სასამართლოს არ აძლევს დასკვნის საფუძველს გარიგების იმგვარ ნაკლთან მიმართებაში, რომელიც უალტერნატივოდ იწვევს მისი იურიდიული შედეგის გაბათილებას. იმ გარემოების სამტკიცებლად, რომ დადებული უსასყიდლო გარიგება ეწინააღმდეგებოდა მორალურ იმპერატივებს და სუსტი მხარის ინტერესებს, მოსარჩელე მხოლოდ იმაზე მითითებით შემოიფარგლა, რომ პროკურატურის თანამშრომელთა მიერ ადგილი ჰქონდა ამორალურ ქმედებას შპს „ლ-----“-ს დირექტორის მ----- შ-----ს და მისი ოჯახის წევრების მიმართ. რაიმე სახის პირდაპირი მტკიცებულება კი არ არის წარმოდგენილი.

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულებების დადებასთან მიმართებაში მოპასუხე მხარე-ქ-----, კეთილსინდისიერია, მოპასუხე მხარეს არ ეკისრებოდა რაიმე სახის ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისა და იმის გამორკვევის ვალდებულება, თუ რა მოტივი გააჩნდა გამჩუქებელს. ამიტომ შპს „ლ-----ს“ დირექტორს და თ-----ი ქალაქ ქ-----ს თავმჯდომარეს შორის გაფორმებული 16.11.2007 წლის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებები ვერ ჩაითვლება ბათილ გარიგებად. შესაბამისად მოთხოვნა სადავო ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თაობაზე, უსაფუძვლოა და **არ უნდა**

დაკმაყოფილდეს. ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა ეს მოთხოვნა, **ვერ**
დაკმაყოფილდება მოთხოვნა ამ სადავო ქონების მესაკუთრედ შპს „ლ-----
ს“ ცნობის თაობაზე.

6.6. ზემოთ დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარემ მიიღო ის ქონება, რომელიც უკანონო გზით გავიდა მისი საკუთრებიდან, რის გამოც ის სარგებელს(შემოსავალს) იღებს მისი საკუთრების ხარჯზე, ამიტომ სახეზე არ გვაქვს სახელმწიფო ორგანოს გამდიდრების ფაქტი, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე ასევე უსაფუძვლოა და **არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

6.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ **ხანდაზმულობის ვადა** არის ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი დარღვეული უფლების იძულებითი განხორციელება და დაცვა. ხანდაზმულობის ვადები დადგენილია კანონით.

სამოქალაქო კოდექსის 128-130-ე მუხლების თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, რომლის ათვლა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

დადგენილია ის გარემოება, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულებები მხარეთა შორის გაფორმდა 2007 წლის 16 ნოემბერს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, თუ სადავო ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი (მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებანი), მასზე შეცილების რაიმე ვადის გავრცელება სამოქალაქო კოდექსით ნაკარნახევი არ არის და მის მიმართ გამოყენებული უნდა იქნეს ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადა (იხ. საქმე #ას-501-475-2015).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გარიგების ბათილობის საფუძველად მიუთითებს სკ-ის 54-ე მუხლზე, მან სარჩელი აღძრა სასამართლოში 2016 წლის 28 დეკემბერს. მიუხედავად მოთხოვნის უსაფუძვლობისა, მას დაცული აქვს სასამართლოსთვის მომართვის ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა.

6.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით,

დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა მისი მოთხოვნების საფუძვლიანობა, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ -ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა **გაუქმდეს** ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 28 დეკემბერის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება,

რომლითაც ყადაღა დაედო ქ.ქუთაისის თ-----ი ერთეულის უძრავ ქონებაზე, მდებარე - 1. ქ.ქუთაისი, ი-----ის გ----- #5--, ნაკვეთი1; დაზუსტებული ფართობი 680 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 1-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობები, ს/კ 0-----; 2. ქ. ქუთაისი, ი ჭ-----ის გ----- #5--, დაზუსტებული ფართობი 744 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----; შენობა-ნაგებობის ფართი 723.51 კვ.მ; ს/კოდი 0-----.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244, 248-249-ე, 257-ე, 259-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ლ-----ს“ (დირექტორი დ--- ნ-----ე, წარმომადგენელი რ----- ხ-----) **სარჩელი**, ქალაქ ქ-----ს და ქ. ქ-----ის მიმართ ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის, მესაკუთრედ ცნობის და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, **არ დაკმაყოფილდეს;**

2. შპს „ლ-----ს“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახბიუჯეტში;

3. **გაუქმდეს** ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 28 დეკემბერის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის **უზრუნველყოფის ღონისძიება**, რომლითაც ყადაღა დაედო ქ.ქუთაისის თ-----ი ერთეულის უძრავ ქონებაზე, მდებარე - 1. ქ.ქუთაისი, ი-----ის გ----- #5--, ნაკვეთი1; დაზუსტებული ფართობი 680 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 1-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობები, ს/კ 0-----; 2. ქ. ქუთაისი, ი ჭ-----ის გ----- #5--, დაზუსტებული ფართობი 744 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----; შენობა-ნაგებობის ფართი 723.51 კვ.მ; ს/კოდი 0-----;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. #32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (ქ. ქუთაისი, ვ.კუპრადის ქ. #11) მეშვეობით.

5. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა

დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე