

საქმე N3-----

საქმე №2/29225-16



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

14 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**  
**მოსამართლე - შორენა წიქარიძე**  
**სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი**

**მოსარჩელები -** ს-----, ს-----, ბ-----

-ი

**მოსარჩელის წარმომადგენელი -** ქ-----ე

**მოპასუხეები -** ი-----ე, ა-----ი

**წარმომადგენელი -** დ-----ე, გ----- ნ-----ე

**მესამე პირი -** ვ-----ე

**დავის საგანი -** თანხის დაკისრება

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 18 მაისის და 2016 წლის 20 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები და უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ----- ბ-----ის ქუჩა (ნაკვ. 4.64), საკადასტრო კოდი #0----- აღდგეს მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლება შემდეგი პროპორციით: ს-----  $\frac{1}{4}$  ნაწილი, ს-----  $\frac{1}{4}$  ნაწილი, ბ-----  $\frac{1}{2}$  ნაწილი.**

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, 2012 წლის 21 ნოემბერს მოსარჩელებმა საქართველოს მოქალაქე ჯ-----ისაგან ერთობლივად შეიძინეს 1023 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი თ-----, ბ-----ის ქუჩაზე (-----, საკადასტრო კოდი 0-----  
---

2016 წლის 18 მაისს ვ-----ი ვ-----ემ ყალბი მინდობილობის საფუძველზე, რომელზედაც არაა მესაკუთრეების ხელმოწერა და რომელიც ვითომ დამოწმებულია ბ----- # - სანოტარო - ბიუროს ნოტარიუსის პ-- ს-----ის მიერ 2016 წლის 05 მაისს, სადავო უძრავი ქონება გაასხვისა მოპასუხე ი-----ეზე, როგორც ნასყიდობის გარიგებაშია მითითებული - 200 000 აშშ დოლარად. 2016 წლის 20 მაისს, პირველი თაღლითური გარიგების დადებიდან 2 დღეში მოპასუხე ი-----ემ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გაასხვისა მოპასუხე ა-----იზე, რომელიც ე----- - მოქალაქეა. ამ შემთხვევაშიც, ნასყიდობის ფასად 200 000 აშშ დოლარია მითითებული.

მოსარჩელებს არათუ არ გაუციათ მინდობილობა ვ-----ი ვ-----ეზე, არამედ ისინი საერთოდ არ იმყოფებოდნენ ბ-----, რაც ნათლად ჩანს მათ პასპორტში, სადაც არ ფიქსირდება ა----- ტერიტორიაზე შესვლის ჩანაწერი თუ საზღვრის კვეთის შტამპი.

უძრავი ქონების რეგისტრაციის განცხადების შეტანისას ა-----ის საცხოვრებელ მისამართად მისივე თანამზრახველის - ი-----ის თ----- -- მისამართი ფიქსირდება - ლ-----ის ქუჩა.

დღეის მდგომარეობით, სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარე თ-----, ბ-----ის ქუჩაზე ნ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) ირიცხება“ მოპასუხე ა-----ის საკუთრებაში.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელებს აქვთ ინეტერესი უძრავი ქონების დაბრუნებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ითხოვენ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობასა და სადავო ქონებაზე სამივე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენას (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი)

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხე ი-----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელის განმარტების თანახმად, მინდობილობა რის საფუძველზეც ვ-----ემ გაასხვისა მიწის ნაკვეთი არის ყალბი და არგუმენტად მითითებულია ის გარემოება, რომ მინდობილობაზე არ არის მოსარჩელების ხელმოწერა. თუმცა მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მინდობილობის სიყალბეს.

მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ დოკუმენტის გაყალბება და მისი გამოყენება

მოქმედი კანონმდებლობით არის სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებული დასჯადი ქმედება, შესაბამისად არც გამოძიებას და არც სისხლის სამართლის კოლეგიის სასამართლოს სსკ-ის 362-ე მუხლით გამამტყუნებელი განაჩენი აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით არ დაუდგენია. აქედან გამომდინარე მოსარჩელის პოზიცია მინდობილობის სიყალბესთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა.

ამასთან, მინდობილობა, გაყალბებულიც რომ იყოს, ა-----ის მიერ დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან არანაირი კავშირი არ აქვს, რადგან 2016 წლის 20 მაისს ა-----მა უძრავი ქონება შეიძინა უშუალოდ (მესაკუთრისგან ი-----ესგან 200 000 აშშ დოლარად, რომელიც ფიქსირდებოდა 2016 წლის 18 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერში და ა----- უძრავი ქონების შეძენის დროს მოქმედებდა კეთილსინდისიერად კანონის ფარგლებში.

მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ 2016 წლის 20 მაისს ა-----მა უძრავი ქონება შეიძინა ი-----ესგან 200 000 აშშ დოლარად. აღნიშნული გარიგება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რომლის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კანონით არის დადგენილი, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალება, კერძოდ, საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ — რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის, კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოპასუხე მხარემ ასევე განმარტა, რომ ა-----ს ს----- მიღებული აქვს ბინადრობის მოწმობა, რეგისტრირებულია ქ.თ----- ლ-----ის ქ----- ი-----ის მისამართზე, რადგან ი-----ე და ა-----ი რამდენიმე წელია არიან ბიზნეს პარტნიორები და მათი როგორც ერთობლივად, ისე ცალ-ცალკე განხორციელებული აქვთ რამდენიმე სამშენებლო პროექტი. აღნიშნული დასტურდება 2014 წლის 19 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომლის თანახმადაც შპს „ი-----“მა, რომლის დამფუძნებელი და დირექტორი არის: – ი-----ე, ა----- 1 097 000 აშშ დოლარად შეიძინა მშენებარე უძრავი ქონება,

რომლის მშენებლობაც დღეის მდგომარეობით, დასრულებულია. ასევე ა-----  
-----მა 2015 წლის 20 ივლისს ს----- დააფუძნა შპს „ვ-----ი“  
და 2015 წლის 30 დეკემბერს ი-----ესთან ერთად დააფუძნა შპს „დ-----  
-----ი“, სადაც 33.3 % წილი ეკუთვნის ა-----ის კომპანია  
შპს „ვ-----ს“, ხოლო 33.4% ი-----ეს. აღნიშნული კომპანიის  
მეშვეობით რითაც დგინდება მათი პარტნიორობა 2016 წლის 28 იანვრის  
ხელშეკრულების თანახმად 800 000 აშშ დოლარად ერთობლივად შეიძინეს  
უძრავი ქონება, რაზეც მიმდინარეობს მრავალსართულიანი საცხოვრებელი  
კორპუსის მშენებლობა. შესაბამისად ა----- და ი-----ე,  
როგორც ბიზნესპარტნიორები ერთობლივად ახორციელებენ რამდენიმე  
მილიონიან - ინვესტიციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე ა-----მა როცა მიმართა  
იუსტიციის სამინისტროს საინვესტიციო ბინადრობის უფლების მიღების  
თხოვნით, ი-----ემ მას მისცა თანხმობა მის მისამართზე რეგისტრაციის  
შესახებ.

**2.2.** მოპასუხე ა-----იმ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი  
არ ცნო და მიუთითა, რომ ა-----ს ს----- მიღებული აქვს  
ბინადრობის მოწმობა და რეგისტრირებულია ქ. თ-----, ლ-----ის ქ----- ი-----  
-----ის მისამართზე, რადგან ი-----ო-----ე და ა-----ი  
რამდენიმე წელია არიან ბიზნეს პარტნიორები და მათ როგორც ერთობლივად,  
ისე ცალცალკე განხორციელებული აქვთ რამდენიმე სამშენებლო პროექტი.  
აღნიშნული დასტურდება 2014 წლის 19 ოქტომბრის უძრავი ნივთის  
ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომლის თანახმადაც შპს „ი-----“-მა  
რომლის დამფუძნებელი და დირექტორი არის ი-----ე, ა-----  
-----ისგან 1 097 000 აშშ დოლარად შეიძინა მშენებარე უძრავი ქონება,  
რომლის მშენებლობაც დღეის მდგომარეობით დასრულებულია. ასევე ა-----  
-----მა 2015 წლის 20 ივლისს ს----- დააფუძნა, შპს „ვ-----  
-ი“ და 2015 წლის 30 დეკემბერს ი-----ესთან ერთად დააფუძნა. შპს: „დ-----  
-----ი“. სადაც 33.3%-წილი ეკუთვნის ა-----ის  
კომპანიას შპს „ვ-----ს“, ხოლო 33.4% ი-----ეს. აღნიშნული  
კომპანიის მეშვეობით რითაც დგინდება მათი პარტნიორობა 2016 წლის 28  
იანვარს ხელშეკრულების თანახმად 800 000 აშშ დოლარად ერთობლივად  
შეიძინეს უძრავი ქონება, რაზეც მიმდინარეობს მრავალსართულიანი,  
საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. შესაბამისად ა-----ი და  
ი-----ე არიან ბიზნესპარტნიორები და ერთობლივად ახორციელებენ

რამდენიმე მილიონიან ინვესტიციას. აღნიშნულიდან გამომდინარე ა-----  
-----მა როცა მიმართა იუსტიციის სამინისტროს საინვესტიციო  
ბინადრობის უფლების მიღების თხოვნით, ი-----ემ მას მისცა თანხმობა  
თავის მისამართზე რეგისტრაციის შესახებ (იხ. შესაგებლები და სხდომის  
ოქმი).

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

უდავო გარემოებები არ გამოკვეთილა.

#### **4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**4.1.** 2012 წლის 21 ნოემბერს, ჯ-----ს და ზ----- შორის დაიდო უძრავი  
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ჯ-----მა ს-----  
-----ს და ბ-----ს 132 000 აშშ დოლარად მიყიდა უძრავი  
ქონება მდებარე: თ----- ქ-----ის ქუჩა 12, ბინა 5. ს-----ის  
კუთვნილი წილი ზემოაღნიშნული უძრავი ქონებიდან შეადგენდა  $\frac{1}{4}$  ნაწილს,  
255.75 კვ.მ.-ს, ხოლო ზ-----ს კუთვნილი წილი  $\frac{1}{2}$ -ს, 511.5 კვ.მ.-ს.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2012 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 15-19)
- 07/12/2012 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 20-21)

**4.2.** 2016 წლის 18 მაისს, ზ----- და ს-----,  
წარმომადგენელ ვ-----ის მეშვეობით, ი-----ეს 200 000 აშშ  
დოლარად მიყიდეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თ----- ა---- ბ-----  
---ის ქუჩა #----- 1023 კვ.მ. ფართი.

ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების  
გაფორმების დროს, მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის საგნის  
საფასური 200 000 აშშ დოლარი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2016 წლის 18 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება  
(ტომი 2, ს.ფ. 21-23)
- მინდობილობა (ტომი 2, ს.ფ. 24-31)

- 18/05/2016 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 32-34)

**4.3.** 2016 წლის 20 მაისს, ი-----ემ ა-----ს 200 000 აშშ დოლარად მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თ----- ა---- ბ----- ის #----- მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი #0-----.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2016 წლის 20 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 33-34)
- 25/05/2016 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 35)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 სექტემბრის წერილი (ტომი 2, ს.ფ. 99)

**4.4.** 2014 წლის 19 ოქტომბერს, შპს „ი-----“-ს (დირექტორი ი-----) და ა-----ის შორის დაიდო გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ა-----იმ შპს „ი-----“-გან განვადებით იყიდა, უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი მდებარე მისამართზე: ქ. თ----- დ-----ის დასახლება, პირველ და მესამე მიკრორაიონებს შორის, ნაკვეთი #-/63, ფართობი: 1009.00 კვ.მ.

ხელშეკრულების მე-3 მუხლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს მიწის ნაკვეთი (მასზე არსებული მშენებარე შენობა-ნაგებობითა და სამშენებლო დოკუმენტებითურთ) მიჰყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა 1 097 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარად. მყიდველი იღებდა ვალდებულებას ნასყიდობის ფასის გადახდა დაეწყო 2015 წლის 01 მაისიდან და სრულად დაეფარა 2015 წლის 30 ნოემბრამდე.

ხელშეკრულება ხელმოწერილია ა-----ის, შპს „ი-----“-ს დირექტორის ი-----ის და თარჯიმან ვ----- მიერ.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 19.10.2014 წლის გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 231-248)
- 12/11/2013 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 249-250)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 სექტემბრის

**4.5.** 2016 წლის 28 იანვარს, შპს „დ-----ს“ (დირექტორი ი-----  
ე) და ნ----- ც-----ს შორის დაიდო გადახდის განვადებით უძრავი ქონების  
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „დ-----  
მა“ ნ----- ც-----ს 800 000 აშშ დოლარად მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე  
მისამართზე: თ----- ე-----ის ქუჩა, პ-----, საკადასტრო კოდი #0-----  
-----.

ხელშეკრულების მე-3 მუხლის თანახმად, მყიდველს ფასი უნდა გადაეხადა  
განვადებით და შერეული ფორმით - ნაწილობრივ ფულადი სახით და  
ნაწილობრივ ნატურით (ფართის გადაცემით) ამ მუხლის მომდევნო მუხლებით  
დადგენილი წესით.

ხელშეკრულების მე-6 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი საკუთრების  
უფლებით ეკუთვნოდა გამყიდველს, რაც დადასტურდა საჯარო რეესტრის  
ამონაწერით.

ხელშეკრულება ხელმოწერილია ნ----- ც-----ის და შპს „დ-----  
ის“ დირექტორის ი-----ის მიერ.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 28.01.2016 წლის გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის  
ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 267-279)
- 25/12/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 281-282)

**4.6.** ქ. თ----- მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის თ-----  
არქიტექტურის სამსახურის #----- ბრძანების საფუძველზე, გაიცა ქ. თ-----, დ-  
-----ის პირველ და მესამე მ/რ-ებს შორის, ა-----ის კუთვნილ  
მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #0-----) მრავალბინიანი  
საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის  
საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის  
სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 08 მაისიდან  
2015 წლის 08 ნოემბრის ჩათვლით.

ამავე ბრძანებით განემარტა დამკვეთს, რომ ვალდებულია სამშენებლო  
სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს პასუხისმგებელი

პირის მიერ ხელმოწერილი სამშენებლო დოკუმენტი კანონით გათვალისწინებული სრული შემადგენლობით.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- თ----- არქიტექტურის სამსახურის #----- ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 335-337)
- 25/12/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 281-282)

**4.7.** საქართველოს შსს ქ. თ----- პოლიციის დეპარტამენტის ძ----- თ----- სამმართველოს #0----- ცნობის თანახმად, ქ. თ----- პოლიციის დეპარტამენტის ძ----- თ----- სამმართველოს მეშვიდე განყოფილებაში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე #0-----, ირანის მოქალაქეების მიმართ განხორციელებული თაღლითობის ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. აღნიშნულ სისხლის სამართლის საქმეზე ამ ეტაპზე დანაშაულის ჩადენაში ი-----ე არ იმხილება.

ამასთან, სასამართლო სხდომებზე მხარეებმა დაადასტურეს, რომ სისხლის სამართლებრივი წესით არცერთი პიროვნება არ არის პასუხისგებაში მიცემული.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ცნობა #0----- (ტომი 3, ს.ფ. 19)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**4.8.** საქართველოს შსს ქ. თ----- პოლიციის დეპარტამენტის ძ----- თ----- სამმართველოს #----- ცნობის თანახმად, ქ. თ----- პოლიციის დეპარტამენტის ძ----- თ----- სამმართველოს მეშვიდე განყოფილებაში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე #0----- საქმეზე, ირანის მოქალაქეების მიმართ განხორციელებული თაღლითობის ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. აღნიშნულ სისხლის სამართლის საქმეზე ამ ეტაპზე დანაშაულის ჩადენაში ა-----ი არ იმხილება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ცნობა #----- (ტომი 3, ს.ფ. 20)

**4.9.** საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-

კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის 2017 წლის 03 თებერვლის დასკვნის თანახმად, 2016 წლის 05 მაისით დათარიღებული, უცხო ენაზე შედგენილი მინდობილობის ორ ეგზემპლარზე, პირველ გვერდებზე ს-----  
---ის, ს-----ისა და ბ-----ის სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია ერთი და იმავე პირის მიერ; 2016 წლის 05 მაისით დათარიღებული, უცხო ენაზე შედგენილი მინდობილობის ორ ეგზემპლარზე, პირველ გვერდებზე ს-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა შესრულებულია არა ს-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. 2016 წლის 05 მაისით დათარიღებული, უცხო ენაზე შედგენილი მინდობილობის ორ ეგზემპლარზე, პირველ გვერდებზე ს-----ის სახელით, არსებული ხელმოწერა შესრულებულია არა ს-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. 2016 წლის 05 მაისით დათარიღებული, უცხო ენაზე შედგენილი მინდობილობის ორ ეგზემპლარზე, პირველ გვერდებზე ბ-----ის სახელით არსებული ხელმოწერა შესრულებულია არა ბ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. 2016 წლის 05 მაისით დათარიღებული, უცხო ენაზე შედგენილი მინდობილობის ორივე ეგზემპლარზე (აკინძული ნოტარიუს ა----- მიერ), მეორე გვერდებზე აკინძვის ბოლო ფურცლის უკანა გვერდზე და ყველა გვერდის წინა და უკანა მხრიდან კიდეებზე გარდამავალი მრგვალი ბეჭდების ანაბეჭდები შესრულებულია არა ტექნიკური გადატანის მეთოდების (პირგადასაღები ქაღალდით, გამჭოლ შუქზე, დაწნევიტ და სხვა) გამოყენებით, არამედ დატანილია ფაბრიკული წარმოების წესების დაცვით დამზადებული ბეჭდის ქაღალდის ზედაპირთან უშუალო შეხებით.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ექსპერტის დასკვნა (ტომი 3, ს.ფ. 95-103)

**4.10.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2018 წლის 11 მაისის წერილის თანახმად, ვ----- მ----- ძე ვ-----ე რეგისტრირებული იყო მისამართზე: ქ. თ----- ვ-----, საიდანაც მოხსნილია რეგისტრაციიდან საცხოვრისის მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე 26.01.2017 წელს.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს წერილი (ტომი 3, ს.ფ. 107)

**4.11.** ძ----- თ----- რაიონული პროკურატურის დაზარალებულად ცნობის

შესახებ დადგენილების თანახმად, ბ-----ი ცნობილ იქნა დაზარალებულად. დადგენილებაში მითითებულია, რომ საქმეზე ჩატარებული გამოძიებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 21 ნოემბერს ირანის მოქალაქეებმა ს-----მა, ს-----ისა და ბ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ 2016 წლის 18 მაისს, ვ-----ემ, თითქოსდა მათ მიერ 2016 წლის 05 მაისს მინდობილობის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება - ქ. თ-----, ბ-----ის ქუჩაზე მდებარე 1023 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით 0-----), გაასხვისა ი-----ეზე, ხოლო ამ უკანასკნელმა, თავის მხრივ, იგივე მიწის ნაკვეთი გაასხვისა ე----- მოქალაქე ა-----იზე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 04.07.2018 წლის დადგენილება დაზარალებულად ცნობის შესახებ (ტომი 3, ს.ფ. 144-145)

**4.12.** ძ----- თ----- რაიონული პროკურატურის დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილების თანახმად, ს----- ცნობილ იქნა დაზარალებულად. დადგენილებაში მითითებულია, რომ საქმეზე ჩატარებული გამოძიებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 21 ნოემბერს ირანის მოქალაქეებმა ს-----მა, ს-----ისა და ბ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ 2016 წლის 18 მაისს, ვ-----ემ, თითქოსდა მათ მიერ 2016 წლის 05 მაისს მინდობილობის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება - ქ. თ-----, ბ-----ის ქუჩაზე მდებარე 1023 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით 0-----), გაასხვისა ი-----ეზე, ხოლო ამ უკანასკნელმა, თავის მხრივ, იგივე მიწის ნაკვეთი გაასხვისა ე----- მოქალაქე ა-----იზე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 04.07.2018 წლის დადგენილება დაზარალებულად ცნობის შესახებ (ტომი 3, ს.ფ. 146-147)

**4.13.** ძ----- თ----- რაიონული პროკურატურის დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილების თანახმად, ს----- ცნობილ იქნა დაზარალებულად. დადგენილებაში მითითებულია, რომ საქმეზე ჩატარებული გამოძიებით დადგენილია, რომ 2012 წლის 21 ნოემბერს ირანის მოქალაქეებმა ს-----მა, ს-----ისა და ბ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ 2016 წლის 18 მაისს, ვ-----ემ, თითქოსდა მათ მიერ 2016 წლის 05 მაისს მინდობილობის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული უძრავი

ქონება - ქ. თ-----, ბ-----ის ქუჩაზე მდებარე 1023 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით 0-----), გაასხვისა ი-----ზე, ხოლო ამ უკანასკნელმა, თავის მხრივ, იგივე მიწის ნაკვეთი გაასხვისა ე----- მოქალაქე ა-----იზე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 04.07.2018 წლის დადგენილება დაზარალებულად ცნობის შესახებ (ტომი 3, ს.ფ. 148-149)

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ს-----ის, ს-----ის და ბ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 361-ე, 477-ე მუხლები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი

#### **7. სამართლებრივი შეფასება**

**7.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

მხარეთა შორის უდავოა, რომ მათი ნება ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობის ჩამოყალიბებას ისახავდა მიზნად. ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე, მხარეთა უფლება-მოვალეობების განმსაზღვრელ ძირითად ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი წარმოადგენს, რომლის შინაარსიდან გამომდინარეობს ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობა ორმხრივი გარიგებაა, სადაც, როგორც გამყიდველს, ისე – მყიდველს გააჩნია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებები. ნორმის პირველი ნაწილი ადგენს გამყიდველის სინალაგმატურ ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს როგორც უშუალოდ ნასყიდობის საგნის, ისე – ამ საგანზე ნამდვილი უფლების გადაცემით, ხოლო, მყიდველი მოვალეა გადაიხადოს საფასური. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდლეშიო რჩენა, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. განკარგვითი ხელშეკრულებები თავის თავში მოიცავს, როგორც აბსოლუტურ (სანივთო) ისე – ფარდობით (ვალდებულებით) ელემენტებს, შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის დანაწესი საკითხის ამომწურავი მოწესრიგებით არ შემოიფარგლება და ურთიერთობის რეგულაციისათვის მხედველობაშია მისაღები, როგორც ვალდებულებითი, ისე – სანივთო სამართლისათვის დამახასიათებელი დანაწესები.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, 2016 წლის 18 მაისს, ზ----- და ს-----, წარმომადგენელ ვ-----ის მეშვეობით, ი-----ეს 200 000 აშშ დოლარად მიყიდეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თ----- ა---- ბ----- ის ქუჩა #---- 1023 კვ.მ. ფართი. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს, მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის საგნის საფასური 200 000 აშშ დოლარი. 2016 წლის 20 მაისს, ი-----ემ ა-----ს 200 000 აშშ დოლარად მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თ----- ა---- ბ-----ის #---- მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი #0-----.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე არ დასტურდება რაიმე სახის ურთიერთობა და შემხებლობა მოპასუხეთა და ვ-----ეს შორის.

**7.2.** სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას ხელშეკრულებების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. სასამართლომ მიუთითა, რომ აღიარებითი სარჩელის შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურსამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახუროდეს აღიარებითი სარჩელი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მისი ინტერესი მდგომარეობს, სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენაში, რაც შეუძლებელია, თუ არ მოხდება ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რაც არის კიდევ მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ იურიდიული ინტერესი არ განისაზღვრება მხოლოდ პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით, ანუ მხოლოდ მისი სურვილით, არამედ, აუცილებელია მისი ობიექტური მხარეც. იურიდიული ინტერესების მიღწევადობის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუ სამართლებრივად რამდენად დაცულია შედეგები, რომელთა დადგომაც სურს მოსარჩელეს. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მისი იურიდიული ინტერესია მდგომარეობს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენაში. მოსარჩელის მიერ მითითებული ინტერესი არ წარმოადგენს მხარის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესს, რადგან რეალურად მიღწევადი არ არის ის შედეგი, რაც წარმოადგენს სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენის საფუძველს. კერძოდ, მოსარჩელე მხარე ითხოვს ორი ხელშეკრულების, 2016 წლის 18 მაისს და 2016 წლის 20 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას, იმ საფუძველით, რომ ვ-----  
-----ემ გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე, მოსარჩელეთა მიერ ნამდვილი ნების გამოვლენის გარეშე, გაასხვისა მათ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, ი-----ზე. სასამართლო მიუთითებს, რომ არსებული მოცემულობის გათვალისწინებით, თავის მხრივ, ი-----  
ემ ნამდვილი ნების საფუძველზე ა-----ს 200 000 აშშ

დოლარად მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თ----- ა---- ბ-----  
ის #---- მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი  
#0----- ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ მყიდველმა ნასყიდობის  
საფასური სრულად გადაიხადა. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება  
კი საქმეში არ წარმოდგენილა.

ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოაპსუხეები ანუ 2016 წლის 20 მაისის  
ხელშეკრულების მხარეები იყვნენ ბიზნეს პარტნიორები და მათ შორის  
არსებობდა საქმიანი ურთიერთობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახაა,  
რომ ხელშეკრულების კონტრაქტებს შორის არსებობდა საქმიანი  
ურთიერთობა და გარიგება დაიდო აბსოლუტურად ნამდვილი ნების  
გამოვლენის საფუძველზე, რაც მოპასუხეთა ახსნა-განმარტების დროს  
მიცემულ ინფორმაციას ადასტურებს, კერძოდ, ი-----ემ თავის ნიზნეს-  
პარტნიორს იმავე ფასად მიჰყიდა უძრავი ქონება, რომელიც 2 დღით ადრე  
შეიძინა. აღნიშნულით არ იკვეთება სადავო უძრავ ქონებაზე ი-----ის  
ინტერესი შეძენასთან დაკავშირებით, რაც ადასტურებს, რომ იგი უძრავი  
ქონების დროს მხოლოდ ა----- ინტერესების შესაბამისად  
მოქმედებდა. ამდენად, 2016 წლის 20 მაისის ხელშეკრულება არც  
თავალთმაქცურია და არც მოჩვენებითი. სასამართლო ასევე ყურადღებას  
გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ი-----ეს არ ჰქონდა ვალდებულება  
ვ-----ის მინდობილობა შეემოწმებინა იმაზე მეტად, ვიდრე აღნიშნულს  
განახორციელებდა ნებისმიერი პირი, კერძოდ, ვ-----ეს მხოლოდ მას  
შემდეგ გადასცა ნასყიდობის საგნის ღირებულება, რაც საჯარო რეესტრის  
ამონაწერი მის სახელზე ამოვიდა. აღნიშნულით კი დასტურდება, რომ ი-----  
-----ე, ისევე როგორც სხვა ნებისმიერი პირი, ვერ დაადგენდა მინდობილობის  
სიყალბეს, ვინაიდან მასში არც საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს შეუტანია  
ეჭვი. ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წლის 20 მაისის ხელშეკრულება  
ერთმანეთისთვის ნაცნობს პირებს შორის დაიდო, თუმცა ფაქტია, რომ  
აღნიშნული ხელშეკრულების მანამდე დადებული ხელშეკრულების გაუქმების  
საფუძველზე არ არსებობს, რაც გამორიცხავს უკვე სასამართლოს მიერ 2016 წლის  
20 მაისის ხელშეკრულების დეტალურად შეფასებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს-----ის, ს-----  
-----ის და ბ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## 8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-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.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 სექტემბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც, ყადაღა დაედო მოპასუხე ა-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: თ----- ა---- ბ-----ის ქუჩა #---- დაზუსტებული ფართობი 1023.00 კვ.მ. ს/კ 0-----.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

## გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ის, ს-----ის და ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარის მიერ 2016 წლის 23 სექტემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით, ასევე 2016 წლის 12 სექტემბერს გადახდილი 50 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გაუქმდეს თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც, ყადაღა დაედო მოპასუხე ა-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: თ----- ა---- ბ-----ის ქუჩა #---- დაზუსტებული ფართობი 1023.00 კვ.მ. ს/კ 0-----.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ----- სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თ----- გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თ----- დაცვით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) 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 არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თ----- საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შორენა წიქარიძე