



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით  
შესავალი ნაწილი**

1 მარტი, 2019 წელი

ქ. ბოლნისი

**შესავალი ნაწილი**

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე ნინო თარაშვილი  
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი**

**მოსარჩელე** - აბ-----ი  
**მოსარჩელის წარმომადგენელი** - პაა-----ა  
**მოპასუხე** - რი-----ი, აი-----ა, ნა-----ი  
**მოპასუხის წარმომადგენელი** - დი-----ი  
**დავის საგანი** - ზიანის ანაზღაურება

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

1.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს რი-----ს, აი-----ას და ნა-----ს აბ-----ის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურება 9750 ლარის ოდენობით.

**სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

2005 წლის 26 ნოემბერს ერთი მხრივ მოპასუხე რი-----ს და მეორეს მხრივ აბ-----სა და ნა-----ს ალ-----ს შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულებით აბ-----მა და ნა-----ს ალ-----მა თანაბარ წილად შეიძინეს მარ-----ს რაიონის სოფელ ყი-----ი მდებარე უძრავი ქონება, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთი 150 კვ.მ., საიდანაც უძრავი ქონების 75 კვ.მ. შეიძინა აბ-----მა, საკადასტრო კოდით 83.01.00.5--. (ამჟამად ს/კ. 83.01.04.6--.). 2012 წლის 20 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით რი-----ის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ნა-----ს მუ-----მა შეიძინა აბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, ხოლო 2012 წლის 28 ნოემბრის ხელშეკრულებით ნა-----ს მუ-----მა, რი-----ის მამამ, შეძენილი უძრავი ქონება გადააფორმა რძალზე აი-----საზე, რომლისთვისაც ცნობილი იყო, რომ რი-----ის მიერ გასხვისებული უძრავი

ქონება უკვე შეძენილი ჰქონდა აბ-----ს, შესაბამისად აი-----ა არ იყო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი და მან თავისი ქმედებით ზიანი მიაყენა მოსარჩელეს. 2014 წლის 28 მაისს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აი-----ამ სადავო უძრავი ქონება გადააფორმა ოჯახის ახლობელზე ნა-----ზე. მოსარჩელის მტკიცებით, მისთვისაც ასევე ცნობილი, იყო რომ სადავო ქონების ნახევარი აბ-----ის მიერ იყო შეძენილი.

მოსარჩელემ სარჩელში აღნიშნა, რომ აუდიტორული დასკვნის თანახმად სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაა 19500 ლარი, საიდანაც 9750 ლარის ზიანი განიცადა მოსარჩელემ, ვინაიდან მან დაკარგა ხსენებული უძრავი ქონების თავის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში აღრიცხვის შესაძლებლობა და უძრავი ქონების გასხვისებით მისაღები თანხა 9750 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის მტკიცებით, მან მხოლოდ მას შემდეგ შეიტყო ზემოხსენებული გარიგებების შესახებ, რაც მან მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის.

## **2. მოპასუხეების პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სარჩელი ხანდაზმულია. 2005 წლის 26 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აბ-----სა და ნა-----ალ-----ს უნდა გადაეხადათ რი-----ისთვის 5000 ლარი, რაც არ გადაუხდიათ. შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ მათი რეგისტრაცია არ განხორციელებულა. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რი-----ისთვის მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება. მოპასუხის მტკიცებით, სარჩელი უსაფუძვლო და ხანდაზმულია და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1** მხარეებმა საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ გახადეს

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1** 2005 წლის 26 ნოემბერს რი-----ს, ნა-----ალ-----ს და აბ-----ს შორის, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მარ-----ს რაიონის სოფელ ყი-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთის შეძენის თაობაზე. ნასყიდობის საგანის გაყიდვის ფასად ხელშეკრულებაში 5000 ლარია მითითებული. ამავე ხელშეკრულების მეორე პუნქტში აღნიშნულია, რომ მყიდველი ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლებას იძენს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, ხოლო ხელშეკრულების მეოთხე პუნქტის მიხედვით, ნასყიდობის ფასს 5000 ლარს მყიდველი იხდის ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების შემდეგ. ნასყიდობის

ხელშეკრულება სანოტარო წესით დამოწმებულია ნოტარიუს ლეილა ალიევას მიერ 2005 წლის 26 ნოემბერს,

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-23)

**3.2.2.** 2012 წლის 20 აგვისტოს რი-----ს (წარმომადგენელი ნა-----ნ მუ-----ი) და ნა-----ნ მუ-----ს შორის გაფორმდა მიწის ნაკვეთის ს/კ. 83.01.00.5-- ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10 000 ლარით. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ნა-----ნ მუ-----ი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 27-28)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი ( ს.ფ. 31-34)

**3.2.3.** 2012 წლის 28 ნოემბერს ნა-----ნ მუ-----ს და აიგუინ ორუჯოვას შორის გაფორმდა მიწის ნაკვეთის ს/კ. 83.01.04.6-- (ნაკვეთის წინა ნომერი 83.01.00.5--) ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10 000 ლარით. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა აი-----ა.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 29-30)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 35-36)

**3.2.4.** 2014 წლის 28 მაისს აი-----ას და ნა-----ს შორის გაფორმდა მიწის ნაკვეთის ს/კ. 83.01.04.6-- (ნაკვეთის წინა ნომერი 83.01.00.5--) ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 10 000 ლარით. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ნა-----ი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 39)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 37-38)

**3.2.5** შპს „რიალ აუდიტის“ მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნის თანახმად, მარ-----ს რაიონის სოფელ ყი-----ი ს/კ 83.0104.6-- მქონე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაა 19500 ლარი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

### 3.2.6. სასარჩელო მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული

სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის ხანდაზმულობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოპასუხე მხარეს. მან სათანადო მტკიცებულებებით დამაჯერებლად უნდა დაასაბუთოს აღნიშნული გარემოება, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა ამტკიცოს მოთხოვნის ვადაში წარდგენის, ხანდაზმულობის შეჩერების ან შეწყვეტის ფაქტი.

მოთხოვნის ხანდაზმულობა ფაქტია და არა სამართლებრივი კვალიფიკაცია, შესაბამისად, მასზე მითითებით სარჩელის უარყოფა მხოლოდ მოვალის (მოპასუხის) უფლებაა, სამოქალაქო პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, გამორიცხავს ამ საკითხის სასამართლოს ინიციატივით გამოკვლევას. ამრიგად, სასამართლო მოთხოვნის ხანდაზმულობას იკვლევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოპასუხე პირადად ან კანონით შესაგებლის წარდგენაზე უფლებამოსილი პირების მეშვეობით მოთხოვნის ხანდაზმულობის საფუძვლით სასარჩელო მოთხოვნას უარყოფს.

დადგენილია, რომ მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე შედავება წარდგენილი იქნა მოპასუხის მიერ როგორც წერილობით წარდგენილი შესაგებლით, ასევე საქმის არსებითი განხილვისას, მისი განმარტებით, მოსარჩელეს, თუნდაც, რომ გააჩნდეს კანონიერი უფლება მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, მისი მოთხოვნა ხანდაზმულია, ვინაიდან გასულია ხანდაზმულობის კანონით დადგენილი სამ წლიანი ვადა.

მოცემულ შემთხვევაში მხარე ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს დელიქტური სამართლის ნორმებზე დაყრდნობით, შესაბამისად, დელიქტური სამართლის ნორმების გამოყენებისას, მოთხოვნის განხორციელების დამაბრკოლებელი გარემოება სსკ-ის 1008-ე მუხლით (რომლის მიხედვითაც დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულობის ვადა არის სამი წელი იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ზიანის ან ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირის შესახებ) უნდა შემოწმდეს. მოცემულ შემთხვევაში მხარემ მიუთითა, რომ 2015 წლის 30 ოქტომბერს, მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გამოითხოვა სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არსებული დოკუმენტაცია, რაც მას გადაეცა 2015 წლის 2 ნოემბერს, შესაბამისად, მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიც, სასამართლოს შეხედულებით უნდა დაუკავშირდეს სწორედ მოცემულ მომენტს. მხარემ სასამართლოში სარჩელი წარმოადგინა, 2018 წლის 18 ნოემბერს, თუმცა, საქმის წარმოების ელექტრონული პროგრამიდან ირკვევა რომ 2018 წლის 19 ოქტომბერს, მოსარჩელეს ამავე სარჩელით მომართული ჰქონდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოსთვის და მას სარჩელის განსახილველად მიღებაზე უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას შედავებულ გარემოებასთან მიმართებაში. კერძოდ, მოსარჩელემ სარჩელი თავდაპირველად წარადგინა 2018 წლის 19 ოქტომბერს, სამოქალაქო კოდექსის 138-ე და

140-ე მუხლების შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადა წყდება სარჩელის შეტანით. დადასტურებულია, რომ თავდაპირველად სარჩელი წარდგენილ იქნა სამწლიანი ხანდაზმულობის დაცვით, შემდეგ აღნიშნული სარჩელი სასამართლომ არ მიიღო განსახილველად ამასთან, ამავე ნორმების შესაბამისად, თუ მხარე 6 თვის განმავლობაში კვლავ შეიტანს სარჩელს, ხანდაზმულობის ვადა შეწყვეტილად ითვლება პირველი სარჩელის შეტანის დროიდან. განსახილველი სარჩელი, სასამართლოში წარდგენილია 2018 წლის 14 ნოემბერს, სარჩელის განსახილველად მიღებაზე უარის თქმიდან 6 თვიანი ვადის დაცვით. სასამართლოს აღნიშნული მოსაზრება სრულად შეესაბამება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას №ას-1586-1489-2012 (2013 წლის 22 აპრილი), სადაც საკასაციო სასამართლო მიუთითა, რომ „საპროცესო კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელის რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან განუხილველად დატოვების შემთხვევაში, პირს შეუზღუდავად შეუძლია ახალი სარჩელის აღძვრა, თუ აღმოიფხვრება სარჩელის წარმოებაში მიღების დამაბრკოლებელი გარემოებები. სწორედ ასეთი შემთხვევისათვის ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 140-ე მუხლი, რომ სარჩელის განუხილველად დატოვების შემთხვევაში, ხანდაზმულობის ვადის დენა არ შეწყდება, მაგრამ, თუ პირი განუხილველად დატოვებიდან 6 თვის განმავლობაში აღძრავს ახალ სარჩელს, რომელსაც სასამართლო წარმოებაში მიიღებს და განიხილავს, ხანდაზმულობის ვადა შეწყვეტილად ითვლება პირველი სარჩელის წარდგენის მომენტიდან“.

**3.2.7.** აბ-----ის მიერ რი-----ისთვის 2005 წლის 26 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად ნასყიდობის საფასურის გადახდის ფაქტი არ დასტურდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილით, 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლითაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს და შესაგებელს; საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია 2005 წლის 26 ნოემბერს გამყიდველს რი-----ს და მყიდველებს ნა---- ალ-----ს და აბ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამავე ხელშეკრულების მეორე

პუნქტში მითითებულია, რომ მყიდველი ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლებას იძენს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, ხოლო ხელშეკრულების მეოთხე პუნქტის მიხედვით, ნასყიდობის ფასს 5000 ლარს მყიდველი იხდის ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების შემდეგ. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მოცემული ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ ნა---- ალ-----მა სასამართლოს განუმარტა, რომ ამ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, ნასყიდობის საფასური არც მას და არც აბ-----ს რი-----ისთვის არ გადაუხდიათ (მისი მტკიცებით თანხა ხელშეკრულების დადებიდან ორი თვის ვადაში უნდა გადახდილიყო) და შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ წარუდგენიათ და შესაბამისად ხელშეკრულების საგნის მესაკუთრეებად არც თვითონ და არც აბ-----ი არ დარეგისტრირებულან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე კონკრეტული მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს მოპასუხისათვის თანხის გადახდის ფაქტს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო თავისი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება. ამდენად მოსარჩელის აპელირება, რომ მან გადაუხადა რი-----ს 5000 აშშ დოლარი, ნაცვლად ხელშეკრულებაში აღნიშნული 5000 ლარისა უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე აბ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 477-ე, 992-ე მუხლები.

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** სასამართლო განმარტავს, რომ დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების უფლება, ევროპული კონვენციით გარანტირებული ზოგადი პრინციპია, რომელიც ინდივიდს თვითნებობისაგან იცავს; ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ მატერიალურ-სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილ ძირითად ასპექტებს (Ruiz Torija v. Spain).

ამავე დროს, სასამართლო ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (იხ. **ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).**

**6.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, „ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება“. საქართველოს სამოქალაქო 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 საფუძვლით“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი“. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება“.

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, ერთდერთ მესაკუთრედ ითვლება გამსხვისებელი (სკ-ის 312-ე მუხლი). (იხ. სუსგ ას-523-496-2014, 30.04.15 წ.).

ამდენად, თუ კანონი უძრავი ქონების დადების თაობაზე ითხოვს ხელშეკრულების მარტივ წერილობით ფორმას, აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს, კერძოდ, მყიდველს თანხის გადახდის, ხოლო გამყიდველს კი თანხის მიღებისა და ქონების გადაცემის ვალდებულებას.

მოცემულ შემთხვევაში მხარე დაობს, რომ მან გადაიხადა ნასყიდობის საფასური, თუმცა, ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ წარუდგენია და ამ გარემოებით ისარგებლეს რა მოპასუხეებმა, მასზე განზრახ ზიანის მიყენების მიზნით დროის სხვადასახვა მონაკვეთებში დადეს ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქმის მასალებით დადგენილია მხარეთა შორის სსკ-ის 477-ე მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ურთიერთობის წარმოშობის ფაქტი. საქმის მასალებით ისიც დასტურდება, რომ გამყიდველი და მყიდველი შეთანხმდნენ ნასყიდობის საგანზე, ნასყიდობის საფასურზე, გადახდის წესსა და პირობებზე. მათ გამოავლინეს ნება, გამყიდველისათვის შეთანხმებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის შემთხვევაში, ნასყიდობის საგანი საკუთრებაში გადასცემოდა მყიდველს, თუმცა, საქმის მასალებით დგინდება, რომ უძრავი ქონება აბ-----ის სახელზე არ აღრიცხულა, გამყიდველს ნასყიდობის საფასური არ აქვს მიღებული. მოსარჩელეს არ წარუდგენია მის მიერ გამყიდველისათვის 5 000 ლარის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რაც მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა (სსსკ-ის მე-4, 102-ე და 103-ე მუხლები).

აღნიშნული ფაქტის მტკიცების ტვირთი, როგორც სასამართლომ ეს ზემორე პუნქტებში აღნიშნა, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთია, რამეთუ ხელშეკრულების მე-2 და მე-4 პუნქტები ერთმნიშვნელოვან ადგენენ, რომ მყიდველთან მიერ თანხის გადახდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ უნდა მომხდარიყო და ხელშეკრულების არცერთი პუნქტი, არ შეიცვს ისეთი შინაარსის ცნებას, რომელიც სასამართლოს შეუქმნიდან რწმენას, რომ ნასყიდობის საფასურის გადახდამ ჯერ კიდევ ხელშეკრულების დადებამდე განხორციელდა. ამდენად, თუკი აბ-----ის მიერ განხორციელდა თანხის გადახდა, იგი თანხის გადახდისას მოქმედებდა უხეში გაუფრთხილებლობის ფარგლებში და წინადახედულების სტანდარტს უჩვეულოდ მაღალი ხარისხით არღვევდა.

**6.3.** სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ სამართლებრივ შედეგს, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, ითვალისწინებს დელიქტური სამართლის ნორმები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით გათვალისწინებული დელიქტური ვალდებულების წინაპირობებია: მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ზიანი, მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და ზიანს შორის, ზიანის მიმყენებლის ბრალი. პირს ზიანის ანაზღაურება დაეკისრება, თუ არსებობს ზემოხსენებული ნორმით გათვალისწინებული ოთხივე წინაპირობა (გენერალური დელიქტი) „გენერალური დელიქტის“ ერთ-ერთი მთავარი პირობა მოვალის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებაა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცებით, მოპასუხეებმა მისი საკუთრების უფლება მართლსაწინააღმდეგოდ ხელყვეს უძრავი ქონების მრავალჯერ გაყიდვით. თუმცა, ვინაიდან მხარემ ვერ შეძლო აღნიშნულის მტკიცება და სასამართლომ გამოარკვია, რომ მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის თანხის გადახდა არ განხორციელებულა, შესაბამისად, აღნიშნული გამორიცხავს მოპასუხეთა ქმედებაში დელიქტური ვალდებულების წინაპირობების არსებობას.

## 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 აბ-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა - 300 ლარი, რაც წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-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 15 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ნა-----ს აკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული, მარ-----ს რაიონი, ყი-----ი მდებარე უძრავი ქონებიდან საკადასტრო კოდით N83.01.04.9--- 1/2 წილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა და ასევე, რომლითაც მოპასუხე რი-----ს აკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული შპს "ვ----ს" (ს/ნ 2----8283) 33% წილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გადაწყვიტა:**

1. აბ-----ის სარჩელი მოპასუხეების რი-----ის, აი-----ას და ნა-----ის მიმართ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს 2018 წლის 15 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ნა-----ს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული, მარ-----ს რაიონი, ყი-----ი მდებარე უძრავი ქონებიდან საკადასტრო კოდით N83.01.04.9--- 1/2 წილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა და ასევე, რომლითაც მოპასუხე რი-----ს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული შპს "ვ----ს" (ს/ნ 2----8283) 33% წილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.
3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

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