



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

0- აპრილი, 20-9 წელი

ქ.ა-----

შესავალი ნაწილი  
ა-----ს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ანაიტ ოგანესიან  
სხდომის მდივანი ეთერ მალრაძე

მოსარჩელე - ქე-----ნ

წარმომადგენლები - რ-----, გ-----, ზ-----ი, გ-----  
-----,

მოპასუხე - კა-----ნ

წარმომადგენელი - ლ-----, გ-----

მესამე პირი დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე - ნ-----ი - რ-----  
-----

თარჯიმანი - სუ-----ძე

დავის საგანი - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად  
ცნობა და საკუთრების უფლების აღდგენა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----ის რ-----ს მიერ ნოტარიალურად  
დადასტურებული (სანოტარო მოქმედების #1-----2) 0-0-20-5 წლის ქე-----  
ნსა (პ/ნ 3-----) და კა-----ნს (პ/ნ 3-----) შორის გაფორმებული უძრავი  
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად აღდგენილი იქნეს  
მოსარჩელე ქე-----ნის საკუთრების უფლება სადავო ხელშეკრულებით

განსაზღვრულ ამჟამად კა-----ნის სრულ (ერთპიროვნულ) საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე:

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 1--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.4-.0--;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 1-00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.4-.0--;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 5--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.51.0-7;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართი 2-- კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობით, საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0--;

1.2. მოსარჩელე ჟე-----ნის სრული (ერთპიროვნული) საკუთრების უფლება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ და ამჟამად ჟე-----ნისა და კა-----ნის თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართით 364-კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით, საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0--;

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

0-.0-.20-5 წლამდე ჟე-----ნი ნ-----ის რაიონის სოფელ დ-----ში საკუთრების უფლებით ფლობდა (კანონის შესაბამისად რეგისტრირებულ) სხვა და სხვა ფართობის რამოდენიმე მიწის ნაკვეთს, მათ შორის 364- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0--, განთავსებულია რამოდენიმე შენობა, როგორც საცხოვრებელი, ისე არასაცხოვრებელი. ჟე-----ნმა გადაწყვიტა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ #6-.1-.5--0--) მდებარე საცხოვრებელი სახლებიდან გაეყიდა ერთ-ერთი, უფრო ადრე აშენებული, მიმდებარე საქონლის სადგომ შენობასთან (ბოსელთან) ერთად. ხსენებული უძრავი ქონების ყიდვის სურვილი გამოთქვა მოპასუხე - კა-----ნმა, მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ კ.ე-----ი ჟ.მ-----ს გასაყიდ ქონებაში (1974 წელს აშენებულ სახლსა და მიმდებარე ბოსელში) გადაუხდიდა 1----- აშშ დოლარს. 0-.0-.20-5 წელს ნ----- რ-----ს მიერ განხორციელდა ჟ.მ-----ს და კ.ე-----ს შორის დასადები უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენა და შესაბამისად მისი სანოტარო წესით დადასტურება (სანოტარო მოქმედების #1-----2). ნ----- რ-----ს მიერ შედგენილი და დადასტურებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული) თანახმად ნასყიდობის საგნად რატომღაც დაფიქსირებულია იმ მომენტისათვის ჟ.მ-----ის საკუთრებაში არსებული ყველა უძრავი ქონება. ანუ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე კ.ე-----ი ერთპიროვნულად დაესაკუთრა ჟ.მ-----ის (ამ უკანასკნელის ნების საწინააღმდეგოდ) კუთვნილ, ნ-----ის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავ ქონებებს (მიწის ნაკვეთებს):- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული

ფართი 1--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-1-4-0--; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 1-00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-1-4-0--; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 5--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-1-51.0-7; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართი 2-- კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობით, საკადასტრო კოდით #6-1-5--0--;

ხოლო რაც შეეხება, საკადასტრო კოდით #6-1-5--0-- რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთს, დაზუსტებული ფართით - 364- კვ.მ. მდებარე მისამართზე - ნ-----ა, სოფელი დ-----, რომელზეც განლაგებულია შენობა-ნაგებობები: ა) საცხოვრებელი დანიშნულების - ობიექტი 1 (საცხოვრებელი), ობიექტი 2 (საცხოვრებელი 1), ობიექტი 3 (საცხოვრებელი 2), საერთო ფართი - 1--- კვ.მ და ბ) არასაცხოვრებელი ფართი - ობიექტი 4 (ბოსელი) საერთო ფართი - 5--7 კვ.მ. ნოტარიალურად დადასტურებული ხელშეკრულების საფუძველზე, კ.ე-----ი გახდა სრულუფლებიანი თანამესაკუთრე ჟ.მ-----თან ერთად (ასევე ამ უკანასკნელის ნების საწინააღმდეგოდ).

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე კა-----ნმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 20-5 წელს თავდაპირველად ზეპირი ფორმით შეთანხმდნენ მოსარჩელე ჟე-----ნი და მოპასუხე კა-----ნი, რომ მოპასუხე მიყიდიდა მის საკუთრებაში არსებულ ძველ საცხოვრებელ სახლს, საქონლის ბოსელთან ერთად და ყველა მიწის ნაკვეთს, რომელიც მოცემულ სახლს ეკუთვნოდა საერთო ფართობით 1,25 ჰა, რაშიც მოპასუხეს მისთვის უნდა გადაეხადა 17---0 (ჩვიდმეტი ათასი) აშშ დოლარი სახლში არსებულ ავეჯთან ერთად, ავეჯის ღირებულებად განისაზღვრა 1-00 (ათასი) აშშ დოლარი, ხოლო უძრავი ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 16 000 (თექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარი, აღნიშნული უძრავი ნივთებიდან ერთ მიწის ნაკვეთში რეგისტრირებული ს/კ 6-1-5--0--, რომელზეც განლაგებულია ფურნე, მასში მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 6000 (ექვსი ათასი) აშშ დოლარი, რაც უნდა ასახულიყო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომელსაც შემდგომში გადააფორმებდნენ. მოპასუხემ ჟე-----ნს ხელშეკრულების გაფორმებამდე წინასწარ გადაუხადა 8--- (რვა ათას ხუთასი) აშშ დოლარი, აღნიშნული უძრავი ქონებიდან ერთ მიწის ნაკვეთში რეგისტრირებული ს/კ 6-1-5--0--. რომელზეც განლაგებულია ფურნე, რაშიც მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 6000 (ექვსი ათასი) აშშ დოლარი, უნდა შეედგინათ მინდობილობა, რაშიც ჩაიწერებოდა, რომ მოპასუხე აღნიშნულ თანხას გადაიხდიდა 20-6 წლის 0- იანვრამდე, ხოლო დარჩენილ 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარს გადაიხდიდა მხოლოდ მას შემდეგ, როცა ყველა ზემოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები და მათზე განლაგებული შენობა ნაგებობები საჯარო რეესტრში აღირიცხებოდა კა-----ნის საკუთრებად. ჟე-----ნს, ნ-----სა და მოპასუხეს შორის შუამავლობას სწევდა ლ-----ნი,

სწორედაც მან მიიყვანა ნ-----თან და მან მიიყვანა ლ-----ნიც და ისე გაფორმდა ხელშეკრულება.

ნ-----მა ნამდვილად შეადგინა 20-5 წლის 0- სექტემბერს უძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მასზე ხელმოწერამდე ლ-----ნმა დანაცხადა, რომ ჟე-----ნმა არ იცოდა წერა-კითხვა, არ შეეძლო, რომ ხელშეკრულებაზე ხელი მოეწერა და იკითხა, რომ მხარეები ხომ არ იქნებოდნენ წინააღმდეგნი, რომ მის მაგივრად ხელშეკრულებაზე ხელი ლ-----ნს მოეწერა, რაზედაც კა-----ნმა განუცხადა, რომ არ იყო წინააღმდეგი და ხელი მოაწერეს, ამის შემდეგ ოთხი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად, ხოლო ერთი თანასაკუთრებად. მოცემულ შემთხვევაში ნ-----ს კანონი არ დაურღვევია, თუ ჟე-----ნმა ნამდვილად იცოდა წერა-კითხვა სომხურ ენაზე და დაუმალა ნ-----ს აღნიშნულის შესახებ ეს დანაშაულია. აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას გაარკვევს პროკურატურა, რაც შეეხება ნ-----ს იგი მოცემულ სიტუაციაში კეთილსინდისიერია და კანონი არ დაურღვევია. ხელშეკრულების მხარეებს და მასზე ხელისმომწერ პირებს, რომლებმაც ძალიან კარგად იციან ქართული ენა და წერა-კითხვა, განემარტათ ზედმიწევნით ყველაფერი სომხურ ენაზეც და ქართულ ენაზეც, შემდეგ მათ ქართულად მოაწერეს ხელი აღნიშნულ ხელშეკრულებას.

მოპასუხეს უკანონოდ არაფერი დაუსაკუთრებია, გადაიხადა შეთანხმებული თანხა და დარეგისტრირდა მის მიერ შეძენილი ნივთების მესაკუთრედ სრულიად კანონიერად, მოსარჩელემ მიიღო შეთანხმებული თანხა და მოპასუხემ მიიღო კუთვნილი მიწის ნაკვეთები, მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით 20-5 წლის სექტემბრის თვეში, აღნიშნული დროიდან მოყოლებული ოჯახით მუდმივად ცხოვრობს აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში და ფლობს და ამუშავებს მიწის ნაკვეთებს, შესაბამისად არის კეთილსინდისიერი შემძენი და უკანონო არაფერი ჩაუდენია. აღნიშნული დროიდან გასულია სამი წელი და ოთხი თვე. ს/კ 6-1-5-0---ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ამონაწერში და შესაბამის საკადასტრო გეგმაში იდენტიფიცირებულია ამ მიწაზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები, რაც ნამდვილად იძლეოდა საშუალებას ხელშეკრულებაში განსაზღვრულიყო, აღნიშნული უძრავი ქონებიდან, კონკრეტულად რომელი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (ბოსელი) შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა ნასყიდობის საგანს, მაგრამ მოპასუხემ აღნიშნულის შესახებ არ იცოდა და ბრმად ენდობოდა ლ-----ნს, რომელიც არის იურისტის და ყველაფერი მისი მითითებით არის გაკეთებული. მოპასუხემ ჟე-----ნს ხელშეკრულების გაფორმებამდე წინასწარ გადაუხადა 8--- (რვა ათას ხუთასი) აშშ დოლარი, აღნიშნული უძრავი ქონებიდან ერთ მიწის ნაკვეთში რეგისტრირებული ს/კ 6-1-5-0--, რომელზეც განლაგებულია ფურნე, რაშიც უნდა გადაეხადა 6--- (ექვსი ათასი ) აშშ დოლარი, უნდა შეედგინა მინდობილობა, რაშიც ჩაიწერებოდა, რომ აღნიშნულ თანხას გადაიხდიდა 20-6 წლის 0- იანვრამდე, ხოლო დარჩენილ 2500 აშშ დოლარს გადაიხდიდა მხოლოდ მას შემდეგ როცა ყველა ზემოთაღნიშნული მიწის ნაკვეთები და მასზე განლაგებული შენობა

ნაგებობები საჯარო რეესტრში აღირიცხებოდა მოპასუხის საკუთრებად. ჟე-----  
-----ნს, ნ-----სა და მოპასუხეს შორის შუამავლობას სწევდა ლ-----ნი,  
რომელმაც მიიყვანა ნ-----თან და ლ-----ნიც მან მიიყვანა და ისე  
გაფორმდა ხელშეკრულება. მოპასუხემ ჟე-----ნს გადაუხადა 16---- აშშ  
დოლარი უძრავ ქონებაში, ხოლო 1-00 დოლარი აკეჯში.

20-7 წლის შემოდგომაზე ჟე-----ნმა წამოაყენა პრეტენზია, რომ მას სურდა  
თანასაკუთრებაში არსებული თავისი კუთვნილი შენობა-ნაგებობების ცალკე  
რეგისტრაცია, რაზეც მოპასუხე თანახმა იყო, მაგრამ მას არ სურდა  
მოპასუხისთვის დაეთმო ბოსელთან შესასვლელი, რის გამოც ვერ მიაღწიეს  
შეთანხმებას, მოპასუხე თანახმაა დღესაც, რომ შეთანხმდეს და მისი  
კუთვნილი შენობა-ნაგებობა გაიმიჯნოს და ცალკე დაირეგისტრიროს, მაგრამ  
მისცეს დოკუმენტალურად საშუალება, რომ ჰქონდეს ბოსელთან მისასვლელი  
გზა. ამასთან დენის აღმრიცხველი და დენის ფულს იგი იხდის, როგორც მისას  
ისე ჟე-----ნის თანხასაც.

## **2. მესამე პირის პოზიცია:**

მესამე პირმა დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე - ნ-----მა რ-----მა  
შესაგებელი არ წარმოადგინა, თუმცა სხდომაზე არ დაეთანხმა სასარჩელო  
მოთხოვნას და განმარტა, რომ მის მიერ განხორციელებული ყველა სამოქმედო  
ქმედება არის კანონიერი, კანონის ყველა მოთხოვნა არის დაცული და არ არის  
არანაირი საფუძველი მისი ბათილად ცნობის შესახებ.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

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

**3.2.1 უძრავ ქონებაზე,** მდებარე ა-----ს მუნიციპალიტეტი სოფელ დ-----  
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული  
ფართი 1--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-4-.0--;  
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული  
ფართი 1-00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-4-.0--;  
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული  
ფართი 5--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.51.0-7;  
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი  
დაზუსტებული ფართი 2-- კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობით,  
საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0--;  
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი  
დაზუსტებული ფართით 364- კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით,  
საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0--; **რეგისტრირებული იყო ჟე-----ნის  
საკუთრების უფლება.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- მხარეთა წერილობითი და ზეპირი ახსნა-განმარტება;

**3.2.2.** 20-5 წლის 0- სექტემბერს, ქე-----ნს და კ-----ნს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შედეგადაც, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში , საკადასტრო კოდი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 1--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.4-.0--;

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 1-00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.4-.0--;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), დაზუსტებული ფართი 5--- კვ.მ. საკადასტრო კოდით #6-.1-.51.0-7;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართი 2-- კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობით, საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0--; დარეგისტრირდა კა-----ნის საკუთრების უფლება, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართით 364- კვ.მ. მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით, საკადასტრო კოდით #6-.1-.5--0-- ქე-----ნის და კა-----ნის საკუთრების უფლება. 20-5 წლის 07 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კა-----ნი აღირიცხა ზემოთ მითითებულ უძრავი ქონების, მდებარე ა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მესაკუთრედ.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ახსნა -განმარტება;

**3.2.3** მხარეთა ახსნა განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ნ----- რ-----ს ახსნა-განმარტებებით და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 20-5 წლის 0- სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნამდვილი მესაკუთრის მიერ ნების გამოვლების გარეშე.

სასამართლო მოწმეთა ჩვენებებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულება ისე დაიდო რომ არ ესწრებოდა თარჯიმანი. მხარეები რომლებიც აწერენ ხელს სადავო ხელშეკრულებაზე არ ფლობენ სახელმწიფო ენას. შეუძლებელია სანოტარო მოქმედების მონაწილეებისაგან ასევე ხელის მომწერნი ლ-----ი და ლ----- პირადად გაცნობოდნენ ხელშეკრულების ტექსტს, ასევე გაეგოთ ნ-----ის წაკითხული ტექსტის შინაარსი, ვინაიდან მათ ქართული ენა არ იცოდნენ.

მოწმე ლ-----ის ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ ნ-----მა რ-----  
-----მა მოკლედ განმარტა ხელშეკრულების ტექსტის შინაარსი . ნ-----ის  
განმარტებით, გამყიდველმა გადასცა მყიდველს ერთ-ერთი, უფრო ადრე  
აშენებული მიმდებარე საქონლის სადგომი, შენობასთან (ბოსელოთან) ერთად  
და მიწის ნაკვეთი .

მოწმის განმარტებით, მათ რომ სცოდნოდათ ხელშეკრულების ნამდვილი  
შინაარსი, ისინი ხელშეკრულებაზე ხელს არ მოაწერდნენ. (იხ. სხ.ოქმი)

დადგენილია, რომ ნ----- რ-----ს მიერ მოსარჩელე ჟე-----  
ნისათვის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ეგზემპლიარი არ გადაუცია,  
თუმცა ხელშეკრულების შინაარსის მიხედვით ხელშეკრულება შედგენილია 3  
ეგზემპლიარად და ასლი გადაცემულია მხარეებისათვის (ნ-----მა თავად  
აღიარა, რომ მოსარჩელისათვის არ გადაუცია ხელშეკრულების ასლი და მის  
ვალდებულებაში არ შედის ხელშეკრულების გადაცემა მხარეებისათვის).

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ნ----- რ-----ს განმარტებას, რომ  
მოსარჩელე ჟ.მ-----მა წერა-კითხვა საერთოდ არ იცოდა, ვინაიდან  
დადგენილია, რომ ჟე-----ნს შეეძლო წერა-კითხვა მხოლოდ სომხურ ენაზე  
და მან ქართული ენა არ იცოდა (იხ. სანოტარო აქტი მინდობილობის  
დამოწმება 1-.0-.20-8 წ.) .

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ნ----- რ-----ის განმარტებას, რომ ფლობს  
სომხურ ენას და სავალდებულო არ იყო თარჯიმნის მონაწილეობა, ვინაიდან  
სასაუბრო სომხური ენის ცოდნა არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენება;
- ნ----- რ-----ის ახსნა-განმარტება;
- სანოტარო მინდობილობა 1-.0-.20-8 წ.

**3.2.4.** სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე კა-----ნის  
წარმომადგენლის განმარტებას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება  
წარმომადგენდა მხარეთა ნამდვილი ნების გამოვლენას.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- მოწმეთა ჩვენებები.

#### **სამოტივაციო ნაწილი**

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

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი

გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო თვლის, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

## 5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;  
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;  
საქართველოს კონსტიტუცია;  
სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქცია.

## 6. სამართლებრივი შეფასება

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

ამდენად, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ. გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები.

ვინაიდან სასამართლო სხდომაზე დადგინდა, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების შინაარსი მათ მიერ გამოვლენილი ნებისაგან განსხვავებულია და არ არის **ასახული მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება სადავო გარიგების ტექსტში**, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

იმისათვის რომ გარიგება ჩაითვალოს ბათილად უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სასამართლო განმარტავს - ნების გამოვლენა გარიგების დეფინიციის აუცილებელი ელემენტია. ამ გაგებით ნების გამოვლენა არის სამართლებრივი შედეგის დადგომის სურვილის გარეგნული გამოხატვა კანონით დადგენილი ფორმით. ამით სამოქალაქო კოდექსის გარიგების რეგულირებისას ნების თეორიას ეყრდნობა. შინაგანი ნების გამოხატულებით გარიგების მონაწილენი აფიქსირებენ იმ მიზანს, რომლის მიღწევაც სურთ და ამისათვის კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ საშუალებებს იყენებენ. სამართლებრივ შედეგს იწვევს მხოლოდ ნამდვილი ნების გამოვლენა, რაც გულისხმობს ნების შესაბამისობას, კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. ნამდვილი ნების გამოვლენა, თუ დაცულია მისი გამოხატვის წინაპირობები - მატერიალური თუ ფორმალური. მატერიალურ წინაპირობებს განეკუთვნება ნების გამოვლენი

პირის გონებრივი შესაძლებლობები ( ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო ფორმალურს-  
ნების გამოვლენის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა ( ნების გამოვლენა  
წერილობით, ზეპირად, ნ-----ის მონაწილეობით კანონის შესაბამისად ა.შ.)  
ყოველგვარი ნების გამოვლენა არ წარმოადგენს გარიგებას, ნების გამოვლენის  
მიზეზი უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის დადგომა სსკ-ის 50-ე მუხლის  
მიხედვით ეს სამართლებრივი შედეგი გამოიხატება სამართლებრივი  
ურთიერთობის წარმოშობაში, შეცვლისა და შეწყვეტაში.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო წესრიგში იგულისხმება სამოქალაქო  
ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, რომლებშიც მოიაზრება ასევე  
საკუთრების ხელშეუხებლობა. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილაჩება არა  
მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი  
ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს.  
გარიგება, რითაც უარყოფილი იქნება საკუთრების ხელშეუხებლობის  
სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ  
გარიგებად. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია სოციალური და ეკონომიკური  
საჯარო წესრიგი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად ბათილია  
გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის  
ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია  
განსაკუთრებულ ნდობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის  
თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს  
მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები  
და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მყიდველი  
მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი  
ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად კი უძრავი  
ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და  
შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია  
საჯარო რეესტრში.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა განმარტებები და თვით მოწმეთა  
ჩვენებები გარკვეულ წინააღმდეგობრივ განმარტებებს შეიცავს, რის გამოც  
ისინი კრიტიკულად უნდა შეფასდეს ერთობლიობაში საქმეში არსებულ  
წერილობით მტკიცებულებებთან, ვინაიდან თითოეული მხარე და მის მიერ

წარმოდგენილი მოწმეები გარკვეულწილად საქმის შედეგით დაინტერესებულ პირებს წარმოადგენენ.

**სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის** (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება # 7-) # 2- მუხლის თანახმად:

1. სანოტარო აქტი (საჯარო აქტი) უნდა შედგეს სახელმწიფო ენაზე. ამასთანავე, სანოტარო მოქმედების მონაწილის (მონაწილეების) მიერ სახელმწიფო ენის ან მისი დამწერლობის არცოდნისას, ნ-----ი სანოტარო მოქმედებას ასრულებს თარჯიმნის მონაწილეობით. ასეთ შემთხვევაში სავალდებულოა სანოტარო აქტი შედგეს კლიენტისთვის გასაგებ ენაზეც. თარჯიმნის მონაცემები შეიტანება სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის რეესტრსა და სანოტარო აქტში. თუ ნ-----მა იცის შესაბამისი ენა, დოკუმენტს თარგმნის თვითონ და ამის შესახებ მიუთითებს აქტში, თუკი ამის წინააღმდეგი არ არის სანოტარო მოქმედების მონაწილე. ამასთანავე, სანოტარო მოქმედების მონაწილის თანხმობის გაცხადების შესახებ მითითება სავალდებულო არ არის. ივარაუდება, რომ მან ნ-----ის მიერ დოკუმენტის თარგმნის შესახებ თანხმობა გამოხატა.

2. თარჯიმანი უნდა აირჩიოს სანოტარო მოქმედების მონაწილემ, ხოლო რამდენიმე მხარის არსებობისას თარჯიმნის არჩევისათვის აუცილებელია ყველა მათგანის თანხმობა. აკრძალულია სანოტარო მოქმედების მონაწილე მხარის, ან მოწმის მიერ თარჯიმნის ფუნქციის შესრულება.

3. თარჯიმანი ვალდებულია ნ-----ს დაუდასტუროს, რომ მან იცის შესაბამისი ენა (ენები) და იძლევა სწორი თარგმნის გარანტიას. ამის შესახებ უნდა აღინიშნოს სანოტარო აქტში. უცხო ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულება არ არსებობს, თუ თარჯიმანი არჩეულია გარიგების ყველა მხარის თანხმობით.

4. თარჯიმნის მიმართ ვრცელდება მოწმისათვის ამ ინსტრუქციით დადგენილი მოთხოვნები.

5. ნ-----ი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების ყველა მონაწილე (თარჯიმნის ჩათვლით) გააფრთხილოს თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებების შესახებ, მაგრამ არ არის ვალდებული დოკუმენტურად შეამოწმოს ამ გარემოებათა არსებობა-არარსებობა. მხარემ და თარჯიმანმა უნდა დაადასტურონ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებების არარსებობის შესახებ.

6. კერძო აქტზე ხელმოწერის ნამდვილობა Aშეიძლება დამოწმდეს ისე, რომ კერძო აქტი შედგენილი იყოს არასახელმწიფო ენაზე, თუკი ხელმომწერი ნ-----ის წინაშე აცხადებს, რომ მან იცის ის ენა. რომელზედაც შედგენილია კერძო აქტი ან გაცნობილია დოკუმენტის შინაარსს და არ საჭიროებს დოკუმენტის თარგმანს. ხელმომწერის ეს განცხადება შეტანილ უნდა იქნას ნ-----ის დამადასტურებელ წარწერაში, რომელიც ყველა შემთხვევაში უნდა შედგეს სახელმწიფო ენაზეც.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში სანოტარო მოქმედების შესრულებისას თარჯიმნის მონაწილეობა არ არის სავალდებულო, თუკი ნ-----ს თარჯიმნის გარეშე შეუძლია დაადგინოს ხელმომწერის ნების

გამოვლენის ნამდვილობა. ამის შესახებ ნ-----მა უნდა მიუთითოს დამადასტურებელ წარწერაში. თუკი ნ-----ს ენის არცოდნის გამო არ შეუძლია ხელმომწერის ნების დადგენა, სანოტარო მოქმედება უნდა შესრულდეს თარჯიმნის მონაწილეობით. თარჯიმნის მონაწილეობის შესახებ ინფორმაცია უნდა აისახოს ნ-----ის დამადასტურებელ წარწერაში, ხოლო თარჯიმანმა ხელი უნდა მოაწეროს კერძო აქტზე.

მოცემულ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულების ტექსტი შედგენილია მხოლოდ ქართულ ენაზე. ნ-----მა განაცხადა რომ იცის სომხური ენა სალაპარაკო დონეზე, თუმცა წერა-კითვა არ იცის. ნ-----ი ვალდებულია მხარეებს წაუკითხოს სანოტარო აქტის ტექსტი. ნ-----ი უფლებამოსილია წაკითხვა დაავალოს თავისი ბიუროს თანამშრომელს იმ შემთხვევაში, თუ სანოტარო აქტი შეადგინა ნ-----მა;

თუ სანოტარო აქტი შეადგინა თავისი სანოტარო ბიუროს თანამშრომელმა, ნ-----ი ვალდებულია მხარეებს პირადად წაუკითხოს აქტის ტექსტი. წამკითხველმა აქტის ტექსტი უნდა წაიკითხოს გარკვევით, ზუსტად, გამოტოვებისა და შემოკლებების გარეშე. წაკითხვისას ნ-----ი უნდა დარწმუნდეს, რომ აქტი შეესაბამება მხარეთა ნებას და მხარეები იწონებენ აქტს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნ-----ის მიერ დარღვეულია ზემოთმითითებული ნორმა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო გარიგების ბათილად ცნობის მიმართ უკავშირდება უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ კვლავ მათ ცნობას. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ბათილად ცნობა იწვევს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, რაც გულისხმობს სადავო გარიგებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას. განსახილველ შემთხვევაში სადავო გარიგების ბათილობის შემთხვევაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა გულისხმობს სწორედ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების დაბრუნებას/აღრიცხვას. თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის პრეზუმფცია უნდა გავრცელდეს ამ ურთიერთობაზე, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი თანაბრად ვრცელდება ყველა ურთიერთობაზე და კანონი არ იცნობს პრეზუმფციის გავრცელების შეზღუდვის შესაძლებლობა.

**საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე-ე მუხლის შესაბამისად** საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

**საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად** რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის

პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

**საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით.**

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც, საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ

სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ 2003 წლის 2- ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე *Suominen v. Finland*, აბზაცი 36, აგრეთვე 2008 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე *Peric v. Croatia*, აბზაცი 21, განმარტა შემდეგი – „მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნულ სასამართლოებს აქვთ გარკვეული მიხედულება კონკრეტული საქმის დასაბუთების არჩევისას და მხარეთა მოსაზრებების მხარდამჭერი მტკიცებულებების დაშვებისას, სასამართლო ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საქმიანობა თავის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მოტივაციით“.

ამ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების საფუძველზე სრულად იქნა დასაბუთებული ის მიზეზი და საფუძველი, თუ რატომ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ მოსარჩელის მოთხოვნა .

გარდა ზ/აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ 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. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად, გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას

შექმნის მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის შესაბამისად იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-5-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-5-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ ჟე-----ნის სასარჩელო მოთხოვნა არის დასაბუთებული, რის გამოც მისი მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

ამდენად საქმის გარემოებების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და მოწმეთა ჩვენებების მოსმენის შემდეგ სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ არსებობს ყველა ზ/აღნიშნული გარემოებები სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის.

მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----ის რ-----ს მიერ ნოტარიულად დადასტურებული (სანოტარო მოქმედების #1-----2) 0-0-20-5 წლის ჟე-----ნსა (პ/ნ 3-----) და კა-----ნს (პ/ნ 3-----) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება; ჟე-----ნს დანარჩენ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვათ უარი;

## 7. საპროცესო ხარჯები

საქმის მასალებით დასტურდება, მოსარჩელე ჟე-----ნის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით 3---- (სამი ათასი) ლარის გადახდა.

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 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1---- ლარის გადახდა, იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებული იქნა, იმ მოთხოვნის ნაწილში კი, რომლის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი მოპასუხისათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 41-ე, 53-ე, 2-3-2-4-ე, 2-7-2---ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გადაწყვეტა**

1. ჟე-----ნის წარმომადგენლების - რ-----, გ-----ს, ზ-----ის და გ-----ს, სარჩელი კა-----ნის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----ის რ-----ს მიერ ნოტარიულად დადასტურებული (სანოტარო მოქმედების #1-----2) 0-0-20-5 წლის ჟე-----ნსა (პ/ნ 3-----) და კა-----ნს (პ/ნ 3-----) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3. ჟე-----ნის წარმომადგენლებს დანარჩენ ნაწილში სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე ეთქვათ უარი;

4. მოპასუხე კა-----ნს (პ/ნ 3-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 1500 (ათას ხუთასი ) ლარის გადახდა

5. მოსარჩელე - ჟე-----ნს (პ/ნ 3-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1500 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ კოდზე - 3----- (საგადახდო დავალება #1----- გადახდის თარიღი 04.0-20-9 წელი, გადამხდელი ლ-----ნ);

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 1-დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ა-----ს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

7. 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 ა-----ს რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე  
ოგანესიან**

**ანაიტ**