



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

29/05/2019 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს საქმოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე

სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: ვ----- მ-----ი

წარმომადგენელი: თ-----

მოპასუხე: მ-----, მ-----მ ც-----ა

წარმომადგენელი: მ-----

დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა,

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა

ვ----- მ-----ი სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს:

- ბათილად იქნას ცნობილი 2010 წლის 22 ოქტომბერს ლ----- მ-----ის მინდობილ პირს, დ----- ც-----ასა და დ----- ც-----ას შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ბათილად იქნას ცნობილი 2018 წლის 21 მარტის სამკვიდრო მოწმობა №1-----

მოსარჩელის წარმომადგენლები სარჩელს ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

ვ----- მ-----ი, 1993 წლიდან ცხოვრობს რუსეთის ფედერაციაში. მისი დედის, ლ----- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში, საკადასტრო კოდი №--.1-0-0--.0-.0--. ლ----- მ-----ი გარდაიცვალა 20-4 წლის 15 აპრილს. მისი სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეობის გზით მიიღო ვ----- მ-----მა. მიუხედავად ამისა, მან ვერ შეძლო ლ----- მ-----ის იმ დანაშთი ქონების მემკვიდრეობით მიღება, რომელიც მდებარეობს ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში (საკადასტრო კოდი №--.1-0-0--.0-0--). დასახელებული ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თავის საკუთრებად აღრიცხა დ----- ც-----ამ. მოსარჩელის წარმომადგენლები ამტკიცებენ, რომ ლ----- მ-----ს, დ----- ც-----ას სახელზე არ გაუცია მინდობილობა და არ მიუწმობა №--.1-0-0--.0-0--

საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისება. შესაბამისად ის გაასხვისა იმ პირმა, ვისაც მისი გასხვისების უფლება არ ჰქონდა. ამ წესით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება კანონს, რის გამოც ის ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

დ----- ც-----ა გარდაიცვალა 2017 წლის 20 სექტემბერს. მისი სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეობით მიიღო მ----- პ-----მ და მ-----მ ც-----ამ. მოსარჩელის წარმომადგენლები ამტკიცებენ, რომ მათ მემკვიდრეობით მიიღეს ის ქონება, რომელიც არ წარმოადგენდა დ----- ც-----ას სამკვიდრო ქონებას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მ----- პ----- და მ-----მ ც-----ა სარჩელს არ ცნობენ. მათი წარმომადგენლები ამტკიცებენ, რომ ლ----- მ-----მა, დ----- ც-----ას სახელობე მინდობილობა გასცა და მიანდო კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისების უფლება. დ----- ც-----ამ მინდობილობის ფარგლებში დადო გარიგება და ქონება აღრიცხა მის საკუთრებად. შესაბამისად ნასყიდობის ხელშეკრულება შეესაბამება კანონის ყველა მოთხოვნას. შეძენის შემდეგ ქონება გახდა დ----- ც-----ას საკუთრება, რაც მისი გარდაცვალების შემდეგ შევიდა სამკვიდრო მასაში.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ლ----- მ-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ.1. ს.ფ. 28-29.

3.1.2. ლ----- მ-----ს ჰყავდა ორი შვილი ვ----- მ-----ი და ი----- მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

დაბადების მოწმობა. ტ. 1. ს. ფ.18, 89.

3.1.3. ლ----- მ-----ი გარდაიცვალა 2014 წლის 15 აპრილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

გარდაცვალების მოწმობა. ტ.1. ს.ფ. 21-24.

3.1.4. ლ----- მ-----ის ერთი შვილი, ი----- მ-----ი გარდაიცვალა ლ----- მ-----ის გარდაცვალებამდე - 2009 წლის 21 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა. ტ.1. ს. ფ. 91.

3.1.5. ი----- მ-----ს ჰყავდა შვილი - დ----- ც-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

დაბადების მოწმობა. ტ. 1. ს. ფ. 92-94.

3.1.6. ლ----- მ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა მისი სამკვიდრო. ვ----- მოლოდიკმა მისი მემკვიდრეობა მიიღო 2014 წლის 19 დეკემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

სამკვიდრო მოწმობა. ტ. 1. ს. ფ. 25-27.

3.1.7. ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში, №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ 2010 წლის 28 ოქტომბრიდან აღიცხულია დ---- ც-----ა. უფლების დამდგენ საბუთად მითითებულია 2010 წლის 28 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ხელშეკრულებაში ლ----- მ-----ის წარმომადგენლად მითითებულია დ---- ც-----ა, რომელიც გარიგების დადებაში მონაწილეობდა ლ----- მ-----ის მინდობილობით. თუმცა სადაოა მინდობილობის შინაარსი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ. 1. ს. ფ. 30-31.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 1. ს. ფ. 33-34.

მინდობილობა. ტ.1. ს. ფ. 37-41.

3.1.8. დ---- ც-----ა გარდაიცვალა 2017 წლის 20 სექტემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

გარდაცვალების მოწმობა. ტ . 3. ს.ფ. 8

3.1.9. დ---- ც-----ას მემკვიდრეობა, 2018 წლის 21 მარტის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიიღო პირველი რიგის მემკვიდრეებმა მ---- პ-----მ და მ----მ ც-----ამ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში, საკადასტრო კოდი 20.1-.0-.0--.0-.0-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხენ მ---- პ----- და მ----მ ც-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

სამკვიდრო მოწმობა. ტ. 3. ს.ფ. 50-52

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ. 3 ს.ფ. 53-54

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ძირითადი სადაო ფაქტობრივი გარემოებაა ლ----- მ-----ის მიერ დ---- ც-----ას სახელზე გაცემული მინდობილობის შინაარსი.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ლ----- მ-----ს, დ---- ც-----ას სახელზე არ გაუცია მინდობილობა და არ მიუწვდია №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისება, რასაც კატეგორიულად ეწინააღმდეგებიან მოპასუხეები. ისინი ამტკიცებენ, რომ ლ----- მ-----მა, დ---- ც-----ას სახელზე გასცა მინდობილობა და მას ანდო კუთვნილი უძრავი ქონების მათ შორის №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისება.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის, დასახელებული ფაქტის დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაოობისას

სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას 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 დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს დაამტკიცონ, რომ ლ---- მ-----მა დ---- ც-----ას ანდო უძრავი ქონების მათ შორის №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისება. ამ გარემოების დადგენა მოპასუხის ინტერესში შედის და ამიტომაც თვითონ უნდა დაამტკიცოს. დასახელებული ფაქტის დადგენა დასაშვებია მხოლოდ იმ მინდობილობით, რომლის შინაარსიც მხარეებისათვის სადაოა. წინამდებარე შემთხვევაში მტკიცების ტვირთის მოპასუხეზე დაკისრება ფორმალური მოცემულობაა, რადგანაც მისი შინაარსის დადგენა დამოკიდებულია მინდობილობის სწორად წაკითხვაზე და შინაარსის სწორად გადმოცემაზე.

3.2.4. საქმეში წარმოდგენილია სადაო შინაარსის მინდობილობა. იგი სანოტარო წესით რუსულ ენაზე შედგენილია 2010 წლის 12 თებერვალს. მინდობილობა შედგენილია რუსეთის ფედერაციაში, ლენინგრადის ოლქში, ქ. გატჩინას სანოტარო ოლქში. მასში მითითებულია შემდეგი შინაარსი:

„ნამდვილი მინდობილობით უფლებამოსილებას ვანიჭებ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეს **დ---- ც-----ას**, დაბ: 15 სექტემბერი 1970 წ. დარეგისტრირებული მისამართზე: საქართველოს რესპუბლიკა, ქალაქი თბილისი, მ----- (ცხრამეტი), იყოს ჩემი წარმომადგენელი ყველა კომპეტენტურ ნებისმიერი ორგანიზაციული და სამართლებრივი ფორმის დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებში, მათ შორის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანიზაციებში, მიწათა რესურსების და მოწყობის კომიტეტში და მის ტერიტორიულ განყოფილებაში, საკადასტრო პალატაში, უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული გარიგებების სახელმწიფო რეგისტრაციის ორგანოებში, საგადასახადო ორგანოებში, საპასპორტო სამსახურში, სანიტარულ-ეპიდემიოლოგიურ სამსახურში, სახანძრო ზედამხედველობის ორგანოებში, მიწის ნაკვეთის, მდებარე

მისამართზე: საქართველოს რესპუბლიკა ქ-----ის რაიონი, სოფელი ც-----ი, ჩემს სახელზე საკუთრების უფლების გაფორმებასა და სახელმწიფო რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით, რისთვისაც უფლებას ვაძლევ: გააფორმოს გამიჯვნის და საკადასტრო საქმეები, შეათანხმოს მიწის ნაკვეთის საზღვრები კანონის შესაბამისად, დააყენოს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აღრიცხვაზე, ჩემი სახელით და მისი შეხედულებისამებრ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვა) დადების უფლებით და/ან შეიძინოს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე მდებარე ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე, გადაიხადოს კუთვნილი თანხა, ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, რისთვისაც უფლებას ვაძლევ შეიტანოს და მიიღოს საჭირო ცნობები და სხვა დოკუმენტები, ადმინისტრაციული ორგანოების დადგენილებები, მათ შორის დოკუმენტების დუბლიკატების დაკარგვის შემთხვევაში, დოკუმენტების ამონაწერები, საარქივო ცნობები და სხვა, ჩემი სახელით შეიტანოს განცხადებები და ხელი მოაწეროს მათ, დაარეგისტრიროს ჩემს სახელზე უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული გარიგებების უფლების მარეგისტრირებელ სახელმწიფო ორგანოში საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე მდებარე ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე, მიიღოს დარეგისტრირებული სამართალდამდგენი დოკუმენტები და სახელმწიფო რეგისტრაციის უფლების მოწმობა, აწარმოოს საჭირო გადასახადი, მათ შორის გადაიხადოს სახელმწიფო საზღაური, ხელი მოაწეროს ჩემს ნაცვლად და შეასრულოს ყველა მოქმედება და ფორმალობა, დაკავშირებული ამ დავალების შესრულებასთან“.

3.2.5. ამდენად, მთავარი საკითხია განიმარტოს დასახელებული მინდობილობა არის თუ არა ბუნდოვანი და მასში ჩამოყალიბებული შინაარსი რას გულისხმობს. ანუ უნდა გავარკვეოთ მინდობილობა გაიცა ლ----- მ-----ის ნებისმიერი ქონების განკარგვაზე, თუ იგი გაცემული იმ მიზნით, რომ ლ----- მ-----მა სახელმწიფოსაგან საკუთრებაში მიიღოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთი და ამ მიზნით დ----- ც-----ას ანდო შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც მინდობილობაშია მოცემული. აღსანიშნავია, რომ მინდობილობა საქართველოში შედგენილი არაა, ამიტომ რიგი წინადადებები არ შეესაბამება კონკრეტული დავალების საქართველოში შესრულებისათვის დამახასიათებელ რიგ თავისებურებებს, მაგრამ მისი შინაარსით ნათლად ირკვევა მინდობილობის გაცემის მიზანი. ამ მინდობილობის მიზანი იყო დ----- ც-----ას მიემართა კომპეტენტური ორგანიზაციისათვის, რათა ლ----- მ-----ისათვის საკუთრებაში გადაეცათ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს საქართველოს რესპუბლიკაში, ქ-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ც-----ში. აღნიშნული კარგად ჩანს მინდობილობის მეორე აბზაცის შინაარსში, განსაკუთრებით კი მის ბოლო წინადადებაში, სადაც მითითებულია მიწის ნაკვეთის მის სახელზე საკუთრების უფლებით გაფორმებაზე და სახელმწიფო რეგისტრაციაზე.

3.2.6. სამოქალაო კოდექსის 338-ე მუხლით „ხელშეკრულებაში ურთიერგამომრიცხველი ან მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დროს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება ხელშეკრულების შინაარსს“.

სასამართლო განმარტავს, რომ მინდობილობა ნიშნავს მხარეთა შორის დავალების ხელშეკრულების არსებობას. ასეთი ხელშეკრულების მცნება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლში. დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე. ფაქტობრივად ლ---- მ-----მა დ---- ც----ას დაავალა გარკვეული მოქმედების შესრულება. სწორედ ეს მოქმედებაა სადაო. სადაო გარიგების შინაარსი უნდა დადგინდეს მხარეთა ნების გამოვლენის მიზნის გათვალისწინებით. ლ---- მ-----ის მიზანი იყო საკუთრებაში მიეღო მიწის ნაკვეთი. ამ მიზნის მისაღწევად ლ---- მ-----მა დ---- ც----ას უფლება მისცა გააფორმოს გამიჯვნის და საკადასტრო საქმეები, შეათანხმოს მიწის ნაკვეთის საზღვრები, დააყენოს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აღრიცხვაზე, მისი შეხედულებისამებრ გაყიდოს მიწის ნაკვეთი, ან შეიძინოს საკუთრების უფლება, გადაიხადოს კუთვნილი თანხა, ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, შეიტანოს და მიიღოს საჭირო ცნობები და სხვა დოკუმენტები, ადმინისტრაციული ორგანოების დადგენილებები, მათ შორის დოკუმენტების დუბლიკატების დაკარგვის შემთხვევაში, დოკუმენტების ამონაწერები, საარქივო ცნობები, მის საკუთრებად დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება, ასევე შეასრულოს სხვა მოქმედებები. ყველა ეს მოქმედება მიმართულია სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთისაკენ. მინდობილობა არაა გაცემული №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისების მიზნით. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს ნოტარიუსის მიერ ადვოკატ თენგიზ კონცელიძისათვის 2019 წლის 17 აპრილს გადმოგზავნილ წერილი, სადაც ნოტარიუსი განმარტავს, რომ ლ---- მ-----მა მას მიმართა მინდობილობა გაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში დასარეგისტრირებლად.

იხ. მინდობილობა. ტ 3. ს.ფ. 266- 269

მიმართვა. ტ. 3 ს. ფ. 264-265

3.2.7. მინდობილობის ანალიზის შედეგად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტს მასზედ, რომ ლ---- მ-----ს არ გამოუხატავს ნება დ---- ც----ამ გაასხვისოს №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მან მინდობილობა მისცა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში დაარეგისტრირებაზე. მიუხედავად ამისა დ---- ც----ა მივიდა საჯარო რეესტრში და ლ---- მ-----ის მინდობილობის გამოყენებით გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრი შევიდა შეცდომაში, ჩათალა, რომ დ---- ცხაკიას ლ---- მ-----მა ანდო კუთვნილი ქონების გასხვისების უფლება და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება აღრიცხა დ---- ც----ას საკუთრებად.

იხ. მინდობილობა. ტ 3. ს.ფ. 266- 269

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ. 3 ს.ფ. 53-54

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 1. ს. ფ. 33-34.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების და სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილით „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მას მიღებული აქვს დედის სამკვიდრო ქონება, მიუხედავად ამისა მისი სამკვიდრო უფლების რეალიზება საფრთხეშია, რადგანაც სამკვიდრო მასაში შემავალი №--.1-.0-.0--.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება, ბათილი გარიგების საფუძველზე აღირიცხა დ---- ც--- --ას საკუთრებად, შემდეგ კი მემკვიდრეობით მიიღეს მ----- პ-----მ და მ-----მ ც----- ამ. შესაბამისად ვერ ახერხებს სამკვიდრო ქონების მიღებას. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი, დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს ამტკიცოს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა და მათი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვევს სადაო გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა სასამართლომ, საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს

პრეროგატივა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის ნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, ის უდაო და სადაო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სასამართლომ დაახარისხა შესაბამის პუნქტებში, წარმოადგენს თუ არა გარიგების გაბათილების საფუძველს. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მას ლ---- მ-----ს კუთვნილი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუხატავს. მართალია დ-----ც-----ას სახელზე მინდობილობა გასცა, მაგრამ მინდობილობით მას №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისების ნება არ გამოუხატავს. დასახელებული არგუმენტები ქმნის სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული გარიგების გაბათილების საფუძველს. დასახელებული ნორმით „ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს“. ნამდვილი გარიგება დადებული უნდა იყოს მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე. ყველა გარიგება, რომელიც დადებულია ხელშეკრულების მონაწილე მხარის ნების გამოვლენის გარეშე, ეწინააღმდეგება კანონს და ბათილია.

6.3. საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისათვის პირველ რიგში უნდა შემოწმდეს და შეფასდეს გარიგების ბუნება. გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. ქონების გამყიდველმა უნდა გამოხატოს გაასხვისოს უძრავი ქონების გასხვისების ნება. თავის მხრივ შემძენმაც უნდა გამოავლინოს ქონების შეძენის ნება. ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში — ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი

ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. გამყიდველს ქონების გაყიდვა, ხოლო მყიდველს მისი შეძენა უნდა სურდეს. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადასტურებლად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“. საქართველოს სსკ-ის 327-ე მუხლის პირობის დაუცველობა, ქმნის გარიგების გაბათილების წინაპირობას. ანუ თუ დადგინდა, რომ ქონების მესაკუთრეს არ გამოუხატავს ქონების გასხვისების ნება, მაშინ მისი ქონების გასხვისებაზე დადებული ხელშეკრულება, უპირობოდ ბათილად უნდა აღიარდეს.

6.4. სასამართლომ შეამოწმა ლ----- მ-----ის მიერ გამოხატული უძრავი ქონების გასხვისების ნება, დაადგინა, რომ მას ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში, საკადასტრო კოდი 20.1-0-0--0-0-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისების ნება, გამოხატული არ აქვს. მართალია მან რიგი მოქმედებების შესრულება დაავალა დ----- ც-----ს და ამ ქმედებათა შესრულებასთან დაკავშირებით გასცა მინდობილობა, მაგრამ ეს მინდობილობა არ წარმოადგენს ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში, საკადასტრო კოდი 20.1-0-0--0-0-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისების ნებას და ამავე ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით ხელშეკრულების დადების უფლების მინიჭებას. მინდობილობა გაიცა იმისათვის, რომ დ----- ც-----ს მიემართა კომპეტენტური ორგანიზაციისათვის, რათა ლ----- მ-----ისათვის საკუთრებაში გადაეცათ ქ-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ც-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი. ამ მიზნის მისაღწევად ლ----- მ-----მა დ----- ც-----ს უფლება მისცა გააფორმოს გამიჯვნის და საკადასტრო საქმეები, შეათანხმოს მიწის ნაკვეთის საზღვრები, დააყენოს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აღრიცხვაზე, მისი შეხედულებისამებრ გაყიდოს მიწის ნაკვეთი, ან შეიძინოს საკუთრების უფლება, გადაიხადოს კუთვნილი თანხა, ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, შეიტანოს და მიიღოს საჭირო ცნობები და სხვა დოკუმენტები, ადმინისტრაციული ორგანოების დადგენილებები, მათ შორის დოკუმენტების

დუბლიკატების დაკარგვის შემთხვევაში, დოკუმენტების ამონაწერები, საარქივო ცნობები, მის საკუთრებად დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება, ასევე შეასრულოს სხვა მოქმედებები. ყველა ეს მოქმედება მიმართულია სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთისაკენ. მინდობილობა არაა გაცემული №--.1-0-0--.0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ ლ----- მ-----ს არ გამოუვლენია უძრავი ქონების გასხვისების ნება, იგი დ----- ც-----ამ გაასხვისა. ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილი, რომ იყოს ამისათვის აუცილებელი იყო ლ----- მ-----ს სურვილი ქონოდა ქონების გაყიდვისა. აღნიშნულის შემდეგ ნასყიდობაზე შეთანხმებოდა დ----- ც-----ას და შეთანხმების შემდეგ დ----- ც-----ასათვის გადაეცა შემძენილი ქონება. თავის მხრივ დ----- ც-----ას უნდა გადაეხადა მისი ღირებულება. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის 477-ე მუხლის საფუძველიდან, რომლის მიხედვითაც უძრავი ქონება უნდა გაასხვისოს მესაკუთრემ. დადგენილია, რომ დ----- ც-----ა არ იყო №--.1-0-0--.0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრე, ამიტომ მას არ შეეძლო ქონების ნამდვილი საკუთრების უფლება გადაეცა თავისი თავისათვის. ეს უფლება სხვას, რომ გადასცე, ჯერ უნდა მოიპოვო. დ----- ც-----ა არ იყო მესაკუთრე, ამიტომ მის მიერ 2010 წლის 22 ოქტომბერს თავისთავთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება საქ. სკ-ის 183-ე და 477-ე მუხლით დადგენილ წესს, რის გამოც ეს გარიგება ბათილი გარიგებაა.

6.5. შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხია არის თუ არა მ-----მ ც-----ასა და მ----- პ-----ს სასარგებლოდ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა, ბათილი. აღნიშნულის გასარკვევად უნდა დადგინდეს №--.1-0-0--.0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება ლ----- მ-----ის სამკვიდრო ქონებაა, თუ დ----- ც-----ას სამკვიდრო ქონება. საქართველოს სკ-ის 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია სამკვიდრო ქონების მცნება. დასახელებული ნორმით სამკვიდრო ქონება შეიცავს მამკვიდრებლის, როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. ამავე კოდექსის 1319-ე მუხლით სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად.

სასამართლომ საქმის განხილვით დაადგინა, რომ ლ----- მ-----ს №--.1-0-0--.0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენია. იგი დ----- ც-----ას საკუთრებად აღირიცხა და სამკვიდრო ქონებაში შევიდა ბათილი გარიგების საფუძველზე. შესაბამისად დ----- ც-----ას მემკვიდრეებმა მემკვიდრეობით მიიღეს ის ქონება, რომელიც არ წარმოადგენს დ----- ც-----ას სამკვიდრო ქონებას. სამკვიდროს მიღებასთან დაკავშირებით მათი პრეტენზია მართებული იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდებოდა, რომ დ----- ც-----ამ ნამდვილი გარიგების საფუძველზე შეიძინა ლ----- მ-----ის კუთვნილი ქონება და საკუთრებაში აღრიცხა ყველა იმ წესის დაცვით, რაც უძრავი ქონების ნამდვილი შეძენისათვისაა საჭირო. ასეთ სიტუაციაში

ბუნებრივია ქონება დ----- ც-----ას ნამდვილი საკუთრების ობიექტი იქნებოდა და გარდაცვალების შემდეგ, როგორც სამკვიდრო ქონებას მიიღებდნენ მემკვიდრეები. საქმის მასალებით ასეთი რამ არ დადგენილა. დადგინდა, რომ ქონება დ----- ც-----ას სამკვიდრო მასაში შესულია კანონსაწინააღმდეგოდ. მოსარჩელის სამკვიდრო უფლების დაცვის მიზნით 2018 წლის 21 მარტის სამკვიდრო მოწმობა №1-----, რომლითაც №--.1-0-0--.0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება დ----- ც-----ასაგან მემკვიდრეობით მიიღო მ----- პ----- მ და მ-----მ ც-----ამ, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

7. საპროცესო ხარჯები:

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

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

სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა გამოითვლება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილი წესის შესაბამისად. სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3 %-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა. წინამდებარე საქმეზე სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „ა“ პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 420 ლარს. მოპასუხეს ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. გარდა აღნიშნულისა მოსარჩელეს სარჩელის უზრუნველყოფისათვის ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 50 ლარი. შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც სახ. ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

გადაწყვიტა:

1. ვ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი 2010 წლის 22 ოქტომბერს ლ----- მ-----ის მინდობილ პირს, დ----- ც-----ასა და დ----- ც-----ას შორის ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი №--.1-.0-.0--.0-.0--) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
3. ბათილად იქნას ცნობილი 2018 წლის 21 მარტის სამკვიდრო მოწმობა №1---

4. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
5. მ----- კ-----ს და მ-----მ ც-----ას ვ----- მ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ბაჟის სახით გადახდილი 470 ლარის ანაზღაურება.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.№32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. №30).
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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე