



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 ივლისი, 2019 წელი,  
ხაშური

၁.

შესავალი ნაწილი:  
ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ზაზა რამიშვილი  
სხდომის მდივანი ქეთევან ცერიაშვილი

მოსარჩელე გ-----ლი  
წარმომადგენლები თ-----აშვილი  
მოპასუხე ქ-----შვილი  
წარმომადგენელი ნ-----ძე  
დავის საგანი ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, მესაკუთრედ  
ალიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

## 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დადებულად იქნეს ცნობილი, რომ ქ-----შვილსა გ-----ლს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ.ხ-----, ი-----ი მდებარე N- შენობის 29.25 კვ.მ. ფართზე - მ-----ზე და აღიარებული იქნას ამ ნივთზე გ-----ლის საკუთრების უფლება.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ გარემოებებზე: 2016 წლის 24 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა სარჩელში აღნიშნული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ რადგან ხელშეკრულებაში აღნიშნული არ იყო ნასყიდობის ფასი, 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. ხარვეზის გამოსწორების შემდეგ, სააგენტომ, 2016 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით,

უარი უთხრა რეგისტრაციაზე, რადგან სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 5 დეკემბრის მიმართვის საფუძველზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა;

მყიდველმა გადაიხადა შეთანხმებული ფასი, გამყიდველმა გადასცა ნასყიდობის საგანი, რომელსაც დღესაც მოსარჩელე ფლობს, ხელშეკრულების სარეგისტრაციოდ პირველად წარდგენის დროს - 2016 წლის 24 ნოემბერს, ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლო იყო.

სადავო ნივთი, ამჟამად, აუქციონზეა რეალიზებული.

ამ გარემოებებზე მითითებით, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ თუ სასამართლო ხელშეკრულებას დადებულად ცნობს, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს (2019 წლის 28 ივნისის მთავარი სხდომის ოქმი: 16:12:35-16:13:00).

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, არ უარყოფს, რომ შეთანხმებული ფასი მიიღო და ნივთიც გადასცა მყიდველს, ამასთან, მიუთითა, რომ ნასყიდობის საგანზე იპოთეკის არსებობის შესახებ მყიდველისათვის ცნობილი იყო. გ-----ლმა იკისრა რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხების მოგვარება და ხარვეზიანი ხელშეკრულებაც მან წარადგინა სარეგისტრაციოდ, იცოდა, რომ ხელშეკრულების სარეგისტრაციოდ წარდგენიდან - 2016 წლის 24 ნოემბრიდან ერთი კვირის განმავლობაში თუ არ მოხდებოდა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნასყიდობის საგანზე, პრობლემები შეიქმნებოდა. მოსარჩელის მიერ ხარვეზიანი ხელშეკრულების სარეგისტრაციოდ წარდგენით ზიანი მოპასუხემაც განიცადა.

## 3. ფაქტობრივი გარემოებები

### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2016 წლის 24 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გ-----ლმა სარეგისტრაციოდ წარადგინა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, სარჩელში მითითებული უძრავი ნივთი ქ-----ში მდებარე იყო. გ-----ლს, მაგრამ მასში არ იყო დაფიქსირებული ნასყიდობის თანხა და სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.27);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ.33);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. ხარვეზის შევსების შემდეგ, 2016 წლის 7 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი თქვა რეგისტრაციაზე, რადგან უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, რაც წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას გამორიცხავდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.28);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ.34);
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვა (ს.ფ.35).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.3. სადავო ნივთი რეალიზებულია აუქციონზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს. უდავო ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო და ის სადავო ნივთის მესაკუთრეა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან უძრავ ნივთზე კანონით დადგენილი აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების დადებულად ცნობის შესაძლებლობა სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული არ არის.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის: 477-ე, 59-ე, 68-ე, 183-ე, 323-ე, 327-ე, 328-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე;

59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ

გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა;

68-ე მუხლის თანახმად, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი;

328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მხარეებმა გამოხატეს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნება - ქ-----შვილმა - გაყიდა და მან იყიდა უძრავი ნივთი, რომელსაც დღესაც ფლობს. ეს გარემოებები კი მისი სადავო ნივთის მესაკუთრედ აღიარების საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ესე იგი, ხელშეკრულების დასადებად საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობებზე, არამედ საჭიროა ასევე, რომ ეს შეთანხმება მოხდეს საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით;

სამოქალაქო კოდექსის 328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს ხელშეკრულების ტიპებს, რომელთა ნამდვილობისათვის საჭიროა, რომ ისინი დაიდოს წერილობითი ფორმით და რეგისტრირებული - სათანადო წესით.

სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს 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.

წერილობითი გარიგების საფუძველზე გამოვლენილი ნების შესაბამისად, გამსხვისებელი ვალდებულია, მიიღოს ნასყიდობის ფასი და დაარეგისტრიროს უძრავი ქონების შემძენი უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, რაც გამოიხატება მის ვალდებულებაში, გადასცეს შემძენს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საბუთები და გადაიხადოს რეგისტრაციისათვის აუცილებელი ხარჯები.

უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა - უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების

წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო, ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. ამ ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის პრეროგატივაა. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმითითებულ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი (იხ. სუსგ №ას-1326-1252-2012, 25 მარტი 2013 წელი; სუსგ № ას-1142-1071-2012, 7 მარტი, 2013წელი). განსახილველ დავაში მოსარჩელეს ცდილობს დაამტკიცოს მასსა და მოპასუხეს შორის უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტი, თუმცა მათი პოზიცია ემყარება მხოლოდ ახსნა-განმარტებას ხელშეკრულებას, რომელიც სათანადო წესით რეგისტრირებული არ არის და შესაბამისად, არც რაიმე შედეგს წარმოშობს. უძრავ ნივთზე კანონით დადგენილი აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების დადებულად ცნობის შესაძლებლობა კი, როგორც სამოტივაციო ნაწილში აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული არ არის

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მხოლოდ მოწმის ჩვენება ვერ ჩაითვლება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებად, რადგან საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სარჩელზე დართული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადასტურებულია, რომ სარჩელის წარდგენისას, სადავო ნივთის მესაკუთრე ისევ მოპასუხე იყო (წარმოდგენილი სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების და მხარეთა განმარტების თანახმად, საქმის განხილვისას სადავო ნივთი აუქციონზეა რეალიზებული).

მიუხედავად იმისა, მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ შეადგინეს გარიგება

უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე, გამყიდველმა მიიღო ფასი და გადასცა უძრავი ნივთი, ეს გარემოება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არის ზემოთ აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე.

#### 7. 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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოპასუხეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა არ უნდა დაეკისროს.

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

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, მუხლებით და

#### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (გრ.რობაქიძის ქ.№7<sup>ა</sup>) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხაშურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (კოსტავას ქ.№15).

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ხაშურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ზაზა რამიშვილი