



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06 სექტემბერი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო მოსამართლე ნინო შარაძე სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე _ ნ-----ი შ----ე

წარმომადგენელი – გ-----ი გ-----ი

მოპასუხეები _ თ-- ფ-----ი, ნ----რ ს-----ე, გ----მ ა-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ა პ-----ი, ტ---ა რ-----ე

დავის საგანი _ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1 ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი გორი, ქუჩა ს-----ს ქ. N--, ს.კ. 66.4-.2--135 ნ----რ ს-----ესა და გ----მ ა-----ს შორის 2015 წლის 26 იანვარს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება $\frac{1}{2}$ წილზე.

1.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი გორი, ქუჩა ს-----ს ქ. N--, ს.კ. 66.4-.2--135 გ----მ ა-----სა და თ-- ფ-----ს შორის 2016 წლის 21 მაისს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება $\frac{1}{2}$ წილზე.

1.3. უძრავი ქონების, მდებარე ქალაქი გორი, ქუჩა ს-----ს ქ. N--, ს.კ. 66.4-.2--

135 ½ წილი საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოსარჩელე ნ-----ი შ----ის სახელზე.

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელის განმარტებით, ცხოვრობს ქალაქ გორში, ს-----ს ქუჩა N---ში. 2018 წლის 16 მაისს საფოსტო კორესპონდენციით ოჯახში მიუვიდათ შესრულების შეტყობინება, რომლითაც აღმოაჩინა, რომ მათი საცხოვრებელი ბინა, სადაც ცხოვრობდნენ წლების მანძილზე, გადაფორმებული იყო ვინმე თ--ფ-----ზე, რომელიც ითხოვდა ბინის სანაცვლოდ 30000 აშშ დოლარს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მათ ბინიდან გამოსახლებას. მოსარჩელის განმარტებით იგი არის ნ-----რ ს-----ის მეუღლე და შესაბამისად, წარმოადგენს გაყიდული სადავო უძრავი ქონების ½ წილის მესაკუთრეს და ამდენად, მისი თანხმობის გარეშე არ უნდა მომხდარიყო საცხოვრებელი ბინის გასხვისება. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი როგორც მის მეუღლესა და გ-----მ ა-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასევე გ-----მ ა-----სა და თ--ფ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები ქონების 1/2 წილზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ნ-----რ ს-----ემ სარჩელი ცნო.

2.2. მოპასუხე თ--ფ-----მა საჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. მისი განმარტებით, გორის რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 05 აპრილს გასცა სააღსრულებო ფურცელი ამავე სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის განჩინებაზე, რომლის ძალითაც მხარეების ნ-----რ, ლაშა, ნიკოლოზ, ნ-----რ ს-----ეებისა და ქეთევან ქინქლაძის მიერ გარკვეულ ვადაში, გარკვეული თანხის გადახდისა და ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში იძულებითი აღსრულების გზით მოპასუხეების მიერ საცხოვრებელი ბინის მდებარე ქ. გორი, ს-----ს ქ. N--, გამოთავისუფლების შესახებ.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე ნ-----ი შ----ისათვის 2018 წლის 16 მაისს აღსრულებიდან მისული წინადადებით გახდა ცნობილი აღნიშნული განჩინების შესახებ არ შეესაბამება სიმართლეს, ვინაიდან სარჩელის აღძვრასთან დაკავშირებული გზავნილი ჩაბარებული ჰქონდა მის ოჯახს, რომლის წევრებიც ასევე მონაწილეობდნენ სასამართლო განხილვაში. ნ-----ი შ-----ემ გაცილებით ადრე იცოდა, რომ ქ. გორში, ს-----ს ქ. N--ის მესაკუთრე წარმოადგენდა ნ-----რ ს-----ე, რომელმაც კანონის სრული დაცვით გაასხვისა ბინა გ-----მ ა-----ზე. 2016 წლის 21 მაისს კი გ-----მ ა-----ისაგან შეიძინა აღნიშნული უძრავი ქონება 20000 აშშ დოლარად. მოპასუხის განმარტებით, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე იგი წარმოადგენს

კეთილსინდისიერ შემძენს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილი გარემოებაა, რომ ნ-----ი შ----ე და ნ-----რ ს-----ე 1967 წლის 11 მაისიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში;

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- ქორწინების მოწმობა N543650

3.1.2. უძრავი ქონება მდებარე, ქალაქი გორი, ქუჩა ს----- N--, ს.კ. 66.4-.2--135 2012 წლის 10 დეკემბრიდან აღრიცხული იყო ნ-----რ ს-----ის სახელზე, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სააღრიცხვო ბარათი;

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.3. 2015 წლის 26 იანვარს ნ-----რ ს-----ესა და გ-----მ ა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონებზე მდებარე, ქალაქი გორი, ქუჩა ს----- N--, ს.კ. 66.4-.2--135.

3.1.4. 2016 წლის 21 მაისს გ-----მ ა-----სა და თ-- ფ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონებზე მდებარე, ქალაქი გორი, ქუჩა ს----- N--, ს.კ. 66.4-.2--135 და უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ-- ფ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 26 იანვარისა და 2016 წლის 21 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილი გარემოებაა, რომ გორის რაიონულ სასამართლოში მოსარჩელე თ-- ფ-----სა და მოპასუხეებს ნ-----რ, ლაშა ნიკოლოზ, ნ-----რ ს-----ებსა და ქეთევან ქინქლაძეს შორის მიმდინარეობდა საქმის წარმოება უაკნონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და უძრავი ქონების მდებარე, ქუჩა ს----- N--, ს.კ. 66.4-.2--135, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში

გადაცემის შესახებ, რაზეც მხარეთა შორის 2017 წლის 22 ნოემბერს დამტკიცდა მორიგება, მორიგების აქტით განსაზღვრული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უნდა მომხდარიყო იძულებითი აღსრულება მოპასუხეთა უძრავი ქონებიდან გამოსახლებისა და მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხების მათთვის დაბრუნების გზით. აღნიშნული საქმის წარმოების დროს მოპასუხე მხარეს წარმოადგენდა ნ-----ი შ-----ის ოჯახის წევრები და შესაბამისად, მისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო სასამართლოში სადაო უძრავ ქონებაზე მიმდინარე პროცესების თაობაზე.

3.2.2. დადგენილი, რომ 2015 წლის 26 იანვარს ნ-----რ ს-----ესა და გ-----მ ა-----ს შორის სადავო უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ნ-----ი შ-----ის საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული და ამდენად, მყიდველისათვის ცნობილი ვერ იქნებოდა მოსარჩელის უფლების შესახებ ამ უძრავ ნივთზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულებები დადებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს მათილად ცნობისა და შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 183-ე, 185-ე, 187-ე, 312-ე, 1160-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება:

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი, როგორც ნ-----რ ს-----ესა და გ-----მ ა-----ს, ისე გ-----მ ა-----სა და თ-- ფ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ნაწილობრივ ($\frac{1}{2}$ ნაწილი) და სარჩელის საფუძვლად კი მიუთითებს იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომ უძრავი ქონების გასხვისებისას არ მომხდარა მისი, როგორც მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრის თანხმობის გამოხატვა და მისთვის არ იყო ცნობილი მეუღლის ნ-----რ ს-----ის მიერ აღნიშნულის სადავო ქონების გასხვისების ფაქტი, შესაბამისად აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ითხოვს მოცემული გარიგებების, როგორც ამორალურ და ზნეობრივ ნორმებს მოკლებული გარიგებების ბათილად ცნობას.

სასამართლო განმარტავს, რომ წინამდებარე დავაზე სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს აღნიშნული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მართლზომიერება და სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა. ამ თვალსაზრისით, უნდა შემოწმდეს ქონებაზე განხორციელებული მოქმედება შეესაბამება თუ არა კანონის მოთხოვნებს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატის განმარტებით, აღნიშნული მუხლის დანაწესის მიზანს იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს. ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს რომ „საჯარო წესრიგის“ ცნება სამოქალაქო კოდექსში მორალურ იმპერატივებთანაა დაკავშირებული. საჯარო წესრიგი ხელს უწყობს ზნეობრივი და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ვინმეს კერძო ინტერესები, არამედ საჯარო ინტერესები. ეს იმიტომ, რომ საჯარო წესრიგით დაცული სიკეთე საზოგადო ფასეულობისაა და მისი დარღვევა ძირს უთხრის საზოგადოების არსებობის საფუძვლებს. აქედან აშკარა ხდება, რომ სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება შეზღუდულია და გარკვეული საზოგადოებრივი ინტერესების ფარგლებშია მოქცეული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

იმის გათვალისწინებით, რომ 2015 წლის 26 იანვრის მდგომარეობით ნ-----ი შ-----ის საკუთრების უფლება სადაო უძრავ ნივთზე არ იყო რეგისტრირებული, წინამდებარე დავის პირობებში მოსარჩელე ვალდებული იყო წარმოედგინა იმ სახის მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა, რომ ნ-----რ ს-----ის მიერ გ-----მ ა-----თან ხელშეკრულების გაფორმების დროს ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილ წესისა და აკრძალვების დარღვევებს, რაც ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელე მხარის მიერ საქმეზე წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1160-ე მუხლის შესაბამისად, იმ ქონების განკარგვა, რომელიც მეუღლეთა თანასაკუთრებაშია, ხდება მეუღლეთა შეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას. მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი მეორის მოთხოვნით იმ საფუძველზე, რომ: ა) მან არ იცოდა გარიგების შესახებ; ბ) ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას. მეუღლეს, როგორც თანამესაკუთრეს, უფლება აქვს, მოითხოვოს ქონების განკარგვით მიღებული სარგებელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ისეთ სანივთო-სამართლებრივი წინაპირობებს, როგორიცაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომლის შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის შესაბამისად, კი შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა

ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: 1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ, გარიგების დადების მომენტისათვის შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომლიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების, გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლი-ნებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო, ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი გახდება.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები მხოლოდ მაშინ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს უსწოროდ, თუ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ანუ პირველ შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შემძენმა

იცოდეს, რომ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ამ უფლების შეძენის გარიგების დადებამდე, ხოლო მეორე შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადებამდე მისთვის ცნობილი გახდა ისეთი გარემოებების შესახებ (საჩივრის გარდა), რის გამოც ეს ჩანაწერები უზუსტოა. მხოლოდ ამ გარემოებათა არსებობის შემთხვევაში უფლების შემძენი არ არის კეთილსინდისიერი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, განსახილველი ნორმის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, რეესტრის მონაცემები მესამე პირისათვის ყოველთვის ითვლება სწორად და არ არის აუცილებელი დამატებით ამ სისწორის დადასტურება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიულ განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის უზუსტობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 26 იანვარს ნ-----რ ს-----ესა და გ-----მ ა-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას სადავო ქონებაზე ნ-----რ ს-----ის უფლება დასტურდებოდა ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან და ადგილი არ ჰქონია სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევას და ამდენად, გ-----მ ა-----ის, როგორც შემძენის უფლებები დაცულია უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტით, რომელმაც შემდგომში ასევე კანონის მოთხოვნათა დაცვით მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თ-- ფ-----ზე გასხვიება. ამდენად, მოპასუხეები სადაო-სამართლებრივ ურთიერთობებში წარმოადგენენ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენ პირებს, რომელთა მონაწილეობით დადებული გარიგებები არ ეწინააღმდეგებიან კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, რის გამოც არ არსებობს მოსარჩელის მიერ მითითებული არცერთი საფუძვლით სადავო ხელშეკრულებების ბათილობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინამძღვრები და მისაგან გამომდინარე, სადავო ქონების საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვის საფუძველი.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის საქართველოს 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ნ-----ი შ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას, ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი გორი, ქუჩა ს-----ს ქ. N--, ს.კ. 66.4-.2--135 ნ-----რ ს-----ესა და გ-----მ ა-----ს შორის 2015 წლის 26 იანვარს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება $\frac{1}{2}$ წილზე, ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი გორი, ქუჩა ს-----ს ქ. N--, ს.კ. 66.4-.2--135 გ-----მ ა-----სა და თ-- ფ-----ს შორის 2016 წლის 21 მაისს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება $\frac{1}{2}$ წილზე, უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი გორი, ქუჩა ს-----ს ქ. N--, ს.კ. 66.4-.2--135 $\frac{1}{2}$ წილი საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოსარჩელე ნ-----ი შ-----ის სახელზე, ეთქვას უარი.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე

ნინო შარაძე