



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

03 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - მ----- წ-----ე

წარმომადგენელი - ა-----ი, გ----- ჯ-----ე

მოპასუხე - ი----- წ-----ე

წარმომადგენელი - ა-----ი

დავის საგანი - მინდობილობის ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღდგენა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი:

1. ნოტარიუსის ნ---- გ-----ის მიერ 2011 წლის 08 ნოემბერს შედგენილი N1----- მინდობილობა;

2. საჯარო რეესტრის მიერ დამოწმებული ი----- წ-----ესა (პ/ნ 1-----) და თ----- და მ----- წ-----ეებს შორის 2011 წლის 09 ნოემბერს დადებული ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ში, დ----- ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე ს/კ 6-.2-.0-.1---ით რეგისტრირებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ფართი 8-1,00 კვ/მ.) და მასზე განლაგებული შენობა ნაგებობების ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- წ-----ის ნაწილში;

3. აღდგეს მოსარჩელე მ----- წ-----ის (პ/ნ 0-----2-3-) საკუთრების უფლება Nს/კ 6-.2-.0-.1---ით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე.

მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მოითხოვა: ყადაღა დაედოს და აეკრძალოს მოპასუხე ი----- წ-----ის (პ/ნ 1-----) საკუთრებაში არსებული ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ში, დ----- ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე ს/კ 6-.2-.0-.1---ით რეგისტრირებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ფართი 871,000 კვმ. და მასზე განლაგებული შენობა ნაგებობების 1/2 წილის გასხვისება და რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთვა(იპოთეკა და აშ):

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2009 წლის 08 ივნისს დადებული N0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ----- წ-----ემ ნ--- წ-----ისაგან 25000 (ოცდახუთათასი) ლარად შეიძინა ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ში, დ----- ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ფართი 871,00 კვმ) 1/2 წილი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი განაშენიანების ფართი 67,2 კვმ. აღნიშნული უძრავი ქონება მ----- წ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა საჯარო

რეესტრში 2009 წლის 21 ოქტომბერს ს/კ 6-.2-.0-.1---ით, 2011 წლის აღნიშნული უძრავი ქონების ანუ მიწის ნაკვეთის 1/2 წილის მესაკუთრედ აღირიცხა თ----- წ-----ე, რომელსაც აღნიშნული წილი მიღებული ჰქონდა 1973 წლის 04 ოქტომბერს გაცემული N4--- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. 2011 წლის 22 მარტიდან მ----- წ-----ე რეგისტრირებულია შემდეგ მისამართზე ქ.ბ-----ი, დაბა წ-----ი დ----- ა-----ის ქუჩა N8-.

2011 წლის ნოემბრის თვეში მ----- წ-----ეს მისმა ბიძაშვილმა ი----- წ-----ემ მიმართა და უთხრა, რომ მას სურდა თ----- წ-----ისაგან შეიძინოს ზემოთ აღნიშნული სახლი, რისთვისაც საჭიროა, რომ გაიმიჯნოს თ----- და მ-----ის წილები და ცალკე ცალკე დარეგისტრირდეს, ამიტომ ან მინდობილობა მიეცა და თვითონ მოახდენდა გამიჯვნის რეგისტრაციას ან წაჰყოლოდა შესაბამის ორგანოებში და ერთად გაემიჯნათ. მ----- წ-----ეს თვითონაც უნდოდა, რომ თავისი წილი გაემიჯნა და ეჭვის შეტანის გარეშე 2011 წლის 08 ნოემბერს წაჰყვა ნოტარიუსში და მისცა მინდობილობა ი----- წ-----ეს, რათა თანაბარწილად გაემიჯნა მ----- და თ----- წ-----ეების კუთვნილი წილები.

მ----- წ-----ე სამუშაოდ დადის თურქეთის რესპუბლიკაში, სადაც დიდი ხნის განმავლობაში უწევს ყოფნა. სწორედაც აღნიშნული მინდობილობის გაცემიდან გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ მ----- წ-----ე გაემგზავრა თურქეთში სამუშაოდ, მან რამდენჯერმე დაურეკა თურქეთიდან ი----- წ-----ეს და ჰკითხა საქმის ვითარების შესახებ, რაზეც ი----- წ-----ემ ორჭოფული პასუხი გასცა, 2011 წლის გაზაფხულზე მ----- წ-----ემ კვლავ დაურეკა თურქეთიდან და ჰკითხა ბოლო-ბოლო გამიჯნე მიწა თუ არაო და თუ გამიჯნე მაშინ იქნება საბუთი გამომიგზავნეო, ი-----მა გაბრაზებით უპასუხა, რომ ჩამოხვალ გაიგებ და ვნახოთ მერე შენი უხეში მომართვაო.

მ----- წ-----ე დაბრუნდა თურქეთიდან და მოიკითხა იუსტიციის სახლში თავისი ქონების შესახებ ინფორმაცია, რაზეც აცნობეს, რომ მისი წილი ქონება გადაფორმებული აქვს ი----- წ-----ეს, მოსარჩელემ მაშინვე მიმართა ადვოკატებს, საჯარო რეესტრიდან მოპოვებული ინფორმაციიდან გაირკვა, რომ 2011 წლის 08 ნოემბერს მ----- წ-----ემ მისცა მინდობილობა ი----- წ-----ეს, რომლის მიხედვითაც აღმოჩნდა, რომ სხვა უფლებებთან ერთად მიუცია აღნიშნული უძრავი ნივთის გასხვისების უფლება, ხოლო აღნიშნული მინდობილობის მოპოვებისთანავე მეორე დღეს ანუ 2011 წლის 09 ნოემბერს მოპასუხე ი----- წ-----ე მივიდა საჯარო რეესტრში და იმავე დღეს თავის თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2011 წლის 15 ნოემბერს აღირიცხა მ----- და თ----- წ-----ეების თანასაკუთრებაში არსებული ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ, აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ თ----- და მ----- წ-----ეების თანასაკუთრებაში არსებული ქონება ი----- წ-----ემ შეიძინა 7500 (შვიდიათას

ხუთასი) ლარად.

მ----- წ-----ეს ქონების თავისი წილის გასხვისებაზე ი----- წ-----ისათვის ნებართვა არ მიუცია და არც აპირებდა თავისი წილის გასხვისებას, მან აღნიშნული ქონება შეიძინა იმ მიზნით, რომ თავისი სახლი ჰქონოდა და როგორც მარტონელა ადამიანს სიბერე თავის საკუთარ სახლში გაეტარებინა, მაგრამ გახდა თაღლითობის მსხვერპლი, რომლის შესახებაც მისთვის ცნობილი გახდა ზეპირი ფორმით 2019 წლის აგვისტოს თვეში, ხოლო ოფიციალურად 2019 წლის 08 ოქტომბერს აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიერ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ნოტარიუსის ნ----- გ-----ის მიერ 2011 წლის 08 ნოემბერს შედგენილი N1----- მინდობილობა და 2011 წლის 09 ნოემბერს საჯარო რეესტრის მიერ დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- წ-----ის ნაწილში.

ნოტარიუსის ნ----- გ-----ის მიერ 2011 წლის 08 ნოემბერს შედგენილი N1----- რწმუნებულება/მინდობილობა ბათილია იმის გამო, რომ მ----- წ-----ემ აღნიშნულ დოკუმენტს ხელი მოაწერა იმ შეგნებით, რომ ი----- წ-----ეს აძლევდა უფლებას გაემიჯნა მისი წილი ქონება და ცალკე დამოუკიდებელ ნივთად დაერეგისტრირებინა იგი საჯარო რეესტრში და არა იმ შეგნებით, რომ მიეცა უფლება ი----- წ-----ეს თავისთავზე გადაეფორმებინა ან საერთოდ გაეყიდა თავისი წილი, მოსარჩელის ნდობა გამოყენებული იქნა ბოროტად მოპასუხის მიერ.

მ----- წ-----ეს, რომ ი----- წ-----ეზე თავისი წილის მიყიდვა სდომებოდა იგი მინდობილობას კი არ გააკეთებდა არამედ პირდაპირ დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას ნოტარიუსში ან გაჰყვებოდა ნებისმიერ საჯარო რეესტრში და იქ დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია მინდობილობის გაცემიდან მეორე დღესვე, ისმის იგივე კითხვა, რატომ დასჭირდა მინდობილობის შედგენა, როცა შესაძლებელი იყო, რომ მხარეებს ზედმეტი ხარჯების გარეშე პირდაპირ დაედოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება ნოტარიუსში ან ნებისმიერ საჯარო რეესტრში.

ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით ნასყიდობის საგანი ი----- წ-----ემ იყიდა 7500 ლარად, გამოდის რომ მ----- წ-----ის 1/2 წილი უყიდა 3750 (სამიათასშვიდას ორმოცდაათი) ლარად, მაშინ, როცა თავისი წილი 2009 წლის 08 ივნისს დადებული N0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ----- წ-----ემ ნ--- წ-----ისაგან 25000 (ოცდახუთათასი) ლარად შეიძინა და 2011 წელს აღნიშნული ქონების საბაზრო ღირებულება ბევრად მეტი იქნებოდა.

ი----- წ-----ეს მ----- წ-----ისათვის არანაირი თანხა არ გადაუხდია.

მ----- წ-----ე 2011 წლის 22 მარტიდან დღემდე მ----- წ-----ე რეგისტრირებული შემდეგ მისამართზე ქ.ბ-----ი, დაბა წ-----ი დ----- ა-----ის ქუჩა N8-.

მ----- წ-----ის ნებართვით მისი ნათესავები დღემდე ზაფხულობით ისვენებენ მის კუთვნილ სახლში და მათთვის ნასყიდობის შესახებ არანაირი ინფორმაცია არ არის ცნობილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ი----- წ-----ის და მისი წარმომადგენლის ა-----ის პოზიცია სარჩელთან მიმართებით.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ 2011 წლის 8 ნოემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე მ----- წ-----ემ გამოხატა თავისუფალი

ნება და ი----- წ-----ე აღჭურვა უფლებით ემართა და განეკარგა, კერძოდ, გაეყიდა, გაეჩუქებინა, გაეფორმებინა საკუთარ სახელზე და ა.შ. მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, რის საფუძველზეც ამ უკანასკნელმა, როგორც მოლაპარაკებულები იყვნენ, საკუთარ სახელზე გაიფორმა სადაო ქონება. ქონების გამიჯვნის არავითარი საჭიროება არ არსებობდა, ვინაიდან შემდგომში გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები - მ----- წ-----ე, თ----- წ-----ე და ი----- წ-----ე შეთანხმებული იყვნენ სწორედ ქონების გაყიდვაზე და არა მის გამიჯვნაზე (მინდობილობით მ----- წ-----ეს ქონების გამიჯვნის უფლებით ი----- წ-----ე საერთოდ არ აღუჭურვია); ამდენად, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ მას, მის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, სურდა არა ქონების გაყიდვა, არამედ მისი გამიჯვნა (რის აუცილებლობაც არანაირად არ არსებობდა); ამასთან, მინდობილობაში აღნიშნულია, რომ ნოტარიუსმა მინდობილობა მიმდობს წაუკითხა ხმამაღლა, მიმდობმა მოიწონა იგი ხელი მოაწერა პირადად, ნოტარიუსის თანდასწრებით.

ნასყიდობის ხელშეკრულების ღირებულება ი----- წ-----ემ სრულად გადაუხადა თ----- წ-----ეს, თუმცა, არც აღნიშნულ გარემოებას არ მიიჩნევს მოპასუხე საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელე სარჩელს ამყარებს არა აღნიშნულ გარემოებაზე, არამედ მინდობილობის ბათილად ცნობაზე, რომლის ბათილობის არანაირი სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ 2011 წლის 8 ნოემბრის N1----- მინდობილობა გაცემულია მიმდობი მხარის თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე და მისი ბათილობის არავითარი სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს: შესაბამისად, არ არსებობს არც 2011 წლის 9 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, მითუმეტეს, რომ ორივე მოთხოვნა არის ხანდაზმული.

არც 2011 წლის 8 ნოემბრის მინდობილობა და არც 2011 წლის 9 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება არანაირად არ შეიძლება განხილული იქნეს როგორც ამორალურ და მართსაწინააღმდეგო გარიგებად, ვინაიდან მოპასუხე მხარე მოქმედებდა მოსარჩელის მიერ გაცნობიერებული და კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით გაცემული მინდობილობის საფუძველზე;

სამოქ. კოდექსის 81-82-ე მუხლები მოიცავენ მოტყუებით დადებული გარიგებებს, თუმცა მოსარჩელე არ უთითებს ვინ მოატყუილა იგი - ნოტარუსმა, მოპასუხემ თუ ორივემ ერთად, რაში გამოიხატება მოტყუება და ა.შ.

ამავდროულად, რთული წარმოსადგენია - ქმედუნარიანი პირი, რომელსაც განზრახული აქვს ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებით გასცეს მინდობილობა, ცხადდება ნოტარიუსთან და იძლევა მინდობილობას, რომელითაც მინდობილ პირს აღჭურვავს უამრავი უფლებით, მათ შორის უფლებით, საკუთარ სახელზე გაეფორმებინა მინდობილი ქონება, გარდა იმ უფლებისა, რომლის შესახებაც სარჩელში აცხადებს;

მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელე აპელირებს, რომ მისთვის მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის გაყიდვის ფაქტი ცნობილი შეიქმნა 2019 წლის ზაფხულში და მოიაზრებს, რომ გამოყენებული უნდა იქნეს სასარჩელი ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა;

აღნიშნულთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ ჯერ ერთი, ნივთის გაყიდვის ფაქტი მისთვის, გაცილებით ადრე იყო ცნობილი და მეორე, ესეც რომ არ იყოს, იგი ითხოვს 2011 წლის 8 ნოემბრის მინდობილობის, რომლის გაცემის ფაქტს, თარიღს და არსებობას, მოსარჩელე ვერანაირად ვერ უარყოფს, ბათილად ცნობას და მის საფუძველზე - 2011 წლის 9 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასევე ბათილად ცნობას.

საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და წინამდებარე შესაგებელში მითითებული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უნდა ეთქვას უარი.

3.1. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2009 წლის 08 ივნისს დადებული N0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ----- წ-----ემ ნ--- წ-----ისაგან 25000 (ოცდახუთათასი) ლარად შეიძინა ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ში, დ----- ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ფართი 871,00 კვმ) 1/2 წილი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი განაშენიანების ფართი 67,2 კვმ. აღნიშნული უძრავი ქონება მ----- წ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2009 წლის 21 ოქტომბერს ს/კ 6-.2-.0-.1---ით.

2011 წლის 6 ივნისს დაბა წ-----ში, დ----- ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე დანარჩენი 1/2 წილის მესაკუთრედ აღირიცხა თ----- წ-----ე, რომელსაც აღნიშნული წილი მიღებული ჰქონდა 1973 წლის 04 ოქტომბერს გაცემული N4--- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე.

2011 წლის 22 მარტიდან მ----- წ-----ე რეგისტრირებულია შემდეგ მისამართზე ქ.ბ-----ი, დაბა წ-----ი დ----- ა-----ის ქუჩა N8-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
- სამემკვიდრეო მოწმობა.
- საინფორმაციო ბარათი.

3.1.2. 2011 წლის 8 ნოემბერს მ----- წ-----ესა და ი----- წ-----ეს შორის გაფორმდა მინდობილობა ნოტარიული წესით დამოწმებული, რომლის თანახმადაც, ი----- წ-----ემ იკისრა ვალდებულება შეესრულებინა მ----- წ-----ის დავალება კერძოდ: მართოს და განკარგოს მიმდობის (მ----- წ-----ის) კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ი, დ----- ა-----ის ქ. N8--ში - ამასთან დაკავშირებით დადოს კანონით ნებადართული ყველა გარიგება, კერძოდ, იყიდოს, გაყიდოს, გააჩუქოს, (გაიფორმოს საკუთარ სახელზე), მიიღოს საჩუქრად, გაცვალოს, იპოთეკით დატვირთოს, დააგირაოს, მიიღოს გირაოდ და საკუთარი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს თანხები, ვადები და სხვა პირობები. აწარმოოს ანგარიშსწორებები დადებულ გარიგებებთან დაკავშირებით, ხელი მოაწეროს ხელშეკრულებებს, დაარეგისტრიროს იგი შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში. ხელზე მიიღოს დარეგისტრირებული დოკუმენტები. ამასთან დაკავშირებით წარმოადგინოს და დაიცვას მიმდობის ინტერესები ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, სახელმწიფო და არასახელმწიფო ორგანიზაციებთან, მესამე პირებთან

ურთიერთობებში. . ."

უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ ჩანაწერი მინდობილობაში არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- რწმუნებულება/მინდობილობა.

3.1.3. მ----- წ-----ე მისი საქმიანობიდან გამომდინარე ხშირად მიემგზავრება საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონკრეტულად კი იგი საქართველოში იმყოფებოდა 2011 წლის 20 თებერვლიდან 14 მაისამდე, 2011 წლის 12 აგვისტოდან 2012 წლის 13 აპრილამდე, 2014 წლის 30 მაისიდან 2014 წლის 15 ივნისამდე, 2019 წლის 30 ივლისიდან 2019 წლის 15 სექტემბრამდე. იგი ინტენსიურად ინტერესდებოდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, თუმცა ი----- წ-----ეს მ----- წ-----ის კუთვნილი ქონების დავალების თანახმად გასხვისების შესახებ ინფორმაცია არ მიუწოდებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტება.

3.1.4. მ----- წ-----ე თურქეთის რესპუბლიკიდან დაბრუნდა 2019 წლის 30 ივლისს და უძრავი ქონების მარეგისტრირებელი ორგანოს მეშვეობით შეიტყო, რომ ქონება საკუთარ თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თ----- წ-----ის კუთვნილ ქონებასთან ერთად (1/2-1/2 წილებით) რეგისტრირებული იყო ი----- წ-----ის სახელზე.

2011 წლის 8 ნოემბერს გაფორმებული მინდობილობის საფუძველზე 2011 წლის 09 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ი----- წ-----ემ საკუთარ თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით 7500 ლარად იყიდა მ----- და თ----- წ-----ების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე დაბა წ-----ი, დ----- ა-----ის ქ.N 8--ში. ი----- წ-----ემ ნასყიდობის სრული საფასური გადასცა თ----- წ-----ეს, რომელთან ერთადაც ეწეოდა ერთობლივ მეურნეობას და ზრუნავდა მასზე, როგორც ღრმად მოხუცებულ ქალბატონზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

3.1.5. მ----- წ-----ეს უძრავი ქონების რეალიზაციის საფასური ი----- წ-----ისაგან ან თ----- წ-----ისაგან არ მიუღია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ახსნა-განმარტება;
- საქმეში არსებული მასალები;

3.1.6. მ----- წ-----ესა და ი----- წ-----ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის არსებითი პირობების შესახებ შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, 2011 წლის 8 ნოემბერს, როდესაც მ----- წ-----ემ გააფორმა

მინდობილობა და ნოტარიუსთან იმყოფებოდა ი----- წ-----ესთან ერთად, მათ შეეძლოთ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნოტარიუსთან ან მარეგისტრირებელ ორგანოში გაფორმება რაც მხარეებს თავიდან ააცილებდა ყოველგვარ უთანხმოებას. ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია ი----- წ-----ის მიერ მინდობილობის მიღებიდან მეორე დღესვე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ახსნა-განმარტება;
- საქმეში არსებული მასალები;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო თვლის, რომ მ----- წ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.2. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 50-ე, 54-ე, 327-ე, 103-ე, 709-ე, ე, 170-ე, 312-ე, 185-ე, მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ მ----- წ-----ემ 2011 წლის 08 ნოემბერს ნოტარიუს ნ----- გ-----ის მიერ დამოწმებულ მინდობილობას ხელი მოაწერა იმ შეგნებით, რომ ი----- წ-----ეს აძლევდა უფლებას გაემიჯნა მისი წილი ქონება და ცალკე დამოუკიდებელ ნივთად დაერეგისტრირებინა იგი საჯარო რეესტრში და არა იმ შეგნებით, რომ მიეცა უფლება ი----- წ-----ეს თავისთავზე გადაეფორმებინა ან საერთოდ გაეყიდა თავისი წილი, ხოლო მოსარჩელის ნდობა გამოყენებული იქნა ბოროტად მოპასუხის მიერ.

მოსარჩელის მიერ კანონით დადგენილი მტკიცებულება, რომ ნოტარიუს ნ----- გ-----ის მიერ 2011 წლის 08 ნოემბერს სანოტარო აქტის - მინდობილობის გაცემისას არსებობდა მ----- წ-----ის ნების გამოვლენის ბათილად ცნობის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საფუძველი წარმოდგენილი არ ყოფილა. გასათვალისწინებელია, რომ ნოტარიუსი მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებისა და ვალდებულების ფარგლებში ამოწმებს მხარის რეალურ ნებას და ადგენს შესაბამის დოკუმენტებს, მოსარჩელეს ამ შემთხვევაში სადავო არ გაუხდია ნოტარიუსის მიერ მისი მოვალეობის არაჯეროვნად შესრულების შესაძლო ფაქტი, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ თავისი ნების შესაბამისად, დაავალა მოპასუხეს კონკრეტული მოქმედებების შესრულება თავისი სახელით. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა ნოტარიუს ნ----- გ-----ის მიერ 2011 წლის 08 ნოემბერს სანოტარო აქტის - მინდობილობის გაუქმების შესახებ არ უნდა

დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლის თანახმად, დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე რწმუნებულს მისცა მასში აღწერილი მოქმედებების შესრულების უფლებამოსილება თავისი სახელით. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მოქმედებდა დავალების ხელშეკრულების ფარგლებში და იგი ვალდებული იყო მისთვის დავალებული მოქმედებები შეესრულებინა ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

ამავე კოდექსის 713-ე მუხლის თანახმად, რწმუნებული მოვალეა მისცეს მარწმუნებელს აუცილებელი ინფორმაცია, ხოლო მისი მოთხოვნით - მიაწოდოს ცნობები დავალების შესრულების მიმდინარეობის შესახებ, შესრულების შემდეგ კი ჩააბაროს მას ანგარიში.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. 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 ილახება 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 111-ე, 170-ე მუხლების თანახმად, ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიანად დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებაზე. კერძოდ, მან შეიძლება გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცეს იგი სხვა პირს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, ხოლო 61-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 2009 წლის 8 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ--- წ-----ისაგან 25000 ლარად შეიძინა სადავო უძრავი ქონება. დადგენილია, რომ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2019 წლის მდგომარეობით შეადგენს 24650 ლარს. ი----- წ-----

--ემ სხვა უფლებებთან ერთად მოიპოვა მ----- წ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისების უფლება, მათ შორის თვითონ განესაზღვრა ქონების ღირებულება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზოგადად ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულების პრინციპი ავალდებულებდა ი----- წ-----ეს ემოქმედა მარწმუნებლის ინტერესებში და ორი წლის წინ 25000 ლარად შეძენილი ქონება საკუთარ თავთან დადებული გარიგებით არ შეეძინა 3750 ლარად. მხარეთა მიერ არ წარმოდგენილა რაიმე მტკიცებულება, რაც მიუთითებდა, რომ ქონების ესოდენ მცირე ფასად გასხვისება განპირობებული იყო რაიმე პატივსადები მიზეზით. მოსარჩელე განმარტავს, რომ მ----- წ-----ე დროებით იმყოფება საქართველოს ფარგლებს გარეთ რათა მიიღოს ეკონომიკური შემოსავალი, მას არ ჰყავს ოჯახი. უახლოეს მომავალში გეგმავს საქართველოში დაბრუნებას, მას სხვა ქონება არ გააჩნია სადავო უძრავი ქონება იყო მისი ერთადერთი საცხოვრებელი სადაც სურდა სიბერის გატარება. მოსარჩელის მიერ დასახელებული ეს არგუმენტი გამომდინარეობს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან და ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ შესაძლოა მ----- წ-----ეს სურდა ქონების გასხვისება, მაგრამ არა იმ ნასყიდობის ფასით რაც მას ეკონომიკურ ზიანს მიაყენებდა.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ რწმუნებულს ჰქონდა ვალდებულება მარწმუნებლის დავალების ფარგლებში რაიმე მოქმედების შესრულების შემდეგ გადაეცა მარწმუნებლისათვის აუცილებელი ინფორმაცია, დავალების შესრულების შემდეგ კი ჩაებარებინა მისთვის ანგარიში. ამ ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი ეკისრება დავალების შემსრულებელს რაც მოპასუხე მხარემ ვერ დაძლია. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოში უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია საჯაროა და მოსარჩელეს ამ ინფორმაციის გადამოწმება შეეძლო ინტერნეტ გვერდის საშუალებით. გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელე სამუშაოდ იმყოფებოდა თურქეთის რესპუბლიკაში, სასამართლო უპირობოდ ვერ ჩათვლის, რომ მისთვის ცნობილი იყო რეგისტრაციის საჯაროობის შესახებ და, რომ მას ჰქონდა ინტერნეტ საშუალებებსა და ტექნოლოგიებზე წვდომის შესაძლებლობა. ხოლო თავისთავად მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის ინფორმაციის მიწოდების არ არსებობის პირობებში სასამართლო ვერ იმსჯელებს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე, ვინაიდან, ერთადერთ გასაზიარებელ არგუმენტად რჩება მოსარჩელის მითითება, რომ მან სწორედ 2019 წელს საქართველოში ჩამოსვლის შემდეგ კუთვნილი უძრავი ქონების ბედით დაინტერესების დროს შეიტყო უძრავი ქონების ი----- წ-----ის მიერ შეძენის ფაქტის შესახებ. სწორედ ამ დროს წარმოეშვა მოთხოვნის უფლება.

სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ მოპასუხე ვერ განმარტავს რა გზით და რა საშუალებით მიიღო ნასყიდობის საფასური მ----- წ-----ემ. მოპასუხე განმარტავს, რომ მან ნასყიდობის სრული საფასური 7500 ლარი გადასცა თ----- წ-----ეს ვისი მინდობილობითაც ასევე დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება 2009 წლის 9 ნოემბერს საკუთარ თავთან. ამასთანავე მოპასუხე განმარტავს, რომ თ----- წ-----ე იყო ღრმად მოხუცი ქალბატონი, რომელიც ცხოვრობდა მასთან ერთად და მასზეც თავად ზრუნავდა და შესაბამისად, ნასყიდობის საფასური, მისი გადახდის შემთხვევაშიც კი დარჩა მოპასუხის გამგებლობის ფარგლებში. ნასყიდობის საფასურის გადახდის შემთხვევაშიც კი მოპასუხის მხრიდან

არაკეთილსინდისიერი ქცევა იმაშიც ვლინდება, რომ მან არ მიიღო ზომები ნასყიდობის საფასური მისულიყო მოსარჩელემდე, რადგან ქონების მესაკუთრე იმთავითვე შეიტყობდა მითითებულ ფასად ნივთის რეალიზაციის შესახებ და შესძლებდა სადავო გაეხადა გარიგება.

ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ მხარეთა შორის მინდობილობის გაფორმების დროს არ იყო შეთანხმებული დასადები გარიგების ყველა არსებითი პირობა, რომ ი----- წ-----ეს უნდა შეეძინა მ----- წ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, ასაბუთებს ისიც, რომ მხარეებს სანოტარო ბიუროში მისვლის დროს შეეძლოთ არა მინდობილობის, არამედ პირდაპირ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და დამოწმება, რაც გამორიცხავდა სადავო გარემოებებს მხარეთა შორის.

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, სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსადები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად. განსახილველ საქმეში მ----- წ-----ე ამტკიცებს, რომ 2011 წლის 09 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ი----- წ-----ე გახდა უძრავი ქონების (ს.კ.6-2-06-1--.) მესაკუთრე, ბათილი გარიგებაა მის ნაწილში. ამტკიცებს, რომ ბათილი გარიგება არღვევს მის კანონიერ უფლებებს, რის გამოც წარმოადგინა სარჩელი და წინამდებარე სარჩელით მიზნად დაისახა ბათილი გარიგებით დარღვეული უფლების აღდგენა. 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 გაირკვეს გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესთან. სწორედ ამაზე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლი, ასევე ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქ. სსკ-ის მეორე მუხლი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება და სხვა ნორმები და გადაწყვეტილებები.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისებისათვის საქ. სკ-ის 183-ე მუხლმა დაადგინა წერილობითი ფორმით გარიგების დადება და მისი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების აუცილებლობა. დადგენილია და სადაო არარის ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების გასხვისებაზე წერილობითი ფორმით გარიგება დადებულია და დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად სადაო გარიგების დადებისას, საქ. სკ-ის 183-ე მუხლის მოთხოვნა დაცულია. ამ საკითხის გარკვევის შემდეგ უნდა შემოწმდეს გარიგება აკმაყოფილებს თუ არა სხვა მოთხოვნებს.

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

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ 2011 წლის 09 ნოემბრამდე სადაო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო მ----- წ-----ის საკუთრებად. 2011 წლის 09 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება აღრიცხულია ი----- წ-----ის საკუთრებად. სასამართლო განმარტავს, რომ ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები მასში მდგომარეობს, რომ მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ქონების გაყიდვის ნება, უნდა შეხვდეს მყიდველს, შეათანხმოს ხელშეკრულების პირობები, მასთან გააფორმოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიიღოს ნასყიდობის საფასური და გადასცეს ქონებაზე საკუთრების უფლება. სადაო გარიგება ნამდვილი გარიგების შემადგენლობას ფორმალურად შეიცავს, მაგრამ მის კანონიერებას სადაოდ ხდის მოსარჩელე. **ამტკიცებს**, რომ ის არ გამოხატავს გამყიდველის ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე, ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ, ქონების მ----- წ-----ის საკუთრებაში დაბრუნებას მოითხოვს.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-59-ე, 81-83-ე მუხლებში (ასევე სხვა ნორმებში) დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. 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 არ 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, როგორც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. ანუ მესაკუთრეს უნდა სურდეს ქონების გასხვისება, ხოლო შემძენს უნდა სურდეს გასაყიდი ქონების შეძენა. სწორედ ასეთ ნების გამოვლინებას მოსდევს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადავად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მხოლოდ გამყიდველის სურვილი გაყიდოს ქონება, ან მყიდველის სურვილი იყიდოს ქონება, არ გამოიწვევს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეუთანხმოს 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 დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“.

ისეთ შემთხვევაში, როდესაც სახეზეა მინდობილობის საფუძველზე საკუთარ თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოითხოვს დეტალურ შეფასებას ნების გამოვლენის კუთხით. ამ შემთხვევაში გამყიდველმა დავალების გაფორმებით მყიდველს მიანდო ქონების გაყიდვის უფლებამოსილება, ამასთან მიანდო გარიგების დადების დროს ყველა არსებით პირობაზე მის მაგივრად ნების გამოხატვის უფლებაც. ამ დავალების გაფორმებით რწმუნებული აღიჭურვა უფლებებით და ვალდებულებებით. ამასთან, შეიბოჭა ვალდებულების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულების პირობით. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ დავალების გაფორმებით მ----- წ-----ემ გამოხატა უპირველესად ნდობა მოპასუხის მიმართ, რომ იგი იმოქმედებდა მარწმუნებლის ინტერესების ფარგლებში, შესაბამისად, იმოქმედებდა იმგვარად, რომ მარწმუნებელს არ მიაყენებდა ეკონომიკურ ზიანს.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ი----- წ-----ის მიერ საკუთარ თავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- წ-----ის კუთვნილი ქონების შეძენის ნაწილში ბათილია საქართველოს სკ-ის 54-ე მუხლზე მითითებით. დასახელებული ნორმით გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ ბათილი გარიგებაა. დადგენილია, რომ მ----- წ-----ე და ი----- წ-----ე ბიძაშვილები არიან. მოპასუხე მ----- წ-----ის კუთვნილ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად მოქმედებდა ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ. ასეთი ზრუნვა ეწინააღმდეგება ზნეობის პრინციპებს და არღვევს ზნეობრივ ფასეულობებს. დახმარება და მხარში დგომა, რომელსაც საფუძვლად უდევს ანგარება, წარმოადგენს უზნეობის გამოვლინებას. თუნდაც ი----- წ-----ისათვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საკუთარ თავთან დადებული

ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნასყიდობის საფასურის მისივე ინტერესების შესაბამისად განსაზღვრა, რაც მარწმუნებელს მძიმე ეკონომიკურ ზიანს აყენებს, ამასთანავე, ნასყიდობის ფაქტის შესახებ ინფორმაციის (ანგარიშის) დამალვა მარწმუნებლისათვის ფაქტია იმ მიზნით, რომ მას დაეკარგა შეცილების შესაძლებლობა მოთხოვნის ხანდაზმულობიდან გამომდინარე, სწორედ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს და ასეთ პირობებში დადებული გარიგება უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად.

7. საპროცესო ხარჯები

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.

იმის გამო, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, სახ. ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს. მან მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს, როგორც სახ. ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი 740 ლარი, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 50 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ახლციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე მოპასუხე ი---- წ-----ეს (პ/ნ 1-----) აეკრძალა საკუთრებაში არსებული ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ში, დ---- ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე ს/კ 6-.2-.0-.1---ით რეგისტრირებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ფართი 871,000 კვმ. და მასზე განლაგებული შენობა ნაგებობების 1/2 წილის გასხვისება და რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთვა. წინამდებარე სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ შესაბამისად გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველსაყოფად საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის საშუალება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, მე-8-ე, 53-ე, 243-244-ე; 248-249-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- წ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ი----- წ-----ესა (პ/ნ 1-----) და მ----- წ-----ეს შორის 2011 წლის 09 ნოემბერს დადებული ბ-----ის რაიონის დაბა წ-----ში, დ-----ა-----ის ქუჩა N8--ში მდებარე ს/კ 6-.2-0-1---ით რეგისტრირებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ფართი 8-1,00 კვ/მ.) და მასზე განლაგებული შენობა ნაგებობების ნასყიდობის ხელშეკრულება მ----- წ-----ის ნაწილში.

3. აღდგეს მოსარჩელე მ----- წ-----ის (პ/ნ 0-----2-3-) საკუთრების უფლება ს/კ 6-.2-0-1---ით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილზე.

4. ი----- წ-----ეს (პ/ნ 1-----) მ----- წ-----ის (პ/ნ 0-----2-3-) სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 740 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი ბაჟის თანხის 50 ლარის ანაზღაურება.

5. საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის 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-ე დღისა, გამოცხადდეს ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მარიკა ჩიტაშვილი