



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

21 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მაგისტრატი მოსამართლე
ასპინძის მუნიციპალიტეტში მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ცინაძე

მოსარჩელე - კ----- ბ-----ე (მონაწილეობის გარეშე);
წარმომადგენელი - ვ--- ბ-----ე;
მოპასუხე - ა-----ის მუნიციპალიტეტის მერია;
წარმომადგენელი - ლ---- ბ-----ე;
მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ----- ბ-----ე;
დავის საგანი: ხელშეკრულების დადებულად აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა

დადებულად იქნას ცნობილი 2001 წლის 02 ივნისს კ----- ბ-----ესა და ა-----ის რაიონის სოფელ ნ-----ის საკრებულოს შორის, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება კ----- ბ-----ეზე ა-----ის რაიონში, სოფელ ნ-----ში (ჯ-----აში) მდებარე 1182 კვ.მ უძრავი ქონების, კერძოდ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული ფერმის გადაცემის თაობაზე;

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2001 წლის 02 ივნისს მოსარჩელე კ----- ბ-----ესა და ა-----ის რაიონის, სოფელ ნ-----ის საკრებულოს შორის, რომელსაც წარმოადგენდა საკრებულოს გამგებელი ბ----- მ-----ე, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და იმავდროულად მოსარჩელესა და საპრივატიზაციო ქონების საინვენტარიზაციო კომისიას შორის შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, კ----- ბ-----ეზე ა-----ის რაიონში, სოფელ ნ-----ში (ჯ-----აში) მდებარე 1182 კვ.მ უძრავი ქონების, კერძოდ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული ფერმის გადაცემის

შესახებ. შესაბამისად შედგენილი იქნა შემოწმებისა და შეფასების აქტები.

2001 წლის 27 მაისს შედგენილი იქნა საკრებულოს კრების ოქმი, რომლითაც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ზემოხსენებული უძრავი ქონების მოსარჩელეზე მიყიდვის შესახებ.

მოსარჩელის მიერ 2001 წლის 30 მაისს გადახდილი იქნა უძრავი ქონების ღირებულება 700 ლარის ოდენობით, რომელი ქონების ღირებულებაც ამჟამად წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის თანახმად შეადგენს 3073 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ სასამართლო თუ აღიარებს ამ ხელშეკრულებას დადებული მათ საწინააღმდეგი არაფერი ექნებათ. მოსარჩელესთან მართლაც დაიდო მის მიერ მითითებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, თუმცა არ მოხდა მისი დამოწმება ნოტარიული წესით რისი ვალდებულებაც ჰქონდა ხელშეკრულების მონაწილე ორივე მხარეს, როგორც მოსარჩელეს ისევე ადმინისტრაციულ ორგანოს. შესაბამისად, ფაქტია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ განკარგა ეს ქონება მიჰყიდა მოსარჩელეს, ზოგადად დაცულია ქონების გასხვისების წესი და პროცედურა, გარდა იმისა, რომ ნოტარიულად არ მოხდა მისი დამოწმება. მოსარჩელის მიერ მოძიებულია ყველა დოკუმენტი რომელიც მოწმობს ამ გარიგების დადებას მხარეთა შორის.

3. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება დათარიღებულია 2001 წლის 02 ივნისს, ხოლო და ამ ხელშეკრულების მე-12 პუნქტში მითითებულია კანონის ნორმა, რომ მხარეებს განემარტათ სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის შესახებ 1991 წლის 09.08 კანონის 21-ე და 23-ე მუხლის შინაარსი, იმ დროს, როდესაც სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ 1997 წლის 30 მაისის კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქ/პუნქტით ძალადაკარგულად გამოცხადდა, სწორედ ზემოაღნიშნული კანონი, რომელიც ხელშეკრულებაშია მითითებული და ამ დროს მოქმედებდა უკვე საქართველოს კანონი სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ, რომლის თანახმადაც ქონების მართვას ქონდა სხვადასხვანაირი განკარგვის ფორმა: აუქციონის გზით, იჯარის ფორმით, პირდაპირი შესყიდვის გზით და შემდგომ უკვე როდესაც მოხდებოდა რომელიმე ფორმის გამოყენება მყიდველს და გამყიდველს შორის იდებოდა შესაბამისი ხელშეკრულება, რომელიც ნოტარიულად უნდა დამოწმებულიყო. ასევე განმარტა, რომ აღნიშნული ძალადაკარგული კანონით იხელმძღვანელა ქონების განკარგვის დროს ადმინისტრაციულმა ორგანომ. ასევე არ არის ის ფორმა გამოყენებული, რომელიც ამ წელს უკვე არსებობდა: კონკურსი, აუქციონი, იჯარა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2001 წლის 20 მაისს სოფელ ნ-----ის საკრებულოს ყოფილი კოლმეურნეობის ქონების საინვენტარიზაციო კომისიის წევრების: ბ.მ-----ის, ჯ.მ-----ის, ნ.კ-----ის, ვ.მ-----ის და ნ.ბ-----ის მიერ მოხდა სოფელ ნ-----ის საკრებულოს ბალანსზე რიცხული გასაყიდად გადაცემული საძროხის შემოწმება. აღნიშნულის თაობაზე ამავე დღეს შედგენილი იქნა შემოწმების აქტი. შემოწმების შედეგად აღმოჩნდა, რომ საძროხე ჯ-----ში ექსპლუატაცია შესული იყო 1966 წელს. საძროხეს არ ჰქონდა კარ-ფანჯარა, არ იყო ელექტრო ნაკელ-გამტანი, დასაბმელი ჯაჭვები, დასაწყურებლები, საქონლის საკვებურები, აყრილი იყო დასათბუნებელი მასალა, მთლიანად ბოსლის 15% შიფერი გამოუყენებელი იყო და შენობა მყიდველისაგან მოითხოვდა კაპიტალურ შეკეთებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 20.05.2001წ. შემოწმების აქტი;

3.1.2. 2001 წლის 25 მაისს სოფელ ნ-----ის საკრებულოს ყოფილი კოლმეურნეობის ქონების საპრივატიზაციო კომისიის მიერ მოხდა სოფელ ნ-----ის საკრებულოს ბალანსზე რიცხული საძროხე ჯ-----ში შენობის გასაყიდი ფასის დადგენა. შენობიდან ფაქტიურად დარჩენილი იყო კედლები და სახურავი. კომისიამ იმსჯელა და დაადგინა გასაყიდი ფასი, რომლის ოდენობამ შეადგინა 700 ლარი. აღნიშნულის თაობაზე კი შედგენილი იქნა ამავე დღეს შეფასების აქტი, რომლის სინამდვილეც დაადასტურეს კომისიის წევრებმა: ბ. მ-----ემ, ჯ. მ-----ემ, ნ. კ-----ემ, ვ. მ-----ემ და ნ. ბ-----ემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 25.05.2001წ. შეფასების აქტი;

3.1.3. 2001 წლის 27 მაისს შედგენილი იქნა სოფელ ნ-----ის საკრებულოს კრების ოქმი N3, რომლითაც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ადგილმდებარე ჯ-----ში 1966 წელს გაშენებული საძროხის, საერთო ფართობით 1182 კვ.მ-ის, სოფელ ნ-----ში მცხოვრები კ----- ბ-----ზე მიყიდვის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 27.05.2001წ. ოქმი N3-ის ამონაწერი;

3.1.4. 2001 წლის 30 მაისს კ----- ბ-----ის მიერ გადახდილი იქნა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულება 700 ლარის ოდენობით, ხოლო ამ ქონების ღირებულება ამჟამად წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის თანახმად შეადგენს 3073 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 30.05.2001წ. გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და 15.07.2019 წლის აუდიტის დასკვნა;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. 2001 წლის 02 ივნისს მოსარჩელე კ----- ბ-----ესა და ა-----ის რაიონის,

სოფელ ნ-----ის საკრებულოს შორის, რომელსაც წარმოადგენდა საკრებულოს გამგებელი ბ----- მ-----ე, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც არ არის დამოწმებული ნოტარიულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 02.06.2001 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება ხელშეკრულების დადების მართლობიერება, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 477-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. სუსგ, საქმე Nას-1206-1166-2016).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. 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 მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმით, აღიარებითი სარჩელის წარდგენისას მოსარჩელე შეზღუდულია იურიდიული ინტერესის არსებობით, რომელიც მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება, ჩაითვალოს გამართლებულად და გახდეს აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, თუ დასაბუთებულია, ანუ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე იკვეთება მისი დაკმაყოფილების შესაძლებლობა. აღიარებითი მოთხოვნის დასაბუთებულობაზე მსჯელობისას უნდა არსებობდეს სწორედ ამგვარი ინტერესი და არა ის, რასაც სუბიექტური დამოკიდებულების შედეგად მხარე საკუთარ იურიდიულ ინტერესად შეიძლება მოიაზრებდეს. ისეთ პირობებში, როდესაც არ არსებობს მხარის მიერ მითითებული ინტერესის დაკმაყოფილების წინაპირობა, საფუძველი ეცლება აღიარებით მოთხოვნას. ამდენად, აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილებაზე მსჯელობისას უნდა იქნას შეფასებული მისი იურიდიული ინტერესის მართებულობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს ადმინისტრაციულ ორგანოსთან ნასყიდობის

ხელშეკრულების დადებულად აღიარებას. თავის მხრივ ნასყიდობის ხელშეკრულების მეორე მხარე - ადმინისტრაციული ორგანო ცნობს სარჩელს და ეთანხმება მის დაკმაყოფილებას, ამასთან, ადასტურებს, რომ მოსარჩელესთან ნამდვილად დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, გადახდილია ნასყიდობის ფასი და ნასყიდობის საგანი ნამდვილად გადაეცა მოსარჩელეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

როგორც ზემოთ აღინიშნა მოცემულ სარჩელზე, მოპასუხე მხარემ ცნო სარჩელი და დაადასტურა, რომ მოსარჩელე არის ა-----ის რაიონში, სოფელ ნ-----ში (ჯ-----აში) მდებარე 1182 კვ.მ. უძრავი ქონების, კერძოდ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული ფერმის მესაკუთრე და მფლობელი. საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მოსარჩელემ მოიპოვა დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის რეგისტრაციის საჭიროება საანოტარო ბიუროში, მხარეებს არ გაუთვალისწინებიათ რისი გათვალისწინებაც ორივე მხარეს ევალებოდა.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2001 წლის 02 ივნისს მოსარჩელე კ----- ბ-----ესა და ა-----ის რაიონის, სოფელ ნ-----ის საკრებულოს შორის, რომელსაც წარმოადგენდა საკრებულოს გამგებელი ბ----- მ-----ე, ნამდვილად დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც არ იქნა დამოწმებული ნოტარიულად, მხარე ვერ ახერხებს აღნიშნული ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მოპასუხის პოზიციაზე, რომელიც აღიარებს ამ ხელშეკრულებას დადებულად, ასევე აღიარებს ფაქტს, რომ ნამდვილად კ----- ბ-----ემ შეისყიდა აღნიშნული უძრავი ქონებაც, რაშიც მან მოპასუხეს გადაუხადა თანხა.

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, როგორიც 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 დასადებად 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 დადებულიად 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“.

განსახილველ საქმეში არსებითი მნიშვნელობა აქვს დადებული ხელშეკრულების მხარეთა რეალურ ნებას, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გაასხვისა კუთვნილი უძრავი ქონება, მიიღო შესაბამისი ნასყიდობის თანხა, ხოლო მყიდველი დაეუფლა ქონებას. სანოტარო ბიუროში ხელშეკრულების რეგისტრაციის ვალდებულება ჰქონდა ხელშეკრულების ორივე მხარეს, მათ გარკვეულ მიზეზთა გამო რეგისტრაცია არ განახორციელეს. მიმდინარე პერიოდში ქონების რეგისტრაციისას მოსარჩელემ გაარკვია, რომ ამგვარი ფორმის დაუცველად შედგენილი ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრაცია მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ვერ განხორციელდებოდა და ხელშეკრულების დადებულიად აღიარების მოთხოვნით მომართა სასამართლოს.

ის გარემოება, რომ ქონება ამჟამად რეგისტრირებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახელზე, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის არ უნდა წარმოადგენდეს დამაბრკოლებელ გარემოებას, რადგან, ხელშეკრულების ერთ-ერთ მხარეს ისედაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანო რომელმაც ერთხელ უკვე გაასხვისა უძრავი ქონება. შესაბამისად, პირველ რიგში ადმინისტრაციულ ორგანოებს ევალებოდათ საკანონმდებლო მოთხოვნების ჯეროვნად შესრულება და უძრავი ქონების რეალიზაციის ფაქტის ასახვა სათანადო რეგისტრაციის საფუძველზე, რათა შეუძლებელი გამხდარიყო მესაკუთრის უფლებების ხელყოფა. სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარდგენილი სათანადო დოკუმენტების საფუძველზე შესძლებს ქონების რეგისტრაციას მესაკუთრის სახელზე.

ხელშეკრულების ტექსტში არსებული უზუსტობა ძალადაკარგულ ნორმატიულ აქტთან დაკავშირებით არ უშლის ხელს აღიარებული იქნეს ხელშეკრულება დადებულიად რადგან, ხელშეკრულების მხარეები ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე არიან შეთანხმებული და ქონების ყიდვა-გაყიდვის ფაქტს სადავოდ არ ხდიან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

მოპასუხემ წარმოდგენილი მოსამზადებელ სხდომაზე სრულად ცნო სარჩელი, შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მისი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი, თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹, 364 -ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. კ----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

დადებულიად იქნას ცნობილი 2001 წლის 02 ივნისს კ----- ბ-----ესა და ა-----ის რაიონის სოფელ ნ-----ის საკრებულოს შორის, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება კ----- ბ-----ისათვის ა-----ის რაიონში, სოფელ ნ-----ში (ჯ----- აში) მდებარე 1182 კვ.მ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული ფერმის შენობაზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე;

მოსარჩელე კ----- ბ-----ეს (პ/ნ 0-----) დაუბრუნდეს 09.09.2019წ. მისი წარმომადგენლის კ--- ბ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან

14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ა-----ის მაგისტრატის სასამართლოს მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ა-----ის მაგისტრატის 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