



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

29 იანვარი, 2020 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - ზ----- ი-----ე, ნ---- კ-----ე, მ----- რ-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - მ----- ზ-----ე, მ----- ზ-----ე, ქ----- ლ-----ე, გ----- ც-----ე, ვ----- ს-----
--ი, თ----- ნ-----ა, მ----- ა-----ი

მოპასუხე მ----- ა-----ის წარმომადგენელი - ს----- ხ-----

თარჯიმანი - ზ----- ა-----

დავის საგანი - კრების ოქმის და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ზ----- ი-----ე, ნ---- კ-----ე და მ----- რ-----ი სასარჩელო განცხადებით მოითხოვენ:

- ბათილად იქნას ცნობილი ამხანაგობა „ქ-----ის“ 2010 წლის 2 ნოემბრის კრების ოქმი;

- ბათილად იქნას ცნობილი ამხანაგობა „ქ-----ის“ თავმჯდომარეს, მ----- ზ-----
ეს და მ----- ზ-----ეს შორის 2010 წლის 1 დეკემბრს დადებული ნასყიდობის
ხელშეკრულება;

- ბათილად იქნას ცნობილი ამხანაგობა „ქ-----ის“ 2011 წლის 31 იანვარს
კრების ოქმი;

- ბათილად იქნას ცნობილი მ----- ზ-----ეს და მ----- ზ-----ეს შორის 2011 წლის 31
იანვრს დადებული გაცვლის ხელშეკრულება;

- ბათილად იქნას ცნობილი მ----- ზ-----ესა და მ----- ა-----ს შორის 2011 წლის 25 თებერვლს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

მ----- ზ-----ემ, ნ--- პ-----იამ, ქ----- ლ-----, გ----- ც-----ემ და გ--- ს-----ემ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით, 2006 წლის 11 აგვისტოს დააფუძნეს ამხანაგობა „ქ-----ი“. 2007 წლის 12 იანვარს ნ--- პ-----ია და გ--- ს-----ე გავიდნენ ამხანაგობიდან. მათ ნაცვლად ამხანაგობაში დამფუძნებელ წევრებად შევიდნენ ვ----- ს-----ი და თ----- ნ-----ა. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა მ----- ზ-----ე. წესდების მიხედვით, ამხანაგობის თავმჯდომარეს, ამხანაგობის ყველა წევრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე აეკრძალა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და ვალდებულებით დატვირთვა. ამხანაგობა „ქ-----მა“ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად 2006 წლის 24 ნოემბერს შპს „ს-----სგან“ შეიძინა ქ. ქ-----ი, დ-----ში მდებარე 6740 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ამხანაგობა „ქ-----ის“ სახელზე. შეძენილი მიწის ნაკვეთიდან ცალკე გამოიყო 2146 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მიენიჭა ცალკე საკადასტრო კოდი. მასზე კანონის მოთხოვნების დაცვით აშენდა საცხოვრებელი კორპუსი. აშენებულ კორპუსში ზ----- ი-----ემ, ნ--- პ-----ემ და მ----- რ-----მა შეიძინეს საცხოვრებელი ფართები, რის შედეგადაც გახდნენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების თანამესაკუთრეები. ამხანაგობა „ქ-----ის“ 2010 წლის 2 ნოემბრის კრების ოქმით 2146 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 2-4-0-1--) მიწის ნაკვეთი გაიყო 525 კვ.მ და 1621 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. 525 კვ.მ. განისაზღვრა ამხანაგობა „ქ-----ის“ საკუთრებად, ხოლო 1621 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“ წევრთა თანასაკუთრებად. 2284 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 2-4-0-1--) მიწის ნაკვეთი გაიყო 525 კვ.მ და 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. აქედან 1759 კვ.მ. განისაზღვრა ამხანაგობა „ქ-----ის“ საკუთრებად, ხოლო 525 კვ.მ განისაზღვრა მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“ წევრთა თანასაკუთრებად. საცხოვრებელი კორპუსის აშენების შემდეგ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მიხედვით უკვე დაფუძნებულად მიიჩნევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელის საერთო საკუთრებას წარმოადგენს საცხოვრებელი კორპუსის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და იგი არ შეიძლება გასხვისებულიყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების თანხმობის გარეშე. საბოლოოდ, ამხანაგობის საკუთრებად აღირიცხა 2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რაც ამხანაგობის თავმჯდომარესა და მ----- ზ-----ეს შორის დადებული ხელშეკრულებით აღირიცხა მ----- ზ-----ის საკუთრებად. თავის მხრივ მ----- ზ-----ემ ნაკვეთი გაასხვისა მ----- ა-----ზე. მოსარჩელეებს მიაჩნიათ, რომ ორივე გარიგება ბათილია და ის უნდა გაბათილდეს. მოსარჩელეები ასევე განმარტავენ, რომ ასევე ამხანაგობის საკუთრებას წარმოადგენდა 2-4-0-40- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთი. დასახელებული ნაკვეთი 2011 წლის 31 იანვრის კრების ოქმისა და ამავე თარიღის გაცვლის ხელშეკრულებით გაცვლილი იქნა 2-4-0-4--საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთზე. მიიჩნევენ, რომ დასახელებული ორივე გარიგება ბათილი გარიგებაა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მ----- ზ----- სარჩელს არ ცნობს. მიაჩნია, რომ უძრავი ქონება მან შეიძინა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. შეძენილი უძრავი ქონება ასევე კანონის მოთხოვნათა დაცვით გაასხვისა მ----- ა-----ზე.

2.2. მ----- ა-----ი სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ მ----- ა-----ი კეთილსინდისიერი შემძენია. შესაბამისად არარსებობს მის ნაწილში გარიგების გაბათილების საფუძველი.

2.3 მოპასუხეების მ----- ზ-----ის, ქ----- ლ-----ის, გ----- ც-----ის, ვ----- ს-----ის და თ----- ნ-----ს მიერ შესაგებელი არ იქნა წარმოდგენილი.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1 მ----- ზ-----ემ, ნ--- პ-----იამ, ქ----- ლ-----, გ----- ც-----ემ და გ--- ს-----ემ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით, 2006 წლის 11 აგვისტოს დაფუძნეს ამხანაგობა „ქ-----ი“. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა მ----- ზ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტი - ამხანაგობა „ქ-----ის“ დაფუძნების შესახებ. ტ. 1. ს.ფ. 19-25.

3.1.2. 2007 წლის 12 იანვრს ამხანაგობა „ქ-----ის“ დაფუძნების აქტში შევიდა ცვლილებები. კერძოდ, ამხანაგობიდან გავიდა ნ--- პ-----ი და გ--- ს-----ე. სანაცვლოდ ამხანაგობაში დამფუძნებელ წევრებად შევიდნენ ვ----- ს-----ი და თ----- ნ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ქ-----ის“ დაფუძნების აქტში ცვლილებების შეტანის შესახებ 2007 წლის 12 იანვრის შეთანხმება. ტ. 1. ს.ფ. 26-28.

3.1.3. ამხანაგობა „ქ-----მა“ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად 2006 წლის 24 ნოემბერს შპს „ს-----საგან“ შეიძინა ქ.ქ-----ში დ-----ში მდებარე 6740 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 2-/-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 24 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 1. ს.ფ. 29-31

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ. 1. ს.ფ. 32.

3.1.4. 2007 წლის 23 მარტის №17 მშენებლობის ნებართვით ქ-----ის მ-----რმა შეიტანხმა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროექტი, რომლის თანახმად, დადგინდა

ასაშენებელი კორპუსის, სამომავლოდ ასაშენებელი 2 კორპუსისა და მის მიმდებარედ მოსაწყობი ინფრასტრუქტურის გეგმა-ნახაზები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2007 წლის 23 მარტის №17 მშენებლობის ნებართვა. ტ. 1. ს.ფ. 35.

- არქიტექტურული პროექტი. ტ. 1. 62-75.

3.1.5. ამხანაგობა „ქ-----ისა“ და ა-----ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა საერთო კრების 2010 წლის 2 ნოემბრის ოქმით ამხანაგობა „ქ-----ის“ წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაიმიჯნა და შეიცვალა კონფიგურაცია. კერძოდ:

- 2146 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 2-4-0-1--) მიწის ნაკვეთი გაიყო 525 კვ.მ და 1621 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. 525 კვ.მ. განისაზღვროს ამხანაგობა „ქ-----ის“ საკუთრებად, ხოლო 1621 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“ წევრთა თანასაკუთრებად. თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

- 2284 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 2-4-0-1--) მიწის ნაკვეთი გაიყო 525 კვ.მ და 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. აქედან 1759 კვ.მ. განისაზღვრა ამხანაგობა „ქ-----ის“ საკუთრებად. ხოლო 525 კვ.მ განისაზღვრა მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ-----ის“ წევრთა თანასაკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 2 ნოემბრის საერთო კრების ოქმი. ტ. 1. ს.ფ. 39-41.

3.1.6. 2010 წლის 1 დეკემბერს ამხანაგობა „ქ-----ის“ თავმჯდომარე მ----- ზ----- ესა და მ----- ზ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ამხანაგობამ მ----- ზ-----ს მიყიდა ქ. ქ-----ში, დ-----ში მდებარე 525.00 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი N2-4-0-3--)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2010 წლის 1 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 1. ს.ფ. 42-43.

3.1.7. 2011 წლის 25 თებერვალს მ----- ზ-----ესა და მ----- ა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ----- ზ-----მ მ----- ა-----ს მიყიდა ამხანაგობა „ქ-----ისაგან“ 2010 წლის 1 დეკემბერს შეძენილი 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ქ-----ში, დ-----ში (საკადასტრო კოდი N2-4-0-4--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 25 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 1. ს.ფ.44-45.

3.1.8. 2011 წლის 25 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ქ-----ში, დ-----ში (საკადასტრო კოდი №2-4-0-4--) მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა მ----- ა-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ. 1. ს.ფ. 46-47.

3.1.9. მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ მ----- პ-----მ, ზ-----მ, ე-----

- მა, მ-----ემ, ნ-----მა, ე-----მა, ს-----
 მა, მ-----ემ, ნ-----მა და ლ-----მა სარჩელი აღძრეს მ-----
 ზ-----ის, ქ-----ლ-----ის, გ-----ც-----ის, თ-----ნ-----ას, მ-----ა-----ის, ე-----
 --ის და მ----- ზ-----ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვეს:
- მ----- ზ-----ესა და მ----- ზ-----ეს შორის 2010 წლის 01 დეკემბერს დადებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №2-4-0-3--) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.
 - მ----- ზ-----ესა და მ----- ა-----ს შორის 2-11 წლის 25 თებერვალს დადებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №2-4-0-4--) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.
 - მ----- ზ-----ესა და ე-----ეს შორის 2-10 წლის 0- დეკემბერს დადებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №2-4-0-1--) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.
 - მ----- ზ-----ესა და ე-----ეს შორის 2-10 წლის 0- დეკემბერს დადებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №2-4-0-3--) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.
 - ამხანაგობა „ქ-----ისა“ და ა-----ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2010 წლის 0- ნოემბრის საერთო კრების ოქმის ბათილად ცნობა.
 - ამხანაგობა „ქ-----ის“ და ა-----ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2-11 წლის 31 იანვრის საერთო კრების ოქმის ბათილად ცნობა.
 - ზიანის ასანაზღაურებლად 1 506 450 ლარის დაკისრება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2-12 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით მ-----
 პ-----ის, ზ-----ის, ე-----ის, მ-----ის, ნ-----ის, ე-----
 -----ის, ს-----ის, მ-----ის, ნ-----ისა და ლ-----ის
 სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მხარეებს შორის ასევე სადაო არაა ის გარემოება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2-12 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება (საქმე №2-----) შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2-12 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება. ტ. 1. ს.ფ. 162-183.
- ქუთაისისსააპელაციო სასამართლოს 2-12 წლის 28 სექტემბრის განჩინება. ტ. 1. ს.ფ. 184-186.

3.1.10. ზ----- ი-----ე 2-12 წლის 22 აგვისტოს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ქ. ქ-----ი, დ. ა-----, ბინა 35-ის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ. 1. ს.ფ. 36

3.1.11. მ----- რიჟანაშვილი 2-14 წლის 10 ნოემბერს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ქ. ქ-----ი, დ. ა-----, ბინა N1-ის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ. 1. ს.ფ. 38.

3.1.12. ნ---- კ-----ე 2-16 წლის 2- აპრილს საჯარო რეესტრში ქ. ქ-----ი, დ. ა-----, ბინა 35-ის მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 37

3.1.13. მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ ამხანაგობა ქ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია 2-12.0-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 32

3.1.14. 2-12.0-0--. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 6740 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა ორ ნაწილად. კერძოდ:

- 2146 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდი 2-4-0-1--.

- 4594 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით 2-4-0-1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 33

- 2-10 წლის 2 ნოემბრის საერთო კრების ოქმი. ტ. 1. ს.ფ. 39-41.

3.1.15. 2-4-0-1--. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2146 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე გაიმიჯნა ორ ნაწილად. კერძოდ:

525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით - 2-4-0-3--

1621 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით 2-4-0-30-

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 46; 48

- 2-10 წლის 2 ნოემბრის საერთო კრების ოქმი. ტ. 1. ს.ფ. 39-41.

3.1.16. 2-4-0-3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა ორ ნაწილად. კერძოდ:

23 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით - 2-4-0-40-

503 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით 2-4-0-4--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 50-51; 52-53

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.17. 2-4-0-1-- საკადასტრო კოდის მქონე 2284 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან გამოყოფილ 525 კვ.მ.-ს, ასევე გამოეყო 2-4-0-4-- კოდის მქონე 23 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 54-55

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.18. 2-4-0-40- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი - 23 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, 2-11 წლის 31 იანვრის კრების ოქმისა და ამავე თარიღის გაცვლის ხელშეკრულებით გაცვლილი იქნა 2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 23 კვ. მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 31 იანვრის კრების ოქმი. ტ.1. ს.ფ. 58
- გაცვლის ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ. 59

3.1.19. საბოლოო ჯამში მ----- ზ-----ის საკუთრებაში აღმოჩნდა მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდებია 2-4-0-4-- და 2-4-0-4-- სულ 525 კვ.მ. სწორედ ეს ნაკვეთი მიყიდა მ----- ზ-----მ მ----- ა-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ. 60-61
- ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ.44-45

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 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 პრეროგატივაა, 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 ზემოთ დასახელებული უდაო ფაქტობრივი გარემოებების გარდა, მრავლადაა სადაო ფაქტობრივი გარემოებებიც, მაგრამ მათგან პირველ რიგში მთავარი საკითხია სარჩელის იურიდიული ინტერესი და უძრავი ქონების შეძენისას მ----- ა-----ის კეთილსინდისიერება. სადავო კრების ოქმები, რომლებშიც აისახა ამხანაგობის გადაწყვეტილებები, წარმოადგენს გარიგებას, ამხანაგობის წევრთა მრავალმხრივი ნების გამოვლენას. მათი ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრულ აღიარებით სარჩელს აუცილებლად სჭირდება ნამდვილი იურიდიული ინტერესი. ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც უნდა იკვეთებოდეს მოსარჩელების იურიდიული ინტერესი. თუ დადგინდება, რომ მოსარჩელებს არ აქვთ ნამდვილი

იურიდიული ინტერესი, ან კიდე თუ მ----- ა-----ი კეთისინდისიერი შემძენია, მაშინ სხვა ფაქტობრივი გარემოებების კვლევა, დაკარგავს მნიშვნელობას, რადგანაც უძრავი ქონების შეძენისას მ----- ა-----ის კეთისინდისიერება, ასევე სარჩელის კანონიერი ინტერესის არარსებობა, გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

3.2.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია, რომ სამართალწარმოება განხორციელდეს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. ამ პრინციპის მიხედვით ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ისინი თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საფუძველზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ როდესაც მხარეები დაობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასეთ შემთხვევაში მათი ვალდებულებაა სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოადგინონ მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის ფაქტის არსებობის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა გადანაწილდეს სწორად. მხარეებს უნდა დაეკისროთ ისეთი ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. წინამდებარე შემთხვევაში დავის გადაწყვეტისათვის უმნიშვნელოვანესი საკითხია დადგინდეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი. სარჩელის დაკმაყოფილებით კანონით განსაზღვრული რომელი შედეგი დადგება და როგორ მოხდა მოსარჩელის დარღვეული უფლების აღდგენა, ეს საკითხი უნდა ამტკიცოს მოსარჩელემ.

3.2.3. უძრავი ქონების შეძენისას მ----- ა-----ის კეთისინდისიერების მტკიცების მტვირთი მხარეებზე უნდა გადანაწილდეს თანაბრად. მოსარჩელეებმა უნდა დაამტკიცონ, რომ მ----- ა-----მა იცოდა მოსარჩელეთა პრეტენზიის შესახებ,

მიუხედავად ამისა მან სადაო უძრავი ქონება მაინც შეიძინა. მათივე ვალდებულებაა ამტკიცონ ნასყიდობისას მ----- ა-----ის არაკეთილსინდისიერების სხვა ელემენტების არსებობაც. თავის მხრივ მ----- ა-----მა უნდა დაამტკიცოს, რომ ის კეთილსინდისიერი შემძენია.

3.2.4. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.5. მოსარჩელები, თავიანთი მოთხოვნის დასაბუთების მიზნით განმარტავენ, რომ ქ. ქ-----ი, დ. ა-----ში საცხოვრებელი კორპუსის აშენების შემდეგ, შეიქმნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ამხანაგობა, რომელის საერთო საკუთრებას წარმოადგენს საცხოვრებელი კორპუსის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და იგი არ შეიძლება გასხვისებულიყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების თანხმობის გარეშე. მიუხედავად ამისა ამხანაგობა „ქ-----ის“ თავმჯდომარემ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გვერდის ავლით განკარგა ამხანაგობის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება. აღნიშნული გარიგებების დადებისას მოსარჩელებს და სხვა მესაკუთრეებს ქონების განკარგვის ნება არ გამოუხატავთ.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთების გამიჯნვებზე (2010 წლის 2 ნოემბრის შემთხვევის გარდა) და გასხვისებებზე გადაწყვეტილება მ----- ზ-----ს მიღებული აქვს ინდივიდუალურად. ასეთი გარიგებები ძირითადად ბათილი გარიგებებია, მაგრამ მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების შეძენისას მ----- ა-----ის კეთილსინდისიერების საკითხი.

3.2.6. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების განკარგვა ფაქტობრივი გარემოებაა, მაგრამ მის შეძენაში მყიდველის კეთილსინდისიერების საკითხი შეფასებითი კატეგორიისაა. კეთილსინდისიერება არ წარმოადგენს ფაქტობრივ გარემოებას. პირველ რიგში უნდა დადგინდეს, სად, როდის, როგორ, რა ვითარებაში შედგა მ----- ზ-----სა და მ----- ა-----ნს შორის ნასყიდობა და ამ ფაქტობრივ გარემოებებს უნდა მიეცეს სამართლებრივი შეფასება.

3.2.7. თავისი პროცესუალური მოვალეობის შესრულების მიზნით მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა ზეპირად განმარტა, რომ მ----- ა-----ი არაკეთილსინდისიერი შემძენია. სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეს აქვს უფლება გარკვეული ფაქტების არსებობის შესახებ ზეპირად ამტკიცოს. ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა, მაგრამ ზეპირად გაცხადებული ფაქტები გასაზიარებელია მხოლოდ მაშინ, როცა მხარეები ზეპირად გაცხადებულ ფაქტებს სადაოდ არ ხდიან. სადაოობისას ფაქტების არსებობის

დადასტურებისათვის მხოლოდ ზეპირი განმარტება არაა საკმარისი. მისი მართებულობა უნდა დგინდებოდეს სხვა მტკიცებულებებითაც. წინამდებარე შემთხვევაშიც, თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მ----- ა-----ი არაკეთილსინდისიერი შემძენია, მაშინ მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მ----- ა-----ნმა იცოდა მ----- ზ-----ესა და მ----- ზ-----ეს შორის დადებული გარიგების ნაკლის შესახებ, ან მოსარჩელეთა პრეტენზიის შესახებ. ასევე უნდა სცოდნოდა იმ ყველა ოპერაციის შესახებ, რაც გამოყენებული იქნა მიწის ნაკვეთების გამიჯვნებისა და მ----- ზ-----ის საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ. თუ ასეთი ფაქტი არსებობს, აუცილებელია ის მოსარჩელემ დაამტკიცოს კონკრეტული მტკიცებულებებით.

3.2.8. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მხარეები, ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამათუ იმ ფაქტის არსებობისა. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მხარეთა მირ წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეიძლება გამოდგეს ამა თუ იმ ფაქტის დასადასტურებლად ან არ გამოდგეს. საკითხი თუ რამდენად ვარგისია მტკიცებულება ფაქტის დასადგენად, უნდა გადაწყდეს მტკიცებულების შეფასებით. სასამართლომ უნდა შეაფასოს ზეპირი განმარტებით შეიძლება თუ არა დადგინდეს მოპასუხის არაკეთილსინდისიერება. სასამართლომ ზემოთ განმარტა, რომ ზეპირი განმარტება ფაქტის სადაოობისას არ წარმოადგენს ფაქტის დადგენილად მიჩნევისათვის საკმარის მტკიცებულებას. ამისათვის გამამყარებელი მტკიცებულებებია საჭირო და ის მოსარჩელეებმა უნდა წარმოადგინონ. სასამართლო პატივს სცემს მოსარჩელის განმარტებებს, მაგრამ სადაო ფაქტის მტკიცება მოითხოვს უფრო მაღალი სტანდარტის მტკიცებულებებს, ვიდრე ეს ზეპირი განმარტებაა. ნებისმიერ მხარეს ზეპირად ნებისმიერი განმარტების მოცემა შეუძლია, მაგრამ როცა ეს განმარტება სადო ხდება, სასამართლო ვალდებულია მისი ნამდვილობა შეამოწმოს. ზეპირი განმარტების ნამდვილობა კი შესაძლებელია მხოლოდ სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობით შემოწმდეს.

3.2.9. თავის მხრივ, საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2011 წლის 25 თებერვლამდე ქ. ქ-----ში, დ-----ში მდებარე, 2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მ----- ზ-----ის საკუთრება იყო. მ----- ა-----მა გამოხატა მისი შეძენის სურვილი. ისინი ერთად მივიდნენ საჯარო რეესტრში გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის საფუძველზე მ----- აგაბაბაინი დარეგისტრირდა ქონების მესაკუთრედ. იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 1 ს.ფ. 44-45

3.2.10. სასამართლო დასკვნის სახით განმარტავს, რომ არსებობს იმის თეორიული დასაშვებობა, რომ მ----- ა-----ი არაკეთილსინდისიერი შემძენი იყო. მოსარჩელეები ვალდებულნი არიან წარმოადგინონ მტკიცებულებები და

დაამტკიცონ, რომ მ----- ა-----ი სადაო უძრავი ქონების არაკეთილსინდისიერი შემძენია. არაკეთილსინდისიერების დადგენა მხოლოდ ზეპირი განმარტებით დაუშვებელია. უნდა არსებობდეს კონკრეტული მტკიცებულებები, რითაც მ----- ა-----ის არაკეთილსინდისიერება დადგინდება. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მ----- ა-----ის არაკეთილსინდისიერება არ დგინდება.

3.2.11. გარდა კეთილსინდისიერების საკითხისა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში არ დგინდება სარჩელისადმი მოსარჩელეთა კანონური ინტერესი. მ----- ა-----ის კეთილსინდისიერების საკითხი, სხვა სადაო გარიგებების ნაწილში მოთხოვნას საფუძველს აცლის. შესაბამისად 2010 წლის 2 ნოემბრის კერბის ოქმის და 2011 წლის 31 იანვარს კრების ოქმის, ასევე 2011 წლის 31 იანვრის გაცვლის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნას არ აქვს იურიდიული ინტერესი, რაზეც სასამართლო დაწვრილებით იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ----- ა-----ი კეთილსინდისიერი შემძენია, შესაბამისად სარჩელი მ----- ზ-----ესა და მ----- ა-----ს შორის 2011 წლის 25 თებერვლს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. დანარჩენ მოთხოვნებში მოსარჩელეებს არ აქვთ იურიდიული ინტერესი, რის გამოც სარჩელი ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- ს-----ს კონსტიტუცია.
- ს-----ს სამოქალაქო კოდექსი.
- ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. მოსარჩელები დაობენ ქ. ქ-----ში, დ. ა-----ში მდებარე, №2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაზე. მიიჩნევენ, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებიდან გავიდა ბათილი გარიგების საფუძველზე. ბათილი გარიგება არღვევს მათ საკუთრების უფლებას, რის გამოც წარმოადგინეს სარჩელი და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვეს დარღვეული უფლების აღდგენა. წარმოდგენილ სარჩელში სასარჩელო მოთხოვნები მრავლადაა, მაგრამ თითოეული სასარჩელო მოთხოვნა მიმართულია სწორედ ქ. ქ-----ში, დ. ა-----ში მდებარე, №2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის

განკარგვაზე დადებული გარიგებების ბათილად ცნობისაკენ. სასამართლო წესით უფლების დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მოდავე 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 პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად. სარჩელი, დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეებს უფლება აქვთ ამტკიცონ გარიგებების ბათილობის საფუძვლების არსებობა და მათი გაბათილების გზით მოითხოვონ 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.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების განკარგვის წესი მოწესრიგებულია კანონით. "საჯარო რეესტრის შესახებ" ს-----ს კანონის მეორე მუხლით და მერვე მუხლით დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. დაინტერესებულმა პირმა საჯარო რეესტრში უნდა წარადგინოს უფლების დამდგენი საბუთი და მოითხოვოს მის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი საბუთის საფუძველზე, მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ 2-10 წლის 1 დეკემბრამდე სადაო ქონების მესაკუთრე იყო ამხანაგობა „ქ-----ი“. 2-10 წლის 1 დეკემბრამდე, მოსარჩელეები ან სხვა პირები სადაო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაზე ამხანაგობა „ქ-----ს“ არ შედავებიან. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობის და სისრულის პრეზუმპციიდან გამომდინარე, 2010 წლის 1 დეკემბრისათვის ქონების ნამდვილ მესაკუთრეს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ქ-----ი“.

6.3. ქ. ქ-----ში, დ. ა-----ში მდებარე, №2-4-0-4--საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, 2-10 წლის 1 დეკემბრიდან აღრიცხულია მ----- ზ-----ის საკუთრებად. მან საკუთრების უფლება მოიპოვა „ამხანაგობა „ქ-----ის“ თავმჯდომარესთან - მ----- ზ-----ესთან 2-10 წლის 1 დეკემბრს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მ----- ზ-----ემ საჯარო რეესტრში წარადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამ დოკუმენტის გამოყენებით მოითხოვა ქ. ქ-----ი, დ. ა-----

-----ში მდებარე, №2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრმა დაადგინა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტი მ----- ზ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი საბუთია, რის გამოც 2-10 წლის 1 დეკემბერს მიიღო გადაწყვეტილება ამ ქონების მ----- ზ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ. შესაბამისად მ----- ზ-----ე დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

6.4. შესაძლებელია ამხანაგობის კრების ოქმები ან ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომლითაც მოხდა ქონების ამხანაგობა „ქ-----ს“ საკუთრებად აღრიცხვა, გაერთიანება, გაცვლა და მ----- ზ-----ეზე გასხვისება, ბათილია, მაგრამ ამაზე უფრო მნიშვნელოვანია ამავე ქონების შეძენის მიმართ მ----- ა-----ის დამოკიდებულება.

6.5. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ს-----ს კანონის მომწესრიგებელი ნორმებისა და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის ანალიზით საკუთრების უფლება დგინდება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციით. თუ პირი რეესტრში რეგისტრირებულია მესაკუთრედ ითვლება, რომ ის ამ ქონების მესაკუთრეა. დადგენილი და დადასტურებულია, რომ სადაოდ გამხდარი 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მ----- ზ-----ის საკუთრებად. თუ მ----- ა-----ს სურვილი ექნებოდა მიწის ნაკვეთის შეძენისა, მას გარიგება უნდა დაედო მ----- ზ-----ესთან.

6.6. სადაო არაა ის გარემოება, რომ მ----- ზ-----ის შემდეგ სადაო ქონების მესაკუთრე გახდა მ----- ა-----ი. ის ქონების მესაკუთრე გახდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოყენებით. სასამართლომ დაადგინა, რომ მ----- ა-----ი არ მონაწილეობდა მიწის ნაკვეთის ამხანაგობა „ქ-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირებაში, მის გამიჯნვაში, გაცვლაში და მ----- ზ-----ის საკუთრებად აღრიცხვაში. მას, ქ-----ში მიწის ნაკვეთის შეძენა უნდოდა, დაუკავშირდა მ----- ზ-----ეს და მიწის ნაკვეთის შეძენაში გადაიხადა 40 000 შშ დოლარი. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, მოსარჩელეთა ან სხვა სუბიექტის (გარდა მ----- ზ-----ისა) საკუთრებას. მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მხოლოდ და მხოლოდ მ----- ზ-----ე.

6.7. ამდენად, მ----- ა-----ი მოქმედებდა მიწის ნაკვეთის შეძენის მიზნით. მან ყველა ის მოქმედება შეასრულა, რაც ნამდვილი ნების გამოვლენასთან არის დაკავშირებული და ამ გზით შეიძინა მიწის ნაკვეთი და

დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ. მიუხედავად ამის მოსარჩელები ამტკიცებენ, რომ მ----- ა-----ი მესაკუთრე გახდა ბათილი გარიგების საფუძველზე. ისინი მიუთითებენ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საფუძველზე. საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისათვის პირველ რიგში უნდა შემოწმდეს და შეფასდეს მ----- ა-----თან დადებული 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. უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. ნების გამომვლენი: - ქონების გამყიდველი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უნდა იყოს ქონების მესაკუთრედ.

6.8. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია.

დადგენილია, რომ მ----- ა-----ის მიერ სადო მიწის ნაკვეთის შეძენამდე, ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო მ----- ზ-----ე. მ. ა-----ს სურდა მიწის ნაკვეთის შეძენა. ის შეხვდა მ----- ზ-----ეს, შეათანხმა გარიგების ყველა დეტალი და გადაუხადა 40 000 აშშ დოლარი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მ----- ა-----მა მიწის ნაკვეთის შეძენისას იცოდა მოსარჩელეთა პრეტენზიის შესახებ, ასევე იცოდა წინმსწრები ბათილი გარიგებების შესახებ. მიუხედავად ასეთი განმარტებისა, საქმეში არაა ასეთი ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი. შესაბამისად მათი განმარტება არაა გამყარებული მტკიცებულებებით. მოსაზრება დამყარებულია მხოლოდ ვარაუდზე. სასამართლო ადასტურებს, რომ მსგავს ქმედებას ხშირად აქვს ადგილი. კანონის დარღვევით საკუთრების უფლების მოპოვებისას, „ცრუ მესაკუთრეები“ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ფუთავენ საკუთრების უფლებას და ფორმალურად ასხვისებენ სხვაზე. ვითომც ქონება გაყიდა. თუ ნამდვილი მესაკუთრე პრეტენზიას დააყენებს და გამოითხოვს კუთვნილ ქონებას, „ცრუ მესაკუთრე“ თავს იცავს ახალი მესაკუთრის მეშვეობით. ამტკიცებს, რომ ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე, რომელსაც იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი. სინამდვილეში კი ქონების ბატონ-პატრონი კვლავ „ცრუ მესაკუთრეა“. ასეთი გარემოების არსებობას სჭირდება მტკიცება. საქმის მასალებით არ გამოვლინდა, რომ მ----- ა-----ი არის მ----- ზ-----ის ან მ----- ზ-----ის მეგობარი, ნათესავი, მეზობელი, ბიზნეს პარტნიორი, ან სხვაგვარად ერთმანეთთან დაკავშირებული პირი და რომ ისინი ზრუნავენ საერთო ინტერესით: - ამხანაგობა „ქ-----მა“, ან მ----- ზ-----

ემ, ან მ----- ზ-----ემ, ან სხვამ არ დაკარგოს საკუთრება და ნახოს სარგებელი. ასეთი გარემოების დამტკიცებულად ცაითვლება თუ დადგინდება, რომ სადაო მიწის ნაკვეთს სარგებლობს ამხანაგობა „ქ-----ი“, ან მ----- ზ-----ე, ან მ----- ზ-----ე. მათ წყვეტენ მისი განვითარების სტრატეგიას, მათ მფლობელობაშია, გააქირავეს, შენობა ააშენეს, კომერციული მიზნები დაგეგმეს და ა. შ. მოსარჩელებს ამ კატეგორიის გარემოებათა დამდგენი, შინაგანი რწმენის ჩამომყალიბებული მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ.

6.9. შესაფასებელია მიწის ნაკვეთის შეძენის დროს, მ----- ა-----მა იცოდა თუ არა ის, რომ 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს ჰქონდათ საკუთრების პრეტენზია. ის, რომ მ. ა-----მა იცოდა მოსარჩელეთა პრეტენზიის, ან მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის შესახებ, უნდა ამტკიცონ მოსარჩელებმა. ამ ფაქტის პირდაპირი მტკიცებულება შეიძლება არც არსებობდეს, მაგრამ უნდა არსებობდეს მტკიცებულება, რომელიც შექმნის გონივრული ვარაუდის შესაძლებლობას მასზე, რომ მ. ა-----ს უნდა სცოდნოდა, რომ მ----- ზ-----ე არ უნდა ყოფილიყო მიწის ნაკვეთის ნამდვილი მესაკუთრე, ან კიდე ის, რომ ამხანაგობის წევრებს ჰქონდათ საკუთრების პრეტენზია. ასეთი ვარაუდის შექმნა შესაძლებელია თუ დადგინდებოდა, რომ მ----- ა-----ი არის მ----- ზ-----ის ან მ----- ზ-----ის მეგობარი, ნათესავი, მეზობელი, ბიზნეს პარტნიორი, ან სხვაგვარად დაკავშირებული პირი. ასეთ შემთხვევაში ბუნებრივია გაჩნდება კითხვა თუ ახლო ურთიერთობა აქვთ, მაშინ მ----- ა-----მა ისიც უნდა იცოდეს, რომ ამხანაგობა „ქ-----ს“, ან მ----- ზ-----ეს საკუთრების უფლება უკანონოდ აქვთ მოპოვებული (ვარაუდის დონეზე მაინც). საქმეში არაა წარმოდგენილი მტკიცებულება იმისა, რომ მ----- ა-----ს შეეძლო სცოდნოდა, რომ მიწის ნაკვეთის გამსხვისებლის საკუთრების უფლება ნაკლიანი იყო, ან კიდე ის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს საკუთრების პრეტენზია გააჩნდათ. ასეთ შემთხვევაში ძნელია მას მოეთხოვოს პასუხი თუ რატომ არ იცოდა მან ის, რომ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნაკლიანი იყო. ასეთი მიდგომა ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრინციპს. რეესტრის მონაცემებს ზუსტად იმიტომ აქვთ უტყუარობის დანიშნულება, რომ მასში რეგისტრირებულ უფლებას ენდოს მეორე მხარემ და უპირობდ ჩათვალოს ნამდვილად.

6.10. საჯარო რეესტრისა და მისი მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედება კეთილსინდისიერ შემძენს ათავისუფლებს მომეტებული პასუხისმგებლობისა და რისკისაგან. ხსენებული ნორმები იცავენ რა შემძენის ინტერესებს, აღნიშნულით ადგენენ, რომ გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირების ფაქტი საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ ჩათვალოს. კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კი კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას, როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივსაღებ ინტერესებს. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი.

ეს ის შემთხვევაა, როცა შემძენმა იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. აღნიშნული ნორმით დაწესებული შემძენის კეთილსინდისიერების დადგენისათვის არსებითია შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება მესაკუთრის ვინაობისადმი. შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხის გადასაწყვეტად უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა არ იცოდა ქონების სხვა მესაკუთრის ან ამ ქონებაზე დავის არსებობის შესახებ. აქვე განმარტებულ უნდა იქნეს, რომ საკანონმდებლო დანაწესის თანახმად შემძენის წინდახედულობის ფარგლები ძალზე ვიწროა, მას ნაკლებად ხელეწიფება შეამოწმოს გამსხვისებლის უფლებრივი მდგომარეობა (ეს საჯარო რეესტრის ტვირთია), შესაბამისად კი მას არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს.

6.11. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა გარემოებები, რაზეც მიუთითებდა სარჩელში. არ დადგინდა, რომ მყიდველი და გამყიდველი ნათესაურ, მეგობრულ ან სხვა ახლო ურთიერთობაში არიან. მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებდა შემძენის არაკეთილსინდისიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი თითოეული მხარეა ვალდებული დაამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნასა თუ შესაგებელს. სწორედ აღნიშნული დასაბუთებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ----- ა-----ი კეთილსინდისიერი შემძენია. ის ნასყიდობის დროს მოქმედებდა კანონით მინიჭებული უფლებით და მას უკიდურეს შემთხვევაშიც კი იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტუტი. მან არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის (თუ ასეთი არსებობს საერთოდ) ან მოსარჩელეთა პრეტენზიის შესახებ. შესაბამისად სარჩელი მ----- ზ-----ესა და მ----- ა-----ს შორის 2011 წლის 25 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.12. გარდა 2011 წლის 25 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა, მოსარჩელეები მოითხოვენ ბათილად იქნას ცნობილი:

- ამხანაგობა „ქ-----ის“ 2010 წლის 2 ნოემბრის და 2011 წლის 31 იანვარს კრების ოქმები, რომლითც განხორციელდა მიწის ნაკვეთების გამიჯნვა და გაცვლა.

- 2-10 წლის 1 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მ----- ზ-----ემ ამხანაგობა ქ-----ისაგან შეიძინა სადაო მიწის ნაკვეთი (სასარჩელო განცხადებაში გარიგების თარიღად შეცდომით მითითებულია 2011 წლის 31 იანვარი).

- 2011 წლის 31 იანვრის გაცვლის ხელშეკრულება,

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ჩამოთვლილ სასარჩელო მოთხოვნებს არ აქვს იურიდიული ინტერესი. სასამართლო ამ მოსაზრებამდე მივიდა შემდეგი

დასაბუთებით:

სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე სარჩელი აღიარებითია, ამ ტიპის სარჩელებზე ვრცელდება საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მოთხოვნები, ანუ სარჩელი უნდა აკმაყოფილებდეს ამ მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიზნებისათვის აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია თუ მასში გამოკვეთილია იურიდიული ინტერესი, რაც უფლებასა თუ სამართლებრივ ურთიერთობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებულ დავასთანაა დაკავშირებული. მოპასუხე მოსარჩელეს უნდა ეცილებოდეს უფლებაში და ასეთი დავა მომავალში უნდა ქმნიდეს დარღვეული უფლების აღდგენის ან უფლების დარღვევის თავიდან აცილების წინაპირობას. ამასთან აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ამ გადაწყვეტილებას მოსარჩელისათვის გარკვეული სარგებლის მოტანა უნდა შეეძლოს.

აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ისიც, რომ აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი. მოსარჩელემ სარჩელში უნდა მიუთითოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომლიც კანონიერად დადგება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში და რომლითაც აღსდგება მისი კანონით დაცული ინტერესი. დავის ზოგადი ინტერესი არაა აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობა. ზოგადად მოსარჩელეს სარჩელში აღძრული მოთხოვნის ინტერესი გააჩნია (და ეს ბუნებრივიცაა), მაგრამ ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონისმიერი. იურიდიულ ინტერესში დარღვეული უფლების აღდგენის კანონისმიერი გზა იგულისხმება (მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი), ამასთან აღიარებითი სარჩელი უფლების დაცვის გამონაკლისი და ერთადერთი გზა უნდა იყოს.

6.13. თუ, მოსარჩელეებს სურვილი აქვთ მათი დარღვეული უფლება აღსდგეს, მაშინ მათ უნდა მოითხოვონ არა მხოლოდ გარიგებათა ბათილად ცნობა, არამედ მათ უნდა მოითხოვონ გარიგების ბათილად ცნობის შემდეგ ამავე ქონებაზე მათი საკუთრების უფლების აღდგენა. უძრავ ქონებაზე გარიგების ბათილად ცნობა საჯარო რეესტრში არ იწვევს გარიგების დადებამდე არსებული სიტუაციის აღდგენას. იმისათვის, რომ მოსარჩელეებმა საკუთრების უფლება მოიპოვონ, ამისათვის აუცილებელია გარიგებების გაბათილების შემდეგ მოთხოვნილი იყოს ქონებაზე მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელეებს ასეთი მოთხოვნა არ აქვთ. თავის მხრივ სასამართლო არაა უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის

ფარგლებს და მოსარჩელებს მიაწვდის იმაზე მეტი, ვიდრე სარჩელშია მოთხოვნილი. სწორედ ამიტომაც მათ სასარჩელო მოთხოვნებს არ აქვთ იურიდიული ინტერესი, რაც იმას იმნავს, რომ გარიგებების გაბათილებას მოსარჩელის კანონით დაცული რომელიმე ინტერესის აღდგენა არ მოჰყვება.

6.14. მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელით არაა მოთხოვნილი უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ლოგიკური აზროვნების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელების ინტერესში უნდა შედიოდეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება. საქმის განხილვით სასამართლომ დაადგინა, რომ მ----- ა----- ი. ქ. ქ----- ი, დ. ა----- -----ში მდებარე, №2-4-0-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 525 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენია. დასახელებულ ქონებაზე სასარჩელო წესით ვერავინ ვერ აღიდგენს და ვერ მოიპოვებს საკუთრებას მანამ, სანამ მ----- ზ----- ესა და მ----- ა----- ს შორის 2011 წლის 25 თებრვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია. სასამართლომ იმსჯელა დასახელებული გარიგების ბათილობაზე და წინამდებარე გადაწყვეტილებით არ გააბათილა მ----- ა----- ის კეთილსინდისიერების გამო. 2-11 წლის 25 თებრვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ძალაში დატოვება და მისი ნამდვილობა, სხვა სასარჩელო მოთხოვნებს საფუძველს აცლის და მოსარჩელებს სადაო ქონების საკუთრებაზე მისასვლელ გზას უკეტავს. შესაბამისად 2-10 წლის 2 ნოემბრის და 2-11 წლის 31 იანვარს კრების ოქმების, ასევე 2-10 წლის 1 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2-11 წლის 31 იანვრის გაცვლის ხელშეკრულების გაბათილება არ გამოიწვევს მოსარჩელების მიზნის მიღწევას. მათი გაბათილების შემთხვევაშიც კი მოსარჩელები ვერ გახდებიან უძრავი ქონების მესაკუთრები. სწორედ ამიტომაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი აღიარებითი სარჩელიდან არ ჩანს მოსარჩელის კანონიერი იურიდიული ინტერესი, იგი არაა მოსარჩელის მიზნის მიღწევის გზა, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. პროცესის ხარჯები

7.1. „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 გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის I ნაწილით პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე

ხარჯები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ხოლო მესამე ნაწილით სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ ბაჟის ოდენობა გამოიანგარიშა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. დასახელებული ნორმით სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა. სამოქალაქო სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტით უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების შესახებ სარჩელზე დავის საგნის ფასი განისაზღვრება უძრავი ნივთის ღირებულებით. საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით უძრავი ქონების ღირებულებაა 140 000 ლარი. ამ თანხის 3 % შეადგენს 3000 ლარზე მეტს.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოსარჩელეებს. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოსარჩელეს სახ. ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად 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.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის განჩინებით, საქმეზე გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მ----- ა-----ს აეკრძალა ქ. ქ-----ი, დ-----ი №318-ში (ს/კ - 2-4-0-4--), მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ----- ი-----ის ნ---- კ-----ის და მ----- რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. საქმეზე სახ. ბაჟი გადახდილია;
3. ბათუმის საქალაქო საქსამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და მ----- ა-----ი (პ/ნ 0-----) გათავისუფლდეს ქ. ქ-----ი, დ.ა-----ში (ს/კ 2-4-0-4--) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვისაგან;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე