

საქმე № 030212615001084931



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე № ას-345-323-2017

№ ას-345-323-2017 რ-----

18 ივლისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**ნინო ბაქაძური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)
მოსამართლეები:**

ზურაბ ძლიერიშვილი, ბესარიონ ალავიძე

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი მოსმენით

საკასაციო საჩივრის ავტორები – რ----- რ----- (წარმომადგენელი ნ---- ბ---
--), ა----- რ----- (ა----- რ-----ს მხარდამჭერი შ----- შ-----)
(მოპასუხეები)

მოწინააღმდეგე მხარე – თ----- მ----- (წარმომადგენელი ი----- ხ-----
(მოსარჩელე)

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 დეკემბრის განჩინება

მესამე პირი - სსიპ ს-----

(წარმომადგენელი შ----- ღ-----)

კასატორების მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ნაწილობრივ უარის თქმა

დავის საგანი – სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. თ----- მ-----მ (შემდგომში - „მოსარჩელე“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში რ----- რ-----სა (შემდგომში - „პირველი მოპასუხე“) და ა----- რ-----ს (შემდგომში - „მეორე მოპასუხე“) (შემდგომში ერთობლივად - „მოპასუხეები“, „კასატორები“ ან „საკასაციო საჩივრის ავტორები“) მიმართ და მოითხოვა:
 - 1.1. პირველი მოპასუხისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ 5600 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება;
 - 1.2. დაკისრებული თანხის ამოღება ქ. ფოთში, ს-----ში მდებარე იპოთეკით დატვირთული მეორე მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ს/კ: 0-----) მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის გზით.
2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:
 - 2.1. მოსარჩელემ პირველ მოპასუხეს ასესხა 5600 აშშ დოლარი ყოველგვარი საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრის გარეშე, რის შესახებაც 2012 წლის 13 თებერვალს მხარეებს შორის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა პირველი მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----);
 - 2.2. პირველ მოპასუხეს თანხა უნდა დაებრუნებინა 2013 წლის 13 თებერვლამდე, თუმცა არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად, იგი არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას. მან ზემოაღნიშნული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება ფორმალურად საჩუქრად გადასცა თავის მამას, მეორე მოპასუხეს.

3. მოპასუხეებმა შესაგებლით სარჩელი ნაწილობრივ ცნეს და განმარტეს, რომ:
- 3.1. პირველმა მოპასუხემ მოსარჩელისაგან ისესხა არა 5600 აშშ დოლარი, არამედ - 5600 ლარი, საიდანაც 800 ლარი მისცა მოსარჩელის შვილს, თ----- მ-----ს, შესაბამისად, გადასახდელი აქვს 4800 ლარი;
- 3.2. საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სსიპ ს-----ის (შემდგომში - „მესამე პირი“) 2011 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით შ----- შ----- დაინიშნა ქმედუუნაროდ ცნობილი მეორე მოპასუხის მეურვედ;
- 3.3. მოპასუხეებს სხვა თავშესაფარი არ გააჩნიათ, რის გამოც არ ეთანხმებიან სასარჩელო მოთხოვნას მეორე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ქონების მოსარჩელისათვის გადაცემის შესახებ.
4. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ივნისის განჩინებით მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება და საქმის წარმოება შეწყდა.
5. 2015 წლის 7 სექტემბერს მესამე პირმა განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს აღნიშნული განჩინების ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების შესახებ და მიუთითა, რომ მეორე მოპასუხის მეურვეს მორიგების აქტზე ხელმოწერის უფლება მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გააჩნდა, ამგვარი თანხმობა ამ უკანასკნელს არ გაუცია, რის გამოც მხარეთა შორის მიღწეული შეთანხმება იყო არაკანონიერი.
6. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით მესამე პირის განცხადება დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ივნისის განჩინება მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ. დადგინდა საქმის მოსარჩელის სარჩელის გამო პირველი და მეორე მოპასუხეების მიმართ საქმეთა განხილვის შესახებ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით განხილვა.
7. მეორე მოპასუხის მეურვემ შუამდგომლობით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს და მიუთითა, რომ მან ფოთის საქალაქო სასამართლოს განცხადებით მიმართა მეორე მოპასუხის მხარდაჭერის

მიმღებად ცნობის შესახებ და მოითხოვა საქმის განხილვის გადადება მისთვის სასამართლოს მიერ სათანადო უფლებამოსილების (მეორე მოპასუხის ქონების განკარგვის თაობაზე) მინიჭებამდე.

8. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით საქმის წარმოება შეჩერდა.
9. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 მაისის განჩინებით საქმის წარმოება განახლდა, რამდენადაც დადგინდა, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით მეორე მოპასუხის მხარდამჭერად დაინიშნა მისი მეურვე (მხარდამჭერს მიენიჭა მეორე მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ს-----ში, მხოლოდ ნახევარი წილის განკარგვის უფლებამოსილება).
10. მესამე პირის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ქონების განკარგვა არ შეესაბამებოდა მხარდაჭერის მიმღები პირის უშუალო ინტერესს.
11. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. პირველ მოპასუხეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა არსებული დავალიანების 5600 აშშ დოლარის გადახდა. დადგინდა პირველი მოპასუხისათვის დაკისრებული თანხის ამოღება ქ. ფოთში, ს----- ქ. №--ში მდებარე იპოთეკით დატვირთული (ამჟამად მეორე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული) უძრავი ქონების (ს/კ: №0-----) მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის გზით და აღნიშნულის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირება.
12. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა.
13. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელი დარჩა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება.
14. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:
 - 14.1. მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის დადებული 2012 წლის 13 თებერვლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების

თანახმად, მოსარჩელემ პირველ მოპასუხეს სესხის სახით გადასცა 5600 აშშ დოლარი საპროცენტო სარგებლის გარეშე. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 12 თვე, 2013 წლის 13 თებერვლამდე;

- 14.2. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა ქ. ფოთში, ს-----ში მდებარე, პირველი მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 0-----;
- 14.3. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ იპოთეკარი უფლებამოსილია მოახდინოს იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაცია. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკით დატვირთული ქონების ღირებულება საკმარისი არ აღმოჩნდება იპოთეკარის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებისთვის, იპოთეკარი უფლებამოსილია აღსრულება მიაქციოს მესაკუთრის სხვა ნებისმიერ ქონებაზე. იპოთეკარი ასევე უფლებამოსილია მოითხოვოს მესაკუთრისაგან უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების მიზნით, იპოთეკის საგნის მის საკუთრებაში გადაცემა;
- 14.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ.ფოთში, ს----- №13-ში მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ქონების მესაკუთრედ, 2014 წლის 15 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია მეორე მოპასუხე;
- 14.5. მესამე პირის 2011 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების შესაბამისად, მეორე მოპასუხე ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით აღიარებულია ქმედუუნაროდ და მის მეურვედ დაინიშნა შ----- შ-----;
- 14.6. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით მეორე მოპასუხის მხარდამჭერად დაინიშნა შ----- შ-----. მხარდაჭერის გადასინჯვის პერიოდულობა განისაზღვრა 5 წლის ვადით;
- 14.7. მოსარჩელემ პირველ მოპასუხეს გადასცა 5600 აშშ დოლარი ერთი წლის ვადით, თუმცა მოვალეს ამ თანხის გადახდის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება

სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

15. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ მხოლოდ მოპასუხის განმარტება თანხის ნაწილის მოსარჩელისათვის გადახდის თაობაზე არ იყო საკმარისი ვალდებულების შესრულებულად მიჩნევისთვის. აღნიშნული ეწინააღმდეგებოდა სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლით დადგენილ წესს.
16. სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხეთა პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა მოსარჩელისათვის იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემა. მოპასუხეთა შედავების საპირისპიროდ, რომ მეორე მოპასუხე არის მხარდაჭერის მიმღები პირი და ქონების დაკარგვით რჩება უსახლკაროდ, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მეორე მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა მას შემდეგ, რაც ქონება დაიტვირთა იპოთეკით. იმ დროისათვის იგი აღიარებული იყო ქმედუვნაროდ და დანიშნული ჰყავდა მეურვე. მას ქონება საკუთრებაში გადასცა მისმა შვილმა, პირველმა მოპასუხემ, რომელმაც იცოდა ქონებაზე რეგისტრირებული შეზღუდვის შინაარსი. ამდენად, რეალური იყო მოლოდინი იმისა, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მეორე მოპასუხეს შეიძლება ქონებაზე საკუთრება დაეკარგა და კრედიტორის მიერ ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენება ვერ ჩაითვლებოდა მეორე მოპასუხის ინტერესების არამართლზომიერ შეზღუდვად.
17. სააპელაციო სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ მოპასუხეებმა სააპელაციო საჩივარში მიუთითეს ახალ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ იპოთეკის საგნის ღირებულება ბევრად აღემატებოდა ვალს და კრედიტორისათვის მისი საკუთრებაში გადაცემა არამართლზომიერი იყო, თუმცა ახალი ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად რაიმე მტკიცებულება, გარდა თავიანთი განმარტებისა, სააპელაციო სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ. სააპელაციო პალატამ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლზე და განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლოში ახალ ფაქტობრივ გარემოებაზე მითითება დასაშვებად ვერ მიიჩნეოდა, ვინაიდან, მხარეს

შეეძლო აღნიშნულზე მიეთითებინა, ჯერ კიდევ პირველი ინსტანციის სასამართლოში და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულება, რაც მას არ განუხორციელებია.

18. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.
19. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხებმა შეიტანეს საკასაციო საჩივარი, მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების იმ ნაწილში გაუქმება, რომლითაც დადგინდა მოსარჩელისათვის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა, და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ნაწილობრივ უარის თქმა.
20. კასატორებმა საკასაციო საჩივარში მიუთითეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების შემდეგ საფუძველებზე:
 - 20.1. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ 2012 წლის 13 თებერვლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება სულაც არ მოითხოვდა აუცილებელ პირობად უძრავი ქონების პირდაპირი წესით გადაცემას სხვისი საკუთრების უფლების წართმევის ხარჯზე. აღნიშნული თანხის ამოღება მოძრავი ქონებიდან სრულიად შესაძლებელი იქნებოდა;
 - 20.2. სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ სადავო ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება ვალის მოცულობას - ქონების ღირებულება განსაზღვრულია 35 000 აშშ დოლარით, ხოლო გადასახდელი თანხა შეადგენს 5600 აშშ დოლარს;
 - 20.3. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოებაც, რომ მეორე მოპასუხე აღიარებულია ქმედუუნარო პირად და მას დანიშნული ჰყავს მხარდამჭერი, რომელსაც მინიჭებული აქვს უფლება განკარგოს სადავო ქონების მხოლოდ ნახევარი. ქონების პირდაპირი წესით გადაცემა არ შეესაბამება მხარდამჭერის მიმღები პირის უშუალო ინტერესს, აღნიშნულს არც მესამე პირის წარმომადგენელი ეთანხმება;
 - 20.4. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე განჩინების მიღების შემდგომ მოპასუხებმა მიმართეს მოსარჩელეს და გამოთქვეს

მზადყოფნა დაკისრებული თანხის გადახდაზე, თუმცა მან უარი განაცხადა. ვინაიდან საკასაციო საჩივრის ავტორები თანხის ანაზღაურების ნაწილში სრულად ცნობენ სასარჩელო მოთხოვნას, არ არსებობს ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის აუცილებლობა.

21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 მარტის განჩინებით მოპასუხეთა საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.
22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 1 მაისის განჩინებით დადგინდა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის მხარეთა დასწრებით განხილვა.
23. მოცემულ საქმეზე ზეპირი სხდომები გაიმართა 2018 წლის 7 და 30 მაისს.
24. 2018 წლის 30 მაისის ზეპირ სხდომაზე საქმის განხილვა მხარეთა მორიგების მიზნით გადაიდო 2018 წლის 2 ივლისს.
25. 2018 წლის 29 ივნისს პირველი მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობით მომართა უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას და განმარტა, რომ მხარეები მორიგების ძირითად პირობებზე შეთანხმდნენ და დასაზუსტებელი აქვთ გადაწყვეტილების აღსასრულებლად მიქცევის პირობები, რის გამოც ითხოვა საქმის განხილვის გადადება გონივრული ვადით.
26. 2018 წლის 29 ივნისს მესამე პირმა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში წარმოადგინა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 მაისის განჩინება მეორე მოპასუხის მხარდამჭერისათვის სასამართლოს მიერ მინიჭებული მხარდაჭერის ფარგლების გაზრდის შესახებ, რომლის თანახმად, მხარდამჭერს მიენიჭა მეორე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ს-----ში (ს/კ: 0-----), განკარგვის სრული უფლება.
27. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 2 ივლისის განჩინებით დადგინდა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის მხარეთა დასწრებით განხილვა, 2018 წლის 18 ივლისს.

28. 2018 წლის 18 ივლისს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარეებმა წარმოადგინეს მორიგების აქტი, მოითხოვეს მისი დამტკიცება და საქმის წარმოების შეწყვეტა.

29. 2018 წლის 18 ივლისის მორიგების აქტი დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

1. თ----- მ----- (პ/ნ: 6-----);
2. რ----- რ----- (პ/ნ: 4-----) და ა----- რ----- (პ/ნ: 4-----) (ა----- რ-----
-ს მხარდამჭერი შ----- შ----- პ/ნ: 4-----);
3. სსიპ ს-----ის
წარმომადგენელი შ----- ღ----- (პ/ნ: 4-----).

მხარეები თანხმდებიან, რომ:

1. ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია №0----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მორიგების აქტის გაფორმებისთანავე დარეგისტრირდეს თ----- მ-----სა (პ/ნ 6-----) და ა----- რ-----ს (პ/ნ 4-----) თანასაკუთრებაში თითოეულზე $\frac{1}{2}$ (50%-50%) წილით;
2. რ----- რ----- (პ/ნ 4-----) და/ან ა----- რ-----, მისი მხარდამჭერის შ----- შ-----ს (პ/ნ 4-----) სახით იღებენ ვალდებულებას გადაუხადონ თ----- მ-----ს 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი წინამდებარე მორიგების აქტის დამტკიცებიდან ერთი წლის ვადაში. აღნიშნული თანხის მიღებისთანავე თ----- მ----- ან/და მისი უფლებამონაცვლე №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მის სახელზე რეგისტრირებულ $\frac{1}{2}$ წილს დაუბრუნებს ა----- რ-----ს, რაზედაც წარადგენს შესაბამის განცხადებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ქონებაზე მისი თანასაკუთრების უფლების გაუქმების ან გადაცემის თაობაზე;
3. თანხის გადაცემა მოხდეს ქალაქ მარტვილში მდებარე სანოტარო ბიუროში, სადაც თ----- მ----- და რ----- რ----- ვალდებულნი არიან შეადგინონ ან სანოტარო წესით დაამოწმონ თანხის 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის მიღება-ჩაბარების დოკუმენტი. აღნიშნული პროცედურა მხარეებმა შეიძლება განახორციელონ პირადად ან

სათანადო უფლებამოსილების მქონე წარმომადგენლების მეშვეობით;

4. თანხის მიღების შემდგომ თ----- მ----- ასევე იღებს ვალდებულებას ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, რომლის საკადასტრო კოდია №0----- წარადგინოს განცხადება იპოთეკის მოხსნის თაობაზე, რასაც განხორციელებს თანხის მიღებიდან არაუგვიანეს 07 (შვიდი) კალენდარული დღის ვადაში;
5. თ----- მ-----ზე 10000 აშშ დოლარის შეთავაზების უფლება აქვს, რ----- რ-----სა და ა----- რ-----ს, მხარდამჭერის და/ან უფლებამონაცვლის მეშვეობით. ასევე თ----- მ----- ხელს არ შეუშლის თანამესაკუთრეს და მის მხარდამჭერს ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე უძრავ ქონების არანაკლებ 10000 (ათიათას) აშშ დოლარად გასხვისებაში. ხელშეშლაში იგულისხმობა ისეთი გარემოება, თუ თ----- მ----- უძრავი ქონების არანაკლებ 10000 დოლარად გასხვისებისა და ამ თანხის მიღების შემთხვევაში ხელს არ მოაწერს კუთვნილი წილის მეორე მხარის მიერ მითითებულ პირებზე (ქონების შემძენებზე) გადაფორმებას, ასევე სხვა ფორმით შეეცდება ხელშეშლას ქონების გასხვისებაში, რაზედაც მხარის მიერ ხელისშემშლელ მხარეს ან/და მის უფლებამონაცვლეს უნდა გაეგზავნოს წერილობითი შეტყობინება ვალდებულების შესრულების თაობაზე, წერილის ჩაბარებიდან მხარემ 15 კალენდარული დღის ვადაში უნდა აღმოფხვრას ხელშეშლა. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეშლის დადასტურების შემთხვევაში თ----- მ----- დაკარგავს 10000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლებას და წარმოიშობა ამ შეთანხმების მეორე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება, ა----- რ-----ს დაუბრუნოს თ----- მ-----ს სახელზე რეგისტრირებული $\frac{1}{2}$ წილი;
6. თანხის გადაცემისათვის მხარეები მორიგების აქტის შედგენიდან ერთწლიანი ვადის დადგომამდე (2019 წლის 18 ივლისამდე) არაუგვიანეს 15 კალენდარული დღით ადრე წერილობითი ფორმით ან ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით (მეილი) აცნობებენ ერთმანეთს თანხის გადაცემის კონკრეტული დროისა

და სანოტარო ბიუროს შესახებ;

7. იმ შემთხვევაში, თუ ერთი წლის ვადაში 2019 წლის 18 ივლისამდე რ----- რ-----/ან ა----- რ----- ვერ უზრუნველყოფენ თ----- მ-----სათვის 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის გადახდას, ყოველგვარი დამატებითი პირობებისა და ვადის გარეშე უძრავი ქონება მისამართი: ქ. ფოთი, ს-----, ს/კ №0----- საკუთრების უფლებით სრულად აღირიცხება თ----- მ-----ს საკუთრებაში;
8. მესამე პირებთან დავის წარმოშობის შემთხვევაში მხარეები იღებენ ვალდებულებას დაუყოვნებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ინფორმაცია აღნიშნული დავის შესახებ. ასევე ა----- რ-----ს მხარდამჭერი და რ----- რ----- ვალდებული არიან თ----- მ-----სთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ ცნონ №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე 21.12.2011 წელს თ----- ჯ-----სა (პ/ნ 2-----) და ა----- რ-----ს (პ/ნ 4-----) შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკარის მოთხოვნა;
9. ქალაქ ფოთში, ს----- ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ №0-----) საკუთრების უფლების მიღების შემთხვევაში, თ----- მ----- ან მისი უფლებამონაცვლე არ მოახდენს ა----- რ-----ს გამოსახლებას ამ უკანასკნელის სიცოცხლის მანძილზე. ა----- რ-----ს უფლება აქვს სიცოცხლის მანძილზე იცხოვროს და ისარგებლოს ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე ქონებით, რაც უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში;
10. მხარეებს ერთმანეთის მიმართ სხვა სახის პრეტენზიები ან მოთხოვნები არ გააჩნიათ.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

30. საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, წარმოდგენილი მორიგების აქტის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მორიგების აქტი უნდა დამტკიცდეს და მოცემულ საქმეზე წარმოება შეწყდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

31. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. ამავე კოდექსის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ მხარეები მორიგდნენ.
32. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა მიერ შეთანხმებული მორიგების პირობები არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ ლახავს მესამე პირთა ინტერესებს, რის გამოც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მორიგების აქტი უნდა დამტკიცდეს და საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს. ამავე კოდექსის 273-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ შეიძლება.
33. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 და მე-4 ნაწილების თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან მთლიანად გათავისუფლება ან სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის განახევრება ხდება ამ მუხლით დადგენილი წესით, მხოლოდ ამ ინსტანციებისათვის განსაზღვრული სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის ფარგლებში.
34. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მხარეებმა დავის მორიგების გზით დასრულების შესახებ შუამდგომლობით სასამართლოს საქმის არსებითად განხილვამდე მომართეს, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრის ავტორებს რ----- რ-----სა (პ/ნ: 4-----) და ა----- რ-----ს (პ/ნ: 4-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეთ შ----- შ-----ს მიერ (პ/ნ: 4-----) 2017 წლის 22 თებერვალს №52 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 621,60 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის მე-3, 49-ე, 272-ე, 273-ე, 372-ე, 399-ე მუხლებით და

დაადგინა

1. დაკმაყოფილდეს საკასაციო საჩივრის ავტორების რ----- რ-----სა და ა-----
----- რ-----ს (ა----- რ-----ს მხარდამჭერის შ----- შ-----ს),
მოწინააღმდეგე მხარის თ----- მ-----სა და სსიპ ს-----
-----ის წარმომადგენლის შ----- ღ-----ს
შუამდგომლობა და დამტკიცდეს რ----- რ-----სა (პ/ნ: 4-----) და ა-----
რ-----ს (პ/ნ: 4-----) (ა----- რ-----ს მხარდამჭერს შ----- შ-----ს პ/ნ: 4-----),
თ----- მ-----სა (პ/ნ: 6-----) და სსიპ ს-----
-----ის წარმომადგენელს შ----- ღ-----ს (პ/ნ: 4-----)
შორის 2018 წლის 18 ივლისს დადებული შეთანხმება (მორიგების
აქტი) შემდეგი პირობებით:
 - 1.1. ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება, რომლის
საკადასტრო კოდია №0----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში მორიგების აქტის გაფორმებისთანავე
დარეგისტრირდეს თ----- მ-----სა (პ/ნ 6-----) და ა----- რ-----ს
(პ/ნ 4-----) თანასაკუთრებაში თითოეულზე $\frac{1}{2}$ (50%-50%)
წილით;
 - 1.2. რ----- რ----- (პ/ნ 4-----) და/ან ა----- რ-----, მისი მხარდამჭერის
შ----- შ-----ს (პ/ნ 4-----) სახით იღებენ ვალდებულებას
გადაუხადონ თ----- მ-----ს 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი
წინამდებარე მორიგების აქტის დამტკიცებიდან ერთი წლის
ვადაში. აღნიშნული თანხის მიღებისთანავე თ----- მ----- ან/და
მისი უფლებამონაცვლე №0----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მის სახელზე
რეგისტრირებულ $\frac{1}{2}$ წილს დაუბრუნებს ა----- რ-----ს, რაზედაც
წარადგენს შესაბამის განცხადებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში ქონებაზე მისი თანასაკუთრების უფლების
გაუქმების ან გადაცემის თაობაზე;
 - 1.3. თანხის გადაცემა მოხდეს ქალაქ მარტვილში მდებარე სანოტარო
ბიუროში, სადაც თ----- მ----- და რ----- რ----- ვალდებულნი არიან
შეადგინონ ან სანოტარო წესით დაამოწმონ თანხის 10 000 (ათი
ათასი) აშშ დოლარის მიღება-ჩაბარების დოკუმენტი.
აღნიშნული პროცედურა მხარეებმა შეიძლება განახორციელონ
პირადად ან სათანადო უფლებამოსილების მქონე
წარმომადგენლების მეშვეობით;
 - 1.4. თანხის მიღების შემდგომ თ----- მ----- ასევე იღებს

ვალდებულებას ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, რომლის საკადასტრო კოდია №0----- წარადგინოს განცხადება იპოთეკის მოხსნის თაობაზე, რასაც განხორციელებს თანხის მიღებიდან არაუგვიანეს 07 (შვიდი) კალენდარული დღის ვადაში;

- 1.5. თ----- მ-----ზე 10000 აშშ დოლარის შეთავაზების უფლება აქვს, რ----- რ-----სა და ა----- რ-----ს, მხარდამჭერის და/ან უფლებამონაცვლის მეშვეობით. ასევე თ----- მ----- ხელს არ შეუშლის თანამესაკუთრეს და მის მხარდამჭერს ქალაქ ფოთში, ს-----ში მდებარე უძრავ ქონების არანაკლებ 10000 (ათიათას) აშშ დოლარად გასხვისებაში. ხელშეშლაში იგულისხმობა ისეთი გარემოება, თუ თ----- მ----- უძრავი ქონების არანაკლებ 10000 დოლარად გასხვისებისა და ამ თანხის მიღების შემთხვევაში ხელს არ მოაწერს კუთვნილი წილის მეორე მხარის მიერ მითითებულ პირებზე (ქონების შემძენებზე) გადაფორმებას, ასევე სხვა ფორმით შეეცდება ხელშეშლას ქონების გასხვისებაში, რაზედაც მხარის მიერ ხელისშემშლელ მხარეს ან/და მის უფლებამონაცვლეს უნდა გაეგზავნოს წერილობითი შეტყობინება ვალდებულების შესრულების თაობაზე, წერილის ჩაბარებიდან მხარემ 15 კალენდარული დღის ვადაში უნდა აღმოფხვრას ხელშეშლა. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეშლის დადასტურების შემთხვევაში თ----- მ----- დაკარგავს 10000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლებას და წარმოიშობა ამ შეთანხმების მეორე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება, ა----- რ-----ს დაუბრუნოს თ----- მ-----ს სახელზე რეგისტრირებული $\frac{1}{2}$ წილი;
- 1.6. თანხის გადაცემისათვის მხარეები მორიგების აქტის შედგენიდან ერთწლიანი ვადის დადგომამდე (2019 წლის 18 ივლისამდე) არაუგვიანეს 15 კალენდარული დღით ადრე წერილობითი ფორმით ან ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით (მეილი) აცნობებენ ერთმანეთს თანხის გადაცემის კონკრეტული დროისა და სანოტარო ბიუროს შესახებ;
- 1.7. იმ შემთხვევაში, თუ ერთი წლის ვადაში 2019 წლის 18 ივლისამდე რ----- რ-----/ან ა----- რ----- ვერ უზრუნველყოფენ თ----- მ-----სათვის 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის გადახდას, ყოველგვარი დამატებითი პირობებისა და ვადის გარეშე უძრავი ქონება მისამართი: ქ. ფოთი, ს-----, ს/კ №0----- საკუთრების უფლებით სრულად აღირიცხება თ----- მ-----ს საკუთრებაში;

- 1.8. მესამე პირებთან დავის წარმოშობის შემთხვევაში მხარეები იღებენ ვალდებულებას დაუყოვნებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ინფორმაცია აღნიშნული დავის შესახებ. ასევე ა----- რ-----ს მხარდამჭერი და რ----- რ----- ვალდებული არიან თ----- მ-----სთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ ცნონ №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაზე 21.12.2011 წელს თ----- ჯ-----სა (პ/ნ 2-----) და ა----- რ-----ს (პ/ნ 4-----) შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკარის მოთხოვნა;
- 1.9. ქალაქ ფოთში, ს----- ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ №0-----) საკუთრების უფლების მიღების შემთხვევაში, თ----- მ----- ან მისი უფლებამონაცვლე არ მოახდენს ა----- რ-----ს გამოსახლებას ამ უკანასკნელის სიცოცხლის მანძილზე. ა----- რ-----ს უფლება აქვს სიცოცხლის მანძილზე იცხოვროს და ისარგებლოს ქალაქ ფოთში, ს----- ში მდებარე ქონებით, რაც უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში;
- 1.10. მხარეებს ერთმანეთის მიმართ სხვა სახის პრეტენზიები ან მოთხოვნები არ გააჩნიათ.
2. მხარეთა შორის მორიგების დამტკიცების გამო, გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 დეკემბრის განჩინება და ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. მხარეთა მორიგების გამო წინამდებარე დავაზე საქმის წარმოება შეწყდეს.
4. განემარტოთ მხარეებს, რომ სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ შეიძლება.
5. საკასაციო საჩივრის ავტორებს რ----- რ-----სა (პ/ნ: 4-----) და ა----- რ-----ს (პ/ნ: 4-----) დაუბრუნდეთ შ----- შ-----ს მიერ (პ/ნ: 4-----) 2017 წლის 22 თებერვალს №52 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 621,60 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: **ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 3 0077 3150.**
6. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. ბაქაქური

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავიძე