



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

17/01/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

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

მოსარჩელე: - სს „ს-----ი“

წარმომადგენელი: - დ-----ე

მოპასუხე: - ი----- თ-----ე, მ----- მ-----ე, ა----- თ-----ე, ა----- თ-----ე,
ნ----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ა----- მ-----ე და მ----- მ-----ე

წარმომადგენელი: - ჯ-----.

ი----- თ-----ის მხარდამჭერი პირი:- მ----- მ-----ე;

დავის საგანი: ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა

ი----- თ-----ის სარჩელი:

მოსარჩელე: ი----- თ-----ე;

წარმომადგენელი: - ჯ-----.

ი----- თ-----ის მხარდამჭერი პირი:- მ----- მ-----ე;

მოპასუხე: სს „ს-----ი“

წარმომადგენელი: დ-----ე

დავის საგანი: იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა:

სს „ს-----ი“ სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს აღკვეთილი იქნას, ქ. ბათუმში, ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების უკანონო ხელყოფა და ამ მიზნით ი----- თ-----ე, მ----- მ-----ე, ა----- თ-----ე, ა----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ა----- მ-----ე და მ----- მ-----ე გამოსახლებული იქნას მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან და მოპასუხისგან გამოთავისუფლებული ფართი ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება სს „ს-----ის“ საკუთრებაა. ქონებაში, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობენ ი----- თ-----, მ----- მ-----, ა----- თ-----, ა----- თ-----, ნ----- თ-----, ნ----- თ-----, ა----- მ----- და მ----- მ-----. ისინი დაკავებულ ფართს ნებაყოფილებით არ ათავისუფლებენ და ხელს უშლიან საკუთრებით სარგებლობაში, რის გამოც მოითხოვს უძრავი ქონების ხელყოფის აღკვეთას და მოპასუხეების გამოსახლების გზით ფართის თავსუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებას.

1.2. მოპასუხის პოზიცია:

ი----- თ-----, მ----- მ-----, ა----- თ-----, ა----- თ-----, ნ----- თ-----, ნ----- თ-----, ა----- მ----- და მ----- მ----- სარჩელს არ ცნობენ. მათი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ი----- თ-----ის საკუთრებას. მან ქონებაზე საკუთრების უფლება დაკარგა ბათილი გარიგების საფუძველზე, რასაც სადაოდ ხდის სარჩელით. ამტკიცებს, რომ გარიგება, რომლითაც ი----- ქადაგიძემ იპოთეკით დატვირთა კუთვნილი ქონება, არ შეიცავს მესაკუთრის ნამდვილ ნებას, რის გამოც იგი ბათილი გარიგებაა. მისი სარჩელი გამორიცხავს სს „ს-----ის“ სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

2. ი----- თ-----ის მხარდამჭერის სასარჩელო მოთხოვნა

ი----- თ-----ის მხარდამჭერი მერი მ----- სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი სს „ს-----სა“ და ი----- თ----- შორის 2008 წლის 18 აპრილს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ი----- თ----- საკუთრებაში გააჩნდა ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. 2008 წლის 18 აპრილს მან სს „ს-----თან“ დადო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც უზრუნველყოფილი მესამე პირის მიერ მიღებული სესხის შესრულება. იპოთეკის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ი----- თ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობა გაუარესებული იყო. მას გააჩნდა ფსიქიკური დეფექტები, რის გამოც ვეღარ აზროვნებდა სათანადოდ და თავის ქმედებას ვერ აძლევდა ანგარიშს. მყარი ფსიქიკური მოშლილობის გამო, სწორედ ვერ აღიქვამდა არსებულ ვითარებას და ვერ ახერხებდა ნამდვილი ნების გამოვლენას. იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას ფსიქიკური მოშლილობის გამო ვერ გამოხატავდა ქონების იპოთეკით დატვირთვის ნამდვილ ნებას. მიაჩნია, რომ ასეთ გარემოებაში დადებული ხელშეკრულება, ბათილი გარიგებაა.

2.2. ი----- თ-----ის სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

სს „ს-----ი“ სარჩელს არ სცნობს. მისი წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გარიგებების ბათილად ცნობის საფუძველი. განმარტავს, რომ ი----- თ-----ე მონაწილეობას ღებულობდა იმ საქმეების განხილვაში, სადაც ბანკი და მსესხებელი, ასევე იპოთეკის საგნის მესაკუთრე დაობდნ თანხის დაკისრებაზე, იპოთეკის საგნის რეალიზაციაზე, კანონიერ ძალაში არსებული გადაწყვეტილებების გაუქმებებზე და სხვა სადაო საკითხებში. ყველა დავაში ი----- თ-----ე და მისი წარმომდგენლები მონაწილეობდნ და მათ არსად მიუთითებიათ გარიგების დადებისას ი----- თ-----ის ნაკლზე. მიიჩნევს, რომ ი----- თ----- გარიგების დადებისას რაიმე ტიპის ნაკლი არ გააჩნდა და იგი ნებას გამოხატავდა სრულყოფილად. გარდა ამისა აღნიშნავს, რომ სარჩელს არ აქვს იურიდიული ინტერესი. ბანკმა ქონება შეიძინა აუქციონზე და ის კეთილსინდისიერი შემძენია. ბანკმა არც გარიგების დადებისას და არც ქონების შეძენისას არ იცოდა ი----- თ-----ის ფსიქიკური ნაკლის შესახებ, შესაბამისად ამ გარიგების გაბათილება ვერ გამოიწვევს მოსარჩელის სასარგებლო შედეგის დადგომას. მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნა დაკმაყოფილდეს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 17 აპრილს სს „ს-----სა“ და შპს „თ-----ს“ შორის დაიდო საკრედიტო ხაზით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ბანკმა შპს „თ-----ს“ გაუხსნა საკრედიტო ხაზი 300 000 აშშ დოლარის ლიმიტით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

იპოთეკის ხელშეკრულება ტ.1. ს.ფ. 62-68

3.1.2. სს „ს-----სა“ და შპს „თ-----ს“ შორის 2008 წლის 17 აპრილს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, ი----- თ-----ა და სს „ს-----ს“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც სს შპს „თ-----ს“ ვალდებულებების შესრულება უზრუნველყოფილი იქნა ი----- თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. ბათუმში ქ-----ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

იპოთეკის ხელშეკრულება ტ.1. ს.ფ. 62-68

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 93-94

3.1.3. 200 წლის 17 აპრილის ხელშეკრულების ფარგლებში 2009 წლის 11 სექტემბერს სს „ს-----სა“ და შპს „თ-----ს“ შორის დაიდო იპოთეკური კრედიტის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ბანკმა შპს „თ-----ს“ 60 თვის ვადით სესხად გადასცა 115 790 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.1.4. შპს „თ-----მ“ ნაკისრი ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა, რის გამოც სს „ს-----მა“ ცალმხრივად შეწყვიტა მასთან დადებული

ხელშეკრულება. სარჩელი აღძრა მის წინააღმდეგ და მოითხოვა დარჩენილი დავალიანების 97 967.05 აშშ დოლარის შპს „თ-----სა“ და თავდებ პირებზე დაკისრება, ასევე მოითხოვა იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება. ტ. 1. ს.ფ. 140-150

3.1.5. საქმის განხილვაში ი----- თ-----ე მონაწილეობდა წარმომადგენლის ვიტალი მელაძის მეშვეობით. ვიტალი მელაძე ი----- თ-----ის უფლებებს იცავდა ნოტარიუსის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება. ტ. 1. ს.ფ. 140-150

მხარეთა განმარტებები.

3.1.6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით სს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. შპს „თ-----ს“ და თავდებ პირებს: - დ-----ეს, ჯ-----ეს და მ-----ეს ბანკის, სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ 67 967.05 აშშ დოლარის გადახდა. დაკისრებული თანხის ამოღება უნდა განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ხარჯზე, მათ შორის ი----- თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. ბათუმში ქ-----ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება. ტ. 1. ს.ფ. 140-150

3.1.7. გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და მიქცეული იქნა აღსასრულებლად. გადაწყვეტილების აღსრულებს მიზნით ი----- თ-----ის კუთვნილი ქონება აუქციონზე გაიყიდა და იგი 2013 წლის 30 იანვარს 125 000 ლარად შეიძინა სს „ს-----მა“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

აღმასრულებლის 2013 წლის 30 იანვრის განკარგულება. ტ.1. ს.ფ. 13.

3.1.8. საქმის განხილვის მომენტისათვის ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში სს „ს-----ის“ საკუთრებადაა რეგისტრირებული. მასში ცხოვრობენ ი----- თ-----ე, მ----- მ-----ე, ა----- თ-----ე, ა----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ა----- მ-----ე და მ----- მ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ.14.

3.1.9. მხარეთათვის სადაო არაა ის ფაქტი, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ი----- თ-----ე

აღიარებული იქნა მხარდასაჭერ პირად და მას მხარდამჭერად დაენიშნა მ-----
მ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2016 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება.ტ.1. ს.ფ. 39-42

3.1.10. ასევე უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ი----- თ-----ე 2016 წლის 24 აგვისტომდე ქმედუუნაროდ ან მხარდასაჭერ პირად აღიარებული არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას (2008 წლის 17 აპრილს) ი----- თ-----
ის ჯანმრთელობის მდგომარეობა;

- იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იბარიმ თ-----ის ნამდვილი ნების
გამოვლინება.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის
გადაწყვეტისათვის ამ ორი გარემოების დადგენა გადამწყვეტი
მნიშვნელობისაა.

3.2.3. ი----- თ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობათან დაკავშირებით, ასევე
გარიგების დადებისას ნამდვილი ნების გამოვლენასთან დაკავშირებით,
მხარეები იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მათ მიერ
დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები გამორიცხავენ ერთმანეთის
არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი
მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის
მიერ დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ვინც მტკიცებულებებით
დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში დასახელებულ ფაქტებს.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადავობისას
სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და
თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას
მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით,
დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის
მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.
მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს
საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს
დადასტურებული ეს ფაქტები. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი
მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების
დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები,
რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული
გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან
გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს
შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება
ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე

ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი----- თ-----ის მხარდამჭერს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების დადების დროს ი----- თ-----ე ვერ აკონტროლებდა თავის მოქმედებას, არ ჰქონდა შეგნებული თავისი ქმედების შინაარსი და ანგარიშს ვერ უწევდა მას. აღნიშნული გარემოების დადგენა გადაწყვეტს გარიგების დადებისას ნების გამოვლენის ნამდვილობის საკითხსაც.

3.2.5. 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.

3.2.6. ი----- თ-----ის მხარდამჭერმა, ი----- თ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესების მტკიცებულებად წარმოადგინა თავისი ზეპირი განმარტება. სს „ს-----ის“ წარმომადგენელმა ი----- თ-----ის მხარდამჭერის ზეპირი განმარტება, ზეპირი განმარტებითვე უარყო. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოსარჩელეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

3.2.7. ი----- თ-----ის მხარდამჭერმა მტკიცების ტვირთის დაძლევის მიზნით წარმოადგინა ექსპერტიზის დასკვნა. მისი შესწავლით სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სისხლის სამართლის №171070813006 საქმეზე გამოძიების მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს დანიშნული იქნა ფსიქოლოგიური ექსპერტიზა, რაც ჩატარებული იქნა სსიპ

„ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროში“. ექსპერტმა საექსპერტო კვლევით დაადგინა, რომ ი----- თ----- აღენიშნება მსუბუქი გონივრული ჩამორჩენილობა. თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით ი----- თ----- არ შეუძლია შეიგნოს თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განაგოს იგი. 2008 წლის 17 აპრილს, იპოთეკის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერისას ი----- თავდგრიძეს აღენიშნებოდა ჭკუასუსტობა - მსუბუქი გონებრივი ჩამორჩენილობა და მას არ შეეძლო შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განეგო იგი. თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით ი----- თ----- არ შეუძლია სწორად აღიქვას, დაიმახსოვროს და გადმოსცეს ფაქტები და მისცეს ჩვენება.

იხ. დადგენილება ტ.1. ს.ფ.208-209

ექსპერტიზის დასკვნა. ტ.1. ს.ფ. 210-216

3.2.8. გარდა აღნიშნულისა, ის გარემოება, რომ ი----- თ----- აღენიშნება მსუბუქი გონივრული ჩამორჩენილობა, თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით ი----- თ-----, რომ არ შეუძლია შეიგნოს თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განაგოს იგი, დგინდება ფსიქოსოციალური საჭიროებიდან გამომდინარე ექსპერტიზის დასკვნით, რომლის მიხედვითაც ი----- თ----- აქვს მყარი ფსიქიკური (გონებრივი) დარღვევები, რომელთა სხვადასხვა დაბრკოლებასთან ურთიერთქმედებამ შესაძლოა ხელი შეუშალოს საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მის სრულ და ეფექტიან მონაწილეობას სხვებთან თანაბარ პირობებში. სწორედ აღნიშნული გათვალისწინებით მას გარიგებების დადებაში სჭირდება მხარდამჭერი.

იხ. ექსპერტიზის დასკვნა. ტ. 2 ს.ფ. 26-33

3.2.9. სასამართლო განმარტავს, რომ ჯანმრთელობის მდგომარეობა ფაქტობრივი გარემოებებია. გარიგების დადებისას მომენტში ი----- თ-----ის ქმედუნარიანობის საკითხის დამტკიცებაში, მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სავსებით შესაძლებელია ი----- თ-----ე 2008 წლის 17 აპრილს ვერ აცნობიერებდა თავისი მოქმედების მნიშვნელობას, გაუარესებული ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო შესაძლებელია ანგარიშს ვერ უწევდა თავის მოქმედებას, მაგრამ ასეთი ფაქტის არსებობას სჭირდება დამტკიცება. საქმეში წარმოდგენილი ორი ექსპერტიზის დასკვნა და სასამართლოს გადაწყვეტილება საკმარისია იმისათვის, რომ სასამართლომ დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნიოს ის გარემოება, რომ ი----- თ-----ე 2008 წლის 17 აპრილს, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას დაავადებული იყო მსუბუქი გონებრივი ჩამორჩენილობით და მას არ შეეძლო

შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განეგო იგი. თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით ი----- თ----- არ შეუძლია სწორად აღიქვას, დაიმახსოვროს და გადმოსცეს ფაქტები და მისცეს ჩვენება. მას გარიგების დადების დროს, და ახლაც, სჭირდებოდა მხარდამჭერი პირი. მხარდამჭერის (მეურვის) გარეშე ის ვერ გაანალიზებდა იპოთეკის ხელშეკრულების დადების არსს, ასევე გარიგების დადებისას ვერ უხელმძღვანელებდა თავის მოქმედებას და ვერ შეიგნებდა შპს „თ-----ს“ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად თავისი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის მნიშვნელობასა და მის თანმდევ შედეგებს.

იხ. ექსპერტიზის დასკვნა. ტ. 2 ს.ფ. 26-33

იხ. დადგენილება ტ.1. ს.ფ.208-209

ექსპერტიზის დასკვნა. ტ.1. ს.ფ. 210-216

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებით სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ არარსებობს სადაო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. საფუძვლიანია სს „ს-----ის“ სარჩელი. საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით ი----- თ-----ე, მ----- მ-----ე, ა----- თ-----ე, ა----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ა----- მ-----ე და მ----- მ-----ე გამოსახლებული უნდა იქნან სს „ს-----ის“ ქონებიდან და ფართი მას უნდა ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.

6. სამართლებრივი შეფასება:

ი----- თ-----ის სარჩელის ნაწილი:

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ყველაზე ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს და იგი გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. კანონის დასახლებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს

მეშვეობით. 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.

ი----- თ-----ის მხარდამჭერი პირი ამტკიცებს, რომ 2008 წლის 17 აპრილის იპოთეკის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა. 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 მისი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ 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 როდი 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. გარიგების ნამდვილობისათვის აუცილებელია გარიგების შინაარსთან დაკავშირებით მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. გარიგების დადებისათვის აუცილებელია, რომ მის დადებაში მონაწილეობდეს ქმედუნარიანი პირი. დაუშვებელია გარიგება დადოს იმ პირმა, ვინც ასაკის ან ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო ვერ ხელმძღვანელობს თავის მოქმედებას და ანგარიშს ვერ უწევს მას. ასეთი გარიგება ეწინააღმდეგება, როგორც კანონს ასევე ზნეობის ნორმებს და ბათილია. ძირითადი პრობლემა ასეთ გარიგებებში არის ის, რომ გარიგება არ შეიცავს მხარის ნამდვილ ნებას. ნამდვილი ნების გარეშე დადებული გარიგება კი კანონსაწინააღმდეგო გარიგებაა და იგი ექვემდებარება გაბათილებას. აღნიშნული გამომდინარეობს საქ. სკ-ის 51-52-ე და 54-ე მუხლის საფუძვლებიდან. გარდა დასახელებული ნორმისა სამოქალაქო კოდექსის 58-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილიც ასეთ გარიგებას ბათილად აცხადებს. დასახელებული ნორმით „ბათილად შეიძლება ჩაითვალოს პირის მიერ ნების გამოვლენა ცნობიერების დაკარგვის ან დროებითი ფსიქიკური აშლილობის დროს.

ბათილია ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის მიერ ნების გამოვლენა

გარიგების დადებისას, როცა ეს რეალური ვითარების სწორად აღქმას არ შეესაბამება, თუ ეს პირი ამ გარიგებით სარგებელს არ იღებს, თუნდაც იგი სასამართლოს მიერ მხარდაჭერის მიმღებად არ იყოს ცნობილი“.

ამდენად გარიგება, რომელიც დადებულია იმ პირის მიერ რომელიც ფსიქიკური აშლილობის გამო ვერ აცნობიერებს საქმის არსს, გამოხატული ნების შინაარსს, ანგარიშს ვერ უწევს თავის მოქმედება და ვერ ხელმძღვანელობს მას. ასეთ პირობებში გამოვლენელი ნება არაა ნამდვილი და იწვევს გარიგების ბათილობას.

დადგენილია, რომ ი----- თ----- აღენიშნება მსუბუქი გონივრული ჩამორჩენილობა. თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით ი----- თ----- არ შეუძლია შეიგნოს თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განაგოს იგი. 2008 წლის 17 აპრილს, იპოთეკის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერისას ი----- თ----- ადენიშნებოდა ჭკუასუსტობა - მსუბუქი გონებრივი ჩამორჩენილობა და მას არ შეუძლო შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განეგო იგი. თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით ი----- თ----- არ შეუძლია სწორად აღიქვას, დაიმახსოვროს და გადმოსცეს ფაქტები და მისცეს ჩვენება. 2008 წლის 17 აპრილს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება არ შეიცავს ი----- თ-----ის ნამდვილ ნებას, შესაბამისად იგი ბათილი გარიგებაა. მისი ბუნების შემოწმებისას მნიშვნელოვანია ასევე შემოწმდეს გარიგების გაბათილებით არის თუ არა შესაძლებელი მიღწეული იქნას მოსარჩელის ინტერესი. თუ მოსარჩელის ინტერესი სარჩელის დაკმაყოფილებით არ დადგება, მაშინ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ასეთ შემთხვევაში გარიგება არის თუ არა ბათილი, ამის დადგენა არარის აუცილებელი. მთავარია გამოიკვეთოს მოსარჩელის მიზნის მიღწევის შესაძლებლობა.

6.3. 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 შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ

სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის ნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, ის უდაო და სადაო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სასამართლომ დაახარისხა შესაბამის პუნქტებში, წარმოადგენს თუ არა გარიგების გაბათილებისა და უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის მიჩნევის საფუძველს. წინამდებარე საქმეში სხვა მნიშვნელოვანი საკითხებიცაა, მაგრამ სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, სხვა დანარჩენი საკითხების სამართლებრივ შეფასებას, საქმისათვის მნიშვნელობა არ აქვს. სწორედ ამიტომაც პირველ რიგში უნდა შემოწმდეს გარიგების გაბათილება გამოიწვევს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენას.

6.4. სამოქალაქო საქმეთა განხილვისას მნიშვნელოვანია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დათქმა. დასახელებული ნორმით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. დასახელებული ნორმით დადგენილია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებების სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასება-გამოკვლევის სტანდარტი, რომლის შესაბამისად გამოკვლეულ და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დამყარებით სასამართლომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება მხარის მოთხოვნის საფუძვლიანობის თაობაზე, თავის მხრივ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-3 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნაა, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში მოკლედ მიეთითოს მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის პოზიცია მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი, მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, კანონის ეს დათქმა ორიენტირებულია მართლმსაჯულების მიზნის მიღწევაზე - ერთი მხრივ, გადაწყვეტილება იყოს ზუსტი და ამომწურავი პასუხი მოსარჩელის მოთხოვნაზე და, მეორე მხრივ, ის უნდა შეიცავდეს იმ გონივრული განსჯის პროცესის ზუსტ ასახვას, რაც საფუძვლად უდევს უფლების დამდგენ მართლმსაჯულების აქტს - გადაწყვეტილებას, რადგან მისი ერთ-ერთი დანიშნულებაა, დაარწმუნოს მხარე მოთხოვნის საფუძვლიანობასა თუ უსაფუძვლობაში. აღნიშნული მიდგომის ფარგლებში სასამართლო მიიჩნევს, რომ წინამდებარე აღიარებით სარჩელს არ აქვს იურიდიული ინტერესი. სასამართლო ამ მოსაზრებამდე მივიდა შემდეგი არგუმენტების გათვალისწინებით:

სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე სარჩელი აღიარებითია, ამ ტიპის სარჩელებზე ვრცელდება საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მოთხოვნები, ანუ სარჩელი უნდა აკმაყოფილებდეს ამ მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნას. კერძოდ: 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 სარგებელის მოტანა უნდა შეეძლოს.

აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ისიც, რომ აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის უნდა დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი. მოსარჩელემ 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.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის ინტერესში შედის იპოთეკის ხელშეკრულების გაბათილება. მიიჩნევა, რომ თუ სადაო გარიგება აღიარებული იქნება ბათილ გარიგებად, მაშინ ის გახდება უძრავი ქონების მესაკუთრე და სს „ს----- --ი“ უძრავი ქონებიდან ვერ გამოასახლებს. ამ გზით აღსდგება მისი საკუთრების უფლება.

6.5. სასამართლო მიიჩნევს, რომ წინამდებარე სარჩელით დაყენებული საკითხები არ გამოიწვევს მოსარჩელის მიზნის მიღწევას. ამ ფორმით წარმოდგენილი სარჩელით არ მიიღწევა ი----- თ-----ისათვის საინტერესო იურიდიული შედეგის დადგომა. ხელშეკრულების გაბათილების შემთხვევაშიც კი მოსარჩელე ვერ მიიღებს ვერანაირ სარგებელს. სასამართლო ამ მოსაზრებამდე მივიდა შემდეგი არგუმენტების გათვალისწინებით:

უძრავი ქონება, რომლის ინტერესიც ი----- თ----- აქვს, 2008 წლამდე მის საკუთრებას წარმოადგენდა. 2008 წლის 17 აპრილს იპოთეკით დაიტვირთა შპს „თ-----ს“ სესხის უზრუნველსაყოფად. შპს „თ-----მ“ ნაკისრი ვალდებულება

ჯეროვნად არ შეასრულა, რის გამოც სს „ს-----მა“ ცალმხრივად შეწყვიტა მასთან დადებული ხელშეკრულება. სარჩელი აღძრა მის წინააღმდეგ და მოითხოვა დარჩენილი დავალიანების 97 967.05 აშშ დოლარის შპს „თ-----სა“ და თავდებ პირებზე დაკისრება, ასევე მოითხოვა იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით სს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. შპს „თ-----ს“ და თავდებ პირებს: - დ-----ეს, ჯ-----ეს და მ-----ეს, ბანკის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ 67 967.05 აშშ დოლარის გადახდა. გადაწყვეტილებით ასევე დადგინდა დაკისრებული თანხის ამოღება იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ხარჯზე, მათ შორის ი----- თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით. გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და მიქცეული იქნა აღსასრულებლად. გადაწყვეტილების აღსრულებს მიზნით ი----- თ-----ის კუთვნილი ქონება აუქციონზე გაიყიდა და იგი 2013 წლის 30 იანვარს 125 000 ლარად შეიძინა სს „ს-----მა“. ქონების შემძენმა აღმასრულებლის 2013 წლის 30 იანვრის განკარგულება წარადგინდა საჯარო რეესტრში და დარეგისტრირდა ქონების მესაკუთრედ. საქმის განხილვის მომენტისათვის ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში სს „ს-----ის“ საკუთრებადაა რეგისტრირებული. ის ქონების მესაკუთრეა არა იპოთეკის ხელშეკრულების, არამედ აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე. მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა, მისი გაბათილება არ წარმოშობს ი----- თ-----ის საკუთრების უფლებას, შესაბამისად გარიგების გაბათილება არ გამოიწვევს ი----- თ-----ის საკუთრების უფლების აღდგენას. მისი უფლება შეიძლება აღდგენილი იქნას მხოლოდ და მხოლოდ აღმასრულებლის განკარგულების გაბათილების შემთხვევაში. აღიარებით სასარჩელო მოთხოვნას აუცილებლად უნდა ახლდეს მიკუთვნებითი მოთხოვნა. არსებობს ლოგიკური და რიტორიკული კითხვა - თუ სასამართლო გააბათილებს ხელშეკრულებას, რა შედეგს მიიღებს ამით მოსარჩელე? სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ ფორმულირებით სარჩელის დაკმაყოფილებას შედეგი არ მოყვება. თუ მოსარჩელეს ექნებოდა მეორე მოთხოვნა მაგალითად ქონების მის საკუთრებად დარეგისტრირება, ასეთ შემთხვევაში მიჩნეული იქნებოდა, რომ მოთხოვნის ინტერესი მოსარჩელეს აქვს. როცა აღიარებით სარჩელს არ აქვს მიკუთვნებითი მოთხოვნა, ხელშეკრულება კანონიერია თუ უკანონო, ამის დადგენა კარგავს აზრს. ინტერესი ფართე მასშტაბიანი სიტყვაა და მისი მთლიანი მოცულობის შინაარსი არ გამოიყენება აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის დასაკმაყოფილებლად. მასში მხოლოდ ის კანონით გათვალისწინებული შედეგი მიიჩნევა, რაც უნდა მოყვეს რაიმე ფაქტის არსებობის ან არარსებობის აღიარებას. თავის მხრივ აღიარებითი სარჩელის შედეგის მიღწევაც უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევა. წინამდებარე დავაში მოსარჩელეს არ აქვს მიკუთვნებითი სარჩელი. გარიგების გაბათილება არ გამოიწვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენას. ქონება ისევ სს „ს-----ის“ საკუთრებაში დარჩება. ამიტომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სს „ს-----ის“ სარჩელის ნაწილი:

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა“.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილი იქნა, რომ ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საქმის განხილვის მომენტისათვის სს „ს-----ის“ საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.“

სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც საქართველოში ისე სხვა ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას.

მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მესაკუთრე თვითონ წყვეტს ისარგებლოს თუ არ თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას იგი გულისხმობს, როგორც ქონების გასხვისებას ასევე მის უფლებებზე დატვირთვასაც.

6.8. სს „ს-----ის“ მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო, არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში.

6.9. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. დადგენილია, რომ ი----- თ-----ე, მ----- მ-----ე, ა----- თ-----ე, ა----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ნ----- თ-----ე, ა----- მ-----ე და მ----- მ-----ე არ არიან ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეები. მათი მფლობელობის წინააღმდეგია სს „ს-----ი“, რომელსაც მოპასუხეთა გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოპასუხეებს არ აქვთ ამ ქონების ფლობის უფლება. ისინი არ არიან ქონების მართლზომიერი მფლობელები, ამიტომაც ისინი გამოსახლებულნი უნდა იქნან მოსარჩელის კუთვნილი ქონებიდან. მათი გამოსახლებითა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის გადაცემით აღსდგება მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლო პატივს სცემს ი----- თ-----ის, მ----- მ-----ის, ა----- თ-----ის, ა----- თ-----ის, ნ----- თ-----ის, ნ----- თ-----ის, ა----- მ-----ის და მ----- მ-----ის ინტერესსაც, მაგრამ კანონი უპირატესობას ანიჭებს მესაკუთრეს. არამესაკუთრესთან შედარებით, მესაკუთრეს უძრავი ქონების მართვის უპირატესი უფლება აქვს. პირველ რიგში ყურადღება უნდა მიექცეს მესაკუთრეს და მისი საკუთრების უფლება უნდა იქნას დაცული. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.10. სს „ს-----ი“ მოითხოვს გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევას. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით,

რომლის შესაბამისად სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია დისპოზიციურობის პრინციპზე, რაც გულისხმობს მას, რომ თითოეული მხარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მხარეთა უფლებაა კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ისარგებლონ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესაძლებლობით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 267-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულება დასაშვებია მხოლოდ მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ. სამოქალაქო-სამართლებრივი, აღსასრულებელი მოთხოვნების იძულებითი აღსრულება იწყება კრედიტორის მიერ სააღსრულებო ფურცლისა და სასამართლო გადაწყვეტილების სააღსრულებო ბიუროში წარდგენით.

სამოქალაქო სამართალწარმოებით მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილება შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის საფუძველზე, მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად. კერძოდ, თუ სასამართლო გადაწყვეტილება შეეხება: ალიმენტის მიკუთვნებას; პირის დასახიჩრებას ან ჯანმრთელობის სხვა დაზიანებას; მარჩენალის სიკვდილით გამოწვეული ზიანის ასანაზღაურებლად გადასახადების დაკისრებას; მუშაკისათვის არა უმეტეს 3 თვის ხელფასის მიკუთვნებას; უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვებას; უკანონოდ დათხოვნილი ან გადაყვანილი მუშაკის სამუშაოზე აღდგენას ან თუ გადაწყვეტილება გამოტანილია თამასუქისა და ჩეკის თაობაზე. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების თაობაზე სასამართლოს გამოაქვს განჩინება (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 270-ე მუხლი).

სასამართლო განმარტავს, რომ საქ. სკ-ის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი შეიცავს იმ გადაწყვეტილებათა სანიმუშო ჩამონათვალს, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს დაუყოვნებლივ აღსრულებისათვის. დასახელებული ნორმა უნდა განიმარტოს შეზღუდვითი განმარტების ფორმით. მის შინაარსში არ იგულისხმება ყველა იმ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ მიქცევის სავალდებულობა, რომელიც სსკ-ის 268-ე მუხლშია მითითებული. ჩამოთვლილი გადაწყვეტილებები დაუყოვნებლვ აღსასრულებლად შეიძლება მიექცეს, თუ გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს მხარეს, ან გადაწყვეტილების აღსრულება შემდგომში შეუძლებელი აღმოჩნდეს. ამ გარემოებათა დამტკიცების ტვირთი ეკისრება შუამდგომლობის აღმძვრელ მხარეს. სასამართლომ, გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად არ უნდა მიაქციოს თუ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება გადაწყვეტილების დაყოვნებით მიყენებული გამოუსწორებელი ზიანის მოსალოდნელობა ან/და აღსრულების დაყოვნებით გადაწყვეტილების აღსრულების შეუძლებელობა.

სასამართლომ შეამოწმა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად

მიქცევის საფუძველი, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ მიქცევის აუცილებლობა. უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება ექვემდებარე დაუყოვნებლივ აღსრულებას. მართალია გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და გადაწყდა მოპასუხეების ფართიდან გამოსახლება და ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების საკითხი. მაგრამ გადაწყვეტილების დაყოვნება მოსარჩელეს მიაყენებს არსებით ზიანს. ის ვერ ახერხებს დასახელებული ფართის სარგებლობას და ამით მის კანონიერ ინტერესს ადგება ზიანი. ამ ზიანის აღმოსაფხვრელად აუცილებელია გადაწყვეტილება მიქცეული იქნას დაუყოვნებლივ აღსრულებლად. მითუმეტეს საქ. სსკ-ის 268-ე მუხლი, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვებისას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას ითვალისწინებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

7. საპროცესო 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 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის

ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

წინამდებარე საქმეზე, ი----- თ-----ის სარჩელზე, სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით, ხოლო სს „ს-----ის“ სარჩელზე სახ. ბაჟი გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. დასახელებული ნორმების გათვალისწინებით ი----- თ-----ის სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1500 ლარს. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით ბაჟის გადახდა ი----- თ----- უნდა დაეკისროს. ის როგორც შეზღუდული შესაძლებლობის პირი სახ. ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სს „ს-----ის“ სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის თანხის გადახდა სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მ----- მ-----ეს, ა----- თ-----, ა----- თ-----, ნ----- თ-----, ნ----- თ-----, ა----- მ-----ეს და მ----- მ-----ეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა 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. სს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. აღკვეთილი იქნას ი----- თ-----ის, მ----- მ-----ის, ა----- თ-----ის, ა----- თ-----ის, ნ----- თ-----ის, ნ----- თ-----ის, ა----- მ-----ის და მ----- მ-----ის მიერ, სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და ამ მიზნით ისინი გამოსახლებულნი იქნან ქ. ბათუმში ქ-----ში მდებარე, 05.30.34.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან. გამოთვისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს სს „ს-----ს“.
3. გადაწყვეტილება მიქცეული იქნას დაუყონებლივ აღსასრულებლად და ამ მიზნით მასზე გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი.
4. მ----- მ-----ეს, ა----- თ-----, ა----- თ-----, ნ----- თ-----, ნ----- თ-----, ა----- მ-----ეს და მ----- მ-----ეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახ. ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
5. ი----- თ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
6. გადაწყვეტილება, დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.№32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. №30).

7. გადაწყვეტილება სხვა ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.№32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. №30).
8. 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე