



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**09 თებერვალი, 2018 წელი
ბათუმი**

ქ.

**შესავალი ნაწილი
ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო**

**მოსამართლე - დავით გელაშვილი
სხდომის მდივანი - ნაირა აბაშიძე**

**მოსარჩელე - სს „ტ-----ი“,
წარმომადგენელი - გ-----ი,**

**მოპასუხე - თ-----ე,
თ-----ე,
თ-----ე,
თ-----ე,
ც-----ე (ხ----ე)**

წარმომადგენელი - რ-----ე

**დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის
აღკვეთა,**

შეგებებული სარჩელი:

**მოსარჩელე - თ-----ე,
თ-----ე,
თ-----ე,
თ-----ე,
ც-----ე (ხ----ე)**

წარმომადგენელი - რ-----ე

**მოპასუხე: სს „ტ-----ი“,
წარმომადგენელი - გ-----ი,**

**დავის საგანი: 30.11.2016 წლის იპოთეკით დატვირთული ქონების
კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად
ცნობა**

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს და მესაკუთრე სს „ტ-----ს“ გამონთავისუფლებული სახით გადმოეცეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო.

1.2 მოპასუხეებს დაეკისროთ სასამართლო დავაზე გადასახდელი ბაჟი 100 ლარი.

1.3. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

30.11.2016 წლის იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე სს „ტ-----ის“ (ყოფილი კ-----ს) საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო. მიუხედავად სს „ტ-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა მოპასუხეები განზრახ არიდებენ თავს უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის გადაცემას. მოპასუხეები არამართლზომიერად (უკანონოდ) განაგრძობენ სს „ტ-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების ფაქტობრივ ფლობას და მისით სარგებლობას. დასახელებული უძრავი ქონება წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს. ყოველივე მოპასუხეების მხრიდან ნივთის უკანონო ფლობასთან ერთად იწვევს საკუთრების უფლების ხელშეშლას და არღვევს მესაკუთრის კანონიერ ინტერესებს.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსარჩელის წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი დაუჭირა და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა წამოადგინეს შესაგებელი, რომლითაც არ სცნეს სარჩელი და მიუთითეს, რომ მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება სასარჩელო მოთხოვნები. სადაო საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს მოპასუხის მამაპაპისეულ საცხოვრებელ სახლს, რომელსაც ჰყავს 5 თანამესაკუთრე. აღნიშნული უძრავი ქონება მოტყუებით და კანონის დარღვევით გაიფორმა ღია კვირკველიამ, აღსრულების ეროვნული ბიუროს 08.11.2012 წლის განკარგულებით, რომლის

შესახებაც მოპასუხე მხარეს რაიმე ინფორმაცია არ ჰქონია და შესაბამისად მათ არ იციან როგორ მოხდა ქონების გადაფორმება ლია კვირკველიას სახელზე და შემდგომ როგორ მოხდა ამ ქონების გადაფორმება მოსარჩელის სახელზე. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით სადაო ქონება მოსაჩვენებლად და ფიქტიურად შეუსყიდია მოსარჩელეს და მას ამ დროის მანძილზე რაიმე პრეტენზია არ ჰქონია მოპასუხესთან, მოსარჩელეს საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს კანონის დარღვევით.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე თ-----ემ და მისმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნეს იმ გარემოებებზე მითითებით, რაც შესაგებელშია აღნიშნული.

მოპასუხეები თ-----ე, თ-----ე, თ-----ე, ც-----ე (ხ----ე) სხდომაზე არ გამოცხადებულან.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 30 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, ამასთან უძრავი ქონება საცხოვრებელი სახლი და 1301 კვმ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაური სოფელი ფ----ა ს/კ 2----- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს შეგებებული სარჩელის მოსარჩელების სახელზე და გაიცეს შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ხელშეკრულება დადებულია მოსაჩვენებლად და მისი შინაარსი ეწინააღმდეგება კანონს, სს „ტ-----მა“ უკანონოდ მოიპოვა საკუთრების უფლება, ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული სამართლებრივი შედეგის დადგომასთან, რადგანაც ხელშეკრულების მიზანი არ იყო უძრავი ქონების ყიდვა, ან გაყიდვა. თავდაპირველად გ-----მა 2016 წლის 22 ოქტომბერს სარჩელი წარადგინა სასამართლოში და მოპასუხის თ-----ის წინააღმდეგ და მოითხოვა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან მდებარე ხელვაჩაური სოფელი ფ----ა ს/კ 2----- გამოსახლება. გ-----ი დარწმუნდა რომ მას უკანონოდ ჰქონდა მოპოვებული საკუთრების უფლება ქონების გვერდზე გაცურების მიზნით, თვალთმაქცურად და მოსაჩვენებლად გადაუფორმა ეს ქონება სს „ტ-----ს“. ამ საქმეზე სასამართლომ 2017 წლის 27 იანვარს გამოიტანა განჩინება სარჩელის განუხილველად დატოვების შესახებ, რის შემდეგაც იმავე საგანზე ახალი სარჩელი წარადგინა სს „ტ-----მა“. სადაო ხელშეკრულების მიხედვით სს „ტ-----ს“ გაუცია თითქოსდა კრედიტი და ეს თანხა მიუღია შპს „ტ-----ს“ და უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ყოფილა მოცემული სადავო ქონება, თუმცა ბანკს რაიმე თანხა არ გაუცია. მოსარჩელები ითხოვენ აღნიშნული

ქონების თ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების საკუთრებაში გაფორმებას.

შეგებებული სარჩელის მოპასუხის პოზიცია:

შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ არ სცნო შეგებებული სარჩელი და შესაგებელში მიუთითა, რომ უძრავი ქონება წარმოადგენდა უზრუნველყოფის საგანს და მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე მოხდა კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა გარკვეული თანხის სანაცვლოდ, ხელშეკრულება არ ეწინააღმდეგება კანონს, ვინაიდან ვალის სანაცვლოდ მოხდა უძრავი ქონების გადაცემა კრედიტორის საკუთრებაში. „ტ-----მა“ უძრავი ქონება შეიძინა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირისგან. ხელშეკრულებით მხარეებს განზრახული ჰქონდათ იურიდიული შედეგების დადგომა, რაც გამოიხატა შპს „ტ-----ს“ სასესხო დავალიანების შემცირებაში 140 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადაოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 29 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 2-----, მდებარე მისამართზე რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----ა, 2013 წლის 20 სექტემბრიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2016 წლის 29 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ.17).

3.1.2. 30.11.2016 წლის იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე სს „ტ-----ის“ (ყოფილი სს „კ-----ს“) საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი სამოქალაქო საქმეზე (ს.ფ. 1-10);
- 2016 წლის 30 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.13);
- მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი);

- 30.11.2016 წლის იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება.

3.1.3. დადგენილია, რომ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ - სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფაქტობრივად ფლობენ და სარგებლობენ მოპასუხეები თ-----ე, თ-----ე, თ-----ე, თ-----ე და ც-----ე (ხ-----ე), რითაც ილახება მესაკუთრის ინტერესები. მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ აღნიშნული ქონების კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

1. სარჩელი სამოქალაქო საქმეზე (ს.ფ. 1-10);
2. 2016 წლის 30 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.13);
3. მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი);

3.1.4. სს „ტ-----ის“ აქციონერთა 2016 წლის 23 მაისის საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად ორგანიზაციის წესდების 1.1. პუნქტში შევიდა ცვლილება და საზოგადოების სახელწოდებად „კ-----ს“ ნაცვლად განისაზღვრა „ტ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი სამოქალაქო საქმეზე (ს.ფ. 1-10);
- ცვლილებები წესდებაში (ს.ფ.19-20);
- მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი);

3.1.5. 2016 წლის 30 ნოემბერს ერთის მხრივ სს „ტ-----ს“, მესაკუთრე გ-----ს და მსესხებელ შპს „ტ-----ს“ შორის დაიდო იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა მხარეთა შეთანხმებით 140 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ღირებულების უძრავი ქონება (ს/კ 2-----), რომელსაც მესაკუთრე საკუთრების უფლებით გადასცემს სს „ტ-----ს“ მსესხებლის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესასრულებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი);
- 2016 წლის 30 ნოემბრის იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება.

ძირითად სარჩელზე მოპასუხე მხარე და შეგებებულ სარჩელზე მოსარჩელე მხარე სადავოდ მიიჩნევენ სს „ტ-----ი“-ის საკუთრების კანონიერებას უძრავ ქონებაზე, რომლის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებას ითხოვს მოსარჩელე. მათი მოსაზრებით, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი ხელშეკრულება დადებულია მოსაჩვენებლად.

ძირითად სარჩელზე მოსარჩელის წარმომადგენელი ამტკიცებს, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება სს „ტ-----ი“-ის საკუთრებას წარმოადგენს, მაგრამ მოპასუხეთა ხელშეშლის გამო ვერ ახერხებს საკუთრებით სარგებლობას.

სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სადაო საკითხის გამოკვლევისას სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

ძირითად სარჩელზე მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა თავისი არგუმენტების დადასტურების მიზნით წარმოადგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რითაც დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ფ----ა, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 22..-----; დაზუსტებული ფართობი: 1301.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 702.30 კვ.მ, წარმოადგენს სს „ტ-----ი“-ის საკუთრებას.

ძირითად სარჩელზე მოპასუხეებს და შეგებებულ სარჩელზე მოსარჩელებს, რომელიც ადასტურებს მათ საკუთრებაში სადავო ქონების ფაქტს, რაიმე მტკიცებულება, გარდა განმარტებისა, რომ ხელშეკრულება დადებულია მოსაჩვენებლად არ წარმოუდგენია. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ძირითად სარჩელზე მოსარჩელის და შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე

მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება სს „ტ-----ი“-ის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, მყარი და დამაჯერებელია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

1.3 სარჩელის განხილვის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ თავდაპირველი სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს და მესაკუთრე სს „ტ-----ს“ გამონთავისუფლებული სახით უნდა გადაეცეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო.

მოსარჩელე სს „ტ-----ის“ სარჩელი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

-საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე, 158-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები;

-საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105, 268-269-ე მუხლები.

-საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება, ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით განმტკიცებულია საკუთრების უფლების არსი, რომლის თანახმად, 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.

აღნიშნულ ნორმაში გადმოცემული ელემენტების ერთობლიობა ქმნის საკუთრების სოციალური უფლების შინაარსს. კანონის საკუთრების აბსოლუტური უფლების არსის გამოხატულებაა მესამე პირისათვის საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარდგენა, სწორედ ამგვარი ვითარებაში შეძლებს მესაკუთრე ნივთზე იმგვარი ბატონობის განხორციელებას, როგორც ეს ზემოაღნიშნულ ნორმაშია გადმოცემული. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრების უფლების რეალიზაცია. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან

დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მატერიალური კანონმდებლობიდან გამომდინარე, საკუთრების სანივთო სამართლებრივ დაცვის საშუალებებს მიეკუთვნება სავინდიკაციო სარჩელი, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის ზოგად სტანდარტს, კერძოდ, იგი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ა. ნივთის მესაკუთრეა; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. სამივე ელემენტის არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში, სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება სარჩელის პირველი ორი საფუძვლის დადასტურება, ხოლო მესამე ელემენტზე მითითების ვალდებულება გააჩნია და ნივთის ფლობის კანონიერების დადასტურება მოპასუხის ვალდებულებაა. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან გამომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სააქციო საზოგადოება „ტ-----ის“ საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საქმის მასალებით დადგენილია მოსარჩელის მიერ ქონების შეძენისა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების ფაქტი. მაშასადამე არსებობს ნამდვილი გარიგება და არ ვლინდება ხელშეკრულების არაკანონიერად მიჩნევის რაიმე საფუძველი. მოსარჩელე არის მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე სს „ტ-----ი“ არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე.

6.4. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დადასტურებულია მხარეთა განმარტებით.

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

ამავე კოდექსის 132-ე მუხლის თანახმად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის

დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.

მოპასუხე მხარე ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას და აღიარებს ოჯახის წევრებთან ერთად მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის ფაქტს. განსახილველ შემთხვევაში, აღიარების გაქარწყლების თაობაზე მოპასუხეს პრეტენზია არ წარმოუდგენია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 133-ე მუხლის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობისა და ამ ნივთით სარგებლობის ფაქტი.

6.5. მოსარჩელემ წარმოადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებს უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას, მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია. მოპასუხის მტკიცების საგანში კი შედის იმისი დადასტურება, რომ მას გააჩნია ნივთის ფლობის ნამდვილი უფლება.

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა.

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ ამ ქონების მართლზომიერ მფლობელობას, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

6.6. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და სახელმწიფო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული

უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს უძრავი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ს.ს. „ტ-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.7. მოსარჩელე სს „ტ-----მა“ მოითხოვს სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილული იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ შეუძლებელია იმ ზარალის გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოპასუხეებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შემთხვევაში. მოსარჩელე მიუთითებს მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას, რის გამოც

მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

შეგებებული სარჩელის ნაწილი:

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან თავდაპირველი მოსარჩელის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს აღარ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი და მის მოთხოვნას უარი უნდა ეთქვას.

გარდა ამისა სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად - „კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალხმრივი, ორმხრივი, ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად - ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

დადგენილია, რომ 2016 წლის 30 ნოემბერს ერთის მხრივ სს „ტ-----ს“, მესაკუთრე გ-----ს და მსესხებელ შპს „ტ-----ს“ შორის დაიდო იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა მხარეთა შეთანხმებით 140 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ღირებულების უძრავი ქონება (ს/კ 2-----), რომელსაც მესაკუთრე საკუთრების უფლებით გადასცემს სს „ტ-----ს“ მსესხებლის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესასრულებლად.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო წესრიგის დარღვევა შეიძლება გამოიხატოს კანონით დადგენილი წესის დაუცველობაში; საწინააღმდეგოდ დადებული გარიგება იმავდროულად შეიძლება განხილული იქნეს, როგორც

საჯარო წესრიგის საწინააღმდეგო გარიგება; საჯარო წესრიგის დარღვევა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა სამართლებრივ ფასეულობათა უარყოფაში, რაც შეიძლება გამოვლინდეს მხარეთა თავისუფლების დარღვევაში და შეილახოს პიროვნული თავისუფლება;

ზნეობის ნორმის დარღვევა უნდა მოხდეს თვით გარიგებით, მისი დადების ფაქტით, ან შინაარსით; გარიგება ეწინააღმდეგება ზნეობას, როცა იგი ზნეობით აკრძალული მოქმედების შესრულებას ითვალისწინებს;

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა მოქმედებებით ხელშეკრულების გაფორმებისას და არც შემდეგ რაიმე სახის კანონსაწინააღმდეგო, ასევე საჯარო წესრიგისა და ზნეობის ნორმების საწინააღმდეგო გარემოება არ დადგენილა;

მოსარჩელის მხრიდან არ წარმოდგენილა არცერთი სახის მტკიცებულება, რაც დაადგენდა გარიგებაში მონაწილე მხარეთა სურვილს, რომ მათ არ სურდათ შესაბამისი იურიდიული შედეგის დადგომა, რაც თან ახლავს ხელშეკრულების გაფორმებას;

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების მიმართ საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე მოქმედებს გარიგების კანონშესაბამისობის პრეზუმფცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით დადებული გარიგების ბათილობის მოთხოვნის არსებობის პირობებში, აღნიშნული მოთხოვნის მქონე უნდა ადასტუროს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა; მოცემულ შემთხვევაში გარიგების ბათილობას ითხოვს არა გარიგების მონაწილე მხარე, არამედ მესამე პირი იმ საფუძვლით, რომ გარიგების მხარეები არ ისახავდნენ მიზნად გარიგების სამართლებრივი შედეგის დადგომას და აღნიშნული გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დაიდო, ასეთ ვითარებაში, სწორედ მესამე მხარის მტკიცების საგანში შედის მის მიერ მითითებული ფაქტების დადასტურება, თუმცა მოსარჩელე მხარე ვერ ადასტურებს მას კონკრეტული მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის, დადასტურებულ უნდა იქნეს გარიგების ორივე მხარის განზრახვა, არ დადგეს აღნიშნული გარიგების გაფორმების შედეგად ის სამართლებრივი შედეგი, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების დადებას მოყვება.

მოსარჩელის მხოლოდ მითითება და განმარტება ვერ ჩაითვლება ხელშეკრულების ბათილობის დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად; ასეთი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება მაშინაა შესაძლებელი ჩაითვალოს ამა თუ იმ სადავო ფაქტის დამადასტურებლად, როდესაც მას ეთანხმება

მოწინააღმდეგე მხარე და მასთან ერთად ის დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებითაც;

გარდა ზემოთ აღნიშნული საფუძვლებისა წინამდებარე აღიარებით სარჩელის იურიდიული ინტერესი ვერ გამოიკვეთა საქმის განხილვის დროს.

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.

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.

მოსარჩელის ინტერესში შედის 2016 წლის 30 ნოემბრის ერთი მხრივ სს „ტ-----ს“, მესაკუთრე გ-----ს და მსესხებელ შპს „ტ-----ს“ შორის დადებული იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების გაბათილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ წინამდებარე სარჩელით დაყენებული საკითხები

არ გამოიწვევს მოსარჩელის მიზნის მიღწევას. ამ ფორმით წარმოდგენილი სარჩელით არ მიიღწევა მოსარჩელისთვის საინტერესო იურიდიული შედეგის დადგომა. ხელშეკრულების გაბათილების შემთხვევაშიც კი მოსარჩელე ვერ მიიღებს ვერანაირ სარგებელს, ვინაიდან ხელშეკრულების ბათილად მიჩნევის შემთხვევაში სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე აღმოჩნდება არა მოსარჩელე, არამედ წინა მესაკუთრე გ-----ი, რომელსაც თავის მხრივ მითითებული უძრავი ქონება შეძენილი აქვს 2013 წლის 20 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით სხვა პირისაგან.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მოსარჩელე სს „ტ-----ს“ გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს, რომელიც ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უნდა გადახდეს მოპასუხე მხარეს, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 48-ე, 55-ე, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ტ-----ის“ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოპასუხეების თ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, ც-----ის (ხ----ე) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს და მესაკუთრე სს „ტ-----ს“ (ს/კ 2-----) გამონთავისუფლებული სახით გადაეცეს უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----ა, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო;
3. მოსარჩელე სს „ტ-----ის“ სარჩელი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

4. მოსარჩელების თ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, თ-----ისა და ც-----ის (ხ----ე) შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოითხოვდნენ, რომ ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 30 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და მოითხოვდნენ, რომ უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი და 1301 კვმ მიწის ნაკვეთი მდებარე ხელვაჩაური სოფელი ფ----ა, ს/კ 2----- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების სახელზე და გაიცეს შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არ დაკმაყოფილდეს.

3. მოპასუხეებს თ-----ეს, თ-----ეს, თ-----ეს, თ-----ესა და ც-----ეს (ხ----ე) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის თანხის 120 (ას ოცი) ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
გელაშვილი**

დავით