



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

31/01/2018 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: გ--- ხ-----ი
წარმომადგენელი: მ-----ე
მოპასუხე: თ----- ი-----
წარმომადგენელი: რ-----ე
დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გ--- ხ-----ი სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს:

ა) ბათილად იქნას ცნობილი, 2016 წლის 11 ოქტომბერს და 2017 წლის 23 იანვარს ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდი რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით).

ბ) გ--- ხ-----ი ცნობილი იქნას ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდი რეგისტრირებულ უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

გ) გ--- ხ-----სა და თ----- შორის დადებული გარიგება აღიარებული იქნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად, რომლის მიხედვითაც სესხის ძირი თანხა არის 21 000 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად გადასახდელი სარგებელია სესხის ძირი თანხის 0.5 %. ამასთან გ--- ხ-----ს 2017 წლის 1 ივნისს თ----- ი----- ისათვის გადახდილი აქვს 1200 აშშ დოლარი, რაც წარმოადგენს 2018 წლის 1 ივნისის ჩათვლით გადახდილ სარგებელს.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

გ--- ხ-----ს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ. ბათუმში, მწ-----აში, საკადასტრო კოდი №05.34.25.1-- მას 2016 წლის ოქტომბერში ბიზნეს საქმიანობისათვის დასჭირდა სესხი. ამ მიზნით ის დაუკავშირდა

ერთერთ სამაკლერო ოფისს და მოსთხოვა სამი თვის ვადით 4900 აშშ დოლარის სესხად გაცემა, წლიური 6 %-ის დარიცხვით. მაკლერმა შეპრიდა სესხის საკითხის დადებითად გადაწყვეტას. მან გ--- ხ-----ს გამოართვა პირადობის მოწმობა, მოამზადა ხელშეკრულება და დაიბარა საჯარო რეესტრში. სესხის მისაღებად საჯარო რეესტრში მისულ გ--- ხ-----ს მაკლერმა გააცნო ფულის გამსესხებელი პირი დ----- დ-----ე, რომელმაც მას თანხა 4900 აშშ დოლარი ისე გადასცა, რომ სესხის რომელიმე საკითხზე არ უსაბრიათ. მან სესხად მიიღო 4900 აშშ დოლარი, მაგრამ ხელშეკრულებაში სესხის ოდენობა მითითებული იქნა 5000 აშშ დოლარი. ის ენდო მაკლერს და ხელშეკრულებას ისე მოაწერა ხელი, რომ მის შინაარსს არ გაცნობია. შემდეგში გაარკვია, რომ მასთან გაფორმდა არა სესხისა და იპოთეკის, არამედ ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

გ--- ხ-----ს შემდგომში კვლავ დასჭირდა სესხი. ამჯერად ის დააკავშირეს მაკლერ ნა-----ეს, რომელმაც თავის მხრივ დააკავშირა თ-----თან, ვისგანაც მას შეეძლო სესხად მიეღო 21400 აშშ დოლარი. სესხის მისაღებად ის დაიბარეს საჯარო რეესტრში, სადაც მას დახვდა მაკლერი ნა-----ე, დ----- დ-----ე და თ----- ი-----ე. ნა-----ემ მას განუმარტა, რომ დ----- დ-----ის ვალი გადაუხადეს, რაც დ----- დ-----ემაც დაადასტურა, თუმცა მას თანხის გადახდა არ უნახია. აღნიშნულის შემდეგ გ--- ხ-----მა მაკლერს გაურიგდა სესხის არსებით პირობებზე და თანხა მიიღო ავტომანქანაში, რასაც თ----- ი-----ე არ ესწრებოდა. ამჯერადაც მან ხელშეკრულებაზე ხელი ისე მოაწერა, რომ მის შინაარსს არ გასცნობია. მან იცოდა რომ ხელშეკრულება იდებოდა სესხისა და იპოთეკის თაობაზე. შემდეგში კი გაირკვა, რომ მან ხელი მოაწერა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებას. სინამდვილეში მათ შორის არანაირ ნასყიდობას ადგილი არ ჰქონია. მხარეებმა დადეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხის დაბრუნების ვადის დადგომის შემდეგ მან ვერ შეძლო სესხად მიღებული თანხის თ----- ი-----ისათვის დაბრუნება, რის შემდეგაც თ----- ი-----ე დაემუქრა, რომ თუ სრულ თანხას არ გადაუხდიდა, გამოსყიდვის უფლებას გააუქმებდა და ქონების მესაკუთრე გახდებოდა თვითონ. მან თ----- ი-----ის დაჟინებული მოთხოვნის გამო 2017 წლის ივნისის თვეში გადაიხდა ძირითადი თანხის ერთი წლის სარგებელი 1200 აშშ დოლარი. აღნიშნულის შემდეგ დაინტერესდა ხელშეკრულებების შინაარსით და გაარკვია, რომ ორივე ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაა. მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, მოჩვენებითი გარიგებაა და იგი ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

თ----- ი-----ე სარჩელს არ ცნობს. განმარტავს, რომ მას დაგეგმილი ჰქონდა ტურისტული ბიზნესის განვითარება და ამისათვის სჭირდებოდა ისეთი მიწის ნაკვეთი, სადაც ტურისტების მოსაზიდად ჩადგამდა კოტეჯებს. მას ამის შესახებ გაცხადებული ჰქონდა მაკლერებთან. ის მაკლერებმა დააკავშირეს გ--- ხ-----თან, რომელიც პირადად მივიდა მასთან და მოელაპარაკა მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვაზე. გ--- ხ-----მა მას განუმარტა, რომ ჰყიდდა მამაპაპისეული

ნაკვეთს და ენებოდა გასაყიდად, მაგრამ სხვა გზა არ ჰქონდა, სჭირდებოდა ფული. იქედან გამომდინარე, რომ მასაც ფული მიწის ნაკვეთის შესაძენად ჰქონდა გადადებული, შეთანხმდნენ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობაზე. მან 21 400 აშშ დოლარი გადასცა გ--- ხ-----ს და საჯარო რეესტრში გააფორმეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რასაც ესწრებოდა მაკლერი ნა-----ე და სხვა პირებიც. გ--- ხ-----მა მიწის ნაკვეთი ვერ გამოისყიდა, რის გამოც მან გააუქმა გამოსყიდვის უფლება და ქონება დაირეგისტრირა თავის საკუთრებად. ამტკიცებს, რომ გ--- ხ-----თან დადებული გარიგება არ შეიცავს ბათილად ცნობის საფუძვლებს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება 2016 წლის 18 ოქტომბრამდე რეგისტრირებული იყო გ--- ხ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 60

3.1.2. 2016 წლის 18 ოქტომბრიდან ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღრიცხულია დ-----ის საკუთრებად. ის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა 2016 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 62

2016 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით). ს.ფ. 69

3.1.3. საქმის განხილვის მომენტისათვის ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღრიცხულია თ-----ი-----ის საკუთრებად. თ-----ი-----ე მესაკუთრედ დარეგისტრირდა 2017 წლის 23 იანვრს დ-----ესთან დადებული გარიგების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 64-67

ცვლილება 2016 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გამოსყიდვის უფლებით. ს.ფ. 70-73

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- 2016 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) დადებისას მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება;
- 2016 წლის 11 ოქტომბრის უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში განხორციელებული ცვლილებისას მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება;
- უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების შინაარსი;
- სესხის სარგებელის გადახდა.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა საკითხებიცაა სადავო, მაგრამ დავის

გადაწყვეტისათვის დასახელებული გარემოებების დადგენა საკმარისია შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მისაღებად.

3.2.3. სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. თითოეულ მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში ის ფაქტი, რომ გ---- ხ-----მა დ----- დ-----ისაგან, ასევე თ----- ი-----ისაგან სესხი აიღო, უნდა დაამტკიცოს გ---- ხ-----მა. თ----- ი-----ე ამტკიცებს, რომ მან უძრავი ქონება იყიდა. თუ მხარეთა რეალური მიზანი სესხი იყო, მაშინ ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება უნდა გააჩნდეს გ---- ხ-----ს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ თ----- ი-----ისაგან ისესხა თანხა. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება ისეთი წერილობითი მტკიცებულებებით, როგორიცაა ხელშეკრულება, ხელწერილი, სარგებელის გადახდის საბუთი, საბანკო გადარიცხვის დოკუმენტი, ასევე სხვა ნებისმიერი ისეთი მტკიცებულებით, რომელიც ასახავს სესხის მიღებას.

3.2.5. თავის მხრივ თ----- ი-----ემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მან გ---- ხ-----ის მიწის ნაკვეთი ნამდვილად იყიდა.

3.2.6. 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.

3.2.7. გ--- ხ-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას დაამტკიცებს შემდეგი მტკიცებულებით:

- ზეპირი განმარტებით;

- მოწმის ჩვენებით;

მას სხვა მტკიცებულებაზე არ მიუთითებია.

იხ. სხდომის ოქმი.

3.2.8. გ--- ხ-----მა თავისი საპროცესო ვალდებულების შესრულების მიზნით ზეპირად განმარტა, რომ მას უძრავი ქონება არ გაუყიდია. მან სესხი აიღო ჯერ დ---- დ-----ისაგან და შემდეგ თ---- ი-----ისაგან. უძრავი ქონებით კი მოახდინა მისი უზრუნველყოფა.

3.2.9. სასამართლო განმარტავს, რომ სავსებით შესაძლებელია გ--- ხ-----ი და თ---- ი-----ე შეთანხმდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე. ასევე შესაძლებელია, რომ მათ რეალურად გააფორმეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ ასეთი ფაქტის არსებობას სჭირდება დამტკიცება. გ--- ხ-----ი, თ---- ი-----ისაგან თანხის სესხად მიღების ფაქტს, ამტკიცებს ზეპირი განმარტებით. ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ანალოგიური უფლება აქვს მოპასუხესაც. ანუ მასაც შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიათ. 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.

3.2.10. მოსარჩელემ, გარდა ზეპირი განმარტებისა, მტკიცებულებად მიუთითა მოწმე ჯ----- ხ-----ის ჩვენებაზე. მან სხდომაზე განმარტა, რომ მისთვის მხოლოდ ისაა ცნობილი, რომ მისმა შვილმა გ--- ხ-----მა მიწის ნაკვეთის გამოყენებით აიღო სესხი. ის არ მონაწილეობდა თ---- ი-----ისა და გ--- ხ-----ის მოლაპარაკებებში და კონკრეტულად არ იცის რაზე შეთანხმდნენ ისინი.

იხ.სხდომის ოქმი.

3.2.11. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მის

დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ამიტომ მათ მიერ წარმოდგენილი და სასამართლოს მიერ გამოკვლეული 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. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მხარეთა მიერ მითითებული მტკიცებულება, არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც მოსარჩელე ან მოპასუხე უტყუარად დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მოწმის ჩვენება და მხარის ზეპირი განმარტება, რიგ შემთხვევებში შესაძლებელია გამოდგეს სესხის მიღების მტკიცებულებად, მაგრამ წინამდებარე შემთხვევაში მტკიცების ტვირთს ართულებს ის გარემოება, რომ სესხის კონკრეტული მტკიცებულება წარმოდგენილი არაა. თვით ძირითადი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით) სესხთან დაკავშირებით ინფორმაციას საერთოდ არ შეიცავს. მოსარჩელეს არ აქვს თ----- ი-----ისათვის სესხის ძირის თანხის მიღების, სარგებელის გადახდის, ძირი თანხის ნაწილის ან პროცენტის დაბრუნების მტკიცებულება. ფაქტობრივად სესხს ადასტურებს მხოლოდ მოწმის ირიბი ჩვენებით და თავისი ზეპირი განმარტებით. ზეპირი განმარტების შესახებ სასამართლომ ზემოთ უკვე იმსჯელა და დამატებით განმარტავს, რომ ზეპირი განმარტება სადაოობისას არ გამოდგება უტყუარ მტკიცებულებად. რაც შეეხება მოწმეს, აუცილებელია მისი ჩვენება შეფასებული იქნას კრიტიკულად. ჯ----- ხ-----ი საქმის შედეგით დაინტერესებული პირია. ის მოწმედ გამოვიდა იმ საქმეში, სადაც ერთერთი მხარეა მისი შვილი. მისი მოსარჩელესთან ნათესაური კავშირი და საქმის შედეგით დაინტერესება, თავიდანვე წარმოშობს ეჭვს. ის ამტკიცებს, რომ მხარეებს შორის არსებობდა სესხი, მაგრამ მისი განმარტება არაა გამყარებული არცერთი მტკიცებულებით. ამიტომ მისი ჩვენება არ გამოდგება სესხის ფაქტის დამტკიცებულებად მიჩნევისათვის. მითუმეტეს ის არ მონაწილეობდა თ----- --თან შეხვედრებში და არ იცის რა მოილაპარაკეს თ----- ი-----ემ და გ---- ხ-----მა.

3.2.12 ამდენად გ---- ხ-----მა ვერ დაამტკიცა, რომ მან თ----- ი-----ისაგან ისესხა თანხა და უძრავი ქონებით უზრუნველყო მისი შესრულება.

3.2.13. თ----- ი-----ე ამტკიცებს, რომ მან გამოსყიდვის უფლებით შეიძინა გ---- ხ-----ის კუთვნილი ქონება. ამ ფაქტის დამტკიცებისათვის მიუთითა 2017 წლის 1 იანვრის ხელშეკრულებაზე. ხელშეკრულების მიხედვით თ----- ი-----ე ჩაენაცვლა დ----- დ-----ეს და გ---- ხ-----ისაგან გამოსყიდვის უფლებით შეიძინა ქ. ბათუმში, მწ-----აში მდებარე №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მის შეძენაში გადაიხადა 21400 აშშ დოლარი. გ---- ხ-----ს უფლება ჰქონდა ქონება გამოესყიდა ოთხი თვის ვადაში. (იხ. ხელშეკრულებები.)

3.2.14. სასამართლომ მოწმის სახით დაკითხა სამაკლერო საქმიანობით დაკავებული პირები მ----- ნ-----ე და რ----- მ-----ე. მ----- ნ-----ემ განმარტა, რომ

მას დაურეკა მაკლერმა ნა-----ემ და უთხრა, რომ მესაკუთრე ვალის გამო კარგავდა მწ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთს. თუ იცოდა მიწის ნაკვეთით დაინტერესებული პირი მისთვის დაეკავშირებინა და ის შეაძენინებდა დასახელებულ მიწის ნაკვეთს. მან იცოდა, რომ მიწის ნაკვეთის შეძენით დაინტერესებული იყო თ----- ი-----ე და ის ჩააყენა საქმის კურსში. ნა-----ემ მათ ოფისში გამოაგზავნა გ----- ხ-----ი, რომელიც შეხვდა თ----- და მოილაპარაკეს ნასყიდობაზე. თ----- ი-----ემ აუხსნა, რომ ის დაინტერესებული იყო მიწის ყიდვით. გ----- ხ-----ი დაეთანხმა, რომ გამოსყიდვის უფლებით მიყიდდა მიწის ნაკვეთს და თუ შეთანხმებულ ვადაში ნაკვეთს ვერ გამოისყიდდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მიმართ პრეტენზია არ ექნებოდა. შეთანხმების შემდეგ მოამზადეს ხელშეკრულება და წავიდნენ საჯარო რეესტში, სადაც თანხის ნაწილი თ----- ი-----ემ გადასცა დ----- დ-----ეს, ნაწილი კი გადასცა გ----- ხ-----ს. ანალოგიური განმარტება მისცა სასამართლოს რ----- მ-----ემაც.(იხ.სხდომის ოქმი.)

3.2.15. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონი აღიარებს მხარეთა თანასწორუფლებიანობას და გარიგებათა დადებისას მხარეთა ნების გამოვლენის თავისუფლებას. სასამართლომ დაადგინა, რომ ქონების შეძენის ნების გამოვლენისას თ----- არ ჰქონია ისეთი პოზიცია, რომ მის მიერ გამოხატულ ნებას სჭირდებოდა განმარტება, ან აზრის გასაგებად სპეციალური ცოდნის გამოყენება ყოფილიყო საჭირო. მან მკაფიოდ და მარტივად განმარტა, რომ თანხას სესხად არ გასცემდა. თვით გ----- ხ-----ს სურდა სესხის ხელშეკრულების დადება, მაგრამ თ----- არ სურდა თანხის გასესხება და მან უარი თქვა ასეთ ხელშეკრულებაზე. ანუ სესხის ნება არ გამოავლინა. შესაბამისად ის არ შეუთანხმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე. თუ ისინი ვერ შეთანხმდებოდნენ ხელშეკრულების პირობებზე, მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ წარმოიშობოდა. მხარეები ხელშეკრულებას დადებენ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც შეთანხმდებიან ხელშეკრულების ისეთ არსებით საკითხებზე, როგორიცაა შინაარსი, ვადა, საგანი, სარგებელი და სხვა საკითხები. ხელშეკრულება მხარეთა ნების გამოვლენის შემდეგ დაიდება. ერთი მხარის წინადადებას ხელშეკრულების დადებაზე, უნდა მოჰყვეს მეორე მხარის თანხმობა. თუ მხარეთა ნება არ დაემთხვევა ერთმანეთს, თუ აქცეპტანტმა (საქ. სკ-ის 329-ე მუხლი) არ მიიღო ოფერტი (თანხმობა წინადადებაზე) მათ შორის გარიგება ვერ დაიდება. გ----- ხ-----მა თ----- შესთავაზა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება 4 თვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით. გ----- ხ-----ს არ სურდა ასეთი გარიგება დაედო (ეს ამ სარჩელიდანაც ჩანს. მოსარჩელეს უძრავი ქონების დაკარგვა არ უნდოდა. სწორედ ამიტომ დაობს დღესაც), მაგრამ მას ფული სჭირდებოდა და ცდილობდა მის მოძიებას. სხვა პირისაგან სესხი ჰქონდა აღებული და აუცილებლად სჭირდებოდა სხვისი ვალის გადაფარვა. გ----- ხ-----ი იძულებული იყო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება დაედო თ-----თან. ამ გზით მან გაიგრძელა მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის შანსი, ასევე დამატებით თანხები მოიძია კომერციული საქმიანობისათვის. სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარიგების კანონიერების გადასაწყვეტად არ გამოდგება ცალმხრივი ნების

შეფასება. მოსარჩელეს რაც სურდა, ამის კონკრეტული ანალიზი არარის საკმარისი გარიგების კანონიერების შესამოწმებლად. ბუნებრივია მოსარჩელეს სესხი სურდა. მას უნდოდა თ----- გაეცა სესხი და ამ სესხით გაენთავისუფლებინა კუთვნილი ქონება სხვა მოვალისაგან. თუმცა მისი ასეთი სურვილი არ იყო საკმარისი თ---- ი----ის ხელთ არსებული თანხის სესხად მისაღებად. რამდენად საპატიოც არ უნდა იყოს გ---- ხ-----ის ინტერესი, ის ამ ინტერესის გათვალისწინებით ვერ შეძლებდა თანხის სესხად მიღებას მანამ, სანამ თ----- არ ექნებოდა თანხის სესხად გადაცემის სურვილი და თუ ამის თაობაზე ის ნებას არ გამოავლენდა. მოსარჩელე აღმოჩნდა პრობლემის წინაშე - ვერ იხდიდა ვალს და ქონება დგებოდა გასხვისების რისკის წინაშე, ამიტომაც დაეთანხმა თ---- ი----ის წინადადებას და მასთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. აღნიშნული გარემოება დგინდება მოსარჩელის განმარტებით, მოწმე რ----- მ-----ისა და მ---- ნ-----ის ჩვენებით და სადაო ხელშეკრულებით. ასეც, რომ არ იყოს, ნასყიდობის ფაქტის მტკიცება თ----- ი-----ის ვალდებულება არაა. მას ამის მტკიცებულება აქვს. ესაა ნასყიდობის ხელშეკრულება. თუ გ---- ხ-----ი ამტკიცებს, რომ მათ შორის არსებობს არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. თუ მოსარჩელემ სესხის აღებაში გადაიხადა სამაკლერო მომსახურების ღირებულება, მაშინ მას ამის თაობაზე უნდა გააჩნდეს შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე თუ რამოდენიმე თვის პროცენტი გადახდილი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს რომელიმე დოკუმენტში, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა იყოს კონკრეტულ მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელეს ექნება სესხის მიღების ხელშეკრულება, ხელწერილი, ვალის აღიარების ხელწერილი, პროცენტის გადახდის მტკიცებულება, გადახდის გრაფიკი ან სხვა მსგავსი მტკიცებულება, ასეთ შემთხვევაში ლოგიკური აზროვნების საფუძველზე სასამართლოს შეეძმნებოდა შინაგანი რწმენა მასზედ, რომ მხარეებს შორის დადებულია სესხის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. გ---- ხ-----ს ასეთი მტკიცებულება არ აქვს. მისი მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ არსებობს მხარეებს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს ხელშეკრულება დადებულია მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარეთა მონაწილეობით. მასზე შესრულებული ხელმოწერა სადაო არაა, ამიტომ სავარაუდოდ გ---- ხ-----ს უნდა სცოდნოდა სხვაობა ნასყიდობასა და სესხს შორის. ნასყიდობა და სესხი ორივე ქართული სიტყვაა და მისი შინაარსი განსაკუთრებულ განმარტებას არ მოითხოვს. სასამართლო შორსაა იმ მოსაზრებისაგან, რომ მოსარჩელე ერთმანეთისაგან ვერ არკვევდეს სესხსა და ნასყიდობას, ასევე, რომ მოსარჩელემ ვერ მიხვდა რა შედეგი დადგებოდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობით და რა შედეგი მოჰყვებოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას. ამიტომ არსებობს უმაღლესი ხარისხის დასაბუთებული ალბათობა იმისა, რომ გ---- ხ-----მა თ-----თან დადო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. დასახელებული უმაღლესი ხარისხის ალბათობა გონივრული ეჭვის საფუძველზე უნდა შემოწმდეს მტკიცებულებებით, მაგრამ გ---- ხ-----ს სესხის დამადასტურებელი მტკიცებულებები არ აქვს, (არცერთი მტკიცებულება არ ასახავს სესხს, გარდა

მისი ზეპირი განმარტებისა) ამიტომაც სასამართლომ უნდა გაიზიაროს მხოლოდ ის მტკიცებულებები, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელია. ამ შემთხვევაში უფრო მყარი და დამაჯერებელი ნასყიდობის სადაო ხელშეკრულებაა და მას უფრო მეტი სიმყარე აქვს, ვიდრე მოსარჩელის ზეპირ განმარტებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დადგენილი გარემოებები ზუსტად იმას ადასტურებს, რომ გ---- ხ-----მა და თ----- ი-----მ ერთმანეთთან დადეს ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. თ----- ი-----ის ნების გამოვლენა არ შეიცავს დაფარული გარიგების ნიშნებს. მხარეებმა ის ხელშეკრულება დადეს, რა შედეგიც მოყვა მას საბოლოოდ. ის, რომ თ----- ი-----მ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის გარიგების ნება გამოავლინა ეს დასტურდება შედეგითაც - ოთხი თვის ვადის გასვლის შემდეგ მან გააუქმა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შეზღუდვა, ქონების მესაკუთრე გახდა ერთპიროვნულად შეზღუდვების გარეშე და დაიწყო მესაკუთრის უფლებების დაცვა. აღნიშნული ადასტურებს მას, რომ თ----- ი-----მ გამოხატა ქონების შეძენის ნება და არ გამოუხატავს სესხისა და იპოთეკის ნება.
იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 66-67.

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 თ-----ა და გ---- ხ-----ს შორის 2017 წლის 23 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით), ნამდვილია და არარსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ასევე არარსებობს დ-----ესა და გ---- ხ-----ს შორის 2016 წლის 11 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების გაბათილების იურიდიული ინტერესი. შესაბამისად გ---- ხ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით: „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად.

2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად”.

6.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „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”.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ - სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში” (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული 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. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად. გ---- ხ----- ი ამტკიცებს, რომ დ----- დ-----ესთან 2016 წლის 11 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით) და 2017 წლის 23 იანვრას გ---- ხ----- სა და თ----- შორის დადებული 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 მათი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვევს გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით

დადგენილ წესთან. სწორედ ამაზე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლი, ასევე ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქ. სსკ-ის მეორე მუხლი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება და სხვა ნორმები და გადაწყვეტილებები.

6.3. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულება ისეთი სამართლებრივი ბორკილია, რომელიც ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. სადაო გარიგება ხელშეკრულებას წარმოადგენს, ამიტომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობები, ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებათა და უნდა დარეგულირდეს ვალდებულებითი სამართლის მარეგულირებელი ნორმებით.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ--- ხ-----ს საკუთრებაში გააჩნდა ქ. ბათუმში, მწ-----ში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული უძრავი ქონება. ამ ქონებასთან დაკავშირებით მან თ-----თან დადო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. თ----- ი-----ემ გ--- ხ-----ისაგან შეძინა უძრავი ქონება და მასში გადაიხადა 21 400 აშშ

დოლარი. ისინი შეთანხმდენ, რომ გ---- ხ-----ს უფლება ექნებოდა 4 თვის ვადაში თ----- ი-----ისათვის გადაეხადა 21400 აშშ დოლარი და ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გ---- ხ-----მა ოთხი თვის ვადაში თ----- ვერ გადაუხადა უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხა. შესაბამისად ვერ გამოისყიდა გაყიდული ქონება. თ----- ი-----ემ გააუქმა გამოსყიდვის ვალდებულება და ქონების მესაკუთრე გახდა შეზღუდვის გარეშე. ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლით რეგულირებული შეთანხმებაა. დასახელებული ნორმით „თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე“.

ამავე კოდექსის 510-ე მუხლით „გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ამასთან, მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ის თანხაც, რომლითაც გაიზარდა საქონლის ღირებულება გამოსყიდვის მომენტამდე სასარგებლო დანახარჯების შედეგად, ხოლო გამომსყიდველს შეუძლია მოითხოვოს იმ თანხის გამოკლება, რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე“.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. წინამდებარე შემთხვევაში გ---- ხ-----მა გამოსყიდვის უფლებით გაასხვისა ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. ეს გარიგება მთლიანად შეესაბამება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით გარიგების დადებისა და უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით გასხვისებისათვის კანონით დადგენილ ყველა წესს.

6.5. საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით: ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ 2016 წლის 11 ოქტომბრამდე სადაო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო

გ--- ხ-----ის საკუთრებად. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, კუთვნილი ქონება მან მიიღო და დ---- ხ-----ს, ვისაც შემდეგში ჩაენაცვლა თ----- ი-----ე. მართალია ხელშეკრულება, რომელიც მომზადდა გ--- ხ-----სა და თ----- --- შორის სათაურად აწერია, როგორც ცვლილება 2016 წლის 11 ოქტომბრის ხელშეკრულებაში, მაგრამ იგი დამოუკიდებელი ხელშეკრულებაა და არ წარმოადგენს რომელიმე ხელშეკრულების ცვლილებას. ამ ხელშეკრულების დადებით დასრულდა გ--- ხ-----ისა და დ---- დ-----ის ურთიერთობა და დაიწყო თ----- ი-----ისა და გ--- ხ-----ს შორის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ურთიერთობები. ნასყიდობის პარალელურად მხარეები შეთანხმდნენ გამოსყიდვის შესაძლებლობაზე. სასამართლო განმარტავს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები მასში მდგომარეობს, რომ გამყიდველს უფლება აქვს გასხვსეხული ნივთი გამოისყიდოს დათქმულ ვადაში. ახალ შემძენს უფლება არ აქვს უარი თქვას სასყიდელის მიღებაზე და საკუთრების დაბრუნებაზე. სახელშეკრულებო „ბორკილი“ მას ზღუდავს მესაკუთრის აბსოლიტური უფლებით ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს გამოსყიდვის უფლებით შეძენილ ქონებას. იგი გამოსყიდვის ვადით შეზღუდულია და საკუთრების აბსოლიტურ უფლებას შეიძენს გამოსყიდვისათვის დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ. თავის მხრივ გამყიდველსაც დაკისრებული აქვს ვალდებულება - გამოსყიდვითი ფუნქცია განახორციელოს მხოლოდ გამოსყიდვისათვის დათქმულ ვადაში. თუ ის არ ისარგებლებს გამოსყიდვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ მას ესპობა უფლება სხვა დროსაც გადაიხადოს ღირებულება და გამოისყიდოს ქონება. რათქმა უნდა ქონების გამოსყიდვის უფლება მას არ ერთმევა ვადის გასვლის შემდეგაც, მაგრამ ამ ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის გაყიდვის უფლება ენიჭება მის ნამდვილ მესაკუთრეს და ის ვალდებული აღარაა იმავე ფასში, ან თუნდაც განსხვავებულ ფასში მიიღოს კუთვნილი ქონება. ეს მისი უფლებაა და მის ნებაზეა დამოკიდებული გაყიდოს თუ არა ის ქონება, რომლის გამოსყიდვის ვადაც გავიდა. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელემ ოთხი თვის ვადაში თ----- ვერ გადაუხადა ქონების საფასური, შესაბამისად მან ხელიდან გაუშვა ყველა ის საშელავათო უფლება, რაც მას მინიჭებული ჰქონდა გამოსყიდვის უფლებით.

6.6. საერთო ჯამში გამოსყიდვის უფლებით დადებულ ნასყიდობას მოსარჩელე ბათილ გარიგებად თვლის. მიიჩნევს, რომ ის არ გამოხატავს მხარეთა ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე და, რომ ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა, ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ ქონების მის საკუთრებად დადგენას მოითხოვს.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩინვებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-56-ე, 81-83-ე მუხლებში. დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“. ასევე ერთერთ საფუძვლად მიუთითებს საქ. სკ-ის 68-ე მუხლის საფუძველს, რომლის მიხედვითაც „გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი“.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. კანონმა დაადგინა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ფორმა დაცულია, რადგანაც ის გაფორმებულია წერილობით და შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მიუხედავად ამისა მოსარჩელე განმარტავს, რომ მას სურდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, მხარეებმა ამ გარიგებაზე გამოავლინეს ნება, მაგრამ მათი გარიგება დაიფარა გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ამტკიცებს, რომ ამ ხელშეკრულებით მათ დაფარეს გარიგების ნამდვილი სახე.

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. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა

ნება გამოავლინოს ქონების ნასყიდობაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თანხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც მის საქმეს სჭირდება. გარიგების შინაარსად დადგენილი უნდა იქნას ის შინაარსი, რაზეც წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორ ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადასტურებლად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

იმის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოსარჩელემ. მან ამის დასადასტურებლად მტკიცებულებები ვერ წარმოადგინა. მოსარჩელის მიერ დასახელებული ზემოთ ჩამოთვლილი არგუმენტი სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია, მაგრამ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლის მიხედვით მოსარჩელე თვითონვე იყო ვალდებული ზეპირი განმარტებით გადმოცემული არგუმენტები დაასაბუთოს მყარი მტკიცებულებებით. მას ასეთი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. შესაბამისად ვერ დაამტკიცა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გარიგება დადეს მოჩვენებით და დაფარეს სხვა გარიგება. ასევე ვერ დაამტკიცა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე და გაფორმდა ნასყიდობის სახით. ამ გარემოების მტკიცება შედის მოსარჩელის ვალდებულებაში. მოსარჩელემ მოტყუების, გარიგების მოჩვენებით და თვალთმაქცობით დადება ვერ დაამტკიცა. შესაბამისად სასამართლომ მისი არგუმენტები არ გაიზიარება.

6.8. სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად, დაფარულ გარიგებას მოჩვენებით დადებული გარიგება ჰქვია. მოჩვენებითი გარიგება ერთი მხარის მიერ არ დაიდება. მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი

დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, თუმცა უმრავლეს შემთხვევაში იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული _ არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები. წინამდებარე შემთხვევაში არც გ---- ხ-----ს და არც თ----- არაფერი არ ქონდათ დასაფარი. თ----- ი-----ემ თავიდანვე განაცხადა სურდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გამოსყიდვის უფლებით. მხოლოდ ასეთი გარიგების დადების შემთხვევაში გადასცემდა იმ თანხას, რომლის მიღებაც „ძალიან“ ეჩქარებოდა მეორე მხარეს. ოღონდ მიეღო სასურველი თანხა, ის დაეთანხმა თ----- ი-----ის წინადადებას. გარიგება, რომ დაფარული არაა ეს იქდანაც ჩანს, რომ გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, თ----- ი-----ემ გააუქმა გამოსყიდვის უფლება. ყოველივე აღნიშნული კი მიუთითებს მას, რომ გარიგება არარის მოჩვენებითად დადებული რომელიმე ნამდვილი გარიგების დასაფარად. იდეაში, სესხის მიზნით თანხის გადაცემა და თანხის დაბრუნების ვალდებულება, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებას წააგავს. როგორც პირველ შემთხვევაში, ისე მეორე შემთხვევაშიც მოვალემ კრედიტორს უნდა დაუბრუნოს მიღებული თანხა. კერძოდ

- სესხის დროს მოვალე ღებულობს თანხას და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში უბრუნებს კრედიტორს;
- გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობისას დროს მოვალე ღებულობს თანხას და შეთანხმებულ ვადაში კრედიტორს უბრუნებს იგივე თანხას.

მათ შორის სხვაობა შედეგშია. ანუ ეს ორი გარიგება ერთმანეთს ჰგავს თანხის მიღებისა და დაბრუნების ვალდებულების ნაწილში. დაუშვებელია ყველა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობა ჩაითვალოს სესხად. ასეთი მოსაზრება ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას. თუ დადგინდებოდა, რომ მხარეები მართლაც სესხზე შეთანხმდნენ, სესხის ნება გამოავლინეს, სესხზე თვეების მიხედვით მიმდინარეობდა პროცენტის გადახდა, რატომ უნდა ასეთი გარიგება შეიძლება მიჩნეული იქნას ბათილ გარიგებად, მაგრამ ამისათვის აუცილებელია დადგინდეს შეთანხმება სესხზე და სესხის არსებით პირობებზე. ისეთ შემთხვევაში, როცა მხარეები თანხმდებიან ნასყიდობაზე გამოსყიდვის უფლებით და შედეგად ნასყიდობისა დგება, დაუშვებელია ის მიჩნეული იქნას დაფარულ გარიგებად.

6.9. სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეები განიხილება მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით, რაც გულისხმობს

პროცესის მიმდინარეობისას მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასწორუფლებიანობას. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებით და შესაძლებლობით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოსაზრებები, მოთხოვნები თუ მტკიცებულებები. მტკიცების საგნისა და მასში შემავალი ფაქტების განსაზღვრა, ასევე ამ ფაქტების დამადასტურებელი მტკიცებულებების შეგროვების და წარდგენის უფლება მხარეებს ეძლევათ თანაბრად. მხარეებმა ასეთი მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინონ მთავარ სხდომამდე. მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებს ჰქონდათ საკმარისი ვადა მოეპოვებინათ გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, მოსარჩელემ ასეთი მტკიცებულება ვერ მოიპოვა და ვერ წარმოადგინა. შესაბამისად მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ არსებობს სადაო უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი. შესაბამისად სარჩელი ამ ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.10. 2017 წლის 23 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილად ცნობაზე უარის თქმა, გამორიცხავს იმავე ქონებაზე 2016 წლის 11 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. მისი გაბათილების შემთხვევაშიც კი მოსარჩელე ვერ გახდება უძრავი ქონების მესაკუთრე. მისი მესაკუთრეობა გამორიცხულია იმის გამო, რომ 2016 წლის 11 ოქტომბრის გარიგების შემდეგ, ქონების მესაკუთრე გახდა თ----- ი-----ე. მასთან დადებული გარიგება ნამდვილია. შესაბამისად 2016 წლის 11 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილებას არ აქვს მნიშვნელობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე არარსებობს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

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 გადამხდელებად 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, 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. დასახელებული ნორმების გათვალისწინებით გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1538.81 ლარს. მას სახ. ბაჟი გადახდილი აქვს წინასწარ. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს გ---- ხ-----ს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

საქმეზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 ივნისის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით თ----- აკრძალა ქ. ბათუმში, მწ----- აში №05.34.25.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

გ---- ხ-----ის სარჩელის უარყოფის გამო, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს და თ----- ი----- უნდა განთავისუფლდეს აკრძალვისაგან.

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. გ---- ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახ. ბაჟი გადახდილია.
3. საქმეზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და თ---- ი----ე გათავისუფლდეს ქ. ბათუმში, მწ-----აში №05.34.25.1- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვისაგან.
4. გადაწყვეტილება 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).
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო 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