



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

29/05/2018 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: ო----- თ-----

წარმომადგენელი: შ-----

მოპასუხე: ა----- თ-----

წარმომადგენელი: ლ-----

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება

მოსარჩელე: ა----- თ-----

წარმომადგენელი: ლ-----

მოპასუხე: ო----- თ-----

წარმომადგენელი: შ-----

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა,

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა

ა----- თ----- სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს აღკვეთილი იქნას, ქ. ბათუმში მ-----აში მდებარე №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ო----- თ-----ის მიერ უკანონო ხელყოფა და ამ მიზნით ის გამოსახლებული იქნას მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან. გამოთავისუფლებული ფართი ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

ა----- თ-----ს წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ბათუმში, მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ა----- თ-----ს საკუთრებაა. მის კუთვნილ ქონებაში, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობს ო----- თ-----ე. ის ნებაყოფილებით არ ათავისუფლებს ფართს და ხელს უშლის საკუთრებით სარგებლობაში. მოითხოვს აღკვეთილი იქნას მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის

საკუთრების ხელყოფა და ო----- თ-----ის გამოსახლების შემდეგ ფართი ჩაბარდეს თავსუფალ მდგომარეობაში.

1.2. მოპასუხის პოზიცია:

ო----- თ-----ე სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ქ. ბათუმში მ-----აში მდებარე, №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ო----- თ-----ის საკუთრებას. ა----- თ----- ქონების მესაკუთრედ აღრიცხულია ბათილი გარიგების საფუძველზე, შესაბამისად ო----- თ-----ემ ქონებაზე საკუთრების უფლება დაკარგა ბათილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით. მიიჩნევს, რომ ა----- თ-----სთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა და მისი გაბათილების შემდეგ ქონების მესაკუთრე კვლავინდებურად იქნება ო----- თ-----ე, რაც გამორიცხავს ა----- თ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

2. ო----- თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა:

ო----- თ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს:

- ბათილად იქნას ცნობილი ო----- თ-----ეს და ა----- თ-----ს შორის 2014 წლის 29 მაისს დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და №05.32.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში მ-----აში, აღირიცხოს ო----- თ-----ის საკუთრებად.

- გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად დადგენილი იქნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ა----- თ-----მ ო----- თ-----ეს ასესხა 20 000 აშშ დოლარი, 6 თვის ვადით, თვეში 3.3 %-ის სარგებლის დარიცხვის პირობით.

- სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვიროს №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში მ-----აში.

სარჩელი დასაბუთებულია შემდეგი არგუმენტებით:

ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- რეგისტრირებული უძრავი ქონება 2014 წლის ივნისის თვემდე რეგისტრირებული იყო ო----- თ-----ის საკუთრებად. 2014 წლის მაისის თვეში მისმა მეზობელმა, მ----- პ-----ემ სთხოვა სესხის ასაღებად იპოთეკით დაეცვირთა მისი კუთვნილი ქონება. ო----- თ-----ეს, მ----- პ-----ესთან ჰქონდა კარგი მეზობლური ურთიერთობა და დათანხმდა კუთვნილი ქონება იპოთეკით დაეცვირთა მ----- პ-----ის სესხისათვის. შეთანხმების შემდეგ 2014 წლის 29 მაისს მ----- პ-----ეს გაყვა საჯარო რეესტრში, სადაც მან ხელი მოაწერა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე. მან იცოდა, რომ მ----- პ-----ე სესხად ღებულობდა 20 000 აშშ დოლარს, ექვსი თვის ვადით, თვეში 3.33 % სარგებლის დარიცხვის პირობით. საჯარო რეესტრში მან ხელი მოაწერა ხელშეკრულებას და ამით ნება გამოხატა კუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე. შემდგომში მან გაიგო, რომ ხელი მოაწერინეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე და არა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე. მისი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ო----- თ-----ე

ცხოვრობს ოჯახი წევრებთან ერთად, მას სხვა საცხოვრებელი არ აქვს. შესაბამისად არც 2014 წლის 29 მაისს და არც სხვა დროს არ გამოუვლენია ქონების გაყიდვის ნება. მან ნება გამოავლინა მხოლოდ კუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე. შესაბამისად ნასყიდობიბის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა. მის ნაცვლად უნდა დადგინდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

2. 1. მოპასუხის პოზიცია

ა----- თ----- სარჩელს არ ცნობს. განმარტავს, რომ მას არანაირი სასესხო ურთიერთობა მ----- პ-----ესთან არ ჰქონია. მას ურთიერთობა ჰქონდა მხოლოდ ო----- თ-----ესთან, რომელსაც სურდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების გაყიდვა. ისინი შეთანხმდნენ გამოსყიდვის პირობებზე და გააფორმეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ო----- თ-----ეს გადასცა 24 000 აშშ დოლარი და გამოსყიდვის უფლებით შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ.ბათუმში მ-----აში ს/კ №05.32.10.4--. ო----- თ-----ემ გამოსყიდვისათვის შეთანხმებულ 6 თვიან ვადაში არ გამოისყიდა კუთვნილი ქონება, რის გამოც გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ გაუქმდა გამოსყიდვის უფლების შესახებ საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერი და ქონება აღირიცხა ა----- თ-----ს საკუთრებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, 2014 წლის 04 ივნისამდე რეგისტრირებული იყო ო----- თ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

3.1.2. 2014 წლის 4 ივნისიდან ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ა----- თ-----ს საკუთრებად ირიცხება. ის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა 2014 წლის 29 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ.1. ს.ფ.15-16.

- 2014 წლის 29 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით). ტ.1. ს.ფ.17

3.1.3. ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში ცხოვრობს ო----- თ-----ე. ა----- თ----- წინააღმდეგია მის ქონებას ფლობდეს ო----- თ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- 2014 წლის 29 მაისის საკუთრების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის

უფლებით) დადებისას მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება;

- უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების შინაარსი;

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

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაობისას 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. შესაბამისად 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 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 წინამდებარე შემთხვევაში ის ფაქტი, რომ მ----- პ----- ა----- თ-----საგან სესხი აიღო, უნდა დაამტკიცოს ო----- თ-----მ. ა----- თ----- ამტკიცებს, რომ მან უძრავი ქონება იყიდა. თუ მხარეთა რეალური მიზანი სესხი იყო, მაშინ ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება უნდა გააჩნდეს ო----- თ-----ს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ ა----- თ-----საგან 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 ა----- თ-----საგან სესხის მიღებას.

3.2.4. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამოირიცხავს 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. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

3.2.5. ო----- თ-----ე სესხის ხელშეკრულების არსებობას ამტკიცებს შემდეგი მტკიცებულებებით:

- თავისი ზეპირი განმარტებით;

- მოწმის ჩვენება;

- ასევე იმ ფაქტით, რომ ა----- თ----- ქონებას არ დაუფლებია.

მას სხვა მტკიცებულებაზე არ მიუთითებია.

იხ. სხდომის ოქმი.

3.2.6. ო---- თ----ის წარმომადგენელმა თავისი საპროცესო ვალდებულების შესრულების მიზნით ზეპირად განმარტა, რომ ო---- თ----ეს სხვა საცხოვრებელი არ აქვს. ის ოჯახის წევრების ერთად ცხოვრობს ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში და უძრავი ქონების გასხვისებაზე გადაწყვეტილება არასოდეს არ მიუღია. მან მ----- კ----ის სესხის უზრუნველსაყოფად კუთვნილი ქონება დატვირთა იპოთეკით.

იხ. სხდომის ოქმი.

3.2.7. სასამართლო განმარტავს, რომ სავსებით შესაძლებელია მ----- კ----ე და ა----- – თ----- შეთანხმდენ სესხის ხელშეკრულების დადებაზე. შესაძლებელია თავიდანვე ო---- თ----ის კუთვნილი ქონება იპოთეკად იყო განსაზღვრული. ასევე შესაძლებელია, რომ მათ რეალურად გააფორმეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ ასეთი ფაქტის არსებობას სჭირდება დამტკიცება. მოსარჩელემ სხდომაზე წარმოადგინა მოწმე მ----- კ----ე, რომელმაც განმარტა, რომ მას სესხის აღება სჭირდებოდა, მაგრამ არ გააჩნდა უზრუნველყოფის საშუალება. ა----- თ----- თანახმა იყო მისთვის ესესხებინა 20 000 აშშ დოლარი, მაგრამ ამისათვის მას სჭირდებოდა უზრუნველყოფა. სწორედ ამის გამო მან ო---- თ----ეს სთხოვა მისი ქონების იპოთეკით დატვირთვის ნება მიეცა. ო---- თ----ე დათანხმდა, რის შემდეგაც მივიდნენ საჯარო რეესტრში და იქ გააფორმეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა მან ა----- თ----- საგან სესხი მიიღო. გარკვეული პერიოდი პროცენტებსაც უხდიდა, მაგრამ შემდეგში მას ეკონომიური პრობლემები შეექმნ, გაუჭირდა სესხის დასაფარი თანხის შეტანა და შესაბამისად სესხი ვეღარ დაფარა. ის თანახმაა მიეცეს დრო და სესხი დაფაროს ეტაპობრივად.

3.2.8. სასამართლო განმარტავს, რომ თანხის სესხად გაცემა, ასევე ქონების გაყიდვა ფაქტობრივი გარემოებებია. რომელიმე ამ ფაქტის არსებობა უნდა დასტურდებოდეს 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. ფაქტობრივად ორივე მხარეს წარმოდგენილი აქვს მწირი მტკიცებულებები. ა----- თ-----ს წარმოდგენილი აქვს მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ნასყიდობის ხელშეკრულება სადო მტკიცებულებაა და საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლო მას ვერ დაეყრდნობა, ხოლო საჯარო

რეესტრის ამონაწერი მომზადებულია სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული ჩანაწერიდან. ამდენად ეს ორი დოკუმენტი საქმისათვის სადაო გარემოებების დადგენისას არაფრის მომცემი არაა.

3.2.9. თავის მხრივ ო----- თ----ემ წარმოადგინა თავისი ზეპირი განმარტება და მოწმე მ----- პ----ის ჩვენება. სასამართლომ მხარეთა განმარტებების მოსმენის შემდეგ მნიშვნელოვან მტკიცებულებად მიიჩნია მოწმის ჩვენება. დადგენილია, რომ ო----- თ---ე ოჯახის წევრების ერთად ცხოვრობს ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში. ფაქტობრივად არ გამოვლენილა ისეთი სიტუაცია, რომ ო----- თ----ეს ჰქონოდა ფინანსური პრობლემები და რომ მას თანხის მობილიზება სჭირებოდა. როგორც წესი, როცა საცხოვრებელ სახლს ყიდიან, გამყიდველს, რაღაც გეგმა უნდა ჰქონდეს. მას დაგეგმილი უნდა ჰქონდეს ახალი საცხოვრისის შეძენა, ან ფასის მიღებით რაღაც იდეა უნდა გააჩნდეს. უაზროდ, დანიშნულების გარეშე საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა გონივრულ მოსაზრებასთან ახლოს არ დგას. ასეთ სიტუაციაში სასამართლოს ჩამოუყალიბდა შინაგანი რწმენა მასზედ, რომ მ----- პ----ე სწორ ჩვენებას იძლევა. მისი ჩვენება რეალურ გარემოებებთან ახლოს დგას და უფრო შეესაბამება რეალურ სიტუაციას, ვიდრე საწინააღმდეგო მოსაზრება - ო----- თ----ემ საცხოვრებელი სახლი გაყიდა ყოველგვარი გეგმის გარეშე და ღია ცის ქვეშ დატოვა ოჯახი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ რეალურად ო----- თ----ეს საცხოვრებელი სახლი არ გაუყიდა. მან სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთა კუთვნილი უძრავი ქონება. სასამართლოს შინაგანი რწმენა შეუქმნა მხარეთა განმარტებებმა და მ----- პ----ის ჩვენებამ. მათი განმარტებები იძლეა ასეთი ტიპის, უმაღლესი ხარისხის ალბათობის, დასაბუთებული ვარაუდის შესაძლებლობას. როგორც ვთქვით სასამართლოს შინაგან რწმენას უყალიბებს როგორც მ----- პ----ის ჩვენება, ასევე მხარეთა განმარტებები და ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ უძრავი ქონება ო----- თ----ის საცხოვრებელია და ის ამ სახლში ცხოვრობდა გარიგების დადებამდე და გარიგების დადების შემდეგ უკვე ოთხი წელია. შესაბამისად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ო----- თ----ეს ქონება არ გაუყიდა. სადაო გარიგება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა.

იხ. მხარეთა განმარტებები;
მოწმე მ----- პ----ის ჩვენება.

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 მხარეებს შორის 2014 წლის 29 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილი გარიგებაა და არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. მისი დაკმაყოფილება გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას. ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაკვალიფიცირდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად, რის შემდეგაც ო----- თ---ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში მ-----აში, გამოყენებული უნდა იქნას სესხის უზრუნველსაყოფად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

ო----- თ-----ის სარჩელის ნაწილი:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაცულია სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება. სასამართლო წესით უფლების დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. 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.

ო----- თ-----ე ამტკიცებს, რომ მას არ გამოუვლენია უძრავი ქონების ნასყიდობის ნება. მან მხოლოდ კუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვის ნება გამოავლინა. მიუხედავად ამისა მისი კუთვნილი ქონება ბათილი გარიგების საფუძველზე აღრიცხულია ა----- თ-----ს საკუთრებად. კუთვნილი ქონების ბათილი გარიგებით განკარგვამ დაარღვია მისი საკუთრების უფლება. სწორედ საკუთრების უფლების აღდგენა აქვს დაგეგმილი ო----- თ-----ეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეებს უფლება აქვთ დარღვეული უფლების აღდგენა მოითხოვონ სასარჩელო წესით. ანუ სარჩელი აღძრან და მოითხოვონ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მის საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა. კანონი ადგენს, როგორც ხელშეკრულების დადების და შესრულების, ასევე ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივ წინაპირობებს. შესაბამისად შეფასებული უნდა იქნას არსებობს თუ არა მხარეთა შორის 2014 წლის 29 მაისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ამ გზით ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენის სამართლებრივი წინაპირობები. ამისათვის აუცილებელია შეფასებული იქნას გარიგების იურიდიული ხასიათი და შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება მიეცეს მას.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებათა დადების წესს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილითაც 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.

წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებს შორის ვალდებულება წარმოიშვა 2014 წლის 29 მაისის ხელშეკრულების საფუძველზე. იგი ფორმალურად აკმაყოფილებს გარიგების დადებისათვის კანონით დადგენილ წესს.

6.3. დადგენილია, რომ ო---- თ----ეს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ. ბათუმში მ-----აში (№05.32.10.4--). ამ ქონებასთან დაკავშირებით მან საჯარო რეესტრში ხელი მოაწერა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების მიხედვით ა----- თ-----მ ო---- თ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება და მასში გადაიხადა 24 000 აშშ დოლარი. ისინი შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელეს უფლება ექნებოდათ 6 თვის ვადაში გადაეხადა 24 000 აშშ დოლარი და ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება.

6.4. 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 გამომყიდველს შეუძლია მოითხოვოს იმ თანხის გამოკლება, რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე“.

სასამართლო განმარტავს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები მასში მდგომარეობს, რომ გამყიდველს უფლება აქვს გასხვისებული 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. რათქმაუნდა 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 მიყიდოს კუთვნილი ქონება. ეს მისი უფლებაა და მის ნებაზეა დამოკიდებული გაყიდოს თუ არა ქონება, რომლის გამოსყიდვის ვადაც გავიდა. თუმცა აღნიშნული დებულებები გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობაზე ვრცელდება მაშინ, როცა რეალურად ნივთი გაყიდულია გამოსყიდვის უფლებით. სასამართლომ დაადგინა, რომ შეთანხმებულ ვადაში ო---- თ----ემ ა----- თ-----საგან ქონება არ გამოისყიდა. მას გამოსყიდვის მცდელობაც არ ჰქონია. მან იცოდა, რომ სესხის თანხა

გადასახდელი ჰქონდა მ----- პ-----ეს, ამიტომ ის ელოდებოდა მ----- პ-----ის მიერ სესხის დაფარვას და ქონების იპოთეკისაგან გათავისუფლებას. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ არც ა----- თ----- არ არის მყიდველი. ის იყო თანხის გამსესხებელი. შესაბამისად მათ მიზანს უნდა მისცემოდა შესაბამისი იურიდიული კვალიფიკაცია. ფაქტობრივად ა----- თ-----სა და ო----- თ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ა----- თ-----ს მიერ მ----- პ-----ისათვის სესხის გადაცემა და ო----- თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით სესხის უზრუნველყოფა. სწორედ ამ გარემოებას ხდის მოსარჩელე სადაოდ და მსგავსი მეთოდით დადებულ გარიგებას ბათილ გარიგებად თვლის. მიიჩნევს, რომ ის არ გამოხატავს მხარეთა ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე და, რომ ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა, ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ მოითხოვს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადგენას.

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

მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ მოსარჩელეს დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

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 ქონება არ გაუყიდია და არც შესაბამისი ნება არ გამოუვლენია. მან მხოლოდ სესხის უზრუნველყოფის ნება გამოავლინა. 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, როგორც 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 ორი 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 დადებულიად 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”.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით „1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

2. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

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. მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს კი 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 და თვალთმაქცური გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლობიერება-არამართლობიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები. წინამდებარე შემთხვევაში ა----- თ----- მ----- პ----- ეს სესხი გადასცა, შესაბამისად მათ შორის უნდა გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ნაცვლად ამისა ო----- თ----- ესა და ა----- თ----- ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. დასახელებული კი მიუთითებს მასზე, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება შეიცავს თვალთმაქცური გარიგების შემადგელობას, რაც მისი გაბათილების საფუძველია.

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ „სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი“.

ა----- თ----- ს, მ----- პ----- ესა და ო----- თ----- ეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა. შესაბამისად მათ შორის უნდა დადგინდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობა. თუმცა საქმეში გარკვეული სირთულეცაა. საქმეში მხარედ არაა დასახელებული მ----- პ-----, სწორედ ამიტომ სასამართლო ამ საქმის განხილვისას ვერ დაადგენს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მ----- პ----- მ ისესხა 20 000 აშშ დოლარი (ან 24 000 აშშ დოლარი). პირველ რიგში რას შეადგენს სესხის ოდენობა დისპოზიურობის პრინციპიდან გამომდინარე უნდა ამტკიცოს ო----- თ----- მ. ო----- თ----- ე არაა ის მხარე, ვინც უნდა მოითხოვოს სესხის ოდენობის დადგენა. ამ მოთხოვნის უფლება მხოლოდ ა----- თ----- ს აქვს. მან ახალი სარჩელი უნდა აღძრას და მოითხოვოს მსესხებელს დაეკისროს თანხის გადახდა. თუ ვის დაასახელებს მოპასუხედ, ეს უკვე მისი გადაწყვეტაა და ამ საქმის წარმოებაში სასამართლო ამ საკითხის კვლევით ვერ დაკავდება. ამ შემთხვევაში მხოლოდ იმის დადგენა შეიძლება, რომ არსებობს არა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის გარიგება, არამედ არსებობს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც ა----- თ----- ს გაცემული აქვს სესხი და ეს სესხი უზრუნველყოფილია ო----- თ----- ის უძრავი ქონებით.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკამყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხავ კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის თანახმად კი დადგენილია, რომ იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქმის განხილვით დადგინდა, რომ მხარეები თავიდანვე შეთანხმდნენ, რომ სესხის

ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იქნებოდა ო----- თ-----ის უძრავი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების შემდეგ სესხის ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ა----- თ-----ს სასარგებლოდ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. სადაო გარიგებების გაბათილების შემდეგ უნდა აღსდგენს პირვანდელი მდგომარეობა და უძრავი ქონება უნდა დაუბრუნეს მესაკუთრე ო----- თ-----ს. ქონება დაიტვირთება იპოთეკით, რაც ა----- თ-----ს მისცემს გარანტიას დაიბრუნოს ის თანხა, რაც მას ერგებოდათ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან.

ა----- თ-----ს სარჩელის ნაწილი:

6.9. ა----- თ-----ს სარჩელი დაკავშირებულია საკუთრების უფლების რეალიზებასთან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილი განმარტავს, რომ „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 საქმის განხილვის მომენტისათვის ქ. ბათუმში მ-----აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ა----- თ-----ს საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

6.10. ა----- თ-----ს 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 ხელშეშლელს 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. საკუთრების უფლება საქართვეოს 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 ა----- თ-----ს საკუთრების ჩანაწერი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ბათუმში მ-----ში (№05.32.10.4--) არაა ზუსტი. იგი განხორციელებულია ბათილი გარიგების საფუძველზე. წინამდებარე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ის უფლების დამდგენი საბუთი, რომლითაც ა----- თ----- მესაკუთრედ იქნა ცნობილი. ამ ქონების მესაკუთრედ კვლავინდებურად აღსდგება ო----- თ-----, რაც გამორიცხავს ა----- თ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

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, ო----- 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 ა----- თ-----ს 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 ო---- თ----ის სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1614 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. მასვე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი აქვს ბაჟი 50 ლარი. ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივად დაკმაყოფილდა, შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით ბაჟის გადახდა უნდა მხარეებს შორის უნდა განაწილდეს სარჩელის დაკმაყოფილების პროფორციულად.

ა----- თ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოსარჩელეს. მას ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.

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 29 იანვრის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ა----- თ-----ს აეკრძალა ქ. ბათუმში მ----- აში №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ო---- თ----ის სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

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,

გადაწყვეტა:

1. ო---- თ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად;
2. ბათილად იქნას ცნობილი ო---- თ----ეს და ა----- თ-----ს შორის 2014 წლის 29 მაისს დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში მ----- აში, აღირიცხოს ო---- თ----ის საკუთრებად.
3. ო---- თ----ეს და ა----- თ-----ს შორის 2014 წლის 29 მაისს დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად დადგენილი იქნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.
4. ა----- თ-----ს მიერ 2014 წლის 29 მაისის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთოს №05.32.10.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში მ----- აში.
5. ო---- თ----ის სარჩელი, სესხის თანხის ოდენობის, ვადის, გადახდის წესის, სარგებელისა და პირგასამტეხლოს ოდენობის დადგენის ნაწილში არ

დაკმაყოფილდეს.

6. ა-----ს, ო-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ო-----ს მიერ სახ. ბაჟის სახით გადახდილი 144 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ბაჟის 50 ლარის ანაზღაურება.
7. ო-----ს სახ. ბაჟის სახით დაეკისროს 120 ლარის გადახდა. მას ბაჟი გადახდილი აქვს.
8. ა-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
9. ა-----ს სარჩელზე ბაჟი გადახდილია.
10. საქმეზე, გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.
11. 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).
12. 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