



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

10 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - მ-----ე

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხეები - რ-----ე, ა-----ე, ე-----ი, ლ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ი (ა----- და ლ-----ეების
წარმომადგენელი)

დავის საგანი - გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 201- წლის 01 დეკემბერს მ-----ესა და რ-----
-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით
N1-1-----;

1.2. უძრავი ქონების, მდებარე: თ-----ადის ქუჩა N 38, ბინა N 15,
საკადასტრო კოდით N01.1--1-.0--.01.0-- მესაკუთრედ აღირიცხოს მ-----ე,
ხოლო იპოთეკის გრაფაში აღირიცხოს 20-- წლის 10 ივლისის ხელშეკრულება
N1-----.

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2010 წლის 6 ოქტომბერს, მ-----ესა და შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-
-----ს“ შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რის
საფუძველზეც მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: თ-----
-----ადის ქუჩა N 38, ბინა N 15, საკადასტრო კოდით N01.1--1-.0--.01.0--

დაიტვირთა იპოთეკით. აღნიშნული ხელშეკრულება 2010 წლიდან 20-- წლამდე რამოდენიმეჯერ იქნა გაგრძელებული.

20-- წლის ივლისის თვეში მოსარჩელე დაუკავშირდა საშუამავლო ფირმას, რომლის ხელმძღვანელიც იყო ქე-----ი და ითხოვა იმისათვის, რომ გადაეფარა ზემოაღნიშნული საკრედიტო დაწესებულების ვალი მოექდებნათ კერძო იპოთეკარები. ქე-----ის მიერ მოქდებნილ იქნა კერძო პირები, რომლებმაც თანხმობა განაცხადეს თანხის სანაცვლოდ იპოთეკით დაეტვირთათ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

მოსარჩელის განმარტებით, 20-- წლის 10 ივლისს, ლ--- და ა-----ებს და ე-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება N1-----, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება მდებარე: თ-----ადის ქუჩა N 38, ბინა N 15, საკადასტრო კოდით N01.1--1-0--.0--.01.0-- დაიტვირთა იპოთეკით. ხელშეკრულებით მიღებული თანხის 55 000 აშშ დოლარით გადახდილი იქნა საკრედიტო დაწესებულების შპს „ა-----ი“-ს მიმართ არსებული დავალიანება. ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა სამი თვე, 20-- წლის 10 ოქტომბრამდე, ყოველთვიურად სარგებლის სახით 2.5 % გადახდით, რაც შეადგენდა ყოველთვიურად 1375 აშშ დოლარს. ხელშეკრულების გაფორმებისას მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ გასესხებული თანხის ნაწილი 4 000 აშშ დოლარი ეკუთვნოდა რ-----ეს. ასევე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელე სარგებელს გადაიხდიდა რ-----ის საბანკო ანგარიშზე.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ მ-----ის მეუღლის, ბა-----ს მეშვეობით სარგებელი სრულად იქნა გადახდილი. სამი თვის შემდეგ მხარეებს შორის შედგა ზეპირი შეთანხმება ძირითად თანხის 55 000 აშშ დოლარის ნელნელა გადახდაზე, რაც ასევე ბა-----ს მეშვეობით შესრულებული იქნა 2016 წლის 10 მაისამდე. ამავე დროს მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელე გაასხვისებდა სადაო უძრავ ქონებას და მიღებული თანხის ნაწილით გაისტუმრებდა დარჩენილ ვალს, ხოლო დანარჩენი თანხით გადაიხდიდა სხვადასხვა ფულად დავალიანებას, თანხის დარჩენის შემთხვევაში კი შეიძენდა საცხოვრებელ ბინას. აღსანიშნავია, რომ სადაო უძრავი ქონება წარმოადგენს ძვირადღირებულს და იპოთეკით მიღებულ თანხას ბევრად აღემატება მისი რეალური ფასი.

მოსარჩელემ ვერ შეძლო ნაკისრი ვალდებულების დროულად შესრულება, ვინაიდან, თავად იყო დაზარალებულად ცნობილი სისხლის სამართლის საქმეზე, რომელიც მიმდინარეობდა სასამართლოში ვინმე გ-----ის მიმართ. თუმცა, ლ--- და ა-----ების და ე-----ის მუქარის, სააღსრულებო საქმის დაწყებით და სადაო ქონების იძულებით აუქციონზე გატანის შესახებ, რისი უფლებაც მათ ქონდათ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, მოითხოვეს უძრავი ქონების მათზე გადაფორმება

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით. მოსარჩელე იძულებული გახდა დათანხმებულიყო ამ პირობაზე, რათა არ დაეკარგა ერთადერთი საცხოვრებელი და არ დარჩენილიყო პენსიონერი, მოხუცი მწოლიარე, მძიმე ავადმყოფ დედასთან ერთად ქუჩაში და 201- წლის 01 დეკემბერს მასსა და ერთ - ერთ იპოთეკარს, რ-----ეს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-1-----, რომელიც დაიდო 6 თვის ვადით. თანხა მითითებული ხელშეკრულების თანახმად შეადგენდა 90 000 აშშ დოლარს, რაც წარმოადგენდა 20-- წლის 10 ივლისის იპოთეკის ხელშეკრულების ძირი თანხის და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების პირგასამტეხლოს ჯამს.

ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, 201- წლის 01 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულება მიეკუთვნება იძულებით დადებული გარიგებების სახეს, ვინაიდან იყო იძულება და მუქარა რ-----ის მხრიდან, იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე დაკარგავდა უძრავ ქონებას და აღმოჩნდებოდა ოჯახის წევრებთან ერთად ქუჩაში.

მაშინ როდესაც უძრავი ქონების რეალურმა მყიდველმა მოიძია ინფორმაცია უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2018 წლის 07 ივნისს რ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია სადავო უძრავ ნივთზე, რაც 2018 წლის 11 ივნისს N----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებულ იქნა. რ-----ის მხრიდან მხარეებს შორის რეალური ურთიერთობის აღდგენაზე უარის გამო მოსარჩელე განმარტავს, რომ იძულებულია მიმართოს სასამართლოს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა როგორც წარმოდგენილი შესაგებელით ისე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ 201- წლის 01 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ გაფორმდა კანონის სრული დაცვით, გარიგების დადების დროს იძულებას ადგილი არ ქონია. ამასთან, მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია ამ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-- წლის 10 ივლისს, მ-----ეს, ა----- და ლ-----ებს და ე-----ს შორის, დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება სამი თვის ვადით. ა-----ის მიერ გაცემული სესხის თანხამ შეადგინა 15 000 აშშ დოლარი, ლ-----

ის მიერ გაცემული სესხის თანხამ შეადგინა 15 000 აშშ დოლარი და ე-----
—ის მიერ გაცემული სესხის თანხამ შეადგინა 25 000 აშშ დოლარი. საერთო
ჯამში, სესხის და სამი თვის სარგებელის ოდენობამ შეადგინა 59 125 აშშ
დოლარი.

იპოთეკის საგანი განისაზღვრა მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონებით მდებარე: თ-----ადის ქუჩა N 38, ბინა N 15, საკადასტრო კოდით
N01.1--1-.0--.0--.01.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს. ფ. 22 – 28)

3.1.2. 201- წლის 1 დეკემბერს მ-----ეს და რ-----ეს შორის დაიდო
გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გამოსყიდვის უფლებით გაიყიდა
90 000 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად, რაც ხელშეკრულების სანოტარო
წესით დადასტურების დღისათვის შეადგენდა 244 737 ლარს. ნასყიდობის
თანხის გადაცემა განისაზღვრა ხელშეკრულების სანოტარო წესით
დადასტურებისთანავე.

ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, გამყიდველს მიენიჭა უფლება
გამოსყიდოს უძრავი ქონება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული
ნასყიდობის ფასით და გამოსყიდვის ბოლო ვადად განისაზღვრა 2018 წლის 01
ივნისი. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მყიდველი გახდება
ერთპიროვნული მესაკუთრე.

ამასთან, ხელშეკრულების პირობების თანახმად, ხელშეკრულება არ საჭიროებს
ვადის გასვლის შემდეგ გამყიდველის მიერ რაიმე დამატებითი ნებართვის ან
განცხადების მიღებას.

ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველს უფლება არ აქვს ნასყიდობის საგნის
გამოსყიდვის ვადის გასვლამდე გაასხვისოს, გაყიდოს, გააჩუქოს, გაცვალოს ან
დატვირთოს იპოთეკით ნასყიდობის საგანი გამყიდველის თანხმობის გარეშე.
მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის გადაცემა მოხდება
გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, თუ გამყიდველი არ ისარგებლებს
გამოსყიდვის უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება
(ს.ფ. 34 - 37)

3.1.3. მ-----ემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში გამოსყიდვის უფლება ვერ განახორციელა. 2018 წლის 11 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ქუჩა ს----- ც-----ე, N 38, სართული 5, ბინა N 15, საკადასტრო კოდით N01.1--1-.0--.01.0-- რეგისტრირებულია რ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50 - 51)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 201- წლის 01 დეკემბერს დადებულ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, მ-----ის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი არ დასტურდება.

მ-----ემ სასამართლოს ვერ დაუდასტურა სადავოდ გამხდარი გარიგების მისი იძულებით დადების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს მტკიცების ტვირთის განაწილების პროცესუალურ სტანდარტს და ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულ მხარეს ევალება მის მიერ მითითებული გარემოების დამტკიცება, თუმცა, ამავე ნორმის მე-3 ნაწილი ყურადღებას ამახვილებს რიგი გარემოებების სათანადო, განკუთვნილი მტკიცებულებებით დადასტურების აუცილებლობაზე. ამგვარი სათანადო მტკიცებულებების სახეს კი, როგორც წესი, მატერიალური კანონმდებლობა განსაზღვრავს.

მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი

განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ მოპასუხემ აიძულა დაედო მასთან გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. იძულების ფაქტის არსებობას მხარე განმარტავს მოპასუხეების მხრიდან მუქარით - სააღსრულებო საქმის დაწყებით და სადაო ქონების იძულებით აუქციონზე გატანის შესახებ, თუმცა, სარჩელში თავადვე აღნიშნავს, რომ აღნიშნული უფლება კრედიტორებს მინიჭებული ქონდათ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა ანდა არაჯეროვანი შესრულება ნების ნაკლის გამო გარიგების შეცდომების საფუძველი არ არის და, მით უფრო, გარიგების უცილოდ ბათილ გარიგებად მიჩნევის საფუძველად ვერ იქნება განხილული.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 85-88-ე, 81-83-ე, მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს 201-წლის 01 დეკემბერს მ-----ესა და რ-----ეს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ქუჩა ს----- ც-----ე, N 38, სართული 5, ბინა N 15, საკადასტრო კოდით N01.1--1-.0--.0--.01.0-- საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა რ-----ის სახელზე.

აღნიშნული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად მოსარჩელე მიუთითებს მის მიმართ განხორციელებული იძულების ფაქტს. შესაბამისად, სადავო გარიგების შეცდომების საფუძველი უნდა შეფასდეს ამ კუთხით.

სასამართლო განმარტავს, რომ შემთხვევები, სადაც გარეგნულად გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა მისი გამომვლენის შინაგან ნებას და მხოლოდ სხვადასხვა გარეშე ფაქტორების ზემოქმედებით ხორციელდება, კერძო სამართალში ნების ნაკლის სახელითაა ცნობილი. ნების გამოვლენის ნაკლი აკნინებს ხელშეკრულების პირობების ნამდვილობას და გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად ითვლება. მსგავს შემთხვევებში სწორედ ნების თავისუფლება, მისი რეალიზების შესაძლებლობები განსაზღვრავს სამართლებრივი შედეგის ვარგისიანობას და ასეთ გარიგებას საცილოდ აქცევს.

ამასთან, მერყევად ბათილი გარიგებების კლასიკურ სახეებად მიიჩნევა შეცდომის, მოტყუების ან იძულების შედეგად დადებული გარიგებები, რომელთა შეცილების უფლება უზრუნველყოფს პირის შესაძლებლობას მისი შინაგანი ნების საწინააღმდეგოდ წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგები, ხელახალი ნების გამოვლენით (შეცილებით), დადების მომენტიდან ბათილად აქციოს. ამავედროულად, ნების გამოვლენაზე ზემოქმედების ყველაზე უხეშ ფორმად იძულება ითვლება. თუმცა, ასეთი გარიგების ბათილად ცნობისათვის უნდა დასტურდებოდეს სპეციალური შემადგენლობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 85-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების დადების მიზნით იმ პირის იძულება (ძალადობა ან მუქარა), რომელმაც დადო გარიგება, ანიჭებს ამ პირს გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას მაშინაც, როცა იძულება მესამე პირისაგან მომდინარეობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 86-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, გარიგების ბათილობას იწვევს ისეთი იძულება, რომელსაც თავისი ხასიათით შეუძლია გავლენა მოახდინოს პირზე და აფიქრებინოს, რომ მის პიროვნებას ან ქონებას რეალური საფრთხე ემუქრება. ამავედროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 87-ე მუხლის თანახმად, იძულება გარიგების ბათილობის მოთხოვნის საფუძველია მაშინაც, როცა იგი მიმართულია გარიგების ერთ-ერთი მხარის მეუღლის, ოჯახის სხვა წევრების ან ახლო ნათესავების წინააღმდეგ.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ გარიგების დადება მოხდა მისი იძულების გზით.

სასამართლო განმარტავს, რომ იძულების ნორმატიული შინაარსი მოცემულია ძალადობისა და მუქარის შემადგენლობით. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს კვლევის საგანს მუქარით განხორციელებული იძულება წარმოადგენს, რადგან ძალადობა განიხილება ფიზიკური ზემოქმედების კონტექსტით, ხოლო სარჩელში ასახული ფაქტობრივი შემადგენლობა არ არის წარმოდგენილი ასეთი შინაარსით. სასამართლო განმარტავს, რომ მუქარის, როგორც იძულების ერთ-ერთი კომპონენტის შეფასებისას, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული რამდენიმე ფაქტორი. მათ შორის ყველაზე მნიშვნელოვანია, რომ მუქარა თავისი ხასიათით უნდა იყოს სახიფათო.

მუქარის მეორე მნიშვნელოვანი თვისებაა, მისი მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი. მუქარა, რომელსაც გააჩნია მართლზომიერი საფუძველი, არ შეიძლება განხილული იქნეს როგორც იძულებით დადებული გარიგების ბათილობის წინაპირობა. სამოქალაქო კოდექსის 88-ე მუხლის თანახმად, 85-87-ე მუხლების მიხედვით იძულებად არ ჩაითვლება ისეთი მოქმედებები, რომლებიც არ ხორციელდება არც მართლსაწინააღმდეგო მიზნით და არც მართლსაწინააღმდეგო საშუალებათა გამოყენებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საშუალება და მიზანი ერთმანეთს არ შეესაბამება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ იძულების რეალურობის განსაზღვრისას ასევე მნიშვნელოვანია თუ ვისი მხრიდან ხორციელდება ეს იძულება და ასეთი პირისაგან შესაძლებელია თუ არა იმ მუქარის შესრულება, რაც შეიძლება საფუძვლად დაედოს გარიგების დადებას ანუ პირს, რომელსაც ემუქრებიან, უნდა შეექმნას განცდა (შთაბეჭდილება), რომ მისთვის ზიანის მომტანი მოქმედების დადგომა დამოკიდებულია მუქარის განმახორციელებელი პირის ნებაზე. მხოლოდ მითითება ობიექტურად არსებულ იძულების მდგომარეობაზე საკმარისი არ არის.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეების მხრიდან იძულება გამოიხატებოდა მითითება უძრავ ქონებაზე სააღსრულებო წარმოების დაწყების შესახებ, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, ვერ განიხილება ვერც იძულების და ვერც ძალადობის მცდელობად.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მ-----ემ 201- წლის 1 დეკემბერს დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვერ განახორციელა გამოსყიდვის უფლება, რის გამოც უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ქუჩა ს----- ც-----ე, N 38, სართული 5, ბინა N 15, საკადასტრო კოდით N01.1--1.0--.0--.01.0-- საკუთრების უფლებით აღირიცხა რ-----ის სახელზე. მოსარჩელემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი წესით ვერ დაადასტურა სადავო გარიგების იძულებით დადების ფაქტი. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები არ შეესაბამება იძულებით დადებული გარიგების ნორმატიულ შინაარსს, რის გამოც სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (**იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03**)

კონკრეტულ დავაში მოსარჩელე გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან ერთად მოითხოვდა უძრავ ქონებაზე თბილისი, ქუჩა ს----- ც-----ე, N 38, სართული 5, ბინა N 15,

საკადასტრო კოდით N01.1--1-0--0--01.0-- მესაკუთრედ ცნობას და მასზე იპოთეკის რეგისტრაციას, რომლის საფუძველს და ამ მოთხოვნის მიმართ იურიდიული ინტერესის დასაბუთებისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს სწორედ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან მ-----ემ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ დაასაბუთა სარჩელი გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, გამომდინარე აღნიშნულიდან სასამართლოს არ მიაჩნია მიზანშეწონილად დამატებით იმსჯელოს მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მოთხოვნის კანონიერებაზე და მისი დაკმაყოფილების საფუძვლების არარსებობაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 ივნისის განჩინებით მოსარჩელე მ-----ეს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. ამასთან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ.

სარჩელის ფასი განსაზღვრულია 220 500 ლარის ოდენობით, შესაბამისად, სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე მოსარჩელე მ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს დავის საგნის ღირებულების 3 % 3 000 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადასახდელი თანხის 50 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუზილველად 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე და რ-----
--ეს პ/ნ 6----- აეკრძალა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ს----- ც-----ის ქუჩა N38, სართული N5, ბინა N15 ფართი 162,30 კვ.მ, ს/კ 01.1--1-.0--.0--.01.0--. გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უნდა გაუქმდეს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 199¹-ე, 243-ე-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259-¹, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმადაც რ-----ეს პ/ნ 6----- აეკრძალა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ს----- ც-----ის ქუჩა N38, სართული N5, ბინა N15 ფართი 162,30 კვ.მ, ს/კ 01.1--1-.0--.0--.01.0--. გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
3. მ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 3050 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების

დაცვით თბილისის საქალაქო 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ცისანა სირბილაძე