



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

20.12.2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

**ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მიხეილ ბეზიაშვილი
სხდომის მდივანი: ირინე კვირიკეიშვილი**

მოსარჩელე შპს „ს-----“,
დირექტორი ც-----;
წარმომადგენლები: შ----- ბ-----; თ----- ფ-----, დ-----,
მოპასუხე ბ-----,
წარმომადგენელი: კ--ა შა-----ძე;
მოპასუხე გ--ა კი-----ძე,
წარმომადგენელი ე-----,
დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, კუთვნილი
ქონების დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 1998 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის
ხელშეკრულება გაფორმებული ბ----- და გ----- შორის და
მოსარჩელეს დაუბრუნდეს კუთვნილი ქონება;

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში
მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოპოვებული
მტკიცებულებებით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მოპასუხეებს 1997-1999
წლებში ე.წ. ნაჩუქრობა-ნასყიდობის ხელშეკრულებებით, მიუთვსებიან შ.პ.ს.
„ს-----“ კუთვნილი შენობა-ნაგებობები, ხოლო 2006-2010 წლებში, საჯარო
რეესტრის ხელშეწყობით, მათსავე საკადასტრო კოდზე არსებული მიწისა და
შენობა-ნაგებობების საკუთრების უფლება, სხვა საკადასტრო კოდით
დაურეგისტრირებიათ ამ შენობების ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი და მასზე

განთავსებული სარდაფის შენობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ბ----- წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადაო ქონების მიმართ გააჩნდა საკუთრების კანონიერი უფლება, რაც გაასხვისა კანონით დადგენილი წესით აღნიშნული კი ცნობილი იყო მოსარჩელისათვის და მას არასდროს ჰქონია პრეტენზია. ბ----- და გ----- შორის ნასყიდობის სინამდვილე, ასევე ნასყიდობის საგნის მიმართ მისი უფლების არსებობის კანონიერება შემოწმებულ და დადასტურებული იქნა ნოტარიუსის მიერ და სრულიად კანონიერად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მითითებული მოქმედებები განხორციელდა 20 წლის წინ, სარჩელი დაუშვებელია და განუხილველად უნდა იქნეს დატოვებული ხანდაზმულობის გამო.

მოპასუხე გ----- წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს გ-----ა და ბ----- შორის 1998 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლები, ვინაიდან ხელშეკრულება წარმოადგენდა ორი მხარის ნების გამოხატულებას, რა დროსაც ბ----- უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი გადასცა გ----- და რომელიც ამ დროიდან გახდა ნასყიდობის საგნის კანონიერი, კეთილსინდისიერი შემძენი-მესაკუთრე. შ.პ.ს. „ს-----“ წარმოადგენს არასათნადო მოსარჩელეს. სადაო ხელშეკრულება გაფორმებულია 20 წლის წინ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანზე პრეტენზიას არ აცხადებდა სხვა მესამე პირი და ამგვარი პრეტენზია ორი ათეული წლის მანძილზე გ-----ა კი-----ძის მიმართ არავის გამოუთქვამს. სარჩელი არის ხანდაზმული.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეებმა მხარი დაუჭირეს წარმოდგენილ შესაგებელს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 1997 წლის 06 ივნისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დ-----მ, როგორც მცირე საწარმო „ს-----“ დირექტორმა, ბ----- აჩუქა მცირე საწარმო „ს-----“ 2/3 ნაწილი, რაც შეადგენს 58 კვ.მ. სასარგებლო ფართისა და 17 კვ.მ. სარდაფისაგან შემდგარ მცირე საწარმოს შენობას.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1997 წლის 06 ივნისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება;

3.2. 1998 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბ----- გაყიდა და გ----- იყიდა

მცირე საწარმო „ს-----“ 1/3 ნაწილი, რაც შეადგენს 23 კვ.მ. სასარგებლო ფართისაგან შემდგარ შენობას. მცირე საწარმო „ს-----“ 1/3 ნაწილი ეკუთვნის გამსხვისებელ ბ----- საკუთრების უფლებით; მითითებული ქონება, გ---ა კი-----ძის სახელზე, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2010 წლის 14 დეკემბერს (ს/კ 3-----);

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1998 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.3. 1998 წლის 13 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბ----- გაყიდა და მ----- იყიდა 50 კვ.მ. სასარგებლო ფართისაგან შემდგარი კომერციული მაღაზია. მცირე საწარმო „ს-----“ 1/3 ნაწილი ეკუთვნის გამსხვისებელ ბ----- საკუთრების უფლებით;

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1998 წლის 13 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.4. 1998 წლის 05 თებერვალს სანოტარო მოქმედების შესრულების დროს ნოტარიუსის მიერ გამოთხოვილი იქნა და ერთვის სანოტარო წარმოებას ბი---ა ლა--ის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია: ჩუქების ხელშეკრულება, ტექინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, შემოსავლების სამსახურის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება და ცნობა ქონებაზე ყადაღის არ არსებობის თაობაზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- გ---ა კი-----ძის შესაგებელი;
- 1997 წლის 06 ივნისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება, ტექინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, შემოსავლების სამსახურის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება და ცნობა ქონებაზე ყადაღის არ არსებობის თაობაზე;

3.5. მოსამზადებელ ეტაპზე სასამართლომ მოსარჩელეს თხოვა დაეზუსტებინა რა წარმოადგენდა დავის საგანს, ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების გასხვისების კანონიერება, თუ მხარე მიიჩნევდა, რომ მოპასუხის მიერ განიკარგა სხვა ქონება. მოსარჩელემ განმარტა, რომ სადაო ხელშეკრულებით ბ----- არ განუკარგავს 1997 წლის 06 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული ფართი, შესაბამისად განსახილველ დავას ჩუქების ხელშეკრულების კანონიერების რევიზიასთან არავითარი კავშირი არ აქვს. ბი---ა ლა--ის მიერ განხორციელდა მცირე საწარმო „ს-----“ ქონების გასხვისება, რისი უფლებამოსილებაც მას არ ქონდა, ვინაიდან იგი არ

იყო ამ ქონების მესაკუთრე. შესაბამისად განსახილველი დავის ფარგლებში სასამართლოს მხრიდან უნდა შეფასდეს გასცდა თუ არა ნასყიდობის ხელშეკრულება (05.02.1998წ.) ჩუქების ხელშეკრულების (06.06.1997წ.) საგნის ფარგლებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ **სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 1515-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამ მუხლის თანახმად გარიგების ბათილობას იწვევს შემდეგი სახის ფასეულობათა დარღვევა: კანონით დადგენილი წესები და აკრძალვები, საჯარო წესრიგი, ზნეობის ნორმები.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ხოლო მეორე ნაწილი მიუთითებს, რომ საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის შემძენის საფუძველი.

6.4. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ

სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები განხორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (სადავო გარიგების დადების დროს მოქმედი რედაქცია), უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, მითითებული ნორმა ხაზს უსვამს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობის ფაქტორს, რაც გამომდინარეობს ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დეფინიციიდან, რომლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის (ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს) ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

6.7. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაპყრობს საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც მითითებულია შემდეგი: ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც, სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე. ხელშეკრულების არსებობისათვის აუცილებელია ორი ან მეტი ნების თანხვედრა, რაც იწვევს მხარეთა საერთო ნების დადგენის აუცილებლობას. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ხელშეკრულების განმარტების არსი მხარეთა მიერ გამოვლენილი საერთო ნების ნამდვილი შინაარსის, ხელშეკრულების რეალური მიზნის დადგენაში მდგომარეობს. სასამართლო მხარეთა ნამდვილ ნებას ადგენს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ განმარტების პროცესში წარმოიშობა ხელშეკრულების ტექსტში გადმოცემულ დებულებათა შორის წინააღმდეგობა ან შეუსაბამობა.

სსკ-ის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ცხადია, რომ ეს „გონივრული განსჯა“ უნდა ემყარებოდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს, კერძოდ, ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით. ამგვარი განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს. (სუსგ ას-358-343-2016 03.06.2016).

სასამართლო მიუთითებს, რომ ნება, როგორც იურიდიული კატეგორია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის ინსტრუმენტია, რომელიც იურიდიულ ძალას მას შემდეგ იძენს, რაც იგი ადრესატს მიუვა. ნების გამოვლენის განმარტებისას, ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის

შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. სადაო ურთიერთობაში მხარეთა მიერ გამოხატული ნების გონივრული განსჯა საქმეზე დადგენილი გარემოებების შეფასებით უნდა მოხდეს.

კონკრეტული დავის ფარგლებში მნიშვნელოვანია მიეთითოს, რომ სადაო გარიგების მხარეებს შორის, გარიგების შინაარსთან დაკავშირებით რაიმე ბუნდოვანება არ არსებობს.

მოსარჩელის პრეტენზია მდგომარეობს იმაში, რომ **ბ-----** განკარგა მისი კუთვნილი ფართი, იმის მიღმა რაც გადაეცა მას ჩუქების ხელშეკრულებით, რაც ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ შემდეგ გარემოებათა გამო: 1998 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსიდან ირკვევა, რომ ბი---ა ლა---ი, რომელსაც 1997 წლის 06 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა მცირე საწარმო „ს-----“ 2/3 ნაწილი, რაც შეადგენს 58 კვ.მ. სასარგებლო ფართისა და 17 კვ.მ. სარდაფისაგან შემდგარ მცირე საწარმოს შენობას (რომელიც ერთად შეადგენს 75 კვ.მ.), მან მიღებული ქონება დაარეგისტრირა ტექნიკური ინვესტარიზაციის ბიუროში და ამ ქონებიდან განკარგა ნაწილი, 23 კვ.მ. ფართი. ის გარემოება, რომ გარიგების საგანს წარმოადგენდა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ქონების ნაწილი, ცალსახად დასტურდება ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსიდან, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მეორე ნაწილი იმპერატიულად ავალდებულებდა სანოტარო აქტში მითითებულიყო ნივთის შეძენის საფუძველი. სადაო ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ ნოტარიუსის მიერ გამოკვლეული იქნა **ბი---ა ლა---ის** უფლება ხელშეკრულების საგანთან მიმართებით და სანოტარო აქტში მითითებული იქნა, რომ გამსხვისებლის უფლება დასტურდება ზესტაფონის ტექ. ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებისა და ზესტაფონის სანოტარო ბიუროს მიერ გაცემული ხელშეკრულების საფუძველზე (რაც დაცული იყო სანოტარო წარმოებასთან ერთად და მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა სასამართლოში). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ 1998 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გასცდა 1997 წლის 06 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების ფარგლებს და ნასყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისდა შ.პ.ს. „ს-----“ ქონება.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა

დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. საპროცესო კანონმდებლობით დამკვიდრებული მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტობრივი გარემოებების მითითება, მოწინააღმდეგე მხარის არგუმენტებთან შედავება და პოზიციების შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარება, მხარის პროცესუალურ ვალდებულებას წარმოადგენს და მისი ჯეროვნად განუხორციელებლობა იწვევს მოწინააღმდეგე მხარისათვის საპროცესო ვალდებულების შესრულების გამარტივებას. ამასთან, როგორც მოსარჩელეა შეზღუდული სარჩელში მითითებული გარემოებებით და ეკისრება მათი მტკიცების ვალდებულება, მოპასუხეც თავის მხრივ, ვალდებულია შესაგებლით და მტკიცებულებებით საცილოდ გახადოს მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ 1998 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გასცდა 1997 წლის 06 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების ფარგლებს და ნასყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისდა შ.პ.ს. „ს-----“ ქონება.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მიხედვით სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

ამავე კოდექსის 128-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა, რაც არის ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის

გასვლით ისპობა სასამართლოს (ან სხვა ორგანოს) მეშვეობით პირის მოთხოვნის იძულებით განხორციელების შესაძლებლობა. ამდენად, ხანდაზმულობის ვადის გაშვება უფლებამოსილ პირს ართმევს თავისი უფლების იძულებითი დაცვის შესაძლებლობას. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა იმ დღიდან, როცა პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის არგუმენტს, რომ სადაო ხელშეკრულების შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის სარეგისტრაციო სამსახურში მიმდინარე წარმოების ფარგლებში, შემდეგ გარემოებათა გამო: სადაო ხელშეკრულება მხარეთა შორის გაფორმდა 1998 წლის 05 თებერვალს, ხოლო სარჩელი ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში მოსარჩელემ წარადგინა 2018 წლის 05 თებერვალს, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 20 წლის შემდეგ. ამასთან მოსარჩელის ძირითადი არგუმენტია, რომ სადაო ხელშეკრულებით გასხვისდა შპს „ს-----“ ქონება, რაც მაშინვე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, შესაბამისად თუ ადგილი ჰქონდა მოსარჩელის ფართის ხელყოფას მისთვის ამის თაობაზე ცნობილი უნდა გამხდარიყო იმთავითვე, აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოდგენილ სარჩელზე გასულია არა მხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელიანი ვადა, არამედ ხანდაზმულობის საერთო ათ წლიანი ვადა.

იმის გათვალისწინებით, რომ არ არსებობს 1998 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი. ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა დაუბრუნდეს კუთვნილი ქონება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და წარდგენილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადების დარღვევით, შესაბამისად მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია

ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს წინასწარ აქვს საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, ამასთან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტის შემოსავალში;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 05 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხე **გ—ა კ—**----- მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ.ზესტაფონში, **ჭ—**----- ქ.124-ში, საკადასტრო კოდით **3—**----- - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე - უნდა გაუქმდეს;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. **შპს „ს—**-----" სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტის შემოსავალში;
3. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 05 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხე **გ—ა კ—**----- მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ.ზესტაფონში, **ჭ—**----- ქ.124-ში, საკადასტრო კოდით **3—**----- - გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე - გაუქმდეს;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე:
ბებიაშვილი

მიხეილ