



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

05 აპრილი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელე /მოპასუხე გ-----ის სარჩელზე/ - ლ-----ი
მოსარჩელე /მოპასუხე ლ-----ის სარჩელზე/ - გ-----ი

მოპასუხეები გ-----ის სარჩელზე:

ვ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

მ-----ე (მონაწილეობის გარეშე)

დ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

ლ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ე-----ი, ნ-----ი

მოპასუხეები ლ-----ის სარჩელზე - რ-----ი

გ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

ე-----ი

ლ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ტ-----ე,

რ-----ი /ლ-----ის კანონიერი წარმომადგენელი/

დავის საგანი: 1. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, გამოსახლება, ზიანის ანაზღაურება /ლ-----ის სარჩელით/

2. ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, სესხისა და იპოთეკის აღიარება, უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება /გ-----ის სარჩელით/

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოსარჩელე გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: №6--4--1--0--) 08.12.2015 წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ხელშეკრულების მხარეები - გ-----ი და ვ-----ი) და დადებულად ჩაითვალოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და ასევე ბათილად იქნეს ცნობილი ყველა შემდგომი ხელშეკრულებები (12.01.2016 წ. ხელშეკრულება - ხელშეკრულების მხარეები - ვ-----ი და მ-----ე; 27.04.2016 წ. ხელშეკრულება - ხელშეკრულების მხარეები - მ-----ე და დ-----ი; 27.04.2016 წ. ხელშეკრულება - ხელშეკრულების მხარეები - გამყიდველები დ-----ი და ვ-----ი, მყიდველი ლ-----ი).

1.2. მოსარჩელე ლ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხეების: რ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის და გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ლ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გორი, ყ-----, საკადასტრო კოდი: №6--4--1--0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს იგი ლ-----ს.

1.3. მოპასუხეებს ლ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ზიანის ანაზღაურება 2017 წლის 27 აპრილიდან სარჩელის სასამართლოში შეტანამდე ყოველთვიური გადასახდელის სახით 406.38 ლარის, რომელიც 21 თვის განმავლობაში შეადგენს 8930 ლარს, ხოლო 2017 წლის 27 აპრილიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე - ყოველთვიურად 406.38 ლარის გადახდა. ასევე გაწეული საადვოკატო მომსახურების ხარჯის და სპეციალისტის დასკვნის გამო გადახდილი ხარჯების ანაზღაურება.

2. მოსარჩელის პოზიცია:

2.1. მოსარჩელე გ-----ის განმარტებით, მძიმე ოჯახური მდგომარეობის გამო 2015 წლის დეკემბრის თვეში იძულებული გახდა ესესხა თანხა, რისთვისაც მიაკითხა საშუაშალო ფირმას, თ-----ს, რომელმაც გააცნო ვ-----ი, რომლისგანაც სესხის სანაცვლოდ უზრუნველყოფის მყარი და მტკიცე გარანტიის და უზრუნველსაყოფად დაჟინებული თხოვნით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა თანხა - 1500 აშშ დოლარი ერთი წელი ვადით ყოველთვიური 3% სარგებლით. ამდენად, მათ შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, თუმცა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. გ-----ის განმარტებით, იგი იხდიდა სარგებელს თ-----თან ყოველთვიურად (რასაც დაადასტურებენ მოწმეები), თ-----ი კი აძლევდა ვ-----ს, შესაბამისად, ვ-----ს პრეტენზია არ გამოუთქვამს. ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ მათ შორის გაფორმდა

უბრალო ხელწერილი. 2015 წლიდან სარჩელის შემოტანამდე და მანამდეც ის და მისი ოჯახი ცხოვრობს აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში, იხდის კომუნალურ გადასახადებს და არავის შეუწუხებია. შესაბამისად, მისთვის უცნობი იყო, რომ საცხოვრებელი სახლი გასხვისებულია და აღარ არის მისი. მხოლოდ 2017 წლის ივლისში გახდა მისთვის ცნობილი აღნიშნული ფაქტის შესახებ, როცა მათთან მივიდა ვინმე ლ-----ი, რომელმაც უთხრა, რომ ბინა იყიდა და რომ უნდა გაეთავსუფლებინათ საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნულის შემდეგ გამოითხოვა საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტები და აღმოაჩინა, რომ ერთი წლის განმავლობაში მისი საცხოვრებელი სახლი გაიყიდა რამდენჯერმე ფორმალურად ისე, რომ მისთვის და მისი ოჯახისთვის არავის უცნობებია. ამასთან, მისთვის გაუგებარია ისე როგორ შეიძინეს ბინა, რომელშიც ისინი ცხოვრობენ და რომელიც არც კი უნახავთ და დაუთვალაიერებიათ.

2.2. მოსარჩელე ლ-----ის განმარტებით, 2016 წლის 27 აპრილს, 40 000 აშშ დოლარად შეიძინა საცხოვრებელი სახლი მდებარე: გორი, ყიფიანის №26, საკადასტრო კოდი: №6--4--1--0--, რომელიც საშუამავლო ფირმის მეშვეობით ნახა, დაუკავშირდა ბინის მესაკუთრეებს, დ-----ს და ვ-----ს, შეთანხმდნენ ბინის ფასზე, გამოცხადდნენ საჯარო რეესტრში, ბინის მესაკუთრეებს გადასცა თანხა 40 000 დოლარი, შეადგინეს ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობით, კანონით დადგენილის წესით და დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში. როცა გადაწყვიტა სახლის სარემონტო სამუშაოების დაწყება, აღმოჩნდა, რომ მისი ქონება დაკავებული ჰქონდა რ-----ს, გ-----ს და მის შვილებს. კერძოდ, გიორგი წასული იყო თურქეთში და დაბრუნდა, ბავშვები ცხოვრობდნენ თბილისში, სტუდენტები არიან და ისინიც გორში მის სახლში დაბრუნდნენ და რ-----იც, რომელიც ცხოვრობდა სვენეთსა თუ ბერბუკში ისიც საცხოვრებლად დაბრუნდა თავის ყოფილ სახლში მდებარე გორი, ყ-----ში. რ-----მა აუხსნა, რომ ჰქონდა უმძიმესი ეკონომიკური მდგომარეობა, არსად ჰქონდა წასასვლელი, დაედო ვალები, უყიდიდნენ ს. ბერბუკში არსებულ სხვა უძრავ ქონებას და სანამ სახლს მოძებნიდა მიეცა დრო. გარკვეული დროის შემდეგ, მიმართა რ-----ს გამოსულიყო მისი სახლიდან. მან კი უთხრა, რომ მისი ქმარი, გიორგი ავთნდილაშვილი არ იმყოფებოდა საქართველოში და ვერ ახორციელებდა მარტო ქალი სახლის დაცლას, ხოლო 2017 წლის 03 ივლისს, როდესაც მივიდა სახლში და მიიტანა თავისი პირადი ნივთები ბინაში გადასატანად, რ-----მა გაუწია წინააღმდეგობა, სახლი სანამ დაიცლებოდა მას არ ესარგებლა, რის გამოც საჭირო გახდა საპატრულო ეკიპაჟის გამოძახება, რაზედაც შედგა სათანადო ოქმი.

ლ-----ი გარდა იმისა, რომ ითხოვს მისი კუთვნილი ქონების მოპასუხეებისაგან გათავისუფლებას, ასევე მიუთითებს, რომ 2016 წლის 27 აპრილიდან 2018 წლადან 01 თებერვლამდე მოპასუხეების ქმედებით მიაღდა ზიანი, ორი წლის განმავლობაში თავისი ქონებით სარგებლობის შემთხვევაში მისაღები შემოსავლის სახით და ითხოვს ამ ზიანის ანაზღაურებას

სოლიდარულად, კერძოდ, ქირის თანხას 2017 წლის 27 აპრილიდან სარჩელის სასამართლოში შეტანამდე ყოველთვიური გადასახდელის სახით 406.38 ლარის, რომელიც 21 თვის განმავლობაში შეადგენს 8930 ლარს, ხოლო 2017 წლის 27 აპრილიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე - ყოველთვიურად 406.38 ლარის გადახდას.

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. გ-----ის სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხე ვ-----მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მან სახლი იყიდა რ-----ისგან, რაშიც უნდა გადაეხადა 40 000 აშშ დოლარი. მას და მის ამხანაგს, მ-----ეს უნდოდათ გაეკეთებინათ საოჯახო სასტუმრო. რ-----მა აუხსნა, რომ მას მეუღლე ჰყავდა რუსეთში, რომელიც იყო ბიზნესმენი და მას სასწრაფოდ სჭირდებოდა 15000 აშშ დოლარი. თუ მას ამ ფულს გადაუხდიდნენ ის გადასცემდა მეუღლეს, შემდეგ ის ერთ თვეში გადმოუგზავნიდა დიდ ფულს და თბილისში იყიდოდა ბინას და გადავიდოდა საცხოვრებლად. მან აუხსნა, რომ ამ „ოპერაციის“ ჩატარების მომენტში ის იცხოვრებდა ამ ბინაში, ბინის დაცლამდე კი მათთან რჩებოდა 40 000 დოლარიდან 25000 დოლარი, რომელსაც ბინის დაცლისთანავე მიიღებდა, თუმცა ერთი წლის შემდეგაც რ-----მა ბინა არ დაცლა, რის გამოც მათ მოითხოვეს მისთვის გადახდილი 15000 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება, მაგრამ ამაოდ. ერთ დღეს რ-----ი მივიდა მასთან და უთხრა, რომ არის ოფისი, თ-----ის ხელმძღვანელობით, რომლის დახმარებითაც გაყიდიდა სახლს და ფულს დაუბრუნებდა. მართლაც, თ-----მა მოარიგა კლიენტთან სურვილისამებრ და რ-----მა გაყიდა ბინა, ვ-----ისგან გადაუფორმა მას და დაუბრუნა 15000 დოლარი. რაც შეეხება სახლის მყიდველს, ვ-----მა მიუთითა, რომ მან კლიენტის შესახებ არაფერი იცის, არ იცის მათ შორის არსებული საუბრის შესახებ, არც ის იცის რამდენად გაყიდა სახლი და ცლიდა თუ არა ბინას.

3.2. გ-----ის სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხე მ-----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2016 წლის 12 იანვარს ვ-----ისგან ნამდვილად შეიძინა საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ წილი, რის შესახებაც ინფორმირებული იყო რ-----ი, რომელიც აპირებდა ბინის დაცლას. მ-----ის განმარტებით, მას და ვ-----ს უნდოდათ საოჯახო ტიპის სასტუმროს გაკეთება, მაგრამ მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესების გამო 2016 წლის 04 აპრილს აღნიშნული ბინიდან მისი კუთვნილი წილი მიჰყიდა დ-----ს.

3.3. გ-----ის სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხე დ-----მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2016 წლის 27 აპრილს მასთან მივიდა ნაცნობი მ-----ე და სთხოვა, რომ ქ-----ში, ყ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა, რომელიც ნაყიდი ჰქონდა და ისევ იყიდებოდა და

ელოდებოდა კლიენტს, რომელიც სახლის ღირებულების თანხას სრულად გადაუხდიდა, სთხოვა ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესების გამო, საცხოვრებელი ბინა მის სახელზე დარეგისტრირებულიყო (ურთიერთნდობის საფუძველზე), რაზედაც დასთანხმდა და გადაიფორმა. იმავე დღეს, მყიდველმა ლ-----მაც დარეკა, რომელმაც მიუტანა მ---ს სახლის ღირებულების თანხა, რის შემდეგაც მან მყიდველს გადაუფორმა ბინა.

3.4. გ-----ის სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით ლ-----მარცნო სარჩელი და ყურადღება გაამახვილა ანალოგიურ გარემოებებზე, რომელზეც მიუთითა თავის სარჩელში.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. გ-----ი და მისი ოჯახის წევრები ფაქტობრივად ფლობენ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ-----ი, ყ-----, ს/კ: 6--4--1--0--

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

4.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. 2015 წლის 08 დეკემბერს გ-----სა და ვ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გორში, ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №6--4--1--0-- და უფლების დამდგენი ამ დოკუმენტის საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ. II, ს. ფ. 17-18;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ. II, ს. ფ. 28-29).

2015 წლის 08 დეკემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ვ-----მა გიორგი ავთანდილიშვილისაგან, რომელსაც წარმოადგენდა რ-----ი შეიძინა გორში ყ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 6--4--1--0--). ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრა 9945 აშშ დოლარით, რომელიც ხელშეკრულების მიხედვით სრულად არის გადახდილი. აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ხელმოწერილი იქნა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2015 წლის 14 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 6--4--1--0--) საკუთრების უფლებით, დარეგისტრირებულია ვ-----ის სახელზე და უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, რომელიც ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულია 27.07.2015წ. (მანამ, სანამ ვ-----ი შეიძენდა აღნიშნულ ქონებას გ-----ისაგან).

4.2.2. 2016 წლის 12 იანვარს ვ-----სა და მ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გორში, ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონების 1/2 წილზე, საკადასტრო კოდით №6--4--1--0--- უფლების დამდგენი ამ დოკუმენტის საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის 1/2 წილი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 12 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ. II, ს.ფ. 19-20;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ. II, ს.ფ. 26-27).

2016 წლის 12 იანვარს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ-----ისაგან, გორში ყ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 6--4--1--0--) 1/2 წილი შეიძინა მ-----ემ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საგნის ფასი განისაზღვრა 4972 აშშ დოლარით, რომელიც ხელშეკრულების მიხედვით სრულად არის გადახდილი. აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ხელმოწერილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2016 წლის 18 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 6--4--1--0--) საკუთრების უფლებით, დარეგისტრირებულია ვ-----ისა და მ-----ის სახელზე და უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, რომელიც ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულია 27.07.2017წ (მანამ, სანამ ვ-----ი შეიძენდა აღნიშნულ ქონებას გ-----ისაგან).

4.2.3. 2016 წლის 27 აპრილს მ-----ესა და დ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გორში, ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №6--4--1--0--- უფლების დამდგენი ამ დოკუმენტის საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა დავით ჩიგოევის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 27 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ. II, ს.ფ. 21-21);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ. II, ს.ფ. 30-31).

2016 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 6--4--1--0--) საკუთრების უფლებით, დარეგისტრირებულია ვ-----ისა და დავით ჩიგვეის სახელზე უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე.

4.2.4. 2016 წლის 27 აპრილს ერთი მხრივ ვ-----ს და დ-----ს და მეორეს მხრივ ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გორში, ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №6--4--1--0-- უფლების დამდგენი ამ დოკუმენტის საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 27 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტ. II, ს.ფ. 23-24);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ. II, ს.ფ. 32-33).

2016 წლის 27 აპრილის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----მა უძრავი ქონება, გორში ყ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 6--4--1--0--) ვ-----მა და დ-----მა მიჰყიდეს ლ-----ვალევს ნასყიდობის ხელშეკრულების საგნის ფასი განისაზღვრა 40 000 აშშ დოლარით, რომელიც ხელშეკრულების მიხედვით სრულად არის გადახდილი. აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ხელმოწერილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2016 წლის 18 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 6--4--1--0--) საკუთრების უფლებით, დარეგისტრირებულია ვ-----ისა და მ-----ის სახელზე და უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, რომელიც ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულია 27.07.2017წ (მანამ, სანამ ვ-----ი შეიძენდა აღნიშნულ ქონებას გ-----ისაგან).

2016 წლის 18 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 6--4--1--0--) საკუთრების უფლებით, დარეგისტრირებულია ლ-----ის სახელზე უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე.

4.2.5. 2015 წლის 08 დეკემბერს ვ-----სა და რ-----ს შორის შედგა ხელწერილი, რომელშიც აღინიშნა, რომ ვ-----მა რ-----ს ასესხა 9945 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით, შეთანხმების საფუძველზე გადაუფორმა უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ი, ყ-----ში და პასუხისმგებლობა აიღო თანხის სრულად დაფარვის შემთხვევაში უკანვე გადაეფორმებინა აღნიშნული ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 08 დეკემბრის ხელწერილი.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის სადავოა 2015 წლის 8 დეკემბერს ვ-----სა და რ-----ს შორის, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერების საკითხი.

საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ვ-----მა 9945 აშშ დოლარად გიორგი ავთანდილიშვილისაგან (წარმომადგენელი რ-----ი) შეიძინა გორში დ. ყ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 6--4--1--0-- მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მას მოპასუხესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დაუდია, ვინაიდან რეალურად არც მას სურდა ქონების გაყიდვა და მან ვ-----თან დადო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, ხოლო შემდეგში დადებული ხელშეკრულებები მასთან შეუთანხმებლად დაიდო, ამასთან, ლ-----ი არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი. თავის მხრივ მოპასუხე ვ-----ი კატეგორიულად არ ეთანხმება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებას, ვინაიდან მან მოსარჩელესთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება და მხოლოდ ნასყიდობის ნება გამოავლინეს, ისინი სესხის პირობებზე არ შეთანხმებულან. შეთანხმდენ კონკრეტულად ნასყიდობის არსებით პირობებზე. რაც შეეხება ლ-----ს, იგი მიუთითებს, რომ მან სახლი შეიძინა ვ-----ისგან და ლ-----ისგან და მისი მიზანიც სწორედ სახლის შეძენა იყო.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-4 მუხლის 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. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად და ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება მათ მიერ სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებულია სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. მოცემულ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება გ-----ს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება სესხისა და იპოთეკის არსით. **ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თანხის გადაცემის ან მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას.** თავის მხრივ მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა.

გ-----მა თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა სარჩელი და ზეპირი განმარტება, მტკიცებულების სახით კი გ-----ის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი იქნა ხელწერილი სესხის სახით ვ-----ის მიერ რ-----ისათვის თანხის გადაცემის შესახებ. სხდომაზე კი მოსარჩელის წარმომადგენელმა რ-----მა მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა იმ პირობით, რომ ფინანსური პრობლემების გამო მოპასუხეებისგან მიიღო სესხი და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად გამოიყენა მისი მეუღლის საკუთრებაში არსებული სახლი, რომლის გაყიდვის რეალური მიზანი არ ჰქონია. ამასთანავე, მოპასუხეებისაგან, ვ-----ისაგან და მ-----ისაგან მიღებული სესხის შემდგომ, მისი დაფარვის მიზნით, ყოველთვიურად უხდიდა სესხისათვის გათვალისწინებულ პროცენტს, რის დასადასტურებლადაც სარჩელში მიუთითა მოწმეებზე, რომლებთანაც მიჰქონდა სარგებელი და რომელთაგან ერთერთმა მის მიერ მიტანილი სარგებელი ლ-----ის შვილსაც გადასცა, თუმცა მათი დაკითხვის შეახებ შუამდგომლობა არ დაუყენებია. მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასამტკიცებლად წერილობითი მტკიცებულების სახით წარმოადგინა მხოლოდ ვ-----ის ხელწერილი.

სასამართლო განმარტავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდება

შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. თუ მოსარჩელემ სესხის აღებაში გადაიხადა სამაკლერო მომსახურების ღირებულება, მაშინ მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილია რამდენიმე თვის პროცენტი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს რომელიმე დოკუმენტში, კერძოდ, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა იყოს კონკრეტულ მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელეს ექნება სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულება, ხელწერილი, ვალის აღიარების ხელწერილი, მტკიცებულება პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკი ან სხვა მსგავსი მტკიცებულება, ასეთ შემთხვევაში ლოგიკური აზროვნების საფუძველზე სასამართლოს შეეძმნებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებულია სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მის მიერ მითითებული არგუმენტების საწინააღმდეგოდ არსებობს მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს ხელშეკრულება დადებულია მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარეთა მონაწილეობით, მასზე შესრულებული ხელმოწერა სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სავარაუდოდ მოსარჩელეს უნდა სცოდნოდა სხვაობა ნასყიდობასა და სესხის არსს შორის, მითუმეტეს, რომ მას ამ ხელშეკრულების დადებამდე უკვე ჰქონდა მიღებული გამოცდილება, კერძოდ სასესხო ურთიერთობებში იმყოფებოდა სხვა პირთან. შესაბამისად, სასამართლო შორსაა იმ მოსაზრებისაგან, რომ მოსარჩელე ერთმანეთისაგან ვერ არჩევს რა განსხვავებაა სესხსა და ნასყიდობას შორის და რომ მოსარჩელე ვერ მიხვდა რა შედეგი მოჰყვებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას და რა შედეგი მოჰყვებოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას.

ამასთან, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულება არ ასახავს სესხს, გარდა ვ-----ის ხელწერილისა, რომელზეც ვ-----ის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ აღნიშნული ხელწერილი შედგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, თუმცა უშუალოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენისას შეიცვალა მხარეთა პოზიციები და მათი შეთანხმება იყო, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენისას რ-----ს გადასცემდნენ ნაწილ თანხას - 15 000 აშშ დოლარს, ხოლო დანარჩენ 25 000 აშშ დოლარს მას შემდეგ, რაც რ-----ი და მისი ოჯახის წევრები გაათავისუფლებდნენ საცხოვრებელ სახლს, თუმცა მითითებული გარემოება წერილობით არაა გამყარებული.

აღნიშნულ ხელწერილთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მის შენაარსზე, კერძოდ, ხელწერილი შედგენილია ვ-----ის ხელით, ამ ხელწერილის მიხედვით ვ-----მა რ-----ს გადასცა 9945 აშშ დოლარი 3 თვით, რომლის დაბუნების შემთხვევაშიც გადაუფრმებდა ბინას. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ამ ხელწერილში არაფერია ნათქვამი

სარგებელზე. გარდა ამისა, აღნიშნული ხელწერილის შინაარსი შეუსაბამობაში მოდის მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ გარემოებებთან, კერძოდ, გარდა იმისა, რომ მოსარჩელე მხარე (გ-----ი) მიუთითებს, რომ მან ვ-----ისაგან 1 წლის ვადით ისესხა 15 000 აშშ დოლარი თვეში 3%-ად, ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ გ-----ის სარჩელი შედგენილია მისი ხელმოწერით, თუმცა საქმის განხილვისას მის ინტერესებს მინდობლობის საფუძველზე წარმოადგენდა მისი მეუღლე რ-----ი, რაც საქმეში წარმოდგენილ ძირითად მტკიცებულებებს გაურკვევლობას და ბუნდოვანებას ანიჭებს, ვინაიდან როგორც აღინიშნა სარჩელი შედგენილია გ-----ის სახელით (წარმომადგენელი რ-----ი გადახაზულია) და იგი მიუთითებს, რომ მან ისესხა 15 000 აშშ დოლარი ვ-----ისაგან, თუმცა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია მისი წარმომადგენლის, რ-----ის მეშვეობით. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია რ-----ის განცხადება (ტ. II. ს.ფ. 34), რომელშიც იგი მიუთითებს, რომ მან სესხის უზრუნველსაყოფად ჩადო უძრავი ქონება 15 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ თვეში 3,5% სარგებლით, რომელიც მიიღო ვ-----ისა და მ-----ისაგან. სესხის სარგებელი მიჰქონდა შუამავალთან, თ-----თან, თუმცა რა ოდენობის სარგებელი აქვს გადახდილი მას, გაუგებარია. რაც შეეხება გ-----ის მიერ სარჩელში მითითებულ ხელწერილს, რომელზეც ხელწერილის შემდგენი მიუთითებს, რომ ხელწერილი შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, აღნიშნული ხელწერილის მიხედვით, ხელწერილი შედგა მასზე, რომ ვ-----მა რ-----ს 3 თვის ვადით (თუმცა მოსარჩელე მიუტიტებს, რომ სესხი იყო ერთწლიანი) ასესხა 9945 აშშ დოლარი, რის საფუძველზეც გადაუფორმა სადავო, გიორგი ავთანდილიშვილის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება და თანხის სრულად დაბრუნების შემთხვევაში უკანვე გადაუფორმებდა აღნიშნულ უძრავ ქონებას. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ამ ხელწერილში არფერი მიუთითებს სესხის სარგებელზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარდა იმისა, რომ ამ ხელწერილში სარგებელზე არ არის აღნიშნული, სესხის თანხად მითითებულია არა 15 000 აშშ დოლარი, რაზედაც სარჩელშია მითითებული და თავად მხარეებმაც დაადასტურეს 15 000 დოლარის რ-----ისათვის გადაცემის ფაქტი სასამართლო განხილვისას, თავად მოსარჩელე მხარის პოზიციებია შეუსაბამო, კერძოდ გაუგებარია სესხის ხელშეკრულების მხარეს კონკრეტულად ვინ წარმოადგენდა გ-----ი თუ რ-----ი. ამასთან, გაუგებარია ასევე ის გარემოება, თუ სესხის თანხა 15 000 აშშ დოლარი იყო, რატომ არის მითითებული ხელწერილში 9945 აშშ დოლარი და რატომ არაა მითითებული 15 000 დოლარი. გარდა ამისა, თავად რ-----ი მიუთითებს თავის განცხადებაში, რომ მან 15 000 აშშ დოლარი სესხის სახით მიიღო ვ-----ისაგან და მ-----ისაგან, თუმცა არ აკონკრეტებს თითოეული მათგანისაგან რა თანხა მიიღო, ამასთანავე არ აქვს წარმოდგენილი მ-----ესთან სასესხო ურთიერთობის დამადასტურებელი წერილობითი მტკიცებულება.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ თავად მოსარჩელის (გ-----ი) მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მისი განმარტებები ერთმანეთთან შეუსაბამოა, შესაბამისად, რის გამოც იგი ვალდებული იყო წარმოედგინა უფრო მყარი მტკიცებულებები მის მიერ მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად. შესაბამისად, სასამართლო იზიარებს მხოლოდ იმ მტკიცებულებებს, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელია - კონკრეტულ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებაა ვიდრე მოსარჩელის ზეპირი განმარტება.

4.2.6. რ-----ი და მისი ოჯახის წევრები უძრავ ქონებას, მდებარე ქ-----ი, ყ----- ს/კ: №6--4--1--0-- ფლობენ უკანონოდ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა - განმარტებები

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-----ის სარჩელი მასსა და ვ-----ს შორის 2015 წლის 08 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად მიჩნევის, ასევე დანარჩენ მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობს შესახებ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება ლ-----ის სარჩელს, სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, მოპასუხეების: რ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის და ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს ლ-----ის კუთვნილი, ქ-----ში, ყ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ: 6--4--1--0--) მოპასუხეები უნდა გამოსახლდნენ აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს ლიზა ვალიევს, ხოლო მისი მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 185-ე, 311-ე, 312-ე, 317-ე, 319-ე, 429-ე, 477-ე, 623-ე, 624-ე მუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლები

ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 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“.

6.3. 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 მე-19 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.

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 პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

ლ-----ი თავის სარჩელში მიუთითებს, რომ თავისი საკუთრებით სარგებლობის საშუალება არ აქვს, ვინაიდან მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ

აღნიშნულ ქონებას, ხოლო გ-----ი ამტკიცებს, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----ში, ყ----- არაკანონიერად დაკარგა საკუთრების უფლება და მიუთითებს ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობასა და ლ-----ის კეთილსინდისეობაზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან და მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა შეფასდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

განსახილველ შემთხვევაში პირველ რიგში უნდა დადგინდეს რა შინაარსის ხელშეკრულება დაიდო მხარეებს შორის.

6.4. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, 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.

6.5. 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 ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მოონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). სასამართლო მითითებს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველეს ყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ, ამ სახის გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმით, სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია არსებობდეს გარიგების მონაწილეთა ნება (სურვილი), დაფარონ სხვა გარიგება, ე.ი. მხარეების სურვილი მიმართულია დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისაკენ. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ გარიგების მონაწილე მხარეები აცნობიერებენ, რომ იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, რომელიც მხარეებისთვის წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს.

განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით მხარეებს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა მყიდველის სახელზე და გასარკვევია აღნიშნული ხელშეკრულება არის თუ არა ბათილი ხელშეკრულება.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, 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.

ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა ქონების გაცვლის, გადაცემის ვალდებულება ფულის სანაცვლოდ. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, შესაბამისად, მიაწოდოს მას მესაკუთრის პოზიცია, გადასცეს საქონელი მფლობელობაში და მასთან დაკავშირებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია.

ზემოაღნიშნული ნორმის დეფინიცია ადგენს მყიდველის მთავარ ვალდებულებებს - შეთანხმებული საფასურის გადახდის თაობაზე, რომელიც მხარეთა თავისუფალი შეთანხმებით განსაზღვრას ექვემდებარება და ასევე, მყიდველის ვალდებულებას მიიღოს ნასყიდობის საგანი.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ფიქსირდება ლ-----ი მხარეებს შორის სადავო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი - ერთი მხრივ ვ-----სა და დ-----ს და მეორეს მხრივ ლ-----ს შორის 2016 წლის 27 აპრილს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სადავო გარიგების (მხარეები ვ-----ი და გ-----ი) ნამდვილობასთან დაკავშირებით, როგორც გ-----ი მიუთითებს სარჩელში, მასა და ვ-----ს შორის სინამდვილეში დაიდო სესხის ხელშეკრულება 15 000 აშშ დოლარზე, თვეში 3%-ად, რომლის უზრუნველყოფის მიზნითაც 2015 წლის 8 დეკემბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება (თუმცა შემდგომში მრავალჯერ, მის დაუკითხავად გაიყიდა მისი კუთვნილი სახლი რამდენჯერმე), რომლის შედგენის შემდეგაც მათ შორის დაიწერა უბრალო ხელწერილი.

გ-----ის აღნიშნულ პოზიციას სასამართლო ვერ გაიზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

გ-----ის სარჩელი შედგენილია მისი ხელმოწერით, თუმცა საქმის განხილვისას მის ინტერესებს მინდობლობის საფუძველზე წარმოადგენდა მისი მეუღლე რ-----ი, რაც საქმეში წარმოდგენილ ძირითად მტკიცებულებებს გაურკვევლობას და ბუნდოვანებას ანიჭებს, ვინაიდან როგორც აღინიშნა სარჩელი შედგენილია გ-----ის სახელით (წარმომადგენელი რ-----ი გადახაზულია) და იგი მიუთითებს, რომ მან ისესხა 15 000 აშშ დოლარი ვ-----ისაგან, თუმცა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია მისი წარმომადგენლის, რ-----ის მეშვეობით. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია რ-----ის განცხადება (ტ. II. ს. ფ. 34), რომელშიც იგი მიუთითებს, რომ მან სესხის უზრუნველსაყოფად ჩადო უძრავი ქონება 15 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ თვეში 3,5% სარგებლით, რომელიც მიიღო ვ-----ისა და მ-----ისაგან. სესხის სარგებელი მიჰქონდა შუამავალთან, თ-----თან, თუმცა რა ოდენობის სარგებელი აქვს გადახდილი მას, გაუგებარია. რაც შეეხება გ-----ის მიერ სარჩელში მითითებულ ხელწერილს, რომელზეც იგი მიუთითებს, რომ ხელწერილი შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, აღნიშნული ხელწერილის მიხედვით, ხელწერილი შედგა მასზე, რომ ვ-----მა რ-----ს 3 თვის ვადით ასესხა 9945 აშშ დოლარი, რის საფუძველზეც გადაუფორმა სადავო, გ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება და თანხის სრულად დაბრუნების შემთხვევაში უკანვე გადაუფორმებდა აღნიშნულ უძრავ

ქონებას. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ამ ხელწერილში არაფერი მიუთითებს სარგებელზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარდა იმისა, რომ ამ ხელწერილში არაა დაფიქსირებული სესხის სარგებელზე, სესხის თანხად ჩაწერილია არა 15 000 აშშ დოლარი, რაზედაც სარჩელშია მითითებული და თავად მხარეებმაც დაადასტურეს სასამართლო განხილვისას, თავად მოსარჩელე მხარის პოზიციებია შეუსაბამო, კერძოდ, გაუგებარია სესხის ხელშეკრულების მხარე კონკრეტულად ვინ არის, გ-----ი თუ რ-----ი, ამასთან გაუგებარია ასევე ის გარემოება, თუ სესხის თანხა 15 000 აშშ დოლარი იყო, რატომ არის მითითებული ხელწერილში 9945 აშშ დოლარი და რატომა არაა მითითებული 15 000 დოლარი.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ თავად გ-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მისი განმარტებები ერთმანეთთან შეუსაბამოა, არათუ ავსებს, არამედ რიგ შემთხვევებში ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, რის გამოც იგი ვალდებული იყო წარმოდგინა უფრო მყარი მტკიცებულებები მის მიერ მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად.

6.8. გარდა ზემოთ აღნიშნული გარემოებებისა, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

6.9. რაც შეეხება სესხის ხელშეკრულებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წერილობითი ფორმაც, ხოლო ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ლ-----მა 40 000 აშშ დოლარად შეიძინა გ-----ში მდებარე ბინა, რომელითაც, როგორც მესაკუთრე, ვერ სარგებლობს, გ-----ი კი ამტკიცებს, რომ ლ-----ი არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, ვინაიდან მან იცოდა, რომ ამ სახლში მისი ოჯახი ცხოვრობდა და გამყიდველს ეს სახლი რეალურად არ ეკუთვნოდა.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად საჭიროა მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, შეკრებილი მტკიცებულებებით.

6.10. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად და ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება მათ მიერ სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებულია სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. მოცემულ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს (შეგებებული სარჩელით). მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება სესხისა და იპოთეკის არსით. **ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თანხის გადაცემის ან მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას.** თავის მხრივ ვ-----ი, მ-----ე და დ-----ს უნდა დაეკისროს დაამტკიცონ ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა, ხოლო ლ----- კეთილსინდისიერების ფაქტი.

ვ-----მა და მ-----ემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინეს შესაგებელი და ზეპირი განმარტება, მტკიცებულების სახით კი ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

ლ-----მა თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა სარჩელი

და ზეპირი განმარტება, მტკიცებულების სახით კი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მან უძრავი ქონება შეიძინა ვ-----ისაგან და დ-----
-----ისგან 40 000 აშშ დოლარად.

რაც შეეხება გ-----ს, მან წარმოადგინა სარჩელი, ზეპირი განმარტებები წარმომადგენლის საშუალებით, ვ-----ის ხელწერილი და ასევე მოწმის ჩვენება, კერძოდ, მას შემდეგ, რაც მოწინააღმდეგე მხარემ მოხსნა ქ-----ის და თ-----ის მოწმის სახით დაკითხვის შუამდგომლობა, აღნიშნული პირები დაიკითხნენ გიორგი ავთანდილიშვილის წარმომადგენელთა შუამდგომლობით, რომლებმაც ცალსახად დაადასტურეს, რომ რ-----ს უძრავი ქონების გაყიდვა სურდა, კერძოდ, ქ-----მა მიუთითა, რომ მასთან მივიდა რ-----ი, რომელსაც სურდა სოფელ ბერბუკში არსებული უძრავი ქონების გაყიდვა, რა დროსაც დააკავშირა ვ----- შავშიშვლითან, თუმცა მათ შორის შემდგომ რა ხელშეკრულება დაიდო მან არ იცის, რადგან მის გარეშე შეთანხმდნენ ვ----- და რ---- (იხ. 05.03.2019 წ. სხდომის ოქმი - ქ-----ის ჩვენება), ხოლო თ-----მა, გარდა იმისა, რომ დაადასტურა რ-----ის, ვ-----ის და მ-----ის ერთობლივი სურვილი სახლის გაყიდვაზე, დაადასტურა ასევე, რომ სახლი ლ-----ს მან დაათვალიერებინა, მყიდველმა მასთან მიიტანა ფულიც, რომელიც შემდგომ ყველამ გაინაწილა იმისდა მიხედვით ვის რა ეკუთვნოდა და რ-----ი ამბობდა რომ 10 000 აშშ დოლარით იპოთეკა უნდა მოეხსნა. რაც შეეხება რ-----ის განმარტებას, რომ ვ-----ისათვის განკუთვნილ სარგებელს თ-----ს უტოვებდა, რომელმაც ერთხელ ლ-----ის შვილსაც, შერმადინ კაპანაძესაც დაურეკა პროცენტია წასაღებო, მივიდა ის ბიჭი და წაიღო პროცენტი (იხ. 05.03.19წ. სხდომის ოქმი 14:29:44 – 14:52:34 სთ) თ-----მა აღნიშნული გარემოება უარყო და მიუთითა, რომ ვ-----სა და რ-----ს შორის პირველად გაფორმებული ხელშეკრულების შედგენაში მონაწილეობა არ მიუღია, მასთან რომ მივიდნენ სახლი უკვე ვ-----ს ეკუთვნოდა და სარგებელს როგორ დაიტოვებდა, როცა შეთანხმება გაყიდვაზე იყო. მან ასევე ცალსახად მიუთითა, რომ მყიდველმა თანხა, 40 000 აშშ დოლარი მასთან ოფისში მიიტანა და აღნიშნული თანხა გაინაწილეს რ-----მა, მ-----ემ და ვ-----მა, კერძოდ, მან აჩვენა, რომ რ-----ს სურდა სახლის გაყიდვა და როდესაც მასთან მივიდა მოსთხოვა ამონაწერი, რომელშიც მესაკუთრეებად ვ-----ი და მ-----ე ფიქსირდებოდნენ, რის გამოც ვ-----ი და მ-----ე მიიყვანა მასთან და მოუყვენენ, რომ ვ-----ს და მ-----ს ნაყიდი ჰქონდათ რ-----საგან სახლი, თანხა ნაწილი ქონდათ გადახდილი და დანარჩენს სახლის დაცლის შემდეგ დაუმატებდნენ, თუმცა რაკი დროში ვერ ჩაეტივნენ და რ-----მა დროულად ვერ დაცალა სახლი, ისევ ყიდდნენ ამ სახლს, რომ ყველას თავისი ფული აეღო. თ-----მა მიუთითა, რომ მან დაათვალიერებუნა ლ-----ს სახლი ორჯერ (იხ. 05.03.2019წ სხდომის ოქმი - თ-----ის ჩვენება - 15:50:18 სთ-დან).

როგორც უკვე აღინიშნა წარმოდგენილი სარჩელით გ-----ი ითხოვს

ლ-----თან დადებული ხელშეკრულების ბათილობას. მოსარჩელე მხარის განმარტებით, აღნიშნული ხელშეკრულება მოჩვენებითი და თვალთმაქცურია, ამასთან ლ-----ი არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რასაც თავად ლ-----ი არ ეთანხმება.

6.11. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძვლად მითითებული ფაქტები, წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რომლის არსებობის დასადასტურებლად მტკიცებულების სახით, მხოლოდ მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება სასამართლოსათვის არ არის სარწმუნო და საკმარისი.

6.12. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლს, რომლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემაყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელეს ეკისრება იმ ფაქტების დადასტურების ტვირთი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოსარჩელე მხარე (გ-----ი), სარჩელის საფუძვლად მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად შემოიფარგლა მხოლოდ სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით, ხელწერილით. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა 2015 წლის 08 დეკემბრის, 12.012.2016 წ. და 27.04.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომელთაგან აღსანიშნავია, რომ ბოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებები თავად ამ ხელშეკრულებების მხარეთა მხრიდან სადავო არ გამხდარა.

6.1-- საქართველოს სამოქალაქო 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“. 312-ე მუხლით „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის

პრეზუმპცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებელის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა რომ ჩანაწერი უზუსტოა“.

6.14. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს შემძენის მხოლოდ ერთ ვალდებულებას - შეამოწმოს რომ ნივთის მესაკუთრეა ის პირი, რომელიც რეესტრშია ასახული, რაც ხდება რეესტრის ამონაწერის მეშვეობით. სხვა ვალდებულება, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს გარიგების ნამდვილობაზე, კანონით არაა დადგენილი, თუმცა ზოგადად შესაძლოა, მომავალმა მესაკუთრემ სხვა გარემოებებიც შეამოწმოს, თუნდაც, გარკვეული პირები გამოკითხოს, მაგრამ ამ დამატებითი გარემოებების არარსებობა გარიგების ნამდვილობაზე კანონით გავლენას ვერ მოახდენს და მათი განხორციელება მთლიანად მომავალი შემძენის დისკრეციაზეა დამოკიდებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევა დამოკიდებულია მის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე კანონით განსაზღვრული მოვლენის მიმართ. კანონმდებელი შემძენის კეთილსინდისიერებას იცავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სადავო სამართალურთიერთობა სრულად აკმაყოფილებს 185-ე მუხლის დისპოზიციით გათვალისწინებულ მოცემულობას. კერძოდ, უძრავი ნივთის შემძენი დაცულია იმ შემთხვევაში თუ: 1. სადავო ურთიერთობა ეხება უძრავ ნივთს; 2. გამსხვისებელი ანუ პირი, რომელიც უძრავი ნივთთან დაკავშირებით გასხვისების ნებას გამოხატავს და საჯარო რეესტრში ამავე უძრავი ნივთზე მესაკუთრედ აღრიცხული პირი, ერთი და იგივეა; 3. შემძენი ფაქტის ობიექტურად გაცნობიერების შედეგად დარწმუნებულია რომ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხული პირი არის ნივთის მესაკუთრე.

ამ თვალსაზრისით საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საქმის განხილვისას გ-----
-----ის მიერ ვერ დადასტურდა ლ-----ის ნაცნობობა ვ-----თან
და დ-----თან თუ მ-----ესთან (თ-----ი იყო შუამავალი), რომ 2016 წლის
27 აპრილს ლ-----ის მიერ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების
გაფორმებისას ხელშეკრულება სადავო არ იყო და ლ-----ისათვის ვერ
იქნებოდა ცნობილი ისედაც არარსებული გარემოება. რაც შეეხება თ-----ის
ჩვენებას, რომ ლ-----ისათვის ცნობილი იყო სახლთან დაკავშირებული
გარემოებები, სასამართლო ვერ გაიზიარებს იმ შინაანრსით, რომ ლ-----
ისათვის ცნობილი იყო, რომ საცხოვრებელი სახლი სადავო იყო, ვინაიდან,
მიუხედავად თავად რ-----ის განმარტებისა, რომ თ-----ი ლ-----ის
შვილსაც აძლევდა სარგებელს (05.03.2019 წ. სხდომის ოქმი 14:49:59 – 14:55:30 სთ),
მან კატეგორიულად უარყო ლ-----თან ნაცნობობისა ურთიერთობის ფაქტი.

ამდენად, სასამართლო თ-----ის განმარტების შეფასებისას უფრო სარწმუნოდ მიიჩნევს ლ-----ის პოზიციას, რომ მისთვის ცნობილი როცა გახდა, რომ ამ სახლში პირველი მესაკუთრე ცხოვრობდა, მან გარკვეული დრო მისცა რ-----ს ბინის დასაცვლელად. ამდენად, მოცემული ფაქტობრივი გარემოებებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----მა ვერ შეძლო ლ-----ის არაკეთილსინდისიერების ფაქტის დადასტურება, რისი ვალდებულებას მას ეკისრებოდა, ვინაიდან მიუხედავად იმ გარემოებებისა, რომ ორივე მხარის მიერ წარმოდგენილი გარემოებები ეჭვს იწვევს, გ-----ის მხარეს ეკისრებოდა მტკიცების ტვირთი სესხის ხელშეკრულების დასადასტურებლად, რომლის განხორციელებაც მხოლოდ უტყუარი, შეჯერებული მტკიცებულებებით არის შესაძლებელი და არა ურთიერთშეუსაბამო მტკიცებულებები, რომლებიც არადამაჯერებელია.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 27 აპრილამდე, ე.ი. ლ-----ის მხრიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, ლ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შემდგომ უძრავი ქონება გათავისუფლებულია იპოთეკისგან. ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ გ-----ის წარმომადგენელს რ-----ს სადავო არ გაუხდია უძრავი ნივთის იპოთეკისაგან გათავისუფლების ფაქტი და არ წამოუჭია საკითხი თუ ვინ გაისტუმრა იპოთეკარი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, რასაც შესაძლოა ნათელი მოეფინა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებებისათვის.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ-----ი კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენს, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებს კი, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობიდან გამომდინარე, იცავს სამოქალაქო კოდექსის ზემოთ მითითებული ნორმები.

6.15. რაც შეეხება ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის, ლ-----ის მოთხოვნას მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

6.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის

ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში, ყ-----, საკადასტრო კოდით №6--4--1--0--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ლ-----ს და საჯარო რეესტრში 2016 წლის 27 აპრილიდან რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე მხარის (გ-----ის და მისი ოჯახის წევრების) მფლობელობაშია.

3.17. როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამავე კოდექსის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხე მხარეს რ-----ს და მისი ოჯახის წევრებს) ეკისრებოდათ, წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდნენ, რომ ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ლ-----ი (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონომფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ლ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

3.1-- რაც შეეხება ლ-----ის მოთხოვნას ზიანის სახით მოპასუხე მხარისთვის ქირის დაკისრების შესახებ, როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

განსახილველ შემთხვევაში, ლ-----ი მიუთითებს, რომ იგი მის საკუთრებაში არსებული ქონების გამოყენების შემთხვევაში, ანუ გაქირავების შემთხვევაში მიიღებდა სარგებელს, დაახლოებით თვეში 406.38 ლარს, რის დასადასტურებლადაც წარმოადგინა უძრავი ქონების შემფასებლის, ლელა ფიცხელაურის მიერ შედგენილი დასკვნა, რომლის მიხედვითაც ქ-----ში ყ-----ში მდებარე უძრავი ოქნების (ს/კ: 6--4--1--0--) გაქირავების შემთხვევაში ქირის თანხა ყოველთვიურად შეადგენს დაახლოებით 406.38 ლარს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ლ-----ის მიერ წარმოდგენილი უძრავი ქონების შემფასებლის, ლელა ფიცხელაურის მიერ შედგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების დასკვნით შეფასებულია უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ი, ყ-----, ს/კ: 6-4-1-0-, ქონების მესაკუთრეები: გოჩა ვალიევი, ლ-----ი, მიწის ნაკვეთი - 753 კვ.მ, შენობა-ნეგებობა - 626.80 კვ.მ, რომლის საბაზრო ღირებულებაა 131 377 ლარი და რომლის გაქირავების შემთხვევაში ყოველთვიური თანხა შეადგენს დაახლოებით 406.38 ლარს, ე.ი. შეფასებულია ქ. გ-----ში მდებარე მთლიანი ქონება და არა ლ-----ის კუთვნილი წლი, რომლის მიხედვითაც 753 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ლ-----ის საკუთრებას არ წარმოადგენს და გოჩა ვალიევის თანასაკუთრებაცაა, ხოლო 626.8 კვ.მ შენობა-ნაგებობიდან ლ-----ის საუთრებას წარმოადგენს 427.9 კვ.მ შენობა-ნაგებობა. ამდენად, სასამართლო ზიანის გაანგარიშებისას ვერ დაეყრდნობა იმ დასკვნას, რომლითაც არ არის შეფასებული ის ქონება, რომელიც უშუალოდ მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს, შესაბამისად, აღნიშნული შეფასება ვერ გახდება ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. 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. 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.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო 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 შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

დადასტურებულია, რომ ლ-----ის სარჩელებზე მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი და 440 ლარი, ასევე გაღებული აქვს იურიდიული მომსახურების და ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯი, შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა მხოლოდ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ ლ-----ისათვის 120 ლარისა და ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება, დანარჩენი 440 ლარი და ასევე ექსპერტიზის ხარჯი კი იმ

გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლ-----ის სარჩელი ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უნდა დარჩეს გადახდილად.

რაც შეეხება გ-----ის შეგებებულ სარჩელს, მოცემულ შემთხვევაში გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1079.42 ლარი და 280 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. ლ-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 თებერვლის განჩინებით (საქმე №2/233-18) გ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გ-----, ს/კ: №6--5--1--1-- გაყიდვა, გაჩუქება და იპოთეკით დატვირთვა.

8.2. გ-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის განჩინებით (საქმე № 2/1120-17) ლ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ-----ი, ყ-----, ს/კ: №6--4--1--0-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომელიც იმ გარემოების გათვალისწინებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, 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.

საქმის განხილვით დადგენილი იქნა, რომ გ-----ის სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა, ასევე უსაფუძვლოა ლ-----ის სარჩელი ზიანის ანაზღაურების შესახებ რის გამოც აღნიშნული სარჩელები არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. გ-----ის სარჩელი ვ-----ის, მ-----ის, დ-----ის და ლ-----ის მიმართ, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად

ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. ლ-----ის სარჩელი რ-----ის, გ-----ის, ე-----ის და ლუკა ავთანდილის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეების: რ-----ის, გ-----ის, ე-----ის და ლ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ლ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ი, დ. ყიფიანის ქ. #26, საკადასტრო კოდი #6--4--1--0--, რ-----ი, გ-----ი, ე-----ი და ლ-----ი გამოსახლდნენ აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს, ლ-----ს.

3. ლ-----ის სარჩელი რ-----ის, გ-----ის, ე-----ის და ლ-----ის მიმართ, ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

4. ლ----- ვალევის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 440 ლარი, ასევე 120 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

5. რ-----ს, გ-----ს, ე-----ს და ლ-----ს ლ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, სოლიდარულად დაეკისროთ 120 (ას ოცი) ლარის გადახდა და ასევე იურიდიული მომსახურების ხარჯების ანაზღაურება 200 ლარის ოდენობით.

6. გ-----ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1 079.42 ლარი და 280 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

7. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 თებერვლის განჩინებით (საქმე №2/8-18) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გ-----ისათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გ-----, ს/კ: №6--5--1--1-- გაყიდვის, გაჩუქების და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის შესახებ.

8. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის განჩინებით (საქმე №2/1120-17) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ლ-----ისათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ-----ი, ყ-----, ს/კ: №6--4--1--0-- გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის შესახებ.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

10. 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი