

საქმე #340210019002859937

საქმე #2/97-19



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
(შესავალი ნაწილი)**

08 იანვარი 2020 წელი

ქ.

გურჯაანი

**გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი – სოფიკო სონღულაშვილი**

მხარეები ძირითადი სარჩელით:

მოსარჩელე - გი-----ი

წარმომადგენელი - ნა-----ი, კა-----ე

მოპასუხე - ლი-----ი

წარმომადგენელი - ლო-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

მხარეები შეგებებული სარჩელით:

მოსარჩელე - ლი-----ი

წარმომადგენელი - ლო-----ი

მოპასუხეები - ლა-----ი, ზა-----ი, გი-----ი

წარმომადგენელი - გე-----ი, კა-----ე, ნა-----ი

მესამე პირი - სს „სა-----ი“

წარმომადგენელი - ზა-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადგენა, საჯარო რეესტრში ცვლილების შეტანა

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითადი სარჩელით:

მოპასუხე ლი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელე გი-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: 1) ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5-----; 2) ქ. გურჯაანი, სა-----, საკადასტრო კოდი №5-----; 3) ქ. გურჯაანი, თა-----ა, საკადასტრო კოდი №5-----, და ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს.

მოსარჩელემ შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელის საკუთრებაშია ქ. გურჯაანში მდებარე სამი უძრავი ქონება საკადასტრო კოდებით №5-----, №5----- და №5-----. სამივე უძრავი ქონება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაშია. არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად მოპასუხე ქონებას არ ათავისუფლებს.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნები შეგებებული სარჩელით:

1.2.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----სა და ზა-----ს შორის 2019 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5-----.

1.2.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----სა და ზა-----ს შორის 2019 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სანაპიროს ქ. №4, საკადასტრო კოდი №5-----.

1.2.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----სა და ზა-----ს შორის 2019 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, თა-----ა, საკადასტრო კოდი №5-----.

1.2.4. ბათილად იქნეს ცნობილი ზა-----სა და გი-----ს შორის 2019 წლის 13 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5-----.

1.2.5. ბათილად იქნეს ცნობილი ზა-----სა და გი-----ს შორის 2019 წლის 13 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სანაპიროს ქ. №4, საკადასტრო კოდი №5-----.

1.2.6. ბათილად იქნეს ცნობილი ზა-----სა და გი-----ს შორის 2019 წლის 12 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, თა-----ა, საკადასტრო კოდი №5-----.

1.2.7. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----სა და ლი-----ს შორის 2017 წლის 16 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო

კოდი №5----- და ლი-----ი აღირიცხოს უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

1.2.8. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----სა და ლი-----ს შორის 2017 წლის 16 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5----- და ლი-----ი აღირიცხოს უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

1.2.9. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----სა და ლი-----ს შორის 2017 წლის 24 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5----- და ლი-----ი აღირიცხოს უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

1.2.10. დადგინდეს ლი-----სა და ლა-----ს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულად, რომლის მიხედვით სესხის ძირი თანხა შეადგენს 7 150 აშშ დოლარს, სარგებელი თვეში 4%, ხელშეკრულების ვადა ერთი წელი. ამასთან, პირველი ექვსი თვის სარგებელი ჩაითვალოს გადახდილად.

1.2.11. სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთოს ლი-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე - 1) ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5-----; 2) ქ. გურჯაანი, სა-----, საკადასტრო კოდი №5-----; და 3) ქ. გურჯაანი, თა-----ა, საკადასტრო კოდი №5-----.

(სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტდა სასამართლოს 12.12.2019 წლის სხდომაზე. იხ. სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 12:52:27-12:57:27 სთ)

მოსარჩელემ შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: ლი-----მა სესხის აღება და ქ. გურჯაანში, სანაპიროს ქ. №4-ში მდებარე კუთვნილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა გადაწყვიტა. დახმარების მიზნით და-----ს მიმართა, რომელმაც თავის მხრივ ქ. თბილისში მცხოვრებ ლა-----ს შეხვდა. ლა-----მა იპოთეკაზე უარი უთხრა და სესხის მიცემის სანაცვლოდ უძრავი ნივთის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოსთხოვა. მოლაპარაკებების მიხედვით სესხი სარგებლიანი იყო და სარგებლის გადახდა ყოველთვე უნდა მომხდარიყო. 7 150 აშშ დოლარი შეადგენდა სამი უძრავი ქონების საფასურს ექვსი თვის ვადით. ხელშეკრულება 2017 წლის 16 და 24 მარტს დაიდო. წერილობით ხელშეკრულებაში გამოსყიდვის ვადა 6 თვით განისაზღვრა, თუმცა ზეპირი შეთანხმებით ქონების გამოსყიდვა ერთ წელიწადში უნდა მომხდარიყო. ლა-----მა მოსარჩელეს ხელზე 4 000 აშშ დოლარი გადასცა, დანარჩენი წინასწარ სარგებელში დაიტოვა, რადგან თვეში 7 150 აშშ დოლარის 4% იანგარიშა. 2018 წლის თებერვლის თვიდან ლა-----ი იმალებოდა, გამოსყიდვის პირობის შესრულებას თავს არიდებდა და ტელეფონზე არ

პასუხობდა. მოსარჩელემ მას სახლშიც მიაკითხა, თუმცა იქაც ვერ ნახა. ბოლოს სხვა ნორმით დაურეკა და უთხრა, რომ ფული მზად ჰქონდა და მის წასაღებად მოსულიყო. ლა-----მა უპასუხა, რომ თურქეთში იყო და ამ საკითხს საქართველოში დაბრუნების შემდგომ მოაგვარებდნენ. მის ლოდინში დრო გავიდა. მოპასუხე ტელეფონზე აღარ პასუხობდა. მოგვიანებით მასთან თე-----ს დაარეკინა, რომელიც თანხის შოვნაში დაეხმარა. ლა-----ს იუსტიციის სახლში მისვლაზეც შეუთანხმდა, მაგრამ მოპასუხე დათქმულ დროს იუსტიციის სახლში არ მივიდა. მოგვიანებით შეიტყო, რომ ზა-----მა მოსარჩელის შვილს ლა-----ის ტელეფონის ნომერი გამოართვა და მისთვის მეტი თანხა შეუთავაზებია. ლა-----ი შეთავაზებას დათანხმდა და სამივე უძრავი ქონება ზა-----ის მიჰყიდა ისე, რომ ამის თაობაზე ლი-----ს არაფერი უთხრა.

მოსარჩელემ 2019 წლის 12 თებერვალს პოლიციას მიმართა ზა-----ის და ლა-----ის თაღლითური ქმედების დადასტურების და სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემის მიზნით. ამის შესახებ გაიგო ზა-----მა და სამივე უძრავი ქონება გი-----ს მიჰყიდა, რომელიც მისი დედის ძმა არის.

გი-----სა და ზა-----ს შორის დადებული ხელშეკრულება არ არის რეალურ შედეგზე ორიენტირებული. იგი ემსახურება იმ ფაქტს, რომ ზა-----მა არ დაკარგოს ქონება. გი-----ი კეთილსინდისიერ მყიდველად ვერ ჩაითვლება, მან ქონებასთან დაკავშირებული პრობლემების შესახებ ყველაფერი იცის რადგან ზა-----ის ბიძაა და საქმიანობას ერთად ეწევიან.

2. მოპასუხე მხარის და მესამე პირის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ლი-----ის შესაგებელი (ძირითად სარჩელზე):

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო უძრავ ქონებებში ზა-----მა უფრო მეტი თანხა გადაიხადა, ვიდრე ეს ხელშეკრულებაშია მითითებული. ქონების გაყიდვის შესახებ შეტყობინება მოპასუხეს არ მიუღია. როდესაც იგი ქონების გამოსყიდვის მიზნით თანხის გადახდას აპირებდა ლა-----საჯარო რეესტრში არ მივიდა.

2.2. მოპასუხე ლა-----ის შესაგებელი (შეგებებულ სარჩელზე):

მოპასუხემ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავი ნივთის გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია. ლი-----მა დარღვია ხელშეკრულებით გამოსყიდვისთვის გათვალისწინებული ვადა.

2.3. მოპასუხე გი-----ის და ზა-----ის შესაგებელი (შეგებებულ სარჩელზე):

მოპასუხეებმა წარმოადგინეს ერთობლივი შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი

არ ცნეს და მიუთითეს, რომ ლა-----სა და ლი-----ს შორის არსებული ურთიერთობის შესახებ არ იცოდნენ და არც უნდა სცოდნოდათ. ლი-----მა ხელი მოაწერა ნასყიდობის ხელშეკრულებას და მისთვის ცნობილი იყო გამოსყიდვის ვადა. ამიტომ დაუჯერებელია, რომ მას სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება სურდა. გი-----მა ამ ქონების საშუალებით ბანკიდან სესხი აიღო და ქონება იპოთეკით დაიტვირთა. საქმიანი ურთიერთობიდან გამომდინარე ზა-----მა ქონება გარკვეული ფასის სანაცვლოდ დაუთმო გი-----ს და მათ შორის დადებული სამივე ხელშეკრულება ნამდვილია.

2.4. მესამე პირმა წერილობითი შესაგებელი არ წარმოადგინა. მხარის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ბანკის ინტერესში არ შედის ვინ იქნება ქონების მესაკუთრე. რეესტრის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია და რეესტრის მონაცემზე დაყრდნობით მოხდა გი-----ის სესხის უზრუნველსაყოფად ქონება იპოთეკით დატვირთვა. ბანკის ინტერესია იპოთეკის შენარჩუნება და ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ამ ქონებით ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფა. (იხ. 09.10.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 12:38:49-12:40:11 სთ)

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ლი-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა სამი უძრავი ქონება. ესენია: 1) ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №51.01.60.052.01.510; 2) ქ. გურჯაანი, სა-----, საკადასტრო კოდი №51.01.60.081.01.500; და 3) ქ. გურჯაანი, თა-----ა, საკადასტრო კოდი №5-----.

3.1.2. ლი-----სა და ლა-----ს შორის 2017 წლის 16 მარტს დაიდო გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ლა-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. გურჯაანში, სა-----0-ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №51.01.60.052.01.510 და ქ. გურჯაანში, სა-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №51.01.60.081.01.500. ორივე უძრავი ნივთის ფასი (ნასყიდობის საგნის ფასი) 3 450 აშშ დოლარით, ხოლო გამოსყიდვის ვადა ექვსი თვით - 2017 წლის 16 სექტემბრამდე განისაზღვრა. ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის მიხედვით, გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ გამყიდველი კარგავს გამოსყიდვის უფლებას, ხოლო მყიდველი იძენს შეუზღუდავი საკუთრების უფლებას ნასყიდობის საგანზე და უფლებამოსილია ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს განცხადებით შეზღუდვის მოხსნის შესახებ. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და უძრავი ნივთების მესაკუთრედ ლა-----ი აღირიცხა.

3.1.3. ლი-----სა და ლა-----ს შორის 2017 წლის 24 მარტს დაიდო

გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ლა-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. გურჯაანში, თა----- აზე მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №5----- ნასყიდობის საგნის ფასი 3 700 აშშ დოლარით, ხოლო გამოსყიდვის ვადა რვა თვით - 2017 წლის 24 ნოემბრამდე განისაზღვრა. ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის მიხედვით, გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ გამყიდველი კარგავს გამოსყიდვის უფლებას, ხოლო მყიდველი იძენს შეუზღუდავი საკუთრების უფლებას ნასყიდობის საგანზე და უფლებამოსილია ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს განცხადებით შეზღუდვის მოხსნის შესახებ. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ლა----- ი აღირიცხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ტომი I, ს.ფ. 254-257; 268-270).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 200).

3.1.4. ლა-----სა და ზა-----ს შორის 2019 წლის 05 თებერვალს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის სამი ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზეც ზა-----მა შემდეგი უძრავი ნივთები შეიძინა: 1) ქ. გურჯაანში, სა-----0-ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №51.01.60.052.01.510; 2) ქ. გურჯაანი, სა-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №51.01.60.081.01.500; და 3) ქ. გურჯაანში, თა----- აზე მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №5----- ნასყიდობის საგნის ფასი შესაბამისად 8 000 ლარით, 4 000 ლარით და 13 500 ლარით განისაზღვრა. მხარეთა შორის დადებული სამივე ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და უძრავი ნივთების მესაკუთრედ ზა----- ი აღირიცხა.

3.1.5. იმავე უძრავ ნივთებზე, 2019 წლის 12 და 13 თებერვალს, ზა-----სა და გი-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის სამი ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზეც გი-----მა შეიძინა საჯარო რეესტრში №51.01.60.052.01.510, №51.01.60.081.01.500 და №5----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ქონება. ნასყიდობის საგნის ფასი 7 500 ლარით, 7 600 ლარით და 7 000 ლარით განისაზღვრა. მხარეთა შორის დადებული სამივე ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და უძრავი ნივთების მესაკუთრედ გი----- ი აღირიცხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ტომი I, ს.ფ. 259-266);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ტომი I, ს.ფ. 246-251);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 271-276).

3.1.6. გი-----ის მიერ ზა-----ისგან შეძენილი სამივე უძრავი ქონება, სს „სა-----თან“ 16.02.2019 წელს დადებული ხელშეკრულებების

საფუძველზე დატვირთულია იპოთეკით.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 271-276).

3.1.6. გი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული სამივე უძრავი ნივთი ლი-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ტომი I, ს.ფ. 2-13; 24-33).

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. შეგებებული სარჩელით დავის საგანს სამივე უძრავ ქონებაზე დადებული ხელშეკრულებები წარმოადგენს. აქედან, 2017 წლის 16 და 24 მარტს ლი-----სა და ლა-----ს შორის დადებულ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე მოსარჩელემ მიუთითა, რომ თვალთმაქცური გარიგებებია და მათი დადებით რეალურად სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებები დაიფარა (იხ. **სარჩელი და სასამართლოს 12.12.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 12:39:53-13:12:35 სთ**). 2019 წლის 05 თებერვალს ზა-----სა და ლა-----ს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ ვინაიდან 2017 წლის 16 და 24 მარტის ხელშეკრულებები ბათილია, ამიტომ მის შემდგომ დადებული ყველა ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ასევე მიუთითა, რომ ზა-----მა არ წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ მყიდველს, რადგან ლა-----ი არასდროს დაუფლებია ქონებას, სამივე უძრავი ნივთი ლი-----ის მფლობელობაში იყო და მას უნდა ეკითხა მისთვის თუ რა ხდებოდა და რატომ იყიდებოდა ეს ქონება. (იხ. **სასამართლოს 12.12.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 12:07:00-12:08:10 სთ; 13:13:35-13:17:30 სთ**). 2019 წლის 12 და 13 თებერვალს დადებული ხელშეკრულებების ნაწილში მოსარჩელემ მიუთითა, რომ გი-----ი არის ზა-----ის ბიძა. ხელშეკრულების დადებით სურს მისი როგორც კეთილსინდისიერი მყიდველის წარმოჩენა და ამიტომ მათ შორის დადებულია მოჩვენებითი გარიგებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ყველა ხელშეკრულება და მოსარჩელის მიერ მათი ბათილობის საფუძველად მითითებული გარემოებები ინდივიდუალური შეფასების საგანს წარმოადგენს. ამავდროულად, მნიშვნელოვანია ის მიზანი, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს წარმოდგენილი სარჩელით სურს. სასამართლო განმარტავს, რომ თვალთმაქცურ და მოჩვენებით დადებული გარიგებების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით არსებობს სასამართლოს საკმაოდ ვრცელი პრაქტიკა. ასევე, მნიშვნელოვანია კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტთან დაკავშირებით სასამართლო პრაქტიკა და სადავო საკითხების გადაწყვეტა მათზე მითითებით მოცემულია სამართლებრივ შეფასებაში.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შეგებებული სარჩელი, შესაგებლები (ტომი I, ს.ფ. 2-13; 230-245; ტომი II

ს.ფ.1-10; 15-24)

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სასამართლოს 09.10.2019 წლის, 25.10.2019 წლის, 12.12.2019 წლის სხდომის ოქმების აუდიო ჩანაწერები).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ ლი-----ის შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სამართლებრივი შეფასება შეგებებული სარჩელის ნაწილში:

6.1.1. შებეებული სარჩელით მოთხოვნას სამივე უძრავ ქონებაზე სხვადასხვა დროს დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა წარმოადგენს. როგორც აღინიშნა, 2017 წლის 16 და 24 მარტს დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებების ნაწილში მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, რადგან მათ შორის რეალურად სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობდა.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სხვა გარიგების დაფარვა სურთ, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). ამ უკანასკნელის შემთხვევაში, მხარეთა ნება არ უკავშირდება იმ შედეგს, რომელიც მათ გარეგნულად გამოავლინეს და მათ სურვილს სხვა შედეგის მიღწევა წარმოადგენს. საქმის განხილვის დროს კი უნდა დასტურდებოდეს ნამდვილი ნების თავისებურებები. სწორედ ამიტომ, ამ საფუძველით გარიგების ბათილად ცნობისთვის საჭიროა დადასტურდეს ის გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის დამახასიათებელი ყველა წინაპირობის არსებობაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადებისას არსებობს პრეზუმფცია, რომლის მიხედვით მხარეთა მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება მათ ნამდვილ ნებას შეესაბამება. ამ პრეზუმფციის საწინააღმდეგოდ

მხარემ უნდა წარუდგინოს სასამართლოს რელევანტური მტკიცებულება, რაც პრეზუმფციას გააბათილებს და საწინააღმდეგო გარემოებას დაადასტურებს. სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ კერძოსამართლებრივი დავების განხილვა მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით მიმდინარეობს და ამიტომ, თითოეულმა მხარემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებსაც ის თავის სარჩელსა, თუ შესაგებელს აფუძნებს. ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთი მოსარჩელის მხარეზეა. ეს გარემოება არ ათავისუფლებს მოწინააღმდეგე მხარეს არსებითაც შეეწინააღმდეგოს სარჩელს და საწინააღმდეგო მტკიცებულებები წარუდგინოს სასამართლოს, თუმცა ბათილობის საფუძვლების მტკიცების ტვირთი მაინც იმ მხარეს აწევს, რომელიც ხელშეკრულების ბათილობაზე უთითებს. ყველა მტკიცებულების შეფასება კი ხდება ერთობლიობაში ურთიერთშეჯერებისა და მათზე დაყრდნობით ჩამოყალიბებული სასამართლოს შინაგანი რწმენის საფუძველზე.

6.2. ლა—————თან დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას უძრავი ქონების გაყიდვის სურვილი არასდროს ჰქონია. მას სესხის აღება და ქონების იპოთეკით დატვირთვა უნდოდა. დახმარების მიზნით და————ს მიმართა. სწორედ მისი საშუალებით შეხვდა ლა————ს, რომელმაც სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე უარი განაცხადა და სესხად თანხის გადაცემის სანაცვლოდ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოითხოვა. ვინაიდან მოსარჩელეს თანხა სჭირდებოდა, ამიტომ დაეთანხმა მის მოთხოვნას იმ პირობით, რომ სესხად მიღებული თანხის დაბრუნების შემდგომ ქონებას დაიბრუნებდა. მოსარჩელემ განმარტა, რომ ლა————მა წინასწარ, ხელშეკრულების დადებისთანავე, აიღო ექვსი თვის პროცენტი და ხელზე მხოლოდ 4 000 აშშ დოლარი გადასცა. ხელშეკრულების დადების შემდგომ მყიდველს ნასყიდობის საგნის გადაცემა არასდროს მოუთხოვია და მთავარ პირობას მოპასუხისთვის სარგებლის გადახდა წარმოადგენდა, ხოლო თანხის სრულად დაბრუნების შემთხვევაში უძრავი ქონება კვლავ საკუთრებაში დაუბრუნდებოდა. მოსარჩელის განმარტებით, მათ შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობა დაიფარა.

მითითებული განმარტების დადასტურების მიზნით, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნით, სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით და————ი დაიკითხა, რომელმაც დაადასტურა ლი————ის განმარტება. მოწმემ აღნიშნა, რომ მუშაობდა ე.წ. „გასესხების ოფისში“. ლი————მა სესხად თანხის მიღებაში დახმარება სთხოვა. მან თავის მხრივ ლა————ს შეახვედრა, რომელიც მანამდე მათ ოფისში რამოდენიმეჯერ იყო მისული და თანხის გასესხება უნდოდა. მოწმემ განმარტა, რომ ლა————მა ლი————

-----ს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე უარი უთხრა და თანხის სესხად გადაცემის სანაცვლოდ, მყარი გარანტიის სახით, უძრავი ნივთების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოსთხოვა. თავიდან ლი-----ი უარზე იყო, მაგრამ შემდეგ დათანხმდა და ხელშეკრულება დადეს. ლა-----მა ლი-----ს გადასცა თანხა, ოღონდ ხელშეკრულებით რა თანხაზეც შეთანხმდნენ, იმ თანხის ექვსი თვის პროცენტი წინასწარ გამოართვა. ასევე უთხრა, რომ ოღონდ პროცენტი გადაეხადა და ძირითადი თანხა რამდენი ხანიც გინდა გქონდესო. ხელშეკრულების დადებიდან ექვსი თვის შემდეგ ლი-----ი ისევ დაუკავშირდა და უთხრა, რომ თანხის დაბრუნება და ქონების უკან გადაფორმება უნდოდა, მაგრამ ლა-----ს ვერ უკავშირდებოდა. თავადაც დარეკა მასთან და გაარკვია, რომ ლა-----ი საზღვარგარეთ იყო წასული. შემდეგ გაიგო, რომ დავა დაწყებულა, რადგან ლა-----ს უძრავი ქონება გაუსხვისებია ისე, რომ ლი-----ისთვის არაფერი უთქვამს. **(იხ. 09.10.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 14:39:09-15:17:18 სთ)**

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე მხარის პოზიციაზე ამ გარემოებებთან დაკავშირებით. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხემ სადავო საკითხზე მარტივი შესაგებელი წარმოდგინა და შემოიფარგლა მხოლოდ მითითებით, რომ - მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ნამდვილია და მოსარჩელემ დაარღვია გამოსყიდვის უფლებით სარგებლობისთვის გათვალისწინებული ვადა. შესაგებელში არ არის მითითებული ის წინაპირობები, რაც სადავო ხელშეკრულებების დადების საფუძველი გახდა და რაც სასამართლოს მის ნამდვილობაში დაარწმუნებდა. სასამართლომ მხარის წარმომადგენლისგან ვერ მოისმინა დამაჯერებელი არგუმენტები იმაზე, თუ რა ურთიერთობა ჰქონდათ მოსარჩელეს და მოპასუხეს, რატომ გადაწყდა ამ შინაარსით ხელშეკრულებების დადება და რა ინტერესი გააჩნდა მას ამ ქონების მიმართ. ამ საკითხებზე მხარის წარმომადგენელმა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებები მისცა სასამართლოს. ჯერ განმარტა, რომ არ იცის როდიდან და რა ურთიერთობა ჰქონდათ მხარეებს ერთმანეთთან ხელშეკრულების დადებაამდე, შემდგომ კი განმარტა, რომ ხელშეკრულების დადებაამდე მათ კარგი, ახლო და ნდობაზე დამყარებული ურთიერთობა ჰქონდათ. მანვე განმარტა, რომ ქონება ლა-----მა შეიძინა იმის გამო რომ კომერციული ობიექტია და უნდოდა ასეთი ობიექტის საკუთრებაში მიღება, შემდგომ განმარტა, რომ ხშირად ურეკავდა ლი-----ს და ეუბნებოდა თანხა დაებრუნა თორემ გაყიდვით ქონებას **(იხ. 09.10.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 11:48:08-11:59:45 სთ)**. საბოლოოდ სასამართლომ მოპასუხე მხარისგან ვერ მოისმინა დამაჯერებელი განმარტება რაც მხარის შინაგანი ნების და გარეგნულად გამოვლენილი ნების ურთიერთშესაბამისობას დაადასტურებდა. არადა ეს ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორია იმისთვის, რომ სასამართლო ხელშეკრულებებში დაფიქსირებული ნების ნამდვილობაში დარწმუნებულიყო.

მოსარჩელის ახსნა-განმარტების, მოწმის ჩვენების, მოპასუხის შესაგებელის შინაარსისა და წარმომადგენლის განმარტების საფუძველზე, სასამართლოს ჩამოუყალიბდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 17 და 24 მარტს დადებული ხელშეკრულებებით დაიფარა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობა. ამგვარი შეფასების საშუალებას იძლევა თუნდაც ის გარემოება, რომ მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა ვერ უარყო მოსარჩელის და მოწმე და-----ის განმარტება იმის შესახებ, რომ ხელშემკვრელ მხარეებს შორის შეხვედრა მოწმის დახმარებით ქ. თბილისში, ე.წ. „გასესხების ოფისში“ მოხდა **(იხ. 09.10.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 11:51:25-11:54:01 სთ; 11:58:48-12:00:16 სთ)**. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2017 წლის 16 და 24 მარტს დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

6.3. მოსარჩელემ 2019 წლის 05 თებერვალს დადებულ ხელშეკრულებებზე მიუთითა, რომ ვინაიდან 2017 წლის 16 და 24 მარტს დადებული ხელშეკრულებები ბათილია, ამიტომ მის შემდგომ დადებული ყველა ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ასევე განმარტა, რომ ზა-----ი არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მყიდველს, რადგან ლა-----ი არასდროს დაუფლებია ქონებას და სამივე უძრავი ნივთი ლი-----ის მფლობელობაში იყო, და როგორც მომიჯნავე უძრავი ქონების მფლობელს, უნდა ეკითხა მისთვის თუ რა ხდებოდა და რატომ იყიდებოდა ეს ქონება. **(იხ. სასამართლოს 12.12.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 12:07:00-12:08:10 სთ; 13:13:35-13:17:30 სთ)**.

სასამართლო განმარტავს, რომ ბათილი გარიგების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირის მხრიდან მესამე პირზე ქონების გასხვისება ავტომატურად არ იწვევს ამ პირთან დადებული ხელშეკრულების ბათილობას. შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამავდროულად, მნიშვნელოვანია თვითოეული ხელშემკვრელი პირის სუბიექტური დამოკიდებულება გარიგების საგანთან და მის პირობებთან დაკავშირებით. ხელშემკვრელი მხარის ნების შეფასება წინა ხელშემკვრელი მხარეების ნებისგან დამოუკიდებლად ხდება. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი შეიცავს გამონაკლისს, რომლის მიხედვით, მყიდველი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი და ვერ დაეყრდნობა რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციას თუ მან ხელშეკრულების დადებამდე იცოდა რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სასამართლო კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტთან დაკავშირებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გამოტანილ არაერთ გადაწყვეტილებაზე, რომლის მიხედვით [...] სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს

უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შემძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე. (იხ. სუსგ №ას-524-869-07, 25.12.2007 წელი; №ას-691-1021-07, 12.02.2007 წელი)

იმავე სასამართლოს 31.01.2011 წლის განჩინებაში (საქმე №ას-465-435-2010) აღნიშნულია რომ [...] საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავი ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. [...] განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის

სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით. [...] კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების შემძენი თავისი უფლების დასამტკიცებლად საკმარისია დაეყრდნოს საჯარო რეესტრის მონაცემს იმ შემთხვევაშიც, თუ რეესტრის მონაცემი იყო უსწორო, რადგან მყიდველის კეთილსინდისიერებას ვერ გადაფარავს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არსებული ჩანაწერის უსწორობა. მხოლოდ ჩანაწერის უსწორობის შესახებ ინფორმაციის ქონა წარმოადგენს გამონაკლისს, რომელიც მყიდველთან დადებული გარიგების ბათილობის პირობა შეიძლება გახდეს, რადგან იგი არღვევს შემძენის უფლების დაცვის შესაძლებლობას. საკითხი, იმის შესახებ, რომ მყიდველმა იცოდა ჩანაწერის უსწორობის შესახებ, მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს. ამასთან, ასეთი ინფორმაციის მიღების შესაძლებლობა შემძენის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა შემოწმდეს.

მოსარჩელე მხარემ კეთილსინდისიერების ფაქტის გაბათილების მიზნით მოწმის სახით თავისი შვილის - მარიამ ნინოშვილის დაკითხვა მოითხოვა. თუმცა მოწმის განმარტებით ვერ დადასტურდა ფაქტი იმის შესახებ, რომ ზა-----მა ლი-----სა და ლა-----ს შორის არსებული ნამდვილი სამართლებრივი ურთიერთობის შესახებ იცოდა. მოწმის განმარტებით მან ზა-----ს გადასცა უძრავ ქონებებზე დადებული ხელშეკრულებები. მიუხედავად იმისა, რომ ზა-----მა უარყო მოწმის განმარტება, ამ ჩვენების გაზიარების შემთხვევაში შეიძლება დავასკვნათ ის, რომ ზა-----ი ქონების შეძენამდე ცდილობდა ქონებასთან დაკავშირებული საკითხის გარკვევას. ზა-----მა განმარტა, რომ ქონება რომ იყიდებოდა ახლობლისგან გაიგო. ვინაიდან ქონება მისი კუთვნილი უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარეობს, ამავედროულად ლი-----თან წლებია კონფლიქტური ურთიერთობა აქვს, ამიტომ გაუჩნდა ამ ქონების შეძენის სურვილი. იგი მივიდა საჯარო რეესტრში, შეამოწმა ამონაწერი და ხელშეკრულება და როდესაც ნახა, რომ ქონებაზე რაიმე ვალდებულება რეგისტრირებული არ იყო, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოსყიდვის უფლების ვადაც გასული იყო, იგი დაუკავშირდა ლა-----ს და შეიძინა სამივე ქონება. საგულისხმოა, რომ ზა-----ის მხრიდან ქონების შეძენამდე და საჯარო რეესტრში მისი უფლების რეგისტრაციამდე რაიმე დავა რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაზე ან 2017 წლის 17 და 24 მარტს

დადებული ხელშეკრულებების ბათილობაზე დაწყებული არ ყოფილა. თავად ლი-----სა და ზა-----ს შორის კი, როგორც ეს სასამართლო სხდომაზე გამოიკვეთა, არ იყო კარგი ურთიერთობა და ბუნებრივია ამ პირობებში ზა-----ი ინფორმაციის მიღებას ლი-----ისგან ვერ შეძლებდა. ამდენად, ზა-----ს არ ჰქონდა ჩანაწერის უსწორობის შესახებ ინფორმაციის მიღების შესაძლებლობა. რაც შეეხება მოსარჩელის პრეტენზიას, რომ ზა-----ი წარმოადგენს სარჩელით სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონების მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეს, აღნიშნული მყიდველის არაკეთილსინდისიერად ცნობისათვის საკმარისი არ არის, რადგან ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია ე.წ. “სუბიექტური” ფაქტორი, რომლის მიხედვით, შემძენის არაკეთილსინდისიერებისათვის სხვა გარემოებებთან ერთად უნდა არსებობდეს ფაქტები, რომლითაც დადგინდება, რომ შემძენმა გამსხვისებლის უფლებასთან დაკავშირებული ნაკლის შესახებ იცოდა.

მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი და ვერ დაადასტურა, რომ ზა-----მა იცოდა სინამდვილეში რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობდა ლი-----ს და ლა-----ს შორის. მოსარჩელემ ვერ გააბათილა პრეზუმფცია, რომელიც საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის მიმართ არსებობს. სწორედ ამიტომ, გაუბათილებელი დარჩა რა კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია, არ არსებობს ზა-----სა და ლა-----ს შორის 2019 წლის 05 თებერვალს დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6.4. მოსარჩელე ზა-----სა და გი-----ს შორის დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობასაც ითხოვს, თუმცა, იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს ზა-----თან 2019 წლის 05 თებერვალს დადებული გარიგებების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები, ამ ხელშეკრულებების ნაწილში წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის, აგრეთვე სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დადგენის საფუძვლად მითითებული გარემოებების შეფასება მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ [...] აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის, საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს

გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ უფლების სადავობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლებისდამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურ სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიური ხასიათის მატარებელია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-664-635-2016, 02.03.2017 წ.; სუსგ № ას-323-308-2016, 03.06.2016წ.; №ას-407-390-2016, 10.06.2016წ.; № ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 23.02.2018 წლის №ას-949-885-2017 განჩინებაშიც განმარტა, რომ [...] სარჩელის ინსტიტუტის საპროცესო კლასიფიკაცია შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ანალიზით და დოქტრინაში განვითარებული შეხედულებით. სარჩელთა ძირითად სახეებად გვევლინება მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი სარჩელები. პირველი ორი ჯგუფის სარჩელების ძირითადი მახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ ამ ტიპის სარჩელებზე მიღებული გადაწყვეტილება რეალური, აღსრულებადი გადაწყვეტილებაა და ამიტომ მათ აღსრულებად სარჩელადაც მოიხსენიებენ. რაც შეეხება აღიარებით სარჩელს, ის ასევე დარღვეული, თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის საპროცესო საშუალებაა, თუმცა, აღიარებითი სარჩელის მიმართ საკანონმდებლო დათქმები განსხვავებულია; [...] აღიარებითი სარჩელი, ბუნებრივია, სრულად უნდა შეესაბამებოდეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლით განსაზღვრულ ფორმალურ-შინაარსობრივ მოთხოვნებს, თუმცა, ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტით დაწესებულია დამატებითი მოთხოვნა ამ ტიპის სარჩელებისათვის - იურიდიული ინტერესი, რომელსაც სასამართლო სარჩელის დასაშვებობისას ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით ამოწმებს, ხოლო, დაშვების შემთხვევაში, სწორედ ამ ინტერესის ნამდვილობაზეა დამოკიდებული სარჩელის წარმატებულობა. გასათვალისწინებელია, რომ დავის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობის შემოწმება განეკუთვნება სამართლის საკითხს, რა დროსაც პასუხი უნდა გაეცეს მთავარ კითხვებს: აქვს მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დავის მიმართ? უზრუნველყოფს მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ინტერესის დაკმაყოფილებას? (იხ. სუსგ №ას-949-885-2017, 23.02.2018 წელი)

როგორც უკვე აღინიშნა, მოსარჩელის მიზანს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების აღდგენა და სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენა წარმოადგენს.

სწორედ ეს არის ის იურიდიულ ინტერესი, რომლისაც მოსარჩელე უთითებს და რომლის მიღწევაც წარმოდგენილი სარჩელით სურს. ამ შედეგის დადგომისთვის კი აუცილებელია ყველა სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოხდეს. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის წინაპირობა არ არსებობს, მაშინ, დანარჩენების ბათილად ცნობის მიუხედავად, მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული შედეგის დადგომა შეუძლებელი ხდება. ეს უკანასკნელი კი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაშვების წინაპირობა ის შედეგია, რაც ბათილად ცნობის შემთხვევაში დადგება. მოცემულ დავაში კი გაუბათილებელი დარჩა ლა-----სა და ზა-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ამ უკანასკნელის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის გამო. ამიტომ, როგორც 2017 წლის 16 და 24 მარტს ასევე 2019 წლის 12 და 13 თებერვალს დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობა ვერ იარსებებს, რადგან ვერ ხერხდება უძრავ ქონებებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენა და შესაბამისად, არც სესხის და მისი უზრუნველყოფის მიზნით ამ უძრავი ქონებების იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა არსებობს.

ამდენად, წარმოდგენილი სარჩელით ვერ ხერხდება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილება. ეს გარემოება კი სარჩელი დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

6.2. სამართლებრივი შეფასება ძირითადი სარჩელის ნაწილში:

6.2.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე გი-----
—ი სამივე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს. ასევე, უდავოდ დადასტურებულია, რომ სამივე ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია და მიუხედავად მოთხოვნისა ქონების გამოთავისუფლებაზე და მოსარჩელისათვის დაბრუნებაზე უარს აცხადებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

განსახილველ შემთხვევაში სამივე პირობის არსებობა დადასტურებულია, ვინაიდან მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც უძრავი ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი დადგინდებოდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გი-----ის მოთხოვნა მოპასუხე ლი-----ის მიმართ სამივე უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნების თაობაზე, დასაბუთებულია და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

6.2.2. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე, სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ შუამდგომლობას სასამართლო მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში იხილავს. ეს უფლება მატერიალური სამართლის ნორმებით

დაცულ უფლებას არ წარმოადგენს. ამიტომ შუამდგომლობის აღმძვრელ პირს მისი დასაბუთების ვალდებულება ეკისრება, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლის პირველი ნაწილისა. ამასთან, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულება მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ მხარე დაასაბუთებს, რომ აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს მხარეს, ან გადაწყვეტილების აღსრულება შეიძლება შეუძლებელი აღმოჩნდეს. განსახილველ შემთხვევაში სარჩელში მხოლოდ მოთხოვნაა მითითებული და რაიმე არგუმენტაციას შუამდგომლობა არ შეიცავს. გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს დაუსაბუთებლობის გამო.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელებზე დავის საგნის ღირებულება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით განისაზღვრება. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

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 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.

განსახილველ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელით მოსარჩელეს წინასწარ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, მაშინ, როდესაც ამ დავის საგანზე სარჩელის ფასი შეადგენს 4000 ლარს, ხოლო სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარს. ვინაიდან ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, ამიტომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 60 ლარის ანაზღაურება, ხოლო 40 ლარი მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს.

შეგებებულ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობამ შეადგინა 1800 ლარი შეადგინა, რაც მოსარჩელის მეორე წინასწარ იქნა გადახდილი. ვინაიდან შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ-უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის განჩინებით, შეგებებულ სარჩელზე გამოყენებულია უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე გი-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული №5-----, №5----- და №5----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების გასხვისება. ვინაიდან შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ლი-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

3. გაუქმდეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 31.05.2019 წლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც გი-----ს აკრძალა ქ. გურჯაანში, თა-----აზე მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გასხვისება; ქ. გურჯაანში, სანაპიროს ქ. N4-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გასხვისება და ქ. გურჯაანში, სანაპიროს ქ. N10-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის გასხვისება.
4. მოსარჩელე გი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
5. მოპასუხე ლი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელე გი-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე 1) ქ. გურჯაანი, სა-----0, საკადასტრო კოდი №5-----; 2) ქ. გურჯაანი, სა-----, საკადასტრო კოდი №5-----; 3) ქ. გურჯაანი, თა-----ა, საკადასტრო კოდი №5-----, და ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს.
6. მოპასუხე ლი-----ს მოსარჩელე გი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის ანაზღაურება.
7. მოსარჩელე გი-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 40 ლარი (საგადახდო დავალება №121; რეფერენსი 7614477663; გადახდის თარიღი 20.02.2019 წელი; გადახდილი თანხა 100 ლარი; ბანკი - სს „სა-----ი“).
8. მოსარჩელე გი-----ს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე.
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
11. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივი აღსრულებაზე უარის თქმის ნაწილში საჩივრდება კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე