



**გადაწყვეტილება**  
საქართველოს სახელით

**24 ოქტომბერი 2019 წელი**  
**თბილისი**

**შ ე ს ა ვ ა ლ ი   ნ ა წ ი ლ ი**

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**  
სასამართლოს დასახელება

**მოსამართლე - ირაკლი კოპალიანი**  
**სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვილაძე**

**მოსარჩელე - შ-----ი"**

**წარმომადგენელი - ვ-----ი**

**მოპასუხე - გ-----ე**

**წარმომადგენელი - ნ-----ი**

**დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა**

**მესამე პირი - შ-----ი (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით)**

**წარმომადგენელი - ბ-----ი**

**მოპასუხე - გ-----ე, შ-----ი"**

**დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა**

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი შ-----“-სა და გ-----ეს შორის 2019 წლის 01 აპრილს დადებული, უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება (რეესტრის N190353995);

**1.2.** შ-----“-ი ცნობილი იქნეს თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (საიდენტიფიკაციო კოდი: 01.14.11.003.025.01.01.040) და ავტოსადგომის (საიდენტიფიკაციო კოდი: 01.14.11.003.025.01.03.059) მესაკუთრედ;

### **სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

შ-----“-ის დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი არის დიდი ბრიტანეთის მოქალაქე მოსს ჰადდადი. იგი საქართველოში პირველად ჩამოვიდა 2018 წლის დასაწყისში და აეროპორტში გაიცნო პაატა ვადაჭკორია, რომელმაც მოიპოვა მოსარჩელის ნდობა და შესთავაზა მისი მეგობრის - გიორგი დევიძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქობულეთის რაიონი სოფელი ციხისძირი მდებარე 2496.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასე მდგომი შენობა-ნაგებობების) და შ-----“-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებების (მდებარე: ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, ავტოსადგომი N59 (მშენებარე), სართული 1, საკადასტრო კოდი: 01.14.11.003.025.01.03.059 და ქ.თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, ფართი (მშენებარე), სართული 11, ბინა N40) გაცვლა. გ-----“-ემ და პაატა ვადაჭკორიამ მოსს ჰადდადი დაარწმუნეს იმაში, რომ უძრავი ქონება მდებარეობდა სანაპირო ზოლში, ამ მიწას დიდი ფასი ჰქონდა და ამ მიწაზე შეიძლებოდა სასტუმროს აშენება, რაც დიდ სარგებელს მოუტანდა მას. მოსარჩელე ენდო და დათანხმდა შეთავაზებას. 2009 წლის 01 აპრილს, ნოტარიუსთან დაიდო უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ გაცვლილი ქონების საბაზრო ღირებულება იყო ერთი და იგივე და შეადგენდა 663000 ლარს.

გაცვლილი უძრავი ქონების ნახვის შემდეგ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ მიწის ნაკვეთი არ არის სანაპირო ზოლთან ახლოს და ამ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მაქსიმუმ 50 000 ლარია და ამ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა არ იდგა, რაც მითითებულია საჯარო რეესტრში. ამ მიზეზით მოსს ჰადდადმა გ-----“-ეს მოსთხოვა 2019 წლის 01 აპრილის სანოტარო ხელშეკრულების გაუქმება, რაზეც მოპასუხემ უარი განაცხადა. მოსარჩელის განცხადებით, სადავო ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით და ის ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი;

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხე გ-----“-ემ სარჩელზე წარმოადგინა მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებელი იმ საფუძვლით, რომ 2019 წლის 1 აპრილს მხარეებს შორის ნების თავისუფლების გამოვლინების, გონივრული განსჯის შედეგად და ურთიერთმისაღები ეკონომიკური პირობების გათვალისწინებით სანოტარო წესით გაფორმდა უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შინაარსიდან არ დგინდება მოტყუების

ფაქტი, ამის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხის განცხადებით რეალურად მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ღირებულება აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად შეადგენდა 750 000 ლარს, შესაბამისად, მოსარჩელემ მიიღო უფრო ძვირადღირებული ქონება.

### **3. მესამე პირის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნა**

**3.1.** მოსარჩელე შ-----ი ცნობილ იქნას უძრავი ქონების მდებარე: ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. N60ბ, სართული 11, ბინა 40, უძრავი ქონების ს/კ 01.14.11.003.025.01.01.040 მესაკუთრედ;

### **მესამე პირის დამოუკიდებელი სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

შ-----ის განცხადებით მან გიორგი დევძისგან შეიძინა სადავო უძრავი ქონება, თუმცა ვერ ახერხებს შეძენილი ქონების დარეგისტრირებას, ვინაიდან დავაა სასამართლოში, რითაც ილაზება მისი, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებები.

**3.1.** მოპასუხის პოზიცია მესამე პირის დამოუკიდებელ სარჩელთან დაკავშირებით

შ-----“-მა არ ცნო სარჩელი და განაცხადა, რომ მოსარჩელე ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ მყიდველად, რის გამოც მესამე პირის დამოუკიდებელი სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2019 წლის 1 აპრილს შ-----“-სა და გ-----“-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც შ-----“-ის უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, ავტოსადგომი N59 (მშენებარე), სართული 1, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.11.003.025.01.03.059. აღნიშნული ქონების ღირებულებაა 26000 ლარი და უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, ფართი (მშენებარე), სართული 11, ბინა N40, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.11.003.025.01.01.040, ქონების ღირებულება 637 000 ლარი გაიცვალა გ-----“-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქობულეთის რაიონი, სოფელი ციხისძირი, და მასზედ მდგომი შენობა-ნაგებობები საერთო ფართი 111.10 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი

N20.46.01.704, რომლის საერთო ღირებულება შეადგენდა 663 000 ლარს. ხელშეკრულების მიხედვით მხარეთა განცხადებით, გადაცემას დაქვემდებარებული უძრავი ქონებები ტოლფარდოვანი ღირებულებებისაა და შეადგენდა 663 000 ლარს;

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 6-11);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

**3.1.2.** 2019 წლის 14 მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გ-----ემ შაქრო მოსიძისგან შეიძინა (იგივე) უძრავი ქონება, მდებარე ქობულეთის რაიონი, სოფელი ციხისძირი, საკადასტრო კოდი N20.46.01.704, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 50 000 ლარს;

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2019 წლის 14 მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. ტომი 1, ს.ფ. 39-40);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

**3.1.3.** საცხოვრებელი ბინისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის 2019 წლის 16 აპრილის ხელშეკრულების მიხედვით გაცვლილი სადავო ქონება (ქ. თბილისში) შ-----მა გ-----ისგან შეიძინა 252 462 აშშ დოლარად;

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2019 წლის 16 აპრილის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 41-46);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

**3.1.4.** აჭარა ელიტაუდიტის შეფასების დასკვნის მიხედვით მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქობულეთის რაიონი, სოფელი ციხისძირი, განლაგებულია ქობულეთი-ბათუმის ცენტრალური მაგისტრალის მიმდებარედ, ასევე „პეტრას ციხის“ მოპირდაპირე მხარეს. მიწის ფართობი შეადგენს 2496 კვ.მ-ს, ზღვისა და მთის ხედი და შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება იყო 750 000 ლარი; შპს „დანია-აუდიტის“ მიერ ჩატარებული შეფასებით, უძრავი ქონების ღირებულებაა 521 664 ლარი. აუდიტორული კომპანიის ინტელექტ აუდიტის მიერ მომზადებული დასკვნის მიხედვით კი ამ ქონების

ღირებულება შეადგენდა 128 000 ლარს;

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- შეფასების დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 174-183);
- აუდიტორული კომპანიის ინტელექტ აუდიტის დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 311-312);
- შპს „დანი-აუდიტის“ დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 31-51);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

სსსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ამდენად, სადავო გარემოებების დადგენისას სასამართლო მსჯელობს საქმეში წარმოდგენილ მხარეთა განმარტებებზე, წერილობითი დოკუმენტებსა და სხვა მტკიცებულებებზე ერთობლიობაში, რომელთა ურთიერთშეჯერებისა და ერთობლიობაში გაანალიზების შედეგად წყვეტს, სარწმუნოდ მიიჩნის თუ არა ამა თუ იმ ფაქტის არსებობა.

**3.2.2.** საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო 2019 წლის 01 აპრილს დადებული, უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით.

მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის საკითხს არეგულირებს სსკ-ის 81-ე მუხლი. კანონის მითითებული დანაწესის შესაბამისად, მოტყუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება.

მოტყუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე, როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოტყუებულს, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აწევს. საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე კი ივარაუდება, რომ გარიგება (სადავო პუნქტი და დანართი) დადებულია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით.

მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკა, კერძოდ, მითითებულ საკითხს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 81-82-ე მუხლები, რომელთა თანახმად თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ

მოცუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად. მოცუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ – მეორე მხარისათვის ზიანის მიყენებას.

კანონის მითითებული დანაწესის შესაბამისად, მოცუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოცუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა უნდა შეეძლოს, რომელიც ნების გამომვლენის საფუძველი ხდება. მოცუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამომვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამომვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამომვლენის შესაძლებლობა, შესაბამისად, მოცუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოცუება უნდა იყოს შესაძლებელი (სუსგ 16.06.2014 წელი, საქმე №ას-182-171-2014, 20.01.2016წ. საქმე №ას-1117-1051-2015).

მოსარჩელის ნამდვილი ნებას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაეცვალა ტოლფარდოვანი ღირებულების უძრავ ქონებაში, ეს დასტურდება სადავო ხელშეკრულებითაც, კერძოდ უძრავი ქონების გაცვლის 2019 წლის 1 აპრილის წინარე ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ გადაცემას დაქვემდებარებული უძრავი ქონებები ტოლფარდოვანი ღირებულებებისაა და შეადგენს 663 000 ლარს. სასამართლომ ამ შემთხვევაში უნდა დაადგინოს იყო თუ არა ტოლფარდოვანი ღირებულების გაცვლილი ქონებები.

თავდაპირველად საყურადღებოა სადავო ხელშეკრულების შინაარსი, 2019 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულება წარმოადგენს წინარე ხელშეკრულებას, წინარე ხელშეკრულება არის ვალდებულებით სამართლებრივი გარიგება, რომლითაც მხარეები კისრულობენ სხვა ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას. ანუ მხარეები სამართლებრივად იბოჭავენ თავს მომავალში ე.წ. ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულებით. აღნიშნული შეთანხმება, ხელს უწყობს რა სახელშეკრულებო ურთიერთობის გამყარებას, იმყოფება განსაზღვრულ მიმართებაში ე.წ. ძირითად ხელშეკრულებასთან, რომელიც, როგორც წესი, მიმართულია კონკრეტული ეკონომიკური შედეგის მიღწევისკენ; მაშინ, როდესაც წინარე ხელშეკრულებით, რომელიც წინ უსწრებს ძირითად ხელშეკრულებას, მხარეები იღებენ ვალდებულებას, რომ მომავალში დადებენ გარიგებას წინარე ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული პირობებით. წინარე ხელშეკრულებაში მხარეებმა ნათლად უნდა განსაზღვრონ, თუ რა არსებითი პირობებით აპირებენ ისინი მომავალში ძირითადი ხელშეკრულების დადებას. ამ შეთანხმების მიხედვით მხარეები შეთანხმდნენ გაცვლის წესსა და პროცედურებზე: მოსარჩელე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს „უძრავი ქონების უფლებათა რეესტრში“ აღირიცხება როგორც სამომავლო მესაკუთრე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მას შემდეგ რაც ამ ქონების დანიშნულებაში მოხდება ცვლილება, კერძოდ „სასოფლო-სამეურნეო“ დანიშნულების მაგივრად მიეთითება „არასასოფლო სამეურნეო“. ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე მოსარჩელე აღირიცხება როგორც მესაკუთრე მოპასუხის ქონებისა, ხოლო მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს „უძრავი ქონების უფლებათა რეესტრში“ აღირიცხება როგორც მესაკუთრე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 2 უძრავი ქონების.

მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, ავტოსადგომი N59 (მშენებარე), სართული 1, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.11.003.025.01.03.059. და უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, ფართი (მშენებარე), სართული 11, ბინა N40, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.11.003.025.01.01.040, რეალური ღირებულება ნამდვილად შეადგენდა სადავო ხელშეკრულებაში მითითებულ ოდენობას; ამას მხარეები სადავოდ არ ხდიან და რასაც ასევე ადასტურებს 2019 წლის 16 აპრილის საცხოვრებელი ბნისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც უძრავი ქონებების ღირებულება შეადგენდა 262 462 აშშ დოლარს. სადავოა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული გაცვლილი უძრავი ქონების ღირებულება, სადავო გარემოების დადგენის თვალსაზრისით, ყურადსაღებია რამდენიმე მტკიცებულება, ეს სადავო ქონება მოპასუხე 2019 წლის 14 მარტს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი აქვს შაქრო მოსიძისგან 50 000 ლარად, აუდიტორული კომპანია ინტელექტ აუდიტის 2019 წლის 10 მაისის დასკვნის მიხედვით უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასდა 128 000 ლარად, აჭარა ელიტაუდიტის შეფასების დასკვნის მიხედვით მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქობულეთის რაიონი, სოფელი ციხისძირი, განლაგებულია ქობულეთი-ბათუმის ცენტრალური მაგისტრალის მიმდებარედ, ასევე „პეტრას ციხის“ მოპირდაპირე მხარეს. მიწის ფართობი შეადგენს 2496 კვ.მ-ს, ზღვისა და მთის ხედი და შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება იყო 750 000 ლარი (ამ დასკვნასთან დაკავშირებით საყურადღებოა ის გარემოება, რომ სასამართლოს დავალების მიუხედავად მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა აუდიტორული კომპანიის უფლებამოსილების დამადასტურებელი მტკიცებულება); შპს „დანი-აუდიტის“ მიერ ჩატარებული

შეფასებით, უძრავი ქონების ღირებულებაა 521 664 ლარი. ვინაიდან წარმოდგენილი შეფასებები არის არაერთგვაროვანი, სასამართლო უნდა დაეყრდნოს **მისთვის** უფრო მაღალი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებას, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომელიც ჩატარებულია 2019 წლის 16 ივლისს, ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები იყო: დადგენილიყო თუ რა საბაზრო ღირებულება აქვს ქობულეთის რაიონის სოფელ ციხისძირში მდებარე 2496.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: 20.46.1.704), ასევე დგას თუ არა ამ ნაკვეთზე რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა; დასკვნის თანახმად გამოსაკვლევი მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 110 ლარს, შესაბამისად 2496.00 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 274560.00 ლარს. ასევე მითითებულია, რომ ამ ნაკვეთზე რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა არ არის განთავსებული. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა წერილობითი მტკიცებულებების გასაბათილებლად რაიმე მტკიცებულება, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ რეალობას არ შეესაბამება სადავო ხელშეკრულებაში მითითებული ხელშეკრულების არსებითი პირობები: მოპასუხის სადავო ქონება არ არის ხელშეკრულებაში აღნიშნული ღირებულების ტოლფასი და მასზე არ არის განთავსებული რაიმე შენობა-ნაგებობა. ამ ვითარებაში კი სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ მიიღო ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესრულება და მიღებული ნივთი იყო ნაკლიანი, რაც შეეხება მოტყუებას, მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებობდა ურთიერთნდობაზე დამყარებული ურთიერთობა. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელემ ვიზუალურად ნახა გასაცვლელი უძრავი ქონება, როგორც ამას მოპასუხე აცხადებს, ამ ფაქტს აბათილებს ცნობა საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის კვეთის შესახებ, რომლის მიხედვითაც სადავო ხელშეკრულების დადების პერიოდში მოსარჩელე არ იმყოფებოდა საქართველოში.

**3.2.3.** რაც შეეხება მესამე პირის სასარჩელო მოთხოვნას, სასამართლომ როგორც უკვე აღნიშნა, 2019 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულება წარმოადგენდა წინარე ხელშეკრულებას და შესაბამისად სამომავლო ხელშეკრულების დადებისთვის არსებობდა გარკვეული პირობა, გ-----ეს უნდა წარმოედგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც შეცვლილი იქნებოდა ნაკვეთის ფუნქცია, მოპასუხეს აღნიშნული პირობა არ შეუსრულებია და შესაბამისად არც ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულა, მიმდინარე სამართალწარმოებისას ასევე დადგინა სასამართლომ, რომ მითითებული ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით და შესაბამისად ბათილია, რის გამოც გ-----ეს ვერ წარმოეშობოდა საკუთრების უფლება გაცვლილ უძრავ ქონებაზე, რის გამოც შ-----ი ვერ შეიძენდა გ-----ისგან იმ ნივთს, რომელიც მას სამომავლო უფლებით

ჰქონდა გადაცემული ბათილი წინარე ხელშეკრულებით, შესაბამისად, სასამართლო ამ მიზეზის გამო ვერ იმსჯელებს შ-----ის კეთილსინდისიერებასა თუ არაკეთილსინდისიერებაზე, ვინაიდან მან უძრავი ქონება შეიძინა რეალურად არამესაკუთრესგან, რის გამოც მისი მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შ-----ის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 55-ე, 81-82-ე, 317-ე, 327-ე, 342-ე, 346-ე, 709-ე მუხლები.

#### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებელი განამტკიცებს რა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, შესაძლებლობას ანიჭებს მხარეებს, თავისი შეხედულებით განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი და მისი შესრულების მექანიზმი. ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 521-523-ე მუხლების მიხედვით, გაცვლის ხელშეკრულებით მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა. გაცვლის ხელშეკრულების ყოველი მხარე

ითვლება იმ ქონების გამყიდველად, რასაც ცვლის, და იმის მყიდველად, რასაც სანაცვლოდ იღებს. თუ გასაცვლელი ქონება არატოლფასოვანია, მხარეთა შეთანხმებით ქონების ნაწილი შეიძლება ანაზღაურდეს ფულით. გაცვლის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ნასყიდობის შესაბამისი წესები;

მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის ურთიერთობა წარმოშობილია გაცვლის წინარე ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე. კერძოდ, დადგენილია რომ მხარეებს შორის 2019 წლის 1 აპრილს დაიდო უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ნების გამოვლენა გარიგების დეფინიციის აუცილებელი ელემენტია. ამასთან, ყოველგვარი ნების გამოვლენა არ წარმოადგენს გარიგებას. სამართლებრივ შედეგს იწვევს მხოლოდ ნამდვილი ნების გამოვლენა;

სასამართლო განმარტავს, რომ „ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შედეგად. ამასთან, ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაჰენტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას, აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს. მაგალითად, პირის ქმედუვნარობა, სულიერი აშლილობა, ფსიქიკური, ფიზიკური იძულება, მოტყუება, და ა.შ. ეს ისეთი გარემოებებია, როდესაც პირი მოკლებულია შესაძლებლობას, მართოს ნების გამოხატვის ფორმები. როდესაც პირს შეზღუდული აქვს ე.წ. „მოქმედების ნება“, ასეთ ვითარებაში იგულისხმება, რომ პირი იმ ნებას გამოხატავს, რომელიც მის ნებას არ

შესაბამება ან პირი გამოხატავს სხვა პირის და არა თავის რეალურ ნებას (მოტყუება, იძულება და ა.შ.). ასეთ შემთხვევაში, ნების გამომვლენი, რაღა თქმა უნდა, დაცული უნდა იყოს გამოვლენილი არანამდვილი ნების თანამდევნი შედეგებისგან.

მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის საკითხს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 81-82-ე მუხლები, რომელთა თანახმად თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად. მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ – მეორე მხარისათვის ზიანის მიყენებას.

აღნიშნულ ნორმათა დანაწესის შესაბამისად, მოტყუების საფუძველით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება. მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა, შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი (იხ.სუსგ.16.06.2014 წელი, საქმე №ას-182-171-2014; 20.01.2016წ. საქმე №ას-1117-1051-2015).

განსახილველ შემთხვევაში დადებულია წინარე ხელშეკრულება, რის შესაძლებლობასაც ითვალისწინებს 327-ე მუხლის მეხამე ნაწილი, სასამართლომ ფაქტობრივ გარემოებებში უკვე დაადგინა, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა სადავო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და არ შეუცვლია ნაკვეთის ფუნქცია, რის გამოც ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულა, ასევე დაადგინა, რომ წინარე ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით და რომ არა ხელშეკრულების არსებით პირობებზე მოტყუება, გარიგება არ დაიდებოდა.

ასევე, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სამართალწარმოების მიმდინარეობისას დადგინდა, რომ მოსარჩელის ნდობით აღჭურვილი პირი - პაატა ვადაჭკორია მეგობრობდა მოპასუხე გ-----ესთან, ასევე მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ იქნა მტკიცებულებები, რომლებითაც დადასტურდა პაატა ვადაჭკორიას მიერ შ-----“-ის სახელით დადებული გარიგებებით მიღებული ანაზღაურების შეუსაბამობა ხელშეკრულების საგნის რეალურ ღირებულებასთან. კერძოდ, 2018 წლის 8 დეკემბერს დაიდო გარიგება N1508819, რომლის თანახმადაც, პაატა ვადაჭკორიამ, როგორც შ-----“-ის წარმომადგენელმა გოჩა მაჭარაშვილისგან შეიძინა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალება: FORD TRANSIT, სანომრე ნიშანი: FE036EF, ტექ.პასპორტის N RV0829471, გარიგების ფასი შეადგენდა 13 083 ლარს. ავტომანქანის შეფასების შესახებ 2019 წლის 4 ივნისის დასკვნის თანახმად კი, აღნიშნული ავტომანქანის საბაზრო ღირებულება რეალურად შეადგენს - 8500 ლარს.

2018 წლის 8 დეკემბერს ასევე დაიდო გარიგება N1508821, რომლის თანახმადაც, პაატა ვადაჭკორიამ, როგორც შ-----“-ის წარმომადგენელმა ალიკა ჭოველიძისგან შეიძინა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალება: FORD TRANSIT, სანომრე ნიშანი: CD984DC, ტექ.პასპორტის N OV0997725, გარიგების ფასი შეადგენდა 12949 ლარს. ავტომანქანის შეფასების შესახებ 2019 წლის 4 ივნისის დასკვნის თანახმად კი, აღნიშნული ავტომანქანის საბაზრო ღირებულება რეალურად შეადგენს - 8500 ლარს.

2018 წლის 10 დეკემბერს ასევე დაიდო გარიგება N1510138, რომლის თანახმადაც, პაატა ვადაჭკორიამ, როგორც შ-----“-ის წარმომადგენელმა მურად აკოფიანისგან შეიძინა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალება: FORD TRANSIT 2.5D, სანომრე ნიშანი: IL112LL, ტექ.პასპორტის N OV0763829, გარიგების ფასი შეადგენდა 11800 ლარს. ავტომანქანის შეფასების შესახებ 2019 წლის 4 ივნისის დასკვნის თანახმად კი, აღნიშნული ავტომანქანის საბაზრო ღირებულება რეალურად შეადგენს - 8500 ლარს. ამ მტკიცებულებებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ პაატა ვადაჭკორია შ-----“-ის სახელით დებდა ისეთ გარიგებებს, რომელიც ფინანსურ ზიანს აყენებდა მოსარჩელეს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სასამართლოს შეფასებით, საქმის მასალებით დასტურდება ისეთი გარემოებების არსებობა, რომელიც სასამართლო უქმნის შინაგან რწმენას უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მოტყუებით დადებასთან დაკავშირებით, სასამართლო მიიჩნევს რომ შ-----“-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლომ ასევე იმსჯელა მესამე პირის - შ-----“-ის უფლებაზე სადავო

ქონებასთან მიმართებით და ამ შედეგის და იმის გათვალისწინებით, რომ 2019 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით და შესაბამისად ბათილია, რის გამოც გ-----ეს ვერ წარმოეშობოდა საკუთრების უფლება გაცვლილ უძრავ ქონებაზე, რის გამოც შ-----ი ვერ შეიძენდა გ-----ისგან იმ ნივთს, რომელიც მას სამომავლო უფლებით ჰქონდა გადაცემული ბათილი წინარე ხელშეკრულებით, შესაბამისად, სასამართლო ამ მიზეზის გამო ვერ იმსჯელებს შ-----ის კეთილსინდისიერებასა თუ არაკეთილსინდისიერებაზე, ვინაიდან მან უძრავი ქონება შეიძინა რეალურად არამესაკუთრესგან, რის გამოც მისი მოთხოვნა უსაფუძვლოა. გარდა ამისა, ყურადსაღებია ის გარემოებაც, რომ შ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების (ნასყიდობის ხელშეკრულების) საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ, სართული 1, ავტოსადგომი N59. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით, ვინაიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა გამორიცხავს უფლების რეგისტრაციას, დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ამდენად შ-----ს სადავო უძრავ ქონებაზე არ წარმოშობია საკუთრების უფლება.

## **7. საპროცესო ხარჯები.**

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადასახდელად უნდა დაეკისროს უზრუნველყოფისთვის გადახდილი 50 ლარი და სარჩელზე გადახდილი 5000 ლარი. ამავე დროს, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე ზედმეტად გადახდილი ბაჟი - 100 ლარი.

შ-----ის მიერ გადახდილი ბაჟი - 3000 ლარი ჩაითვალოს სახელწმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

სსსკ-ის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის მიხედვის სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

**1. შ-----“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.**

**1.1. ბათილად იქნას ცნობილი შ-----“-სა და გ-----“-ის შორის 2019 წლის 01 აპრილს დადებული, უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება (რეესტრის N190353995);**

**1.2. შ-----“-ი ცნობილი იქნეს თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირი N60ბ-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (საიდენტიფიკაციო კოდი: 01.14.11.003.025.01.01.040) და ავტოსადგომის (საიდენტიფიკაციო კოდი: 01.14.11.003.025.01.03.059) მესაკუთრედ;**

**2. შ-----ს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე;**

3. მოპასუხე გიორგი დევადეს შ-----“-ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება, სარჩელზე და უზრუნველყოფაზე გადახდილი 5050 ლარის ოდენობით; შპს „მოსს,, აუბრუნდეს უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე ზედმეტად გადახდილი ბაჟი - 100 ლარი.

შ-----ის მიერ გადახდილი ბაჟი - 3000 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.

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

**მოსამართლე  
კოპალიანი**

**ირაკლი**