

საქმე N2/25829-19



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

24 თებერვალი 2020 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 - ე-----ე

წარმომადგენელი - გ-----ი, შ-----ე

მოპასუხე - შ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ე

მოპასუხე - სს „თ-----ი“

წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2018 წლის 31 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ე-----კუთვნილი უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთი 1400კვ.მეტრი, მდებარე თბილისი, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა, N20ბ (ყოფილი დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა), ს/კ 01.72.14.012.041 გასხვისდა შ-----ეზე და აღირიცხოს ეს ქონება ე-----საკუთრების უფლებით.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სს „თ-----სა“ და შ-----ეს შორის 2019 წლის 27 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება N1231232727308, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება მდებარე,

გრიგოლ ფერადის ქუჩა, N20ბ, ს/კ 01.72.14.012.041.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2016 წლის 30 დეკემბერს მოსარჩელემ შეიძინა უძრავი ქონება, ს/კ 01.72.14.012.041. 2018 წლის 31 ოქტომბერს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ახალ მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა შ-----ე. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ყალბი, ვინაიდან მასზე ხელი მოწერილი არ აქვს მოსარჩელეს, რომელიც არის უკრაინის მოქალაქე და ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში არ იმყოფებოდა საქართველოში.

სადავო ქონება 2019 წლის 27 მაისს იპოთეკით დაიცვირთა სს „თ-----ის“ სასარგებლოდ, რაც აღირიცხა საჯარო რეესტრში იმავე დღეს. ამასთან, შენობის იპოთეკის ხელშეკრულებაზე ქონების რეალურ მესაკუთრეს - მოსარჩელეს, ხელი არ მოუწერია, რის გამოც ბათილია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო სხდომით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2018 წლის 30 ოქტომბერს მასსა და ე-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შეიძინა სადავო უძრავი ქონება. გადაიხადა ნასყიდობის ფასი, რომელიც სრულად შეესაბამებოდა არსებულ საბაზრო ღირებულებას, ხელშეკრულება შედგა და გაფორმდა სს „საქართველოს ბანკის“ ერთერთ ფილიალში (სადაც მოსარჩელეს დაუმტკიცდა კრედიტი, რომელიც აუცილებელი იყო დასახელებული უძრავი ქონების შესაძენად), რეესტრის შესაბამისი უფლებამოსილი პირის თვალწინ, რომლის მიერაც განხორციელდა ნასყიდობის რეგისტრაცია დადგენილი წესით. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოპასუხე გახდა სადავო ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრე, შ-----ის მიერ გადახდილ იქნა ნასყიდობის საფასური სრულად.

მოპასუხე სს „თ-----ის“ განმარტებით, იპოთეკარების უფლება დაცულია რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის ფაქტით, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი მესაკუთრის შესახებ, თუნდაც ის არ იყოს ამ უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე მესამე პირებისათვის ის ითვლება მესაკუთრედ. კეთილსინდისიერების პრინციპი, კონკრეტულ შემთხვევაში იცავს სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ხოლო ის გარემოება, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შემდეგ გახდა ცნობილი იპოთეკარებისათვის რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ, გავლენას არ ახდენს მათ კეთილსინდისიერებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა, N20ბ (ყოფილი დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა), ს/კ 01.72.14.012.041 შ-----ის საკუთრების უფლებით გადაცემის საფუძველი გახდა საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 30 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, შალვა ჩიქვილაძემ ე-----გან შეიძინა სადავო უძრავი ქონება 210 000 აშშ დოლარად.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში მოხდა უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ მოპასუხის აღრიცხვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-31);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 48-48);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

3.1.2. 2019 წლის 27 მაისს სს „თ-----სა“ და შ-----ეს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება N1231232727308. ხელშეკრულების მიხედვით, იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონება, მისამართი, ქ.თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა, საკადასტრო კოდი: 01.72.14.012.041.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 39-43);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

3.1.3. სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მიერ აშენებულია რამოდენიმე უძრავი ქონება - საცხოვრებელი სახლი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ფაქტების კონსტატაციის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 41-46);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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 მიიჩნიოს თუ არა ამა თუ იმ ფაქტის არსებობა.

3.2.1. საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო, 2018 წლის 30 ოქტომბერს დადებული, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო გარიგების ბათილობა უნდა მოხდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, მისივე მითითებით გარიგება არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს იმ მიზეზით, რომ ხელშეკრულებაზე დაფიქსირებული ხელმოწერა არის ყალბი და ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის ე-----ე არ იმყოფებოდა საქართველოში, რაც დასტურდება შსს მომსახურების სააგენტოდან გაცემული ცნობით (აქვე აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელეს აქვს ორმაგი მოქალაქეობა და სავარაუდოდ ორი პასპორტი).

მოპასუხის განცხადებით კი, ხელშეკრულება შედგა და გაფორმდა სს „საქართველოს ბანკის“ ერთერთ ფილიალში (სადაც მოსარჩელეს დაუმტკიცდა კრედიტი, რომელიც აუცილებელი იყო დასახელებული უძრავი ქონების შესაძენად), რეესტრის შესაბამისი უფლებამოსილი პირის თვალწინ, რომლის მიერაც განხორციელდა ნასყიდობის რეგისტრაცია დადგენილი წესით. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოპასუხე გახდა სადავო ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრე, შ-----ის მიერ გადახდილ იქნა ნასყიდობის საფასური სრულად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებების თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში დამკვიდრებული შეჯიბრებითობის პრინციპი, პირველ რიგში გულისხმობს მხარეთა მიერ ფაქტების სრულ ავტონომიას, რაც შეეხება მათ დამტკიცებას, ეს ის ეტაპია, როდესაც მხარემ მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად არსებული მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის ყველა ელემენტის შესახებ და საქმე მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების არსებობა-არარსებობის დადგენას ეხება, რასთანაც ორგანულადაა დაკავშირებული მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების ურთულესი ამოცანის გადაწყვეტა. ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა

და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გარკვეულწილად შეზღუდულია ადამიანის ნების გამოვლენის აბსოლუტური თავისუფლება. ნებისმიერ ადამიანს აქვს უფლება, საკუთარი ცხოვრება სურვილისამებრ განკარგოს, იმოქმედოს თავისუფლად, დადოს მისთვის მისაღები გარიგებები და იტვირთოს პასუხისმგებლობა იმ სახით, როგორც ამას თვითონ გადაწყვეტს. ნებისმიერ პირს აქვს უფლება, ამოირჩიოს კონტრაქტენტი, განსაზღვროს ხელშეკრულების პირობები და ა.შ. აღნიშნული ნების გამოვლენის თავისუფლებას უკავშირდება, რაც სამართლის ნორმებითაა გარანტირებული. გარიგების დადების შემდეგ, მხარეთა მიერ გამოხატული ნება, მათთვის სავალდებულოდ შესასრულებლად გადაიქცევა, მათი შემდგომი მოქმედებები კი იზღუდება გარიგებებში გამოხატული ნების შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ისე მათი დამტკიცების ტვირთი. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს და სარწმუნოდ დაამტკიცოს, რომ სადავო ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერა ყალბია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საგულისხმოა ის გარემოება, რომ ხელმოწერის სიყალბის დადგენა წარმოადგენს საკითხს, რომლის დადგენისათვის აუცილებელია სპეციალური ცოდნა, შესაბამისად ხელმოწერის სიყალბე უნდა დადგინდეს ექსპერტის მიერ, ისეთ ვითარებაში, როდესაც მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ექსპერტიზის დასკვნა და შესაბამისად, ექსპერტს არ უარუყვია ხელმოწერის ადრესატისათვის კუთვნილების საკითხი, ეს გარემოება იძლევა მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის პრეზუმფციის დაშვების საფუძველს, რომლის გაქარწყლება იმ მხარეს ეკისრება, რომლის წინააღმდეგაც მოქმედებს ეს ვარაუდი. სამართალწარმოების მიმდინარეობისას სასამართლოს მიერ მოსარჩელე მხარეს შეეთავაზა ექსპერტიზის ჩატარებისა და დასკვნის წარმოდგენის მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე ასეთი მტკიცებულების შექმნა, თუმცა მოსარჩელემ ეს უკანასკნელი არ ჩათვალა საჭიროდ.

ასევე, მოსარჩელის მითითება სიყალბეზე წარმოადგენს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 341-ე მუხლით გათვალისწინებულ დანაშაულებრივ ქმედებას, რომელიც შეიძლება დადასტურდეს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გამამტყუნებელი განაჩენით. აღნიშნული

მტკიცებულება კი წარმოდგენილი არ არის.

ამდენად, ვინაიდან მოსარჩელემ ვერ ზიდა მტკიცების ტვირთი და ვერ დაადასტურა სადავო ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერის სიყალბე შესაბამისი მტკიცებულებებით, სარჩელი უსაფუძვლოა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე----- სასარჩელო მოთხოვა მოპასუხეების შ-----ის და სს „თ-----ის“ მიმართ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-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 დადებულიად 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.

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 კონტრაქტის 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 ქმედუუნარობა, 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 შეესაბამება 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 თანამდევი შედეგებისგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლომ დავის ფაქტობრივ გარემოებებში იმსჯელა პირველი სადავო გარიგების ბათილობის საფუძვლის არარსებობის შესახებ და დაადგინა, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია შესაბამისი, აუცილებელი მტკიცებულებები, რასაც შესაძლებელია დაედასტურებინა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის სიყალბე, ამდენად მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება ე----- მოთხოვნას, ბათილად იქნეს ცნობილი სს „თ-----სა“ და შ-----ეს შორის 2019 წლის 27 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება N1231232727308, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დაიცვრთა უძრავი ქონება მდებარე, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა, N20ბ, ს/კ 01.72.14.012.041. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მეორე ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულია კრედიტორსა და საჯარო რეესტრია ამონაწერში მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს შორის, ასევე სასამართლომ არ ცნო ბათილად ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად, მოსარჩელის ეს მოთხოვნაც არ უნდა დაკმაყოფიდეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 3000 ლარის ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე 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, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით 2019 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის

ლონისძიება შეიცვალა და შ-----ეს (N01021013163) აეკრძალა სადავო უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე ქ.თბილისი, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა N20ბ, საკადასტრო კოდით N01.72.14.012.041 - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ვინაიდან გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, აღარ არსებობს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების საფუძველი და შესაბამისად, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

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. ე----- სარჩელი მოპასუხეების შ-----ის და სს „თ-----ის“ მიმართ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, შ-----ეს (N01021013163) აეკრძალა სადავო უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე ქ.თბილისი, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა N20ბ, საკადასტრო კოდით N01.72.14.012.041 - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა,

გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.

მოსამართლე

ირაკლი კოპალიანი