

საქმე #2/400-15
№200210015001099475



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 თებერვალი, 2018 წელი

თელავი

შესავალი ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო ჩაფურიშვილი

თავდაპირველი სარჩელით, მოსარჩელე - ნ-----ა ა-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ე

თავდაპირველი სარჩელით, მოპასუხეები - მ-----ქ-----ი, თ-----ა ქ-----
-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი _ თანხის დაკისრება, იპოთეკით დატვირთული ქონების
რეალიზაცია, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

შეგებებული სარჩელით, მოსარჩელები - მ-----ქ-----ი, თ-----ა ქ-----
-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

შეგებებული სარჩელით, მოპასუხე - ნ-----ა ა-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი _ ვალდებულების შესრულება, ურთიერთგაქვითვის
გზით სესხისა და ქირავნობის მოთხოვნების შეწყვეტა და უძრავ
ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმება.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა, თავდაპირველი სარჩელით:

- 1.1. მოპასუხე მ----- ქ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სესხის დაბრუნება 11 950 აშშ დოლარის ოდენობით.
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხეებს მ----- და თ-----ა ქ-----ებს შორის 2014 წლის 06 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი თანმდევი შედეგით.
- 1.3. მოხდეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №5----- მდებარე ქალაქი თ-----ი, ქ----- წ-----ის ქ №-) რეალიზაცია.
- 1.4. წარმოდგენილი ქვითრების მიხედვით, მოპასუხეებს სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი 878,90 ლარი და ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯი.

თავდაპირველი სარჩელის არსი:

2013 წლის 07 თებერვალს მოპასუხე მ----- ქ-----ს ასესხა 6000 (ექვსიათასი) ამერიკული დოლარი ერთი წლის ვადით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით საჯარო რეესტრში გააფორმეს სესხისა და იპოთეკით დაიტვირთა მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თ-----ი, ქ----- წ-----ის ქ. №-. როგორც მოპასუხე მ----- ქ-----მა უთხრა, სესხი სჭირდებოდა ქ. გროზნოში წასასვლელად, სადაც ამ ფულით უნდა მიეღო მოგება. ერთი წლის შემდეგ მან ფულის დაბრუნება ვერ უზრუნველყო და სთხოვა ზაფხულამდე მიეცა ვადა, რაზეც შეთანხმდნენ ზეპირად, მაგრამ მოგვიანებით უთხრა, რომ ფულს ვერ დაუბრუნებდა ვერც დათქმულ დროში, რადგან მის ძმას ჰქონდა ჯანმრთელობის პრობლემა, ის პატრონობდა და პირიქით, ფულის სესხება სთხოვა, თუ ექნებოდა ამის საშუალება. მოსარჩელე სამუშაოდ არის წასული საზღვარგარეთ და თავის შემოსავალს ზოგავდა სახლის შესაძენად. ამიტომ დანაზოგი რაც ჰქონდა, მ----- ქ-----ს მის სესხებაზე უარი აღარ უთხრა. სესხის ხელშეკრულება გააფორმეს 2015 წლის 26 იანვარს, თუმცა ფული 6000 აშშ დოლარი გადასცა უფრო ადრე. ხელშეკრულებაში დასაბრუნებელ თანხად მითითებული აქვთ 5950 აშშ დოლარი, რადგან გამოაკლეს ხელშეკრულების დამოწმების ხარჯები. თანხის დაბრუნების ვადა არის ერთი წელი. მაგრამ მოპასუხე შეპირდა, რომ მთელ ფულს დაუბრუნებდა უფრო ადრეც, რადგან ბინის გაყიდვას აპირებდა. მისთვის ცნობილი გახდა, რომ იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინა გადაფორმებულია მოპასუხე თ-----ა ქ-----ზე 2014 წლის 06 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მ----- ქ-----ს მეორე სესხის გაფორმების დროს ამის შესახებ არაფერი არ უთქვამს მისთვის. მოსარჩელის განმარტებით მეორე სესხის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში გაფორმებაზე ამიტომ უთხრა უარი. მოპასუხის ასეთი საქციელი აძლევს საფუძვლიან ვარაუდს, რომ მას ფულის დაბრუნების არც სურვილი და არც საშუალება არ გააჩნია. სესხის

ხელშეკრულების მიხედვით, უფლება აქვს ასეთ პირობებში მოითხოვოს სესხის დაბრუნება ვადამდე. რაც შეეხება თ-----ა ქ-----ის მოპასუხედ მითითებას, ის არის მ----- ქ-----ის შვილი, ამჟამად არის საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე და მისი, როგორც შემძენის არაკეთილსინდისიერება სადაო არ უნდა იყოს. გარდა იმისა, რომ მან ნასყიდობა დადო იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე, მათ შორის ხელშეკრულება გაფორმებულია 2014 წლის 06 თებერვალს, ანუ მასსა და მ----- ქ-----ს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის წინა დღეს.

1.2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით არ ცნო სარჩელი და წარმოადგინა შეგებებული სარჩელი.

2. სასარჩელო მოთხოვნა, შეგებებული სარჩელით:

2.1. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ნ-----ა ა-----ეს დაეკისროს 2013 წლის თებერვლიდან 2016 წლის 07 თებერვლამდე ქირავნობის თანხა ყოველთვიურად 300 ლარი, ხოლო 36 თვის ჯამში 10.800 ლარის ოდენობით.

2.2. სესხის და ქირავნობის მოთხოვნები შეწყდეს ურთიერთგაქვითვის გზით და შესაბამისად გაუქმდეს ქ. თ-----ში, ქ----- წ-----ის №-, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 5----- რეგისტრირებული იპოთეკა.

შეგებებული სარჩელის არსი:

2013 წლის 07 თებერვალს მოსარჩელე მ----- ქ-----სა და მოპასუხე ნ-----ა ა-----ეს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ერთი წლის მოქმედების ვადით, სადაც სესხის ძირითადი თანხა შეადგენდა 4000 აშშ დოლარს, ხოლო საერთო საპროცენტო სარგებელი შეადგენდა 1000 აშშ დოლარს, რაც იმ დროისათვის იყო 300 ლარი დოლარის ეკვივალენტური კურსით. სესხის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოსარჩელემ პარალელურად შესთავაზა, რომ ეძებდა ბინას ქირავნობით და მისთვის მიექირავებინა იპოთეკით დატვირთული მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა. იმ პერიოდისთვის მას საცხოვრებელი ბინა თავისუფალი ჰქონდა (მანამდე გაქირავებული ჰქონდა 250 აშშ დოლარად) და უარიც არ უთქვამს. ზეპირი შეთანხმებით ყოველთვიური სარგებელი ქირავნობის შეადგენდა 300 ლარს და ეს თანხა ორივესთვის მისაღები იყო, რადგან საპროცენტო სარგებელიც იგივე ოდენობას შეადგენდა და რეალურად დარჩებოდა ქირის თანხის გაქვითვით, სესხის ძირის 4000 აშშ დოლარი გადასახდელი. თავისი ძმის მძიმე ავადმყოფობის გამო ვერ შეძლო დროულად ნასესხები თანხის უკან დაბრუნება, რადგან მისი გადარჩენისთვის დასჭირდა სერიოზული მატერიალური სახსრები, რაზეც მისი თხოვნით მ----- ქ-----მა გადაუვადა სესხის დაბრუნება და ამასთანავე ჰქონდათ რა ახლო მეგობრული ურთიერთობა და იცოდა რომ ძმის მკურნალობისთვის აიღო ვალები და უნდოდა ბინის გაყიდვა შეთანხმდნენ, რომ იპოთეკის უზრუნველყოფით კი არა, ჩვეულებრივი სესხის ხელშეკრულებით

გააგრძელებდნენ სესხის ვადას, ოღონდ იმ პირობით, რომ მთლიან თანხას აღიარებდა. მისთვის რეალურად გადახდილი აქვს 2000 აშშ დოლარზე მეტი ხელზე, რასაც დღეს არ აღიარებს. სესხის ხელშეკრულება გააფორმეს 26.01.2015 წელს. რომლის ვადის გასვლამდე ნ-----ა ა-----ემ მოითხოვა თანხის დაბრუნება და პირველადი ხელშეკრულების უზრუნველყოფის ნივთის რეალიზაცია, რაც მას თავიდანვე ჰქონია განზრახული. სესხი რომ უზრუნველყოფის გარეშე იყო გაცემული და ნ-----ა ა-----ე სარგებლობს იმით, რომ პირველადი ხელშეკრულების შედეგად რეგისტრირებული იპოთეკა არ არის გაუქმებული, ცალსახად დასტურდება მათ შორის გაფორმებული როგორც სესხის ხელშეკრულებით, ასევე 2014 წლის 09 აგვისტოს გაფორმებული სესხის ხელწერილით. მოპასუხეს მისი და თავისი შვილის კუთვნილი ქონების სარგებლობისათვის გადასახდელი აქვს ქირის თანხა, რაც 2013 წლის 07 თებერვლიდან 2016 წლის 07 თებერვლამდე შეადგენს 03 წელს და ყოველთვიური ბინის ქირავნობის სარგებელი 300 ლარის ოდენობით ჯამში შეადგენს 10.800 ლარს რაც შეთანხმებისამებრ სესხის თანხიდან უნდა გამოექვითათ, შესაბამისად, მოსარჩელის ფულადი ვალდებულების მოთხოვნათა, ურთიერთგაქვითვის გზით უნდა შეწყდეს. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს ქ. თ-----ში, ქ----- წ-----ის №-, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 5----- რეგისტრირებული იპოთეკა, ამასთანავე ვალუტის კურსიდან გამომდინარე თანახმაა გადაიხადოს დარჩენილი სხვაობა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

2.2. მოპასუხის პოზიცია, შეგებებულ სარჩელზე: შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე არ დაეთანხმა სარჩელის მოთხოვნას და წარმოდგენილი შესაგებელით განმარტა შემდეგი:

მოპასუხესა და მ----- ქ-----ს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა 2013 წლის 07 თებერვალს ერთი წლის ვადით. სარჩელში აღნიშნული აქვს რომ ერთი წლის ვადაში სესხის დაბრუნება ვერ უზრუნველყო და სთხოვა დაბრუნებისთვის ვადის გაზრდა 2014 წლის ზაფხულამდე. შემდეგ კი უთხრა, რომ ჰქონდა უარესი პრობლემა, რისთვისაც სთხოვა ფულის სესხება და ბინას რომ გაყიდოდა დაუბრუნებდა ერთად. ხელწერილი ფულის გადაცემის დროსვე დაუწერა. ეს რომ პირველი სესხის გაგრძელება ან ცვლილება ყოფილიყო, მას გააუქმებდნენ ან პირობების შეცვლას კვლავ საჯარო რეესტრში მოახდენდნენ. მოსარჩელემ ასევე იცოდა, რომ ფულით, რომელიც მას ასესხა, აპირებდა ბინის ყიდვას. მოსარჩელესთან ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებების გარდა, რაიმე გარიგება არ დაუდია. არც თ-----ში ბინის დაქირავების სურვილიც კი არ გამოუთქვამს არასდროს, მით უფრო ისეთი ბინის დაქირავებაზე არ დათანხმდებოდა, სადაც არანაირი საყოფაცხოვრებო პირობები არ არის მოწესრიგებული და თანაც 300 ლარად ყოველთვიურად. ასეთ გარიგებაზე ლაპარაკიც არ ყოფილა. იგი ძირითადად არის საზღვარგარეთ, სადაც მუშაობს და ფულს აგროვებდა საცხოვრებელი ბინის შესაძენად. მოსარჩელემ თვითონ შესთავაზა რომ როცა ჩამოვიდოდა მის ბინაში დარჩენილიყო, რადგან დაკეტილი ჰქონდა. ეს შეთავაზება იყო 2015

წლის იანვარში, როცა გააფორმეს ნოტარიულად მეორე სესხის ხელშეკრულება. სესხის ხელშეკრულება იყო უპროცენტო და მოსარჩელემ ამიტომაც შესთავაზა ეს წინადადება. მისი მხრიდან არასერიოზული იქნებოდა ბინის დაქირავება თ-----ში, რადგან აქ არა აქვს სამუშაო და თ-----ში ჩამოსვლა ხდება მხოლოდ მოპასუხისგან (მოსარჩელეებისთვის) ფულის მოთხოვნის მიზეზით. სარჩელში მისამართიც ამიტომ მიუთითა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, თუმცა საკონტაქტო პირად მითითებული ჰყავს წარმომადგენელი, რადგან თვითონ მითითებულ არც ერთ მისამართზე ფაქტიურად არ არის.

3.1. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არსებობს.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ესა და მოპასუხე მ----- ქ-----ს შორის 2013 წლის 07 თებერვალს გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება ერთი წლის ვადით. სესხი 6000 აშშ დოლარი გადასცა ხელშეკრულების დადებისთანავე. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვინა მ----- ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ-----ი, ქ-----წ-----ის N-----, ფართი 44,00 კვ.მ./კვ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-24)

3.2.2. 2015 წლის 26 იანვარს მოპასუხე მ----- ქ-----ს მოსარჩელემ კვლავ ასესხა 6000 აშშ დოლარი, მაგრამ ნოტარიუსთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მიუთითეს 5950 აშშ დოლარი, რასაც გაკლებული აქვს სანოტარო ხარჯები. სესხის დაბრუნების ვადად განსაზღვრეს ერთი წელი. სესხის ხელშეკრულების თანახმად „მხარეთა განცხადებით გამსესხებელმა მსესხებელს სესხი სრულად გადასცა, ხოლო მსესხებელმა მიიღო წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებამდე. მხარეთა განცხადებით სესხს სარგებელი ყოველთვიური პროცენტი არ დაერიცხება.

მსესხებელი ვალდებულია გამსესხებელს სესხი დაუბრუნოს ერთი წლის ვადაში 26.01.2016წ. ჩათვლით ვადაში, სრულად;

სესხის თანხას სარგებელი არ დაერიცხება. სესხის თანხაა 5950.0აშშ დოლარი, რაც დღეისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით შეადგენს 11861.33 ლარს. 1აშშ დოლარი = 1.9935 ლარი.“

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-20)

3.2.3. 2014 წლის 6 თებერვალს მოპასუხე მ----- ქ-----სა და თ-----ა ქ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურში ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციის შედეგად ნ-----ა ა-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული სადაო ბინა აღირიცხა თ-----ა ქ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-24)

3.2.4. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ მართალია ნ-----ა ა-----ე პერიოდულად ცხოვრობდა მის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთულ მ----- ქ-----ის სახელზე და შემდეგ თ-----ა ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ბინაში, მაგრამ ნ-----ა ა-----ესა და მ----- ქ-----ს შორის არც წერილობითი და არც ზეპირი ხელშეკრულება არ დადებულია ბინის ქირავნობის შესახებ და მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ე ამ ბინაში თვით მოპასუხე მ----- ქ-----ის ნებართვით ცხოვრობდა ყოველგვარი საზღაურის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მოსარჩელე მხარის განმარტება(იხ.ოქმი)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ხოლო ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს თავდაპირველ სარჩელში მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას რომ მ----- ქ-----სა და თ-----ა ქ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოჩვენებითი და თვალთმაქცურია,რადგან ამის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს თავდაპირველ სარჩელში მოპასუხე მხარის მოსაზრებას რომ მხარეთა შორის მხოლოდ ერთი, ისიც სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იყო დადებული, ხოლო მეორე სესხის ხელშეკრულება წარმოადგენს სესხზე პირობების შეცვლით გააფორმებულ სესხის ხელშეკრულებას რაც სანოტარო წესით არის დამოწმებული. ვინაიდან

მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება რითაც დაადასტურებდა მოასრჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხველ გარემოებებს. ასევე აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მ----- ქ-----ს, როგორც შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულებები იმის დასადასტურებლად რომ შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე ნ----- ა-----ს მან მიაქირავა 300 ლარად თავისი საცხოვრებელი ბინა. მ----- ქ-----ის მიერ წარმოდგენილ საქმეში არსებულ აქტს, იმის თაობაზე, რომ ნ----- ა-----ს აბსეაძეს ბინა ჰქონდა ნაქირავები მ----- ქ-----ისაგან, ხოლო შემდეგ თ----- ა-----ისაგან, სასამართლო ვერ ჩათვლის კანონის დაცვით მოპოვებულ მტკიცებულებას, რადგან აღნიშნული აქტი და მისი შინაარსი არ შეიძლება ჩაითვალოს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 153-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დაცვით მიღებულ განმარტებად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სასარჩელო განცხადება, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი და მიიჩნია, რომ თავდაპირველი სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებს უარი უნდა ეთქვათ მის დაკმაყოფილებაზე, უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

სასამართლომ გამოიყენა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე, 183-ე, 312-ე, 286-ე, 295-ე, მუხლები.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 11-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება

წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2013 წლის 07 თებერვალს მ----- ქ-----სა და ნ-----ა ა-----ეს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხის თანხა შეადგენდა 6000 აშშ დოლარს. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მ----- ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ-----ი, ქ----- წ-----ის N-----, ფართი 44,00 კვ.მ.ს/კვ-----, სესხის თანხა არ დაუბრუნებია მ----- ქ-----ს. ასევე არ შეუსრულებია მ----- ქ-----ს 2015 წლის 26 იანვარს დადებული სესხის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მას მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის მიმართ გააჩნია 5950 აშშ დოლარის დავალიანება.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გარიგება არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. გარიგების დადება მხარეებს წარმოუშობს ამ გარიგებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის 1-ი ნაწილის მიხედვით: ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამავე მუხლის 2-ი ნაწილი ადგენს: თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

ამავე კოდექსის 54-ე მუხლით: ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონდა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევას. დადგენილია, რომ თავდაპირველ სარჩელში მოპასუხეებმა ყოველგვარი ჩარევის გარეშე, ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგად დადეს ეს გარიგება, რის გამოც მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის მოთხოვნა მ----- ქ-----სა და თ-----ა ქ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის თანახმად მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში იპოთეკით რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, მოცემულ შემთხვევაში თ-----ა ქ-----ზე უცვლელად გადავიდა იპოთეკით რეგისტრირებული მონაცემები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286 მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მ-----ა ქ-----ს კრედიტორის მიმართ ფულადი ვალდებულება არ შეუსრულებია, ამიტომ სასამართლო საფუძვლიანად მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას, ფულადი ვალდებულების შესრულება მოხდეს იპოთეკით დატვირთული თ-----ა ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება რომ შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე მ-----ა ქ-----სა და მოპასუხე ნ-----ა ა-----ეს შორის არ იყო დადებული არც ზეპირი და არც წერილობითი ქირავნობის ხელშეკრულება, ნ-----ა ა-----ე ყოველგვარი ფულადი ვალდებულებების გარეშე ცხოვრობდა პერიოდულად მ-----ა ქ-----ის ნებართვით ჯერ მ-----ა ქ-----ზე, ხოლო შემდეგ თ-----ა ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ბინაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, მითუმეტეს რომ თავდაპირველი სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებითაც კი გამოირიცხა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც გამოტანილი იქნა გადაწყვეტილება ეკისრება მეორე მხარეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად,

რომელიც დაკმაყოფილებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თავდაპირველი სარჩელით მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. მოპასუხე მ----- ქ-----ს მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სესხის თანხა 11950 აშშ დოლარის ოდენობით;

1.2. მოხდეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: N5-----, მდებარე: ქ. თ-----ი, ქ----- წ-----ის ქ----) რეალიზაცია.

2. თავდაპირველი სარჩელით მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის სარჩელი მოპასუხე მ----- ქ-----ის მიმართ 2014 წლის 06 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს.

3. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებს მ----- ქ-----ს და თ-----ა ქ-----ს უარი ეთქვათ შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, უსაფუძვლობის გამო.

4. თავდაპირველი სარჩელით მოპასუხე მ----- ქ-----ს მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ადვოკატის მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის 400(ოთხასი) ლარის ანაზღაურება.

2. თავდაპირველ სარჩელით მოპასუხე მ----- ქ-----ს მოსარჩელე ნ-----ა ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 878.90 ლარის ანაზღაურება.

3. შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, თელავის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო

ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თელავის რაიონულ სასამართლოში (მდებარე ქ. თელავი, აღმაშენებლის 41) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მარინე ცერცვაძე