



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22.01.2018 წ

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ს----- ო-----ი

(მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი თამარ მეტრეველი

მოპასუხეები ს----- ა-----ა

(მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი ზაზა ნაჭყებია

ჯ----- ა-----ი

წარმომადგენელი თამარ მეტრეველი

მესამე პირი (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე)

რუსლან ხალილოვი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა
შეგებებულ სარჩელში გარიგებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სურანუშ ო-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ს----- ა-----ას უკანონო მფლობელობიდან გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) გამოთხოვა.

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

1.2. ს----- ა-----ასა და ჯ----- ა-----ს შორის 2010 წლის 27 აგვისტოს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) შესახებ დადებული ნასყიდობის

ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

- 1.3. ჯ----- ა-----სა და სურანუშ ო-----ს შორის 2014 წლის 30 მაისს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) შესახებ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;
- 1.4. 2010 წლის 27 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულების აღიარება სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებად, ფულადი ვალდებულების შეწყვეტილად აღიარება და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) მესაკუთრედ ს----- ა-----ას აღიარება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

უფროსი შვილი რუსლან ხალილოვი წლების განმავლობაში ცხოვრობდა რუსეთის ფედერაციაში და მისდევდა სამეწარმეო საქმიანობას. 2008 წელს რუსლან ხალილოვმა და მისი დიდი ხნის ნაცნობმა ჯ----- ა-----მა გადაწყვიტეს რუსეთში ერთობლივი საქმიანობის წამოწყება. 71 000 აშშ დოლარად შეიძინეს ექსკავატორი FB100.R ქარხნული ნომრით 031049105. ძრავი N00104280. თავიდანვე ტექნიკა გამოიყენებოდა ერთობლივი საქმიანობისათვის, მაგრამ მოჰქონდა მცირე მოგება, რის გამოც ჯ----- ა-----ი გამოთქვამდა უკმაყოფილებას. 2010 წელს რუსლან ხალილოვს შეექმნა ფინანსური პრობლემა, რის გამოც ჯ----- ა-----ისგან ისესხა 7000 აშშ დოლარი. ჯ----- ა-----მა წაუყენა პირობა, რომ მას უნდა ეღიარებინა ექსკავატორში გადახდილი 40 000 აშშ დოლარი, როგორც ვალი, ჯ----- ა-----ი მას დაუმატებდა 7 000 აშშ დოლარს, რის სანაცვლოდ როგორც ვალის დაბრუნების უზრუნველყოფა, მის სახელზე უნდა გაფორმებულიყო რუსლან ხალილოვის დედის კუთვნილი უძრავი ქონება. თავის მხრივ, რუსლან ხალილოვს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 2500 აშშ დოლარი, საიდანაც 2000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ჯ----- ა-----ისთვის, ხოლო 500 აშშ დოლარი მისი ძმის იბრაგიმ ა-----ისთვის. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია, რომ ქონება ჯ----- ა-----ს უნდა გადაეცეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლის შემდეგ, რაც ადასტურებს იმას, რომ ქონების გაფორმების მიზანი იყო ვალის უზრუნველყოფა. 2011 წელს ჯ----- ა-----სა და რუსლან ხალილოვს შორის მომხარი უსამოვნების დროს მოპასუხემ განუცხადა, რომ არ არსებობდა მისთვის ვალის დაბრუნების დამდასტურებელი საბუთი, რის შემდეგ დაიწყო თანხის გადმორიცხვის ქვითრების შეინახვა. ქვითრებით, დასტურდება, რომ 2001-2014 წლებში გადმორიცხულია 44 850 აშშ დოლარი, ხელზე გადახდილი თანხა კი 10 000 აშშ დოლარამდეა.

ქვითრებში თანხის გამომგზავნია რიზვან კახრამანოვი, რადგან რუსეთის კანონმდებლობით საზღვარგარეთ თანხის გადარიცხვა მხოლოდ რუსეთის

მოქალაქეს და ცხოვრების უფლების მქონე პირს შეუძლია, მოგვიანებით რუსეთში ცხოვრების უფლება მიიღოს რამდენიმე ხალილოვმა, რის შემდეგ თანხას იგი აგზავნიდა.

ს----- ა-----ას განმარტებით, ქვითქრებით დასტურდება, რომ ვალი სრულად გადახდილია ჯ----- ა-----ისთვის, რის გამოც ქონება უფლებრივად დაუტვირთავი უნდა დაუბრუნდეს საკუთრებაში.

ს----- ა-----ას განმარტებით, 2014 წლის 30 მაისის სააჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ჯ----- -- ა-----სა და ს----- ო-----ს შორის მოჩვენებითი გარიგებაა. ამ ხელშეკრულებით თითქოსდა შეიცვალა მესაკუთრე, მაგრამ სინამდვილეში უძრავი ქონების მესაკუთრედ კვლავ რჩება ჯ----- ა-----ი, ის აწარმოებს მოლაპარაკებას მოსარჩელებთან, ხოლო მოპასუხე ს----- ო-----ი, რომელიც იმავდროულად არის ჯ----- ა-----ის მეუღლე გამოყენებულია, როგორც ზეწოლის საშუალება. ს----- ო-----მა ისე შეიძინა უძრავი ქონება, რომ არც კი დაუთვალა იერებია. ქონების მოჩვენებითი აღრიცხვით შეიქმნა კეთილსინდისიერი შემძენის სახე.

(06.12.2017წ, 25.12.2017წ სხდომის ოქმები CD დისკები)

2. მოპასუხის პოზიცია

1. ჯ----- ა-----მა წერილობით შესაგებელში და სხდომაზე შეგებებული სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხის განმარტებით, ს----- ა-----ას იცნობს ლილოს ბაზრობიდან, სადაც აქვს სავაჭრო ფართი, ს----- ა-----ას შვილებთან რაიმე ერთობლივი საქმიანობა არ ჰქონია, ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელემ შეიძინა ექსკავატორი რუსეთში საქმიანობისათვის წარმოდგენილი არ არის. ვალების გამო ს----- ა-----ა ყიდდა ქონებას, ფერმის აშენებისათვის ხელსაყრელი მდგომარეობის გამო იყიდა ქონება. ს----- ა-----ას თხოვნით ქონების სარგებლობაში გადაცემის ვადად განსაზღვრეს 2 წელი. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადასტურებულია სანოტარო წესით, ს----- ა-----ას ნოტარიუსმა გააცნო ხელშეკრულების ტექსტი და შინაარსი, ს----- ა-----ას არ განუცხადებია, რომ არ ფლობს ქართულ ენას, არ მოუთხოვია თარჯიმანი. მას განემარტა ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსი, პირობები, ამდენად, მისთვის ცნობილი იყო რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებას აწერდა ხელს და სწორედ ამ ხელშეკრულების დადებაზე განაცხადა თანხმობა.

რუსეთის ფედერაციაში რაიმე ერთობლივი საქმიანობა რუსულან ხალილოვთან არ ჰქონდა, მის სახელზე თანხის გადმორიცხვა ხდება მისი გარდაცვლილი ძმის ვალის გადახდის მიზნით და არა რუსულან ხალილოვის ვალდებულების შესრულების მიზნით. ქვითრები რუსულან ხალილოვმა ძმის გარდაცვალების შემდეგ მისი სახლიდან წამოიღო. თანხის გადმორიცხვის ქვითრებში თანხა მითითებულია რუსულ რუბლში, ხოლო რამდენს შეადგენდა იგი ამერიკულ დოლარში მოსარჩელეს არ მიუთითებია, რის გამოც არ მტკიცდება, სულ რა თანხაა გადმორიცხული აშშ დოლარის ექვივალენტში.

ს----- ო-----ი არის მისი ყოფილი მეუღლე, ჰყავთ საერთო შვილები, მათ შორის ჯანმრთელობის პრობლემის მქონე შვილი, რის გამოც ს----- ა----- ასაგან ნაყიდი ქონება მას გადასცა, რათა გამოეყენებინა შვილის საცხოვრებლად.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ გაშვებულია სადაო გარიგების შეცვლების ერთ თვიანი ვადა, რაც დადგენილია სამოქალაქო კოდექსის 79-ე მუხლით. ასევე გაშვებულია მოტყუებით დადებული გარიგებისათვის დადგენილი შეცვლების ერთ წლიანი ვადა. მოპასუხის განმარტებით ასევე გაშვებულია სესხის ხელშეკრულებისთვის გათვალისწინებული სამწლიანი ვადა, რადგან თუკი ხელშეკრულება თვალთმაქცურად დაიდო, ფულადი ვალდებულება მოსარჩელეს უნდა შეესრულებოდნენ 2012 წლის აგვისტოს თვეში, რის შემდეგ 2015 წლის აგვისტომდე უნდა მოეთხოვა ხელშეკრულების ბათილობა. შეგებებული სარჩელი აღძრულია 2017 წელს. გასულია ასევე უძრავ ნივთებზე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სარჩელის 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა, რადგან ხელშეკრულების დადებისთანავე ცნობილი იყო მოსარჩელისათვის, რომ გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და არა იპოთეკის ხელშეკრულება.

(06.12.2017წ, 25.12.2017წ სხდომის ოქმები CD დისკები)

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირი რუსლან ხალილოვი დაეთანხმა შეგებებულ სარჩელს და განმარტა, რომ 2008 წლიდან მან და ჯ----- ა-----მა რუსეთს ფედერაციაში წამოიწყეს ერთობლივი საქმიანობა ექსკავატორით სამუშაოების შესრულების შესახებ. 71 000 აშშ დოლარად შეიძინეს ექსკავატორი რომელიც გამოიყენებოდა ერთობლივი საქმიანობისათვის, მაგრამ მოჰქონდა მცირე მოგება, რის გამოც ჯ----- ა-----ი გამოთქვამდა უკმაყოფილებას. 2010 წელს მის ოჯახს შეექმნა ფინანსური პრობლემა, ვერ იხდიდნენ სს ბანკ რესპუბლიკას ვალს 7000 აშშ დოლარს, რაც ბანკს გადაუხადა ჯ----- ა-----მა. მან წამოაყენა პირობა, რომ რუსლან ხალილოვს უნდა ეღიარებინა ექსკავატორში გადახდილი 40 000 აშშ დოლარი როგორც ვალი, დამატებული ბანკისთვის გადახდილი 7 000 აშშ დოლარი, რის სანაცვლოდ როგორც ვალის დაბრუნების უზრუნველყოფა, მის სახელზე უნდა გაფორმებულიყო რუსლან ხალილოვის დედის კუთვნილი უძრავი ქონება. მათი შეთანხმებით, რუსლან ხალილოვს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 2500 აშშ დოლარი, საიდანაც 2000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ჯ----- ა-----ისთვის, ხოლო 500 აშშ დოლარი მისი ძმის იბრაგიმ ა-----ისთვის.

რუსეთის ფედერაციაში მოქმედი შეზღუდვის გამო თანხის გამოგზავნის უფლება აქვს მხოლოდ რუსეთის ფედერაციის მოქალაქეს, რის გამო თანხის გამოგზავნად იგი ვერ ფიქსირდებოდა და თანხას აგზავნიდა რიზვან კახრამანოვი, ექსკავატორის მძღოლი, ხოლო თავად ექსკავატორი გაფორმებული იყო რუსეთის მოქალაქე ელენა ვიქტოროვას სახელზე. მას შემდეგ რაც მისმა ძმამ რამილ ხალილოვმა მიიღო რუსეთში ცხოვრების უფლება, თანხა მან გამოაგზავნა. ხელშეკრულების გაფორმებიდან

გარკვეული დროის განმავლობაში მხარეებს შორის უთანხმოება არ იყო, ხოლო უთანხმოება მას შემდეგ გაჩნდა, რაც 2011 წელს ჯ----- ა-----მა განაცხადა, რომ თანხის გამოგზავნას ვერ ადასტურებდნენ და სახლი მას დარჩებოდა. ამის შემდეგ დაიწყო თანხის გადმორიცხვის ქვითრების შენახვა. გადარიცხული თანხა არის 40 000 აშშ დოლარზე მეტი, რის გამოც სრულად გადახდილად უნდა ჩაითვალოს ჯ----- ა-----ის წინაშე ფულადი ვალდებულება.

(06.12.2017წ, 25.12.2017წ სხდომის ოქმები CD დისკები)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.2. 2014 წლის 30 მაისს ს----- ო-----სა და ჯ----- ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის (კოდი 8-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში უძრავ ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ს----- ო-----ი. ნასყიდობის ფასია 35 000 ლარი.

3.1.2. ს----- ო-----ი არის მოპასუხე ჯ----- ა-----ის ყოფილი მეუღლე, მათ ჰყავთ საერთო სამი შვილი.

3.1.3. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (კოდი 8-----) არის ს----- ა-----ს მფლობელობაში.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2010 წლის 27 აგვისტოს ს----- ა-----ასა და ჯ----- ა-----ს შორის დადებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის (კოდი 8-----) გასხვისების შესახებ. ხელშეკრულების დადების შემდეგ ჯ----- ა-----ს ს----- ა-----ას ოჯახის წევრისგან მიღებული აქვს ფულადი თანხა.

2010 წლის 27 აგვისტოს ს----- ა-----ასა და ჯ----- ა-----ს შორის დადებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის (კოდი 8-----) გასხვისების შესახებ. ნასყიდობის ფასია 47 000 აშშ დოლარი. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ

ნასყიდობის ფასი მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი, ხოლო უძრავი ქონება მყიდველს გადაეცემა 2012 წლის 27 აგვისტოს.

ს----- ა-----ს ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მოითხოვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე, რაც თვალთმაქცურ გარიგებას შეეხება.

შეგებებული სარჩელის ავტორი გარიგების ბათილობის ფაქტობრივ საფუძველად მიუთითებს, რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო უძრავი ქონების გამოყენება მისი შვილის რუსლან ხალილოვის ვალის უზრუნველყოფისათვის, ხოლო რუსლან ხალილოვს ფულადი ვალდებულება 40 000 აშშ დოლარი შესასრულებელი ჰქონდა ჯ----- ა-----ის მიმართ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. მოპასუხის და მესამე პირის რუსლან ხალილოვის განმარტებით, ერთობლივი საქმიანობის საგანი იყო რუსეთის ფედერაციაში ექსკავატორით სამუშაოების შესრულება, რისგანაც მოსალოდნელი შემოსავალი ვერ მიიღეს. შესაბამისად, რუსლან ხალილოვს ჯ----- ა-----ისათვის უნდა გადაეხადა ექსკავატორის შესაძენად გაწეული ხარჯი და მიღებული შემოსავლიდან მისი წილი. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის თანხაში შედის ჯ----- ა-----ის მიერ სს „ბანკ რესპუბლიკასათვის“ გადახდილი ს----- ა-----ის ვალი 7 000 აშშ დოლარი.

მხარეებს შორის ფულადი ვალდებულების არსებობის დასადასტურებლად მოპასუხემ წარმოადგინა რუსეთის ფედერაციიდან საქართველოში ჯ----- ა-----ისათვის თანხის ჩარიცხვის შესახებ ქვითრები. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია ექსკავატორის შეძენის, რუსეთის ფედერაციაში ექსკავატორით საქმიანობის შესახებ დოკუმენტაცია.

ქვითრების თანახმად, 2011-2014 წლებში თანხა გაგზავნილია ჯ----- ა-----ისათვის და მისი ძმის იბრაგიმ ა-----ისათვის, ხოლო გამომგზავნია რიზვან კახრამანოვი და რამილ ხალილოვი.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ქვითრების თანახმად, ჯ----- ა-----ის სახელზე საქართველოში გამოგზავნილია
2012 წლის 31 აგვისტოს 2588 აშშ დოლარი,
2012 წლის 19 ოქტომბერს 1000 აშშ დოლარი,
2012 წლის 22 ოქტომბერს 500 აშშ დოლარი,
2011 წლის 30 ივლისს 2000 აშშ დოლარი,
2011 წლის 30 მაისს 2000 აშშ დოლარი,
2011 წლის 27 აგვისტოს 2000 აშშ დოლარი,
2011 წლის 3 ოქტომბერს 500 აშშ დოლარი,
2011 წლის 5 ნოემბერს 2000 აშშ დოლარი,
2012 წლის 4 ივლისს 1000 აშშ დოლარი,
2013 წლის 2 აგვისტოს რამილ ხალილოვის მიერ ჯ----- ა-----ის სახელზე გამოგზავნილია 2000 აშშ დოლარი,
2012 წლის 31 აგვისტოს 2550 აშშ დოლარი,

2013 წლის 9 ოქტომბერს რამილ ხალილოვის მიერ ჯ----- ა-----ისათვის გამოგზავნილია 2000 აშშ დოლარი, რუსული რუბლით 66 566 რუბლი

საერთო ჯამში ჯ----- ა-----ის სახელზე საქართველოში გადმორიცხულია 19 238 აშშ დოლარი, საიდანაც რამილ ხალილოვის მიერ გამოგზავნილია 4000 აშშ დოლარი.

ჯ----- ა-----ის ძმის იბრაგიმ ა-----ის სახელზე გაგზავნილია შემდეგი თანხა:

2011 წლის 18 ივლისს 14 200 რუბლი ((გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქალაქი ნოვოსიბირსკი);

2013 წლის 18 ნოემბერს 16 000 რუბლი (გამგზავნი რამილ ხალილოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი, ნოვოსიბირსკი);

2011 წლის 8 აგვისტოს 14 300 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2011 წლის 4 ივლისს 28 500 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2011 წლის 26 სექტემბერს 32 500 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2011 წლის 30 ივნისს 27 500 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2012 წლის 24 მაისს 15 000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2012 წლის 19 ივნისს 16 240 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2012 წლის 19 ივლისს 16 000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2014 წლის 27 აგვისტოს 18 000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი);

2011 წლის 16 მაისს 14 500 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, ქვეყანა საქართველო)

2011 წლის 4 ივნისს 13 000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, საქართველო)

2011 წლის 16 ივნისს 14 500 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, საქართველო)

2011 წლის 18 სექტემბერს 30 750 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, საქართველო)

2011 წლის 18 ოქტომბერს 15 5000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი)

2012 წლის 19 სექტემბერს 15 000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი. თარგამნში შეცდომითაა მიმღები ქვეყანა საქართველო)

2012 წლის 22 ოქტომბერს 15 000 რუბლი (გამგზავნი კახრამანოვი, მიმღები იბრაგიმ ა-----ი, მიმღები ქვეყანა რუსეთი. თარგამნში შეცდომითაა მიმღები ქვეყანად მითითებულია საქართველო)

ამდენად, ქვითრების თანახმად, თანხის ნაწილი გაგზავნილია რიზვან კახრამანოვის მიერ მოპასუხე ჯ----- ა-----ის ძმის იბრაგიმ ა-----ის სახელზე რუსულ რუბლში, ამასთან მიმღები ქვეყანაა რუსეთი. შესაბამისად, თანხა არ არის გადმორიცხული საქართველოში და არც ჯ----- ა-----ის სახელზეა გადმორიცხული.

სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი ინფორმაციით, ჯ----- ა-----ს მიღებული აქვს 2012 წლის 11 ივნისს 2000 აშშ დოლარი (გამომგზავნი რიზვან კახრამანოვი), 2012 წლის 31 აგვისტოს 2550 აშშ დოლარი (გამომგზავნი რიზვან კახრამანოვი), 2013 წლის 6 სექტემბერს 2000 აშშ დოლარი (გამომგზავნი რამილ ხალილოვი).

ამდენად, ფულადი გზავნილების ქვითრებში მითითებული თანხიდან საქართველოში სს „საქართველოს ბანკის“ მეშვეობით მოპასუხე ჯ----- ა-----ს მიღებული აქვს 6550 აშშ დოლარი.

ჯ----- ა-----მა დაადასტურა მისთვის თანხის გამოგზავნა და თანხის მიღება, თუმცა მისი განმარტებით, ს----- ა-----ას ოჯახის წევრებთან ერთობლივი საქმიანობა არ ჰქონია და მათ არც რაიმე ვალდებულება ჰქონიათ მის მიმართ. მოპასუხის განმარტებით, მისი ძმის მიმართ რუსეთის ფედერაციაში ჰქონდათ ვალი, რომლის შესასრულებლად მას უგზავნიდნენ სადაო თანხას რიზვან კახრამანოვი და რამილ ხალილოვი. რუსლან ხალილოვმა ქვითრები წამოიღო მისი ძმის სახლიდან ძმის გარდაცვალების შემდეგ. ჯ----- ა-----ის განმარტებით, სადაო მიწის ნაკვეთი მისი მდებარეობის გამო ხელსაყრელია ფერმის მოსაწყობად, რის გამოც სურდა მისი ყიდვა, ხოლო ს----- ა-----ა უძრავ ქონებას ყიდდა მატერიალური პრობლემების გამო. ს----- ა-----ამ სთხოვა ცოტა ხნით ბინაში საცხოვრებლად დატოვება, რაზეც დათანხმდა.

ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, საცხოვრებელი სახლი გამოყენებულია ჯ----- ა-----ის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მოპასუხეს (მყიდველს) სტაბილურად ყოველთვიურად ურიცხავდნენ თანხას, ხოლო მოპასუხის განმარტებით, თანხის გადმორიცხვის მიზანი იყო მისი ძმისთვის ვალის დაბრუნება.

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება ჯ----- ა-----ის მიერ თანხის მიღება, ხოლო მხარეებს შორის სადაოა თანხის გადმორიცხვის დანიშნულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით, შესრულება ვალდებულების არსებობის პრეზუმფციას ქმნის, ვალდებულების გარეშე შესრულებული კი დაბრუნებას ექვემდებარება. თუმცა, მხოლოდ შესრულება კონკრეტული ვალდებულების ინდიკატორი, ვალდებულების დამადასტურებელი არ არის. თანხის გადადის მოვალეობა სხვადასხვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოიშობა. ამიტომ, შემსრულებელმა უნდა დაამტკიცოს, თუ რა სამართლებრივი

საფუძვლით განხორციელა ეს შესრულება და კონკრეტულად რომელი ვალდებულება შეასრულა. წინააღმდეგ შემთხვევაში საპასუხო შესრულების მოთხოვნის უფლება არა აქვს. თუ შემსრულებელი ვერ დაადასტურებს კონკრეტული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას, მას აქვს განხორციელებული შესრულების უკან გამოთხოვის უფლება უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მიმღები არ დაადასტურებს, რომ მან შესრულება სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობის საფუძველზე მიიღო. ამდენად, თანხის მიღების დანიშნულების სადაოობის დროს მიმღებს ეკისრება იმის დადასტურების ვალდებულება, თუ თანხის გადმორიცხვით რომელი ვალდებულება შესრულდა მის სასარგებლოდ. თუ თანხის მიმღები არ წარმოადგენს მტკიცებულებას, რომლითაც დაადასტურებს, რომ მან შესრულება სხვა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მიიღო, შემსრულებელი (თანხის გამომგზავნი) ინარჩუნებს თანხის დაბრუნების უფლებას უსაფუძვლო გამდიდრების წესებით.

ჯ----- ა-----ი უარყოფს თანხის მიღებას იმ დანიშნულებით, რასაც მოსარჩელე მიუთითებს, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულების შესრულების მიღების მიზნით, ხოლო მისი განმარტებით, რამილ ხალილოვი და რიზვან კახრამანოვი თანხას ურიცხავდნენ მისი ძმის ვალის დაბრუნების მიზნით. მას არ მიუთითებია, როდის წარმოიშვა მისი ძმის მიმართ ფულადი ვალდებულება, რა საფუძვლით, ვის გააჩნდა ეს ვალდებულება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში სადაოა გარიგების მართლზომიერება, ნების გამოვლენის ნამდვილობა. ყოველი გარიგების მიმართ არსებობს გარიგების დადებისკენ მიმართული ნების ნამდვილობის პრეზუმფცია, რაც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის პრინციპიდან გამომდინარეობს. შესაბამისად, გარიგების შეცილების შემთხვევაში შემცილებელ მხარეს ეკისრება მტკიცების ტვირთი დაადასტუროს ის გარემოებები, რაც გარიგების დადებისას ნების ნამდვილობას გამორიცხავს.

განსახილველ საქმეში სადაოა ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა, რის გამოც უნდა შეფასდეს, მხარეთა ორმხრივი ნამდვილი ნება იყო თუ არა ქონების ყიდვა-გაყიდვა, ქონებაზე საკუთრების უფლების გასხვისება და შეძენა.

ნასყიდობის ხელშეკრულების არსია მყიდველისათვის ქონების და ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა (გამყიდველის ვალდებულება), ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის ფასია 47 000 აშშ დოლარი, ხოლო მყიდველისათვის ქონების გადაცემის ვადაა 2 წელი. ამდენად, ხელშეკრულების მიხედვით, გასხვისებულ ქონებაზე გამყიდველის მფლობელობის უფლება შენარჩუნდა 2 წლის ვადით.

ჯ----- ა-----ს ამ ვადის გასვლის შემდეგ მისთვის ქონების გადაცემა არ მოუთხოვია. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე მხარეები უფლებამოსილი არიან თავისუფლად განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი. ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში განსაზღვრონ ნასყიდობის ფასი, ფასის გადახდის ვადა, ქონების გადაცემის პირობები. როგორც წესი, თანხის გადახდის შემთხვევაში მყიდველის ინტერესია რაც შეიძლება მალე შეუდგეს ქონებით სარგებლობას. მართალია ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობა არ არის ქონების პირდაპირ მფლობელობაში მიღება, მაგრამ ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის არ არის დამახასიათებელი გამყიდველმა ან მისი ოჯახის წევრმა მყიდველს გადაუხადოს თანხა, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულებაში თანხის გადახდა მყიდველის ვალდებულება არის.

ამ შემთხვევაში, ჯ----- ა-----ს 2011-2013 წლებში რიზვან კახრამანოვისგან, ასევე მოსარჩელე ს----- ა-----ს შვილის რამილ ხალილოვისგან მიღებული აქვს ფულადი თანხები, ყოველთვიურად 2000 აშშ დოლარი. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ჯ----- ა-----ი მესამე პირისთვის შესრულების მიღების მიზნით იღებდა ამ თანხას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის (გამყიდველის) ოჯახის წევრების მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ ხელშეკრულებაში მითითებული მყიდველისათვის თანხის გადახდა, ასევე ნასყიდობის საგნის რეალურად გადაცემის 2 წლიან ვადაზე შეთანხმება ერთობლივად ქმნის იმის მტკიცების საფუძველს, რომ ს----- ა-----სა და ჯ----- ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზანი არ ჰქონდათ და ამ ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო ჯ----- ა-----ისათვის ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გარანტიის შექმნა უძრავი ქონების გადაცემის გზით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის მიხედვით, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მყიდველის ვალდებულებაა გამყიდველისათვის ნასყიდობის საფასურის გადახდა და ამ ვალდებულების სანაცვლოდ ქონების საკუთრებაში მიღება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარებისათვის განმსაზღვრელია მყიდველის ნება, სწორედ ნასყიდობის საფასურის ვალდებულების კისრებით, თანხის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიიღოს გამყიდველის ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსში არ შედის გამყიდველის ვალდებულება მყიდველს გადაუხადოს თანხა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერ ჩაითვლება სამოქალაქო კოდექსის 428-ე მუხლი გათვალისწინებულ

შესრულებად, რაც გულისხმობს ვალდებულებითი ურთიერთობის შეწყვეტას, როცა კრედიტორი ამ ვალდებულებით გათვალისწინებული შესრულების ნაცვლად იღებს სხვა შესრულებას. ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემას ადგილი არა აქვს, რადგან სადაო თანხის გადარიცხვა სტაბილურად ყოველთვიურად ხდებოდა ხელშეკრულების დადების შემდეგ 2013 წლის ჩათვლით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო ხელშეკრულებით ს----- ა-----ამ ჯ----- ა-----თან გააფორმა ვალის აღიარების შეთანხმება, რომლის უზრუნველყოფის საგანსაც წარმოადგენს სადაო უძრავი ქონება. კერძოდ, სადაო ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენენ ერთი მხრივ ს----- ა-----ა, ხოლო მეორეს მხრივ ჯ----- ა-----ი. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ჯ----- ა-----ის სახელზე ყოველთვიურად ირიცხებოდა 2000 აშშ დოლარი, ხოლო მან ვერ დაადასტურა რომ ს----- ა-----ას ოჯახის წევრებისაგან სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობის ფარგლებში იღებდა სადაო თანხას, კერძოდ რომ მისი ძმის მიმართ ფულადი ვალდებულება ჰქონდა რამილ ხალილოვს და ამ ვალდებულების შესრულების მიზნით იღებდა თანხას.

სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენს რუსლან ხალილოვი, მოსარჩელის განმარტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ რადგან იპოთეკის ხელშეკრულებისათვის დაწესებულია სავალდებულო წერილობითი ფორმის დაცვა, აუცილებელია ასევე წერილობით დაიდოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმომშობი ხელშეკრულებაც. შესაბამისად, ს----- ა-----ას მიერ ხელშეკრულების გაფორმება მიუთითებს იმაზე, რომ ჯ----- ა-----ის წინაშე აღიარა ფულადი ვალდებულება, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთულად უნდა ჩაითვალოს სადაო უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 15-17. ტომი 1)
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 79-86. ტომი 1)
- ქვითრების დედნები და თარგმანების ასლები (100-132. 203-286. ტომი 1)
- სს საქართველოს ბანკის ინფორმაცია (ს.ფ. 289, CD დისკი)
- მხარეთა განმარტებები (06.12.2017წ, 25.12.2017წ სხდომის ოქმები CD დისკები)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სადაო გარიგება ბათილია, რადგან იგი დადებულია მოსაჩვენებლად, მხარეთა ერთობლივი განზრახვა ქონების ნასყიდობა არ იყო. მოსარჩელე არ არის ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი, რის გამო მასთან დადებული გარიგება

ბათილია.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 72-ე, 73-ე, 82-ე, 79-ე, 84-ე, 129-ე, 130-ე, 477-ე, 341-ე, 427-ე, 429-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 54-ე, 170-ე 172-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად, 1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). 2. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

დავის გადასაწყვეტად უნდა შეფასდეს სადაო გარიგება მოჩვენებით დადებულია თუ არა, სხვა რა გარიგება დადი მხარეთა შეთანხმებით და ადგილი ჰქონდა თუ არა მოტყუებას ან შეცდომას, რადგან მოპასუხე სარჩელს ხანდაზმულად მიიჩნევს, რომ მიუთითებს მოტყუებით, ასევე შეცდომა დადებული გარიგების შვილების ვადების დარღვევაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება საცილო გახდეს, თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე. ამავე მუხლის 73-ე მუხლის მიხედვით, არსებით შეცდომად ითვლება, როცა: ა) პირს სურდა დაედო სხვა გარიგება და არა ის, რომელზედაც მან გამოთქვა თანხმობა; ბ) პირი ცდება იმ გარიგების შინაარსში, რომლის დადებაც მას სურდა; გ) არ არსებობს ის გარემოებები, რომელთაც მხარეები, კეთილსინდისიერების პრინციპებიდან გამომდინარე, განიხილავენ გარიგების საფუძველად.

შეცდომით დადებულ გარიგებად მიიჩნევა შეთანხმება, როცა გარიგების ერთ მხარეს სურს დადოს სხვა გარიგება და მან თავისი ნება მეორე მხარეს შეცდომით აცნობა, მან ნება შეცდომით გამოავლინა.

მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში, ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი - ახდენენ გარეგნულად გამოხატული ნების მიღწევის სიმულაციას. მოჩვენებითი გარიგებისათვის დამახასიათებელია ორი ძირითად ნიშანი. 1) გარიგება დადებულია მოსაჩვენებლად (ფორმალურად); 2) მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა - ესე იგი ორივე მხარე მოქმედებს შეთანხმებით და აცნობიერებს ნების ნაკლს.

სამოქალაქო კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად, 1. თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა.

ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. 2. 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.

მოტყუებად მიიჩნევა პირის განზრახი მოქმედება რომლის მიზანია თავიდანვე ნების გამომვლენისათვის, ხელშეკრულების მხარისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნა და ამ გზით მისი ნების ჩამოყალიბებაზე ზეგავლენა.

მოტყუებით დადებული გარიგების შემთხვევაში, ორივე მხარეს სურს ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მიღწევა, თუმცა ეს მოტყუებულის თავისუფალი გადაწყვეტილებით არ არის განპირობებული, განპირობებულია მისი მოტყუებით, მის ნების გამოვლენაზე არამართლობიერი ზეგავლენით. მოტყუებად ითვლება კონტრაგენტის განზრახ შეცდომაში შეყვანა, მისთვის მცდარი ინფორმაციის მიწოდება, მცდარი წარმოდგენის შექმნა, ფაქტების განზრახ დამახინჯება. ამასთან, ეს წარმოდგენები და ფაქტები გარიგების დადების გადამწყვეტი მოტივი უნდა იყოს.

ს----- ა-----ა არ მიუთითებს სადაო გარიგების დადების დროს მის მოტყუებაზე და არც მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება შეიძლება მოტყუებად.

სამოქალაქო კოდექსის 79-ე მუხლის ნორმის 1-ლი ნაწილის თანახმად, შეცილება უნდა მოხდეს შეცილების საფუძვლის შეტყობის მომენტიდან ერთი თვის ვადაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლის თანახმად, მოტყუებით დადებული გარიგება შეიძლება სადავო გახდეს ერთი წლის განმავლობაში. ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ.

შეცდომის, ასევე მოტყუების გამო ბათილობა საცილო გარიგებათა რიცხვს განეკუთვნება, ხოლო მოჩვენებითი გარიგება საცილო გარიგებას არ წარმოადგენს. შეცილება ხორციელდება გარიგების მეორე მხარის მიმართ და არ უტოლდება სარჩელის წარდგენის უფლების გამოყენებას, შესაბამისად, შეცილების ვადა ამავედროულად სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა არ არის.

სასამართლო მიაჩნია, რომ სადაო გარიგების ბათილობის მოთხოვნაზე ვრცელდება უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ხანდაზმულობის 6 წლიანი ვადა, რადგან დავის საგანია უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ დადებული გარიგების ნამდვილობა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება. მართალია მოსარჩელე მოითხოვს ფულადი ვალდებულების შეწყვეტილად აღიარებას, მაგრამ სადაო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა, სარჩელის ძირითადი საფუძველია თვალთმაქცურობის საფუძველით გარიგების ბათილობა, ხოლო

გარიგების ბათილობის შედეგად უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება და დაფარული გარიგების შესრულებულად აღიარება.

ამდენად, სადაო სარჩელის საგანი არ არის ფულადი ვალდებულების შესრულება, რის გამოც სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა შეგებებულ სარჩელზე არ ვრცელდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სახელშეკრულებო მოთხოვნებში იგულისხმება ისეთი გარიგება რომლის საგანია უძრავ ქონებაზე უფლების განკარგვა და დავა შეეხება ამ გარიგებიდან წარმოშობილ უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება, სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვადებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ადგენს ხანდაზმულობის ვადის გამოანგარიშების წესს და მის ათვლას უკავშირებს დროს, როდესაც მხარისათვის ცნობილი გახდა საკუთარი უფლების დარღვევის ფაქტი, ან დროს, როდესაც მას ასეთის თაობაზე ობიექტურად უნდა შეეტყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 24 მარტის განჩინებაში (საქმე №ას-1044-1005-2016) საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უცილოდ ბათილი გარიგების პირობებში (თუკი დადასტურდება მაგალითად, მისი მოჩვენებითობა), ქონების დაბრუნების მოთხოვნის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის გამოყენება დაუშვებელია. მოჩვენებითი გარიგება სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, საცილო გარიგება არ არის, რის გამოც მასზე შეცდომების ვადა არ ვრცელდება.

სასამართლოს ასევე მიაჩნია, რომ ხანდაზმულობის 6 წლიანი ვადის გამოყენების შემთხვევაშიც, 130-ე მუხლის საფუძველზე ეს ვადა არ იწყება თავად სადაო ხელშეკრულების დადების მომენტიდან. მართალია მოჩვენებითი გარიგებაში იგულისხმება მხარეთა ორმხრივი შეთანხმება გააფორმონ რეალურად შეთანხმებულისგან განსხვავებული გარიგება, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ დაინტერესებული პირისათვის გარიგების დადებისთანავე იწყება

ამ გარიგების ბათილობის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა. თვალთმაქცური გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების დაფარვას, რეალურად არსებული გარიგების პირობების შესრულებას, გარიგების თვალთმაქცურობაზე დავა გულისხმობს დაფარული გარიგების პირობების დადგენას და მის შესრულების საკითხების კვლევას, რის გამოც გარიგების ბათილობის მოთხოვნა ასევე უკავშირდება ამ დაფარული გარიგებისათვის მნიშვნელოვან საკითხებს, რის გამოც გარიგების ხანდაზმულობა არ იწყება გარიგების დადების მომენტიდანვე. ამ შემთხვევაში მოსარჩელის განმარტებით, იგი ასრულებდა დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული ფულადი ვალდებულების პირობებს 2013 წლის ჩათვლით, რის გამოც 2010 წელს გარიგების დადებიდან ხანდაზმულობის ვადა არ დაიწყო. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხე ხანდაზმულობის ვადის დაწყების დროდ მიუთითებს 2012 წლის აგვისტოს თვეს, როცა მოსარჩელის განმარტებით უნდა შეესრულებინა ფულადი ვალდებულება, თუმცა მიუთითებს ამ დროიდან 3 წლიანი ვადის გასვლაზე. 2012 წლის შემდეგ სასარჩელო ხანდაზმულობის 6 წლიანი ვადა გასული არ არის, რადგან განსახილველი სარჩელი აღძრულია 2017 წლის 09 სექტემბერს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეცილების და ხანდაზმულობის ვადის ამოწურვასთან დაკავშირებით მტკიცების ტვირთი შეცილების ადრესატს, მოპასუხეს აწევს, რადგან შეცილების ამ ხანდაზმულობის ვადის დარღვევა გარიგების ძალაში დატოვებას იწვევს, რაც მოპასუხისათვის ხელსაყრელი გარემოებაა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე მოპასუხის მტკიცების საგანში შედის.

სასამართლოს მიაჩნია სადაო გარიგება არის თვალთმაქცურად დადებული და ამ საფუძვლით ბათილია. გარიგება მოჩვენებით დადებულად ითვლება, როცა მხარეებს რეალურად განზრახული არა აქვთ მათ შორის გაფორმებული გარიგების შესრულება, მათი მიზანი არ არის ამ გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, გარიგების შინაარსის შესაბამისი უფლება-მოვალეობების წარმოშობა.

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგება ნიშნავს ორივე მხარის ერთობლივად განხორციელებულ ქმედებას მხოლოდ ფორმალურად დადონ გარიგება.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულია მოჩვენებითი გარიგების ერთერთი სახე – თვალთმაქცური გარიგება. თვალთმაქცური გარიგებით მხარეების მიზანია არა მათ შორის გაფორმებული გარიგებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების წარმოშობა, არამედ სხვა გარიგების შესრულება და მხარეთა ქმედებები მიმართულია სხვა, დაფარული გარიგების შესრულებისაკენ.

სადაო გარიგება არის ნასყიდობის ხელშეკრულება. 477-ე მუხლის თანახმად, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს

შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია მყიდველისათვის ნივთის საკუთრებაში გადაცემა და სანაცვლოდ ნასყიდობის საფასურის მიღება. ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაძლებელია ჩაითვალოს მოჩვენებით დადებული იმ შემთხვევაში, თუ საქმის გარემოებები მიუთითებს იმაზე, რომ მხარეთა მიზანს ქონების გასხვისება და შეძენა არ წარმოადგენდა.

სადაო გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის დასადგენად საქმის გარემოებები უნდა შეფასდეს იმ თვალსაზრისით, მხარეთა რეალური ნება მიმართული იყო თუ არა ქონების გასხვისების და შეძენისაკენ.

მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ჯ----- ა-----ის ნება იყო უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ნასყიდობის საფასურის გადახდა ქონების მესაკუთრისათვის, რადგან ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ოჯახის წევრებისაგან იღებდა თანხას ფულადი გზავნილების მეშვეობით. ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი მოქმედება არ არის მყიდველის მიერ გამყიდველისგან თანხის მიღება. თანხის მიღების გარემოებასთან ერთად, ჯ----- ა-----ს არ გამოუვლენია რეალური ნება ესარგებლა შეძენილი უძრავი ქონებით და იგი გარიგების საფუძველზე გაასხვისა ფაქტობრივად ოჯახის წევრზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჯ----- ა-----ს უძრავი ქონების შეძენის მიზანი არ ჰქონდა, მას არ გადაუხდია ნასყიდობის საფასური და ქონების სარგებლობაზე პრეტენზია არ განუცხადებია. იგი ხელშეკრულების დადების შემდეგ სმარტის მანძილზე იღებდა თანხას ქონების გამყიდველის ოჯახის წევრებისგან, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი პირობა არ არის და იმაზე, რომ მიუთითებს, რომ გარიგების დადება დაკავშირებული იყო ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ფულად ვალდებულებასთან და მიზნად ისახავდა ფულადი ვალდებულების უზრუნველყოფას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის თანახმად, 1. იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება. თუ სხვა ფორმით გათვალისწინებული იმ ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობისათვის, რომლის არსებობაც აღიარებულ იქნა, მაშინ აღიარებაც მოითხოვს ამ ფორმას. 2. თუ ვალის არსებობა აღიარებულია ანგარიშსწორების (გადახდის) საფუძველზე ან მორიგების გზით, მაშინ ფორმის დაცვა არ არის აუცილებელი.

341-ე მუხლიდან გამომდინარე ვალის არსებობის აღიარება არის ცალმხრივი და აბსტრაქტული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ერთი მხარე მეორე მხარის სასარგებლოდ დამოუკიდებლად კისრულობს გარკვეულ შესრულებას. თავის მხრივ ცალმხრივია ხელშეკრულება, რომელშიც ერთ მხარეს აქვს მხოლოდ უფლება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება მხოლოდ ვალდებულების შესრულება. ვალის აღიარების ხელშეკრულებით იმ პირს, ვინც აღიარა ვალის

არსებობა, წარმოეშობა შესრულების ვალდებულება, ხოლო იმ პირს, რომლის სასარგებლოდაც განხორციელდა ვალის არსებობის აღიარება, უფლება აქვს მოითხოვოს შესრულება.

ვალის აღიარების აბსტრაქტული ხასიათი ნიშნავს იმას, რომ ვალის არსებობის აღიარება დამოუკიდებელია ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან, რომლის არსებობა მხარეებისთვის შეიძლება სადავოც კი იყოს. ვალის არსებობის აღიარება ქმნის ახალ დამოუკიდებელ მოთხოვნას, რომლის მიზანი არ არის სხვა ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულების მოთხოვნა.

სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით ს----- ა-----ამ აღიარა 47 000 აშშ დოლარი ფულადი ვალდებულება შეესრულებინა 2 წლის ვადაში, რის საფუძველზე ჯ----- ა-----ს ხელშეკრულების დადებიდან 3 წლის მანძილზე ურიცხავდა თანხას, რასაც ურიცხავდნენ ს----- ა-----ას შვილი რამილ ხალილოვი და მისი დავალებით რიზვან კახრამანოვი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხისთვის თანხის გაგზავნა და მოპასუხის მიერ თანხის ნაწილის მიღება, მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები მიზნად ისახავდნენ უძრავი ქონების სახით ფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფას, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მიხედვით იპოთეკად უნდა შეფასდეს. ამ ნორმის თანახმად, 1. 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).

6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს სანიკა ა----- -ის მოთხოვნა ფულადი ვალდებულების შეწყვეტილად აღიარების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის თანახმად, 1. კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2. ვალის მიღების შესახებ შედგენილი დოკუმენტი, რომელშიც არაფერია ნათქვამი პროცენტის შესახებ, გულისხმობს, რომ პროცენტიც გადახდილია და ფულადი ვალდებულებაც მთლიანად შეწყვეტილია.

ეს ნორმა ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს, რომლის მიხედვით, მოვალის მოთხოვნით კრედიტორმა უნდა გასცეს შესრულების დამადასტურებელი საბუთი. „კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება კი, განპირობებულია მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესით,

რაც იმაში მდგომარეობს, რომ შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის ფლობა უცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან საპროცესო-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ფულადი ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი სწორედ მას ეკისრება. (უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-570-541-2015).

ამ პრინციპიდან გამომდინარე მოვალისათვის საჭირო მტკიცებულებას წარმოადგენს კრედიტორისათვის თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმეში წარმოდგენილი ქვითრების თანახმად, ჯ----- ა-----ისათვის საერთო ჯამში საქართველოში გადმორიცხულია 19 238 აშშ დოლარი, საიდანაც დასტურდება ჯ----- ა-----ის მიერ სს „საქართველოს ბანკის“ მეშვეობით 6550 აშშ დოლარის მიღება. დანარჩენი თანხის მიღება მტკიცებულებებით არ დასტურდება.

ამასთან, თანხის ნაწილი ჯ----- ა-----ისათვის გამოგზავნილია რუსულ რუბლში, რაც რამდენი აშშ დოლარის ექვივალენტია მოსარჩელემ მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურა. ამდენად, ამ თანხების გადმორიცხვით ფულადი ვალდებულების სრულად შესრულება არ დასტურდება.

ამდენად, ფულადი გზავნილების ქვითრებში მითითებული თანხიდან საქართველოში სს „საქართველოს ბანკის“ მეშვეობით მოპასუხე ჯ----- ა-----ს მიღებული აქვს 6550 აშშ დოლარი. დანარჩენი თანხის გამოგზავნა ვალდებულების შესრულებად ვერ შეფასდება, რადგან არ დასტურდება, რომ ეს თანხა მოპასუხემ მიიღო. ამასთან, გზავნილები განხორციელებულია 5-6 წლის წინ და არ დასტურდება, რომ თანხა განთავსებულია შესაბამის ანგარიშზე და მიმღები ამჟამადც უფლებამოსილია მოითხოვოს თანხის გადაცემა და იგი საბანკო პრაქტიკიდან გამომდინარე არ დაბრუნებია გამგზავნს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმის გათვალისწინებით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილი უძრავი ქონების გადაცემის ვადის გასვლის შემდეგაც ჯ----- ა-----ი სისტემატიურად იღებდა თანხას, მათ შორის ს----- ა-----ას შვილისაგანაც, სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების რეალურად მიღების ნება არ დასტურდება. ამდენად, სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება მიჩნეული უნდა იქნას ვალის აღიარების და იპოთეკის ხელშეკრულებად, ხოლო რადგან ვალდებულება სრულად შესრულებული არ არის, ს----- ა-----ას უნდა დაუბრუნდეს უფლებრივად დატვირთული, კერძოდ, ჯ----- ა-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული ქონება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გარიგების ნამდვილობის საკმარისი პირობა არ არის ის გარემოება, რომ გარიგება დამოწმებულია სანოტარო წესით და მხარეებს ნოტარიუსმა განუმარტა გარიგების შინაარსი. ასევე ის გარემოება, რომ ს----- ა-----ამ დაუდასტურა ნოტარიუსს, რომ ფლობდა ქართულ ენას. სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარიგების ბათილობის საფუძველად მოსარჩელეს არ მიუთითებია ის გარემოება, რომ ქართული ენის არცოდნის გამო ვერ გაიგო ხელშეკრულების შინაარსი ან რომ იგი შეცდომაში შეიყვანეს. შეგებებული

სარჩელის საფუძველია ის გარემოება, რომ სინამდვილეში ორივე მხარის მიზანი იყო ფულადი ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით უძრავი ქონების გამოყენება და არა გარიგების დადების მიზნით განხორციელებული მოტყუება.

**6.3. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნას აღიარებული ს----
--- ო-----თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან
სურანუშ ო-----ი არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის 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. აღნიშნული ნორმა ადგენს უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერ შემძენად აღიარების საფუძვლებს, რომლის მიხედვით, თუ გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, ეს საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ ჩათვალოს. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი. შემძენი კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება, თუ მან იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებელი არ არის ქონების ნაღვილი მესაკუთრე, მან იცის, რომ ქონების მესაკუთრე არის სხვა პირი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სასამართლო განმარტავს, რომ 185-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების სისწორის პრეზუმფციის პრინციპი შემძენის ინტერესებს იცავს იმ შემთხვევაში, თუ მისთვის ქონების სხვა მესაკუთრის შესახებ ცნობილი არ არის. კანონის ეს ნორმა შემძენს არ მიიჩნევს კეთილსინდისიერად, თუ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, ეს ნორმა შემძენს ავალდებულებს გარიგების დადების დროს კეთილსინდისიერად მოქმედებას და სხვათა კანონიერი ინტერესების პატივისცემას.

სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ გარიგების მხარეები ახლო ოჯახური ურთიერთობით დაკავშირებული პირები არიან, მოპასუხის განმარტებით, ს-----
--- ო-----ი არის მისი ყოფილი მეუღლე, ჰყავთ საერთო შვილები, მისი განმარტებით სწორედ შვილის ინტერესების გამო გადასცა ქონება საკუთრებაში ს----- ო-----ს.

საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე უძრავი ქონების შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. შემძენის კეთილსინდისიერების შესაფასებლად უნდა გაირკვეს, იცოდა თუ არა მან რეგისტრირებული უფლების ნაკლი, გამოიჩინა თუ არა მან ნივთის შეძენის დროს გონივრული წინდახედულება სხვა პირთა უფლებების მიმართ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამ ნორმით აღიარებულია სამოქალაქო სამართლის ძირითადი პრინციპი მხარეთა ავტონომია, რაც ნიშნავს პირის უფლებას ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე დადოს ხელშეკრულება და განსაზღვროს მისი შინაარსი. თუმცა მხარეთა ნების ავტონომია, სახელშეკრულებო თავისუფლება არ არის შეუზღუდავი, აბსოლუტური უფლება. ამავე ნორმით დადგენილია პირის უფლება კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადოს ხელშეკრულება. ამდენად, ხელშეკრულების დადების თავისუფლება შეზღუდულია კანონით დადგენილი სავალდებულო, იმპერატიული მოთხოვნებით. ხელშეკრულების დადების დროს დაცული უნდა იყოს ასევე უფლების განხორციელების კეთილსინდისიერების პრინციპი.

საქართველოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე №ას-1347-1272-2012 განმარტებულია, რომ მნიშვნელოვანია პრეზუმფციების და მტკიცების ტვირთს სწორად განსაზღვრა. მითითებული გარემოების დადასტურება ეკისრება პირს რომელიც მოითხოვს გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე მიუთითებდეს გარიგების ერთერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწლებაც ევალება მოსარჩელეს. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როცა გარიგება იდება ნათესავებს ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, ივარაუდება, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების, გამსხვიებლის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების ოპოზების გარემოებების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების შედეგად, როგორც წესი, მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს გარიგების მოჩვენებითობა და შემძენის არაკეთილსინდისიერება. თუმცა, იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება ახლო ნათესავებს, ოჯახის წევრებს შორის იდება, არსებობს პრეზუმფცია, რომ ახლო ნათესავმა ან ოჯახის წევრმა იცოდა გარიგების ბათილობის წინაპირობების თაობაზე. შესაბამისად, ოჯახის წევრებს ან ახლო ნათესავებს შორის გარიგების დადების პირობებში, შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია არ არსებობს, რაც იმთავითვე მტკიცების ტვირთის შებრუნების საფუძველია. კერძოდ, ოჯახის წევრებს შორის დადებული გარიგების ნამდვილობის შესახებ დავაში მოპასუხემ უნდა ამტკიცოს, რომ არსებობდა ქონების საკუთრებაში მიღების ნამდვილი ნება, ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის არსებითი პირობების შესრულდა, შემძენმა გადაიხადა ნასყიდობის თანხა და გარიგება არ უკავშირდებოდა მესამე პირისათვის ზიანის მიყენებას.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერების დადგენისათვის განმსაზღვრელია ის ფაქტი, რომ შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლიდან გამომდინარე შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ნივთის შეძენის ფაქტის მიმართ მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით. უნდა შეფასდეს, გონივრული წინდახედულების ფარგლებში რამდენად ჯეროვნად გამოიყენა შემძენმა მისი შესაძლებლობები მოსალოდნელი რისკების თავიდან ასაცილებლად.

საქმეზე დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ს----- ო-----ი, როგორც ჯ----- ა-----თან ოჯახური ურთიერთობით დაკავშირებული პირი, სადაო გარიგების დადების დროს მოქმედებდა არაკეთილსინდისიერად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ქონება არ იყო ჯ----- ა-----ის მფლობელობაში, ქონებას ფლობდა ს----- ა-----ა ოჯახთან ერთად, რის გამოც უნდა გამოეჩინა სათანადო წინდახედულება ქონების ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შემოწმების მიზნით, დაინტერესებულიყო ს----- ა-----ას მფლობელობა რა საფუძველით წარმოიშვა.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიხედვით, ქონების გასხვისება არის მესაკუთრის უფლებამოსილება, ხოლო ქონების გასხვისების უფლებამოსილება აქვს მხოლოდ ნამდვილ მესაკუთრეს - იმ პირს რომელსაც მართლზომიერად აქვს მოპოვებული საკუთრების უფლება.

ს----- ო-----ი არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რის გამოც მასთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია და მისგან გამოთხოვილი უნდა სადაო ქონება.

6.4. ს----- ო-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მისი საკუთრების წარმომშობი ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია.

სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. გარიგების ბათილობის გამო ს----- ო-----ი არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს მოსარჩელის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთავისუფლება, რის გამოც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი უნდა ეთქვას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული 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. შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, არ დაკმაყოფილდა ვალდებულების შეწყვეტილად აღიარების მოთხოვნა, რის გამოც მოპასუხეს უნდა აუნაზღაურდეს შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი

სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი.

სარჩელი დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის გამო, მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელზე გაწეული სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფა გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ს----- ო-----ის სარჩელი;
2. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ს----- ა-----ას შეგებებული სარჩელი;
 - 2.1. ბათილად იქნას ცნობილი ს----- ა-----ასა და ჯ----- ა-----ს შორის 2010 წლის 27 აგვისტოს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) შესახებ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
 - 2.2. ბათილად იქნას ცნობილი ჯ----- ა-----სა და ს----- ო-----ს შორის 2014 წლის 30 მაისს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) შესახებ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
 - 2.3. ს----- ა-----ა ცნობილი იქნას გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ი მდებარე 1582 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ნაგებობების (კოდი 8-----) მესაკუთრედ;
 - 2.4. 2010 წლის 27 აგვისტოს ს----- ა-----ასა და ჯ----- ა-----ს შორის დადებული ხელშეკრულება აღიარებული იქნას ვალის აღიარების და იპოთეკის ხელშეკრულებად;
 - 2.5. არ დაკმაყოფილდეს ს----- ა-----ას შეგებებული სარჩელი ფულადი ვალდებულების შეწყვეტილად აღიარების შესახებ.
3. ჯ----- ა-----ს და ს----- ო-----ს დაეკისროთ ს----- ა-----ასათვის სარჩელზე და სარჩელი უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 1526,5 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის

ვადში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი