



გადაწყვეტილება

01 მარტი, 2018 წელი
ნაშური

ქ.

ნაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - თეიმურაზ ფარეიშვილი

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ლი (შეგებებული სარჩელის მიხედვით მოპასუხე)
წარმომადგენელი - ნ-----ლი

მოპასუხე - თ-----ლი (შეგებებული სარჩელის მიხედვით მოსარჩელე)
წარმომადგენელი - მ-----ძე

დავის საგანი სარჩელის მიხედვით - უძრავი ნივთის გამოთხოვა

დავის საგანი შეგებებული სარჩელის მიხედვით - ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. სარჩელის მიხედვით,

მოპასუხე თ-----ლი გამოსახლდეს უძრავი ქონებიდან, რომელიც
მდებარეობს ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----ში (ს/კ 6--1--5--3--) და ქონება
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს ნ-----ლს.

1.2. შეგებებული სარჩელის მიხედვით მოთხოვნა:

ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 22 მაისს ნ-----ლსა და თ-----
ლს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე,
რომელიც მდებარეობს ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----ში და რომლის
საკადასტრო კოდია 6--1--5--3--, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და

დადებულად იქნეს ცნობილი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

შეგებებული სარჩელის მიხედვით,

2015 წლის 22 მაისს თ-----ლმა ნ-----ლისაგან ისესხა 10 000 ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი, თვეში 5%-იანი სარგებლით, 6 თვის ვადით, 2015 წლის 15 ნოემბრამდე. თ-----ლსა და ნ-----ლს შორის გაფორმდა ხელწერილი სესხის თაობაზე, ნაცვლად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა ნ-----ლის მოთხოვნით 2015 წლის 22 მაისს გადაუფორმა თ-----ლმა უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით მას. ქონება მდებარეობს ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----ში, რომლის საკადასტრო კოდია 6--1--5--3--. თამაზ მამეწარაშვილი ასევე უთითებს, რომ ხელშეკრულება არის თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგება, ვინაიდან მას სახლი არ გაუყიდა და მხოლოდ გადაუფორმა ნ-----ლს, სესხის 10 000 ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარის უზრუნველსაყოფად. როდესაც გადაუხდიდა ზემოაღნიშნულ თანხას სახლს კვლავ გადმოიფორმებდა თავის სახელზე. მანვე განმარტა, რომ ხელწერილით გათვალისწინებული სესხის % გადახდილი აქვს, რის გამოც თვლის რომ გადასახდელი აქვს 10000 ამერიკული დოლარი.

სასამართლო სხდომაზე საქმის განხილვისას მოსარჩელე ნ-----ლმა გამოიხმო სარჩელი უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

მოსარჩელე ნ-----ლის წარმომადგენელმა (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) ცნო ნაწილობრივ და განმარტა, რომ მხარეებს შორის ნამდვილად იყო შეთანხმება 10 000 აშშ დოლარის სესხის სანაცვლოდ თვეში 5 %-ის გადახდის შესახებ 6 თვის ვადით. ვინაიდან მამეწარაშვილმა თანხა ვერ გადაიხდა შეთანხმდნენ, რომ გააფორმებდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულებას თანხის გადახდამდე, მაგრამ დღემდე თანხა და % არ გადაუხდია, იგი ითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად ცნობის შემთხვევაში განისაზღვროს სესხის %. (იხ. ოქმი)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 22 მაისს ნ-----ლმა თ-----ლს ასესხა 10 000 ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი, თვეში 5%-იანი სარგებლით, 6 თვის ვადით, 2015 წლის 22 ნოემბრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმები)

-ხელწერილი.

3.1.2. 2015 წლის 29 მაისის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----ში, საკადასტრო კოდი N6--1--5--3--, საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელე ნ-----ლის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმები)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ 16-17)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. 2015 წლის 22 მაისს მოსარჩელე ნ-----ლსა და მოპასუხე თ-----ლს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----ში, საკადასტრო კოდი N6--1--5--3--.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, რათა დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და

მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

მოცემულ შემთხვევაში ნ-----ლის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა შეთანხმება სესხისა და იპოთეკის შესახებ 10 000 ამერიკულ დოლარზე ნ თვის ვადით შესაბამისი ყოველთვიური 5% სარგებლის გადახდის პირობით და ამ სესხის უზრუნველყოფად მოხდა ფორმალურად ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. (იხ. ოქმი)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმები)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა თ-----ლის შეგებებული სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელის მიხედვით) მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

კერძოდ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი მხარებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, სახლი უნდა აღირიცხოს თ-----ლის სახელზე, ხელშეკრულება ცნობილ უნდა იქნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად 10000 ამერიკული დოლარის ნ თვეში გადახდის პირობით გარკვეული სარგებლის გადახდით და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით უნდა დაიცვიროს თ-----ლის სახელზე ხელახლა აღრიცხული სახლი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მასშესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს.

თუ მოსაჩვენებლად დადებულ გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგებისმიმართ მოქმედი წესები.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ფაქტობრივად თ-----

ლსა და ნ-----ლს შორის არსებობდა შეთანხმება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ. სესხი განისაზღვრებოდა 10000 ამერიკული დოლარით სესხის ვადა იყო 6 თვე, სარგებელი % - 3%, იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----ში, საკადასტრო კოდი N6--1--5--3--. შეთანხმების თანახმად, თ-----ლს უნდა გადაეხადა 10 000 ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი 6 თვის ვადაში ყოველთვიურად 5%-სარგებლის გადახდის პირობით

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სახეზე გვაქვს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იწვევს პირვანდელი მდომარეობის აღდგენას, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების გაფორმებამდე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა ჩაითვალოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი მხარეებს შორის 2015 წლის 22 მაისს დადებული ნასყიდობის ელშეკრულება უძრავ ნივთზე და ეს ქონება უნდა აღირიცხოს თ-----ლის სახელზე.

გამომდინარე იქიდან, რომ სესხის ხელშეკრულება თავისი ბუნებით არის სარგებლიანი - სასამართლო თვლის, რომ ყოველთვიური სარგებელი -% უნდა განისაზღვროს 3% -ით

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ცვლილებით თ-----ლს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახ. ბიუჯეტში გადახდილი თანხა 250 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არა ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი (შეგებებული სარჩელი) დაკმაყოფილდეს შემდეგი სახით.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება გამყიდველ თ-----
-----ლსა და მყიდველ ნ-----ლს შორის დადებული 2015 წლის 22
მაისს, უძრავ ქონებაზე, რომელიც მდებარეობს ქ-----ის რაიონის სოფელ რ----
ში, საკადასტრო კოდი N6--1--5--3-- და აღნიშნული ქონება აღირიცხოს თ-----
-----ლის სახელზე.
3. 2015 წლის 22 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება თ-----ლსა და ნ----
-----ლს შორის ჩაითვალოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად
შემდეგი პირობით; თ-----ლმა ნ-----ლისაგან ისესხა 10 000
ამერიკული დოლარი თვეში 3% სარგებლის - 300 ამერიკული დოლარის
გადახდის პირობით 6 თვის ვადით.
4. სესხის გადახდის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვიროს თ-----
----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ-----ის რაიონის
სოფელ რ----ში, საკადასტრო კოდი N6--1-- 5--3--.
5. თ-----ლს სახ. ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს გადახდილი სახ. ბაჟის
თანხა 250 ლარი.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7^ა) დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7
პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილის გამოცხადებიდან არაუადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა,
გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ედღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

თეიმურაზ

ფარეიშვილი