



საქმე №2/1171-2016

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30.03.2018 წ.
რუსთავი

ქ.

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ლ-- წ----ე
(მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)
წარმომადგენელი მაკა თინიკაშვილი

მოპასუხები ხ----- კ-----ი
წარმომადგენელი ინგა სეხნიაშვილი
ნ---- ა-----ა

(მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში)
წარმომადგენელი სონია ოდიშარია

დავის საგანი უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე თანხის
დაკისრება
შეგებებულ სარჩელში ბინის ქირის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. ლ-- წ----ის სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. 2010 წლის 23 მარტს ლ-- წ----ესა და ხ----- კ-----ს შორის დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;
- 1.2. ხ----- კ-----ის და ნ---- ა-----ასათვის სოლიდარულად 13 062 აშშ
დოლარის დაკისრება;

1.1. ნ---- ა-----ას სასარჩელო მოთხოვნა

ლ-- წ----ისათვის 2406.24 ლარის დაკისრება.

ლ-- წ----ის სარჩელის გარემოებები

2010 წლის 23 მარტს ხ----- კ-----თან რუსთავში, თ----- ბინის
შესაძენად გააფორმა მარტივი წერილობითი შეთანხმება და ხ-----
ყურბანოვს გადასცა 10 000 აშშ დოლარი. ბინის ღირებულების დარჩენილი
ნაწილის 15 000 აშშ დოლარი გამყიდველისათვის უნდა გადაეხადა

ეტაპობრივად. მოგვიანებით ცნობილი გახდა, რომ ხ----- კ-----ს გაუცია მინდობილობა ნ---- ა-----აზე ბინის გასხვისების შესახებ. ნ---- ა-----ასათვის ცნობილი იყო, რომ ლ-- წ----ეს ბინის შეძენისათვის გადახდილი ჰქონდა თანხა და ჰქონდა ბინის საბოლოო შესყიდვის სურვილი. 2013 წელს ლ-- წ----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ბინის შესაძენად გადახდილი თანხის დაბრუნების მოთხოვნით. 2013 წლის 13 ნოემბრის შეთანხმების მიხედვით ნ---- ა-----ამ შეაჩერა ლ-- წ----ის გამოსახლება, მან თანხმობა განაცხადა გაეფორმებინა გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბინის ნასყიდობის საფასური მოსარჩელეს უნდ გადაეხადა 2 წლის მანძილზე. მოსარჩელეს ბინის ღირებულებიდან გადახდილი აქვს ნაწილი 1150 აშშ დოლარი, რაც გადასცა ნიო ა-----ას ხელწერილით. 2012 წლის 10 ნოემბერს ლ-- წ----ის შვილმა ნ---- ა-----ას გადაუხადა 320 აშშ დოლარი, 2014 წლის 25 ივნისს 400 აშშ დოლარი, 2014 წლის 18 ოქტომბერს 600 აშშ დოლარი, 2014 წლის 29 ნოემბერს 592 აშშ დოლარი. ნ---- ა-----ას მიღებული აქვს 3062 აშშ დოლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

ხ----- კ-----მა სარჩელი არ ცნო შემდეგი გარემოებების გამო: სადაო შეთანხმება ბინის ნასყიდობის შეთანხმებას არ გულისხმობდა. თავად შეთანხმებაში ურთიერთსაწინააღმდეგო შინაარსის დებულებებია მითითებულია, ერთის მხრივ მითითებულია ბინის ნასყიდობაზე, ამასთან მითითებულია, რომ თანხას 15 000 აშშ დოლარს ლ-- წ----ე გადაიხდის ყოველთვიურად 3% სარგებლის დარიცხვით. ნასყიდობის ხელშეკრულება სარგებლის დარიცხვას არ ითვალისწინებს, რის გამოც ეს შეთანხმება ნასყიდობის შეთანხმების არსებობაზე არ მიუთითებს. ამასთან, ხ----- კ-----მა ქართული წერა-კითხვა არ იცის, იგი მინდობილობას ხელს რუსულად აწერს, ხოლო ხელწერილი ქართულ ენაზეა შედგენილი და მისი შინაარსის გაგება მას არ შეეძლო. ლ-- წ----ეთან ფაქტობრივად დაიდო ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება, ხელწერილში მითითებული თანხა არის ბინის ქირა, რის სანაცვლოდ მოსარჩელე რამდენიმე წლის განმავლობაში ცხოვრობდა მის ბინაში, რის გამოც თანხის დაბრუნების ვალდებულება არ გააჩნია.

ნ---- ა-----ას პოზიცია:

ხ----- კ-----ისა და ნ---- ა-----ას სოლიდარული ვალდებულება საქმის გარემოებებიდან არ გამომდინარეობს, მოსარჩელის მოთხოვნა 2010 წლის 23 მარტის ხელშეკრულებაზე დაფუძნებით ხანდაზმულია, გასულია უძრავ ნივთების შესახებ დადებული ხელშეკრულების 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. ხ----- კ-----ს ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე შეეძლო განეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ქონება, რის გამოც ხუდავედ კ-----სა და ნ---- ა-----ას შორის 2012 წლის 30 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილი ნების საფუძველზეა დადებულია. 2010 წლიდან 2015 წლის დეკემბრამდე ცხოვრობდა სადაო ბინაში, არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად ბინის გამოთავისუფლებაზე უარს აცხადებდა. მან გამოთქვა ბინის ყიდვის სურვილი, მანამდე კი მხარეები შეთანხმდნენ ბინის ქირის გადახდაზე თვეში 250 ლარის ოდენობით. ლ-- წ----ემ შეგნებულად აარიდა თავი ნოტარიულად

ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, არც ბინა გამოათავისუფლა, რამაც მძიმე მდგომარეობაში ჩააგდო ნ--- ა-----ა. მას ბინა დატვირთული ჰქონდა იპოთეკით, რომლის რეალიზაციის თავიდან აცილების მიზნით თანახმა იყო ბინის გასხვისებაზე. საბოლოოდ ბინა გასხვისდა ააუციონზე 2015 წლის დეკემბერში, მთელი ამ დროის მანძილზე ბინაში ცხოვრობდა ლ-- წ---ე, თავად კი ცხოვრობდა ქირით. მათ შორის მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმდნენ, რომ ლ-- წ---ე გადაიხდიდა ბიქნის ქირას თვეში 250 ლარს, თუმცა მოსარჩელე არც ქირას იხდიდა ყოველთვიურად. მისი მიერ გადახდილი თანხები გადასახდელი ქირის ანგარიშში უნდა ჩაითვალოს, 2012 წლის 30 ივლისიდან 2015 წლის 10 დეკემბრამდე (40 თვე) გადასახდელი ქირაა 10 000 ლარი, საიდანაც ლ-- წ---ის მიერ გადახდილი 3062 აშშ დოლარი უნდა გაიქვითოს ქირის დავალიანებაში და გადასახდელად დარჩენილი თანხის 2406.24 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

ლ-- წ---ემ არ ცნო შეგებებული სარჩელი. ნ--- ა-----ასთან ქირის გადახდაზე რაიმე შეთანხმება არ დადებულია. მხარეებს შორის ყოველთვის ბინის ნასყიდობაზე მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები,

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. რუსთავში, თოდრიას მე-2 ჩიხი 3-44-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში ლ-- წ---ე ცხოვრობდა 2010 წლის მარტის თვიდან 2015 წლის დეკემბრამდე. 2013 წლის 29 აგვისტოს პოლიციას განცხადებით მიმართა ნ--- ა-----ამ პოლიციას ლ-- წ---ის ბინიდან გამოსახლების მოთხოვნით, რის საფუძველზეც განმეორებით პოლიციას ამავე მოთხოვნით ნ--- ა-----ამ მიმართა 2014 წლის 7 აგვისტოს, რის საფუძველზეც პოლიციამ ლ-- წ---ეს ბინის გამოათავისუფლება მოსთხოვა 2015 წლის 2 მარტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 1-6, ტომი 1)
- შესაგებელი და შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 27-48. ტომი 2)
- პოლიციის გაფრთხილება უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ (ს.ფ. 27-28. 45. ტომი 1)

3.1.2. ლ-- წ---ეს ნ--- ა-----ასათვის გადახდილი აქვს საერთო ჯამში 3062 აშშ დოლარი. 2014 წელს მოსარჩელემ ნ--- ა-----ას გადასცა 1150 აშშ დოლარი, რაც დასტურდება ხელწერილით. 2012 წლის 10 ნოემბერს ლ-- წ---ის შვილმა ნ--- ა-----ას გადაუხადა 320 აშშ დოლარი, 2014 წლის 25 ივნისს 400 აშშ დოლარი, 2014 წლის 18 ოქტომბერს 600 აშშ დოლარი. 2014 წლის 29 ნოემბერს 592 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 1-6, ტომი 1)
- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 42-48, ტომი 2)

- ხელწერილის და ქვითრების ასლები (ს.ფ. 38-44. ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2010 წლის 23 მარტს ხ----- კ-----სა და ლ-- წ---ეს შორის დაიდო მარტივი წერილობითი შეთანხმება რუსთავში, თოდრიას მე-2 ჩიხი N3-44 საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ, რომლის საფუძველზე ლ-- წ---ემ ხ----- კ-----ს გადასცა 10 000 აშშ დოლარი.

2010 წლის 23 მარტს ლ-- წ---ესა და ხ----- კ-----ს შორის გაფორმდა მარტივი წერილობითი ფორმით შემდეგი შინაარსის ხელშეკრულება:

„ბინა მდებარე თოდრიას მე-2 ჩიხი 3-44-ში გაიყიდა 25 000 აშშ დოლარად ამა წლის 23 მარტს. ლ-- წ---ემ გადასცა ძირითადი თანხის ნაწილი 10 000 აშშ დოლარი ხ----- კ-----ს. , მხარეები შეთანხმდნენ, რომ დანარჩენი თანხის 15 000 აშშ დოლარი სარგებელს 3%-ის ოდენობით 450 აშშ დოლარს ხ----- კ-----ი მიიღებს ყოველთვიურად ლ-- წ---ისაგან. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს შეუძლია თანხა დაფაროს 1 წლის მანძილზე თანდათანობით, რის შედეგად პროცენტი დააგნარშებული იქნება დარჩენილი თანხის მიხედვით. ხელშეკრულება ითვალისწინებს, რომ თანხის მთლიანად დაფარვის შემდეგ ბინა მდებარე თოდრიას მე- ჩიხი 3-44-ში გამყიდველის ხ----- კ-----ისაგან გადაფორმდება მყიდველზე ლ-- წ---ეზე. ხელშეკრულება დაიდო საშუამავლო სააგენტოში. რომელიც მდებარეობს რუსთავი, თოდრიას მე-3 ჩიხი 3-3-ში“.

ამ შეთანხმების საფუძველზე ხ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინა მფლობელობაში გადაეცა ლ-- წ---ეს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო შეთანხმების დებულებების და მხარეთა მიერ ფაქტობრივად განხორციელებული მოქმედებების ერთბლიობაში შეფასების შედეგად ირკვევა, რომ შეთანხმება ითვალისწინებდა ლ-- წ---ის მიერ ხ----- კ-----ისაგან ბინის შეძენას და ამ მიზნით თანხის გადახდის პირობებს.

მოპასუხის განმარტებით, მან ქართული ენა არ იცის და ქართულ ენაზე შედგენილი შეთანხმების შინაარსის გაგება და შეთანხმების შედეგების გათვალისწინება არ შეეძლო. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეს გარემოება სარჩელის საწინააღმდეგო გარემოებად, სარჩელის გამომრიცხავ გარემოებას არ წარმოადგენს. მოპასუხე ფაქტობრივად ნების ნაკლზე მიუთითებს, ხოლო სარჩელის მოთხოვნა ასევე გარიგების ბათილობის გამო თანხის დაბრუნებაა. შესაბამისად, მოსარჩელე ნამდვილ გარიგებად არ მიიჩნევს სადავო შეთანხმებას, იგი არ მოითხოვს ბინის საკუთრებაში გადაცემას ან ამ ვალდებულების შესრულებლობის გამო თანხის დაკისრებას. მოსარჩელე მოითხოვს ხ----- კ-----ისათვის გადაცემული თანხის დაბრუნებას. ამდენად, ორივე მხარე შეთანხმებას ბათილად გარიგებად მიიჩნევს, თუმცა შეთანხმების შინაარს განსხვავებულად განმარტავენ.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის იმ მოსაზრებას, რომ სადაო შეთანხმება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებას ითვალისწინებდა. შეთანხმების ტექსტის თანახმად, ლ-- წ---ემ 10 000 აშშ დოლარი გადასცა ბინის ნასყიდობის მიზნით, ხოლო ამავე შეთანხმების მიხედვით, დარჩენილი თანხა 15 000 აშშ დოლარი მას უნდა გადაეხადა 1 წლის ვადაში სარგებლის დარიცხვით. ეს უკანასკნელი დებულება სესხის შეთანხმების მსგავსია, რადგან ითვალისწინებს ხ----- კ-----ისათვის გადასახელ თანხაზე ყოველთვიური სარგებლის დარიცხვას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო შეთანხმება უკავშირდება ბინაზე საკუთრები უფლების გადაცემის პირობებს და არა ბინის ქირავნობას ან მხარეებს შორის სასესხო ურთიერთობის წარმოშობას. შეთანხმების ტექსტიდან და საქმის სხვა გარემოებებიდან არ გამომდინარეობს, რომ მხარეებს შორის ბინის ქირავნობის შეთანხმების დადება, რადგან მოპასუხეს არ მიუთითებია რა პირობებით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რა ვადით გადაეცა ბინა ლ-- წ---ეს, რამდენ შეადგენს ქირის თანხა. საქმის გარემოებებიდან არ გამომდინარეობს ზუდავერდ კ-----ის ნება ლ-- წ---ისათვის დროებით სარგებლობაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა.

მოპასუხეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეებს შორის არა წერილობით შეთანხმებაში მითითებული შეთანხმების დადებას, არამედ ქირავნობის პირობებზე შეთანხმებას. მხოლოდ მხარის განმარტება საფუძვლად ვერ დაედება სადაო შეთანხმების ამგვარ განმარტებას. სადაო შეთანხმებიდან და მის საფუძველზე ფაქტობრივად განხორციელებული მოქმედებებიდან კი ქირავნობაზე შეთანხმება არ დასტურდება. შეთანხმების საფუძველზე ლ-- წ---ეს ბინა გადაეცა მფლობელობაში, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეთანხმება სწორედ ბინის გასხვისებას ითვალისწინებდა. ხ----- კ-----ის ამ განზრახვაზე მიუთითებს ის გარემოება, რომ მან შეთანხმების დადების შემდეგ ნ---- ა-----ას მინდობილობით მიანიჭა ქონების გასხვისების უფლება და მას ლ-- წ---ის მიმართ პრეტენზია არასდროს განუცხადებია.

სასამართლო ეყრდობა შემდეგ მტკიცებულებას

- ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 14. ტომი 1)
- სარჩელი (ს.ფ. 1-5, ტომი 1)
- მოპასუხის განმარტება (16.03.2018წ. სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2.2. 2012 წლის 30 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ხ----- კ-----ისაგან რუსთავში, თ----- უძრავი ქონება შეიძინა ნ---- ა-----ამ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნ---- ა-----ა იყო ხ----- კ-----ის წარმომადგენელი 2012 წლის 25 მაისის მინდობილობის საფუძველზე. აღნიშნული ბინა 2015 წლის 10 დეკემბერს გასხვისებულ-- იძულებით აუქციონზე და მისი მესაკუთრე ნ---- ა-----ა არ არის.

2012 წლის 30 ივლისს ხ----- კ-----სა და ნ---- ა-----ას შორის დადებულ-- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ---- ა-----

---ამ ხ----- კ-----ისაგან შეიძინა რუსთავში, თ----- . უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასია 33 000 აშშ დოლარი.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნ--- ა-----ა მოქმედებდა როგორც გამყიდველის ხ----- კ-----ის წარმომადგენელი 2012 წლის 25 მაისის მინდობილობის საფუძველზე. სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის თანახმად, ხ----- კ-----მა ნ--- ა-----ას მიანიჭა უფლებამოსილება მართოს და განკარგოს საკუთრების მიმდობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება რუსთავში, თ----- (გაყიდოს, გაცვალოს, გააჩუქოს, გააქირაოს, გაფორმოს საკუთარ სახელზე) თავის შეხედულებისამებრ. ამასთან, დაკავშირებით შეაგროვოს ყველა საჭირო საბუთი, იყოს საკუთრების მიმდობის წარმომადგენელი ყველა შესაბამის დაწესებულებასა თუ ორგანიზაციაში. მინდობილობა გაცემულია განუსაზღვრელი ვადით.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ბინაზე დარეგისტრირდა ნ--- ა-----ას საკუთრების უფლება.

2012 წლის 2 ნოემბერს ნ--- ა-----ასა და ლეილა თურმანიძეს შორის დადებულ-- სესხის ადა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნ--- ა-----ამ ისესხა 13 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით თვეში 4% სარგებლის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება **რუსთავში, თ-----**. 2013 წლის 8 თებერვალს ამ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, რომლითაც შეიცვალა სესხის დაბრუნების ვადა და იგი გაიზარდა 2013 წლის 8 აგვისტომდე. 2013 წლის 8 აგვისტოს ასევე წერილობითი შეთანხმებით ცვლილება შევიდა ხელშეკრულებაში და სესხის დაბრუნების ვადა გაიზარდა 2013 წლის 8 ნოემბრამდე.

რუსთავში, თოდრიას მე-2 ჩიხი N3, ბინა 44 იძულებით აუქციონზე გასხვისდა 2015 წლის 10 დეკემბერს, ბინა შეიძინა თემურ შაქარაშვილმა და აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულების საფუძველზე დარეგისტრდა ქონების მესაკუთრედ.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მინდობილობით დასტურდება, რომ ხ----- კ-----ის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება ნ--- ა-----ას წარმოეშვა 2012 წლის 25 მაისის მინდობილობით. 2010 წლის 23 მარტის შეთანხმების დადების დროს ნ--- ა-----ა ხ----- კ-----ის წარმომადგენელი არ იყო. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ ლ-- წ---ესა და ხ----- კ-----ს შორის 2010 წლის 23 მარტს შეთანხმების დადებაში რაიმე მონაწილეობას იღებდა ნ--- ა-----ა.

მოსარჩელე მოითხოვს თანხის სოლიდარულად დაკისრებას მოპასუხეებისათვის იმ საფუძველით, რომ ნ--- ა-----ასათვის ცნობილი იყო ხ----- კ-----თან დადებული შეთანხმების გარემოებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე (სსსკ-ის მე-4 მუხლის), რომლის არსი მდგომარეობს შემდეგში - 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.

მოსარჩელეს არ წარმოუდენია მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ ნ--- ა-----ასათვის ცნობილი იყო 2010 წლის 23 მარტის შეთანხმების გარემოებები და რომ იგი ლ-- წ---ისაგან თანხას იღებდა ამ შეთანხმების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდობა შემდეგ მტკიცებულებას

- ნასყიდობის ხელშეკრუების ასლი (ს.ფ. 15-16. ტომი 1)
- სესხის ხელშეკრულების ასლები (ს.ფ. 17-23. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 51. ტომი 1; ს.ფ. 56-57. ტომი 2)
- მინდობილობის ასლი (ს.ფ. 169-171. ტომი 2)

3.2.3. ნ--- ა-----ასა და ლ-- წ---ეს შორის საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება არ დადებულია.

შეგებებული სარჩელით ნ--- ა-----ა მოითხოვს ლ-- წ---ეს დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ქირის დავალიანება ყოველთვიურად 250 ლარის ოდენობით. მისი განმარტებით, ქირის დავალიანება შეადგენს 40 თვის პერიოდის ქირა 2012 წლის 30 ივლისიდან 2015 წლის 10 დეკემბრამდე. ქირის დავალიანებაში უნდა გაიქვითოს ლ-- წ---ის მიერ გადახდილი 3062 აშშ დოლარი, რის შემდეგ გადასახდელად დარჩენილია 2406.24 ლარი.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ლ-- წ---ესა და ნ--- ა-----ას შორის დაიდო ბინის ქირავნობის შეთანხმება. ასეთი შეთანხმების არსებობა საქმის გარემოებებიდან არ გამომდინარეობს.

ლ-- წ---ე სადაო ბინას ფლობდა 2010 წლის მარტიდან 2015 წლის დეკემბრამდე. მათ შორის 2012 წლის 30 ივლისიდან 2015 წლის დეკემბრამდე პერიოდში, როცა ბინის მესაკუთრე იყო ნ--- ა-----ა. ამ დროის განმავლობაში ნ--- ა-----ამ ორჯერ მოითხოვა ლ-- წ---ის ბინიდან გამოსახლება. ნ--- ა-----ამ შინაგან საქმეთა სამინისტროს რუსთავის საქალაქო სამმართველოს ლ-- წ---ის გამოსახლების მოთხოვნით მიმართა 2013 წლის 29 აგვისტოს, რის საფუძველზეც პოლიციამ წერილობითი გაფრთხილება გადასცა ლ-- წ---ეს და

მოითხოვა ბინის მფლობელობის შეწყვეტა. განმეორებით იგივე მოთხოვნით ნ--
-- ა-----ამ პოლიციას მიმართა 2014 წლის 7 აგვისტოს, ხოლო პოლიციის მიერ
ლ-- წ----ეს წერილობით გაფრთხილება ბინის გამოთავისუფლების მოთხოვნით
გადაეცა 2015 წლის 2 მარტს.

ლ-- წ----ესა და ნ---- ა-----ას შორის ქირავნობის ხელშეკრულების დადებაზე
მხარეთა ნების არარსებობას ადასტურებს თავად ნ---- ა-----ას მიერ
წარმოდგენილი მტკიცებულებები. კერძოდ, მხარეებს შორის 2013 წელს ლ-- წ---
-ის სარჩელის საფუძველზე მიმდინარე დავის გამო მიმდინარებდა
მოლაპარაკებები, რომლის მიხედვით შედგენილი იქნა ხელშეკრულების
პროექტი სესხის, იპოთეკის და გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ერთიანი
ხელშეკრულების შესახებ, რომლითაც გათვალისწინებულია ლ-- წ----ისათვის
სადაო ბინის საკუთრებაში გადაცემა.

ამ პროექტის საფუძველზე მხარეებს შორის ხელშეკრულება არ დადებულა,
თუმცა მხარეთა განზრახვის, მათი რეალური ნების შინაარსის დასადგენად ეს
მნიშვნელოვანი მტკიცებულებაა. ამ პროექტით დასტურდება, რომ 2013 წელს ნ-
--- ა-----ას ნება იყო ბინა საკუთრების უფლებით გადაეცა ლ-- წ----ისათვის. ნ----
ა-----ას სასამართლოში არ წარმოუდგენია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
102-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი მტკიცებულება იმის
დასადასტურებლად, რომ მხარეებს შორის შედგა ბინის ქირავნობის
შეთანხმება, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ქირის ოდენობაზე თვეში 250 ლარზე,
ქირავნობის ვადაზე. ამდენად, არ დასტურდება ქირავნობის ხელშეკრულების
არსებით პირობებზე შეთანხმება.

სასამართლო ეყრდობა შემდეგ მტკიცებულებას

- შეგებებული სარჩელი (ს.ფ. 42-47. ტომი 2)
- ხელშეკრულების პროექტი (ს.ფ. 86-95. ტომი 2)

III სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ლ-- წ----ის სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს. არ უნდა
დაკმაყოფილდეს მოპასუხეებისათვის თანხის სოლიდარულად დაკისრების
მოთხოვნა. ხ----- კ-----ს უნდა დაეკისროს 10 000 აშშ დოლარის გადახდა,
ხოლო ნ---- ა-----ას 3062 აშშ დოლარის გადახდა.

შეგებებული სარჩელი ბინის ქირის დაკისრების შესახებ არ უნდა
დაკმაყოფილდეს, რადგან მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულება არ
დადებულა.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

**საქმის სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ გამოიყენა
შემდეგი ნორმები:**

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 50-ე, 319-ე, 183-ე, 311¹-ე, 976-ე, 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 61-ე, 128-ე, 463-ე, 464-ე, 465-ე, 531-ე, 327-ე, 316-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის შესაბამისად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან, რადგან მოსარჩელე მოითხოვს ბათილი გარიგების საფუძველზე, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე გადაცემული თანხის დაბრუნებას.

2010 წლის 23 მარტს ლ-- წ---ესა და ხ----- კ-----ს შორის მარტივი წერილობითი ფორმით დაიდო შეთანხმება საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ. ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერები და მხარეთა ნების გამოვლენა სანოტარო ფორმით დადასტურებული არ არის, შეთანხმება ასევე არ არის გაფორმებული საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ან ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამ ნორმით აღიარებულია სამოქალაქო სამართლის ძირითადი პრინციპი - მხარეთა ნების ავტონომია, რაც ნიშნავს პირის უფლებას საკუთარი სურვილისამებრ 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.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის თანახმად, 1. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა

ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. 2. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. 3. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ამ ნორმების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება უნდა დაიდო წერილობით, რაზეც მხარეთა ხელმოწერები, მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა უნდა დამოწმდეს ან სანოტარო წესით ან გარიგება დაიდოს საჯარო რეესტრში რეესტრის უფლებამოსილი პირის წინაშე. ამდენად, მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას არ წარმოშობს. ასეთი წესით უნდა დაიდოს ასევე უძრავი ქონების წინარე ხელშეკრულება, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

მხარეებს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და არც ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება დადებული არ არის ამ ნორმით დადგენილი წესის დაცვით, იგი არ არის დამოწმებული სანოტარო ფორმის დაცვით და მხარეებს ხელშეკრულების დადების ნება არ გამოუვლენიათ საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის წინაშე. შესაბამისად, შეთანხმება არ არის დადებული კანონით სავალდებულოდ წერილობითი ფორმის დაცვით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ლ-- წ---ესა და ხ----- კ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შეთანხმება ბათილია წერილობითი ფორმის დაუცველობის გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 1. პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა. ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძველის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება არის უცილოდ ბათილი, არარა გარიგება, ამ გარიგებით განსაზღვრულ სამართლებრივ შედეგებს მხარეებისთვის არ წარმოშობს, თუმცა ამ შეთანხმების საფუძველზე ფაქტიურად განხორციელებული ქმედებების გამო წარმოიშობა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარე ვალდებულებები.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის საფუძველზე ლ-- წ---ეს უფლება აქვს მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინის შეძენის მიზნით გადახდილი თანხის დაბრუნება, რადგან მხარეებს შორის დადებული გარიგება ბათილ-- და ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსისათვის დამახასიათებელ უფლებამოვალეობებს არ წარმოშობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილ ვალდებულებას კონდიქციური ვალდებულება ეწოდება და მისი წარმოშობისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოვალის გამდიდრება; ამის შესაბამისად კრედიტორის ქონებრივი დანაკლისი; კრედიტორისგან მოვალესთან სამართლებრივი სიკეთის გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა.

კონდიქციური ვალდებულების საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილების დროს მნიშვნელოვანია დადგინდეს ობიექტური შედეგი, რაშიც იგულისხმება ერთი პირის მიერ მეორეს პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების დაზოგვა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელი რომ გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე, რის შედეგად ერთი პირის ქონება იზრდება სხვა პირის ქონების შემცირების ხარჯზე. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი ვალდებულების უმთავრესი ფუნქციაა მხარეთა ინტერესებს შორის წონასწორობის აღდგენა, რათა ერთმა პირმა სამართლებრივი უპირატესობა და ქონებრივი სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში.

ბ----- კ-----მა ლ-- წ---ისაგან მიიღო 10 000 აშშ დოლარი ბინის გასხვისების სანაცვლოდ, თუმცა მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმის დაცვით არ დადებულია, რის გამოც უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე მიმღებს ეკისრება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიღებული თანხის დაბრუნება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ-- წ---ის სარჩელი ხანდაზმული არ არის და ამ მოთხოვნაზე არ ვრცელდება სახელშეკრულებო მოთხოვნებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის 6 წლის ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის თანახმად, უსაფუძვლო გამდიდრების ერთერთი საფუძველია გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო ვალდებულების არარსებობა ან შემდგომში ამ ვალდებულების მოშლა.

სასამართლოს მიაჩნია რომ მოსარჩელის ეს მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან გამომდინარეობს, მოსარჩელე მოითხოვს გარიგების ბათილობის გამო მოპასუხისათვის გადახდილი თანხის დაბრუნებას და დავა არ შეეხება მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების შესრულებას.

მხარეებს შორის გარიგება დადებულია ფორმის დაუცველად, რის გამოც ეს

ხელშეკრულება უცილობდ ბათილი, არა გარიგებაა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. ამავ კოდექსის 61-ე მუხლის მიხედვით, უცილობდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს ბათილი გარიგების რამდენიმე ფორმას: უცილობდ ბათილი (არარა) გარიგება (54, 55, 56 I, 57, 58, 59, 61-ე მუხლები), ნაწილობრივ ბათილი გარიგება (62-ე მუხლი) და მერყევად ბათილი გარიგება (63.I მუხლი). უცილობდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან, მიუხედავად იმისა, ბათილობა ან ბათილობის საფუძველი გამოვლენილი ან გარიგება შეცვლილებული იქნება თუ არა. ბათილი გარიგება ბათილია დადებისთანავე და მას ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც გარიგების მონაწილეთა შემდგომი მოქმედება და ვერც სასამართლოს გადაწყვეტილება, რადგან ბათილობა კანონით არის განსაზღვრული და მისი გამოსწორების შესაძლებლობას კანონი არ ითვალისწინებს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ფორმის დაუცველობის გამო გარიგების ბათილობა ბათილი გარიგებების განსაკუთრებული შემთხვევაა იმის გამო, რომ იგი არარა გარიგებაა და მხოლოდ ფორმის დაუცველობის გამო არ წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ შედეგს იმის მიუხედავად, რომ შესაძლოა ნასყიდობის საფასურიც გადახდილი იყოს და ქონების სარგებლობის უფლებაც გადასცეს მესაკუთრემ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ფორმის დაცვის სავალდებულოდ დაწესების მიზანია საბოლოოდ წერილობითი ფორმით დადასტურდეს მხარეთა ნება, რაც მიმართულია ზეპირად შეთანხმებული ხელშეკრულების დადების და შესრულებისაკენ. უძრავი ქონების გასხვისების დროს ფორმის დაცვა მტკიცების გაადვილებას არ ემსახურება, წერილობითი ფორმა არის გარიგების ნამდვილობის წინაპირობა, გარიგების დადებულად აღიარების მთავარი საფუძველი. წერილობითი ფორმის გარეშე უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არსებობს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნის საფუძვლის სამართლებრივი კვალიფიკაციისათვის მნიშვნელოვანია თუ რა უდევს საფუძვლად გარიგების ბათილობას. სადაო გარიგება არარა გარიგებაა სავალდებულო ფორმის დაუცველობის გამო, შესაბამისად იგი იმთავითვე არ წარმოშობს ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსისათვის დამახასიათებელ ვალდებულებებს შეთანხმების მხარეებისათვის. ფორმის დაუცველობის გამო გარიგების ბათილობა საცილო გარიგება არ არის, მის ბათილობისათვის აუცილებელი არ არის მისი მონაწილის მიერ შეცვლების ნების გამოვლენა.

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების ბათილად აღიარებისათვის არ არის აუცილებელი სასამართლოს გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად,

ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხანდაზმულობის ვადა ვრცელდება მხარის მოთხოვნაზე, მისი უფლების განხორციელებაზე მოითხოვოს რაიმე ვალდებულების შესრულება, ქმედების განხორციელება და ქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავება, ან გარიგების ბათილობა. ამ შემთხვევაში გარიგება ბათილია შეცდომების უფლების გამოყენების გარეშე, რის გამოც ფორმის დაუცველად დადებულ გარიგების ბათილობაზე შეცდომების ვადა დადგენილი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის საერთო ვადა ვრცელდება იმ მოთხოვნებზე, რომლებისთვისაც კანონით ხანდაზმულობის ვადა გათვალისწინებული არ არის. ერთერთი ასეთი მოთხოვნაა უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი მოთხოვნა, შესაბამისად მასზე ვრცელდება ხანდაზმულობის საერთო ვადა. სადაო შეთანხმება დადებულია 2010 წლის 23 მარტს, რის შემდეგ 10 წლის ვადა გასული არ არის.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეების ვალდებულება სოლიდარული არ არის, რადგან ნ--- ა-----ა 2010 წელს ბინის ნასყიდობის გაფორმების დროს ნ----- კ-----ის წარმომადგენელი არ იყო და შეთანხმებაში არ მონაწილეობდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის თანახმად, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის მიხედვით, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 465-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორს შეუძლია თავისი სურვილისამებრ შესრულება მოსთხოვოს ნებისმიერ მოვალეს როგორც მთლიანად, ასევე ნაწილობრივ. ვალდებულების მთლიანად შესრულებამდე დანარჩენი მოვალეების ვალდებულება ძალაში რჩება.

ამ ნორმების შესაბამისად, სოლიდარული ვალდებულება არის რამდენიმე პირის საერთო პასუხისმგებლობა კრედიტორის წინაშე. სოლიდარული ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია რამდენიმე მოვალის არსებობა, რომლებიც კრედიტორის წინაშე ვალდებულების შესრულებაზე არიან ვალდებულნი. კრედიტორის მოთხოვნა სხვადასხვა მოვალეთა მიმართ არის მიმართული, რომლებიც თანაბრად არიან პასუხისმგებელნი

კრედიტორის წინაშე. კრედიტორს საკუთარი შეხედულებისამებრ ნებისმიერი მოვალისაგან თანაბრად შეუძლია ვალდებულების მთლიანი ან/და ნაწილობრივი შესრულების მოთხოვნა. სოლიდარულ პასუხისმგებლობას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, თუ თითოეული სოლიდარული მოვალე კრედიტორის ერთი და იმავე შესრულების ინტერესის მთლიან დაკმაყოფილებაზეა ვალდებული.

ფორმის დაუცველად უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ბ----- კ-----სა და ლ-- წ---ეს შორის, ამ შეთანხმების გაფორმებაში ნ--- ა-----ა არ მონაწილეობდა. შესაბამისად, ამ შეთანხმების საფუძველზე ბ----- კ-----ისათვის გადაცემული 10 000 აშშ დოლარის გადახდაზე პასუხისმგებელი ნ--- ახაზავა არ არის. თავის მხრივ ბ----- კ----- ი არ არის პასუხისმგებელი ლ-- წ---ისგან ნ--- ა-----ას მიერ მიღებული თანხებზე, რადგან ეს თანხა ნ--- ა-----ამ მიიღო მას შემდეგ, რაც ბ----- კ----- ისაგან შეიძინა სადაო ბინა. ამდენად, 3062 აშშ დოლარის გადახდის საფუძვლიანობაზე ბ----- კ-----ი პასუხისმგებელი არ არის.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ-- წ---ისაგან 3062 აშშ დოლარი ნ--- ა-----ამ მიიღო სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. მხარეების მიერ შედგენილ ხელწერილში მითითებულია, რომ ლ-- წ---ე თანხას იხდის ბინის ნასყიდობის გამო. თანხა გადახდილია 2014-2015 წლებში, ხოლო ბინის ნასყიდობის შესახებ შეთანხმება წერილობით გაფორმებული არ არის. ამდენად, მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი სავალდებულო ფორის დაცვით არ დადებულია.

შეგებებული სარჩელით ნ--- ა-----ა მოითხოვს ბინის ქირის დავალიანების დაკისრებას და ქირის დავალიანებიდან 3062 აშშ დოლარის გაქვითვას.

სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მიხედვით, 1. ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულების დადება, რის გამოც მოსარჩელეს არ წარმოშობია ბინის ქირის მოთხოვნის უფლება, ხოლო მოპასუხეს არ გააჩნდა ქირის გადახდის ვალდებულება.

ამდენად, ლ-- წ---ის მიერ სადაო თანხის გადახდა ვერ შეფასდება მის მიერ ბინის ქირის გადახდად.

სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ სამართლის ნორმებს აქვს დაცვითი ფუნქცია, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს, თუ რა საშუალებით გამდიდრდა პირი - მიიღო, თუ დაზოგა ქონება. უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის მნიშვნელოვანია, რომ ვითომ კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის სამართლებრივი საფუძველი არა აქვს და აქედან გამომდინარე ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას.

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება არარა გარიგებათა რიცხვს მიეკუთვნება. რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარის მიერ შეცვლების უფლების გამოყენების გარეშე, სასამართლო ბათილად მიიჩნევს უძრავი ნივთის გასხვისების შესახებ წერილობითი ფორმის დაუცველად დადებულ ხელშეკრულებას. არარა გარიგება მხარეებისათვის არ წარმოშობს ამ გარიგებით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს, არ წარმოშობს მყიდველის საკუთრების უფლებას და შესაბამისად, ნასყიდობის საფასურის მოთხოვნის უფლებას, ასევე ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლებას.

ნ--- ა-----ა ხელწერილში მიუთითებს, რომ თანხა მიღებულია ბინის ნასყიდობის გამო, ლ-- წ---ის მიერ ბინის შესყიდვის გამო. ხელწერილის ნამდვილობა მოპასუხეს სადაოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, მასში მითითებული გარემოებები დადასტურებულად ითვლება. მხარეებს შორის ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით არ დადებულია, რის გამოც უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე (976-ე მუხლი) ნ--- ა-----ას ეკისრება ვალდებულება სამართლებრივი საფუძველის გარეშე მიღებული თანხა დაუბრუნოს ლ-- წ---ეს.

ამდენად, ნ--- ა-----ას შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლოა, ლ-- წ---ისათვის ბინის ქირის დაკისრების საფუძველი არ არსებობს, რის გამოც შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ლ-- წ---ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ნ--- ა-----ას უნდა დაეკისროს ლ-- წ---ისათვის 3062 აშშ დოლარის გადახდა, ხოლო ნ----- კ-----ს უნდა დაეკისროს ლ-- წ---ისათვის 10 000 აშშ დოლარის გადახდა.

7. პროცესის ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი

გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული 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.

ვინაიდან მოპასუხეების ვალდებულება სოლიდარული არ არის, მათ მოსარჩელისათვის სახელმწიფო ბაჟის სოლიდარულად ანაზღაურება ვერ დაეკისრებათ, რის გამოც უნდა განისაზღვროს მთელი მოთხოვნიდან თითოეულისათვის დაკისრებული თანხა პროპორციულად. სარჩელის ფასია 13 062 აშშ დოლარი, საიდანაც ბ----- კ-----ისათვის დაკისრებული თანხა არის მოთხოვნის 77%, რის გამოც მას გადასახდელად უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 880 ლარის 77% - 677.6 ლარი, ხოლო ნ---- ა-----ას უნდა დაეკისროს 202.4 ლარის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის საფუძველზე ნ---- ა-----ას უარი უნდა ეთქვას შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურებაზე, რადგან შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო ამ საქმეზე 2015 წლის 23 ივნისის და 2016 წლის 08 ნოემბრის განჩინებებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ლ-- წ----ის სარჩელი;
 - 1.1. ბ----- კ-----ს დაეკისროს ლ-- წ----ისათვის 10 000 აშშ დოლარის გადახდა;
 - 1.2. ნ---- ა-----ას დაეკისროს ლ-- წ----ისათვის 3062 აშშ დოლარის გადახდა;

- 1.3. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეებისათვის თანხის სოლიდარულად დაკისრების შესახებ;
2. არ დაკმაყოფილდეს ნ---- ა-----ას შეგებებული სარჩელი;
3. ხ----- კ-----ს დაეკისროს ლ-- წ----ისათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 677.6 ლარის გადახდა;
4. ნ---- ა-----ას დაეკისროს ლ-- წ----ისათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 202.4 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
6. 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