

საქმე # 010210016001467106
2-2576/2016



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 მარტი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - სალიხ შაინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე

მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე) - შპს „მი-----
წარმომადგენელი - რა-----ე

მოპასუხე (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე) - ტა-----ე
წარმომადგენელი - ჯუ-----ი

შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე - შპს „მი-----
წარმომადგენელი - ჯუ-----ი

დავის საგანი - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის
უფლებით) გაუქმება

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - თანხის დაკისრება, იპოთეკით
დატვირთული ქონების რეალიზაცია

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მოსარჩელე შპს „მი-----“-სა და მოპასუხე ტა-----
-----ეს შორის 2016 წლის 04 აპრილს გაფორმებული უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

1.2. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 902 ლარის, ამონაწერის განახლებისათვის გადახდილი 15 ლარის, სარჩელის წინასწარი უზრუნველყოფისათვის გადახდილი 150 ლარისა და ყადაღის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის გადახდილი 20 ლარის ანაზღაურება.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

- შპს „მი-----“-ს ჰქონდა რა ფინანსური პრობლემები, დაუკავშირდა შუამავალს, რომელმაც შეახვედრა ტა-----ეს, რომელმაც განაცხადა, რომ ჰქონდა თანხა 12000 აშშ დოლარი, რომელსაც გასცემდა სესხად, უძრავი ქონების უზრუნველსაყოფად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ტა-----ე კომპანიას სესხის სახით გადასცემდა 12 000 აშშ დოლარს 2 თვის ვადით, ხელშეკრულებაში ჩაიწერებოდა 12 840 აშშ დოლარი, რომლიდანაც 840 აშშ დოლარი იქნებოდა სესხზე 2 თვის ვადაში დარიცხული პროცენტი, რომელსაც მოსარჩელე გადაიხდიდა სესხის აღების დროს წინასწარ, ან სესხის დაბრუნების დროს. სესხის უზრუნველყოფისთვის კი იპოთეკით დაიტვირთებოდა კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ბათუმი, ქუჩა ტბ. აბუსერიძის, N5---- ქალაქი ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-/ქალაქი ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-- ში მშენებარე სახლში მდებარე 68.50 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა N1--.

- 2016 წლის 04 აპრილს, მაშინ როცა მხარეთა შორის უნდა გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ტა-----ემ დაარღვია მხარეთა შორის არსებული წინასწარი შეთანხმების დროს შეთანხმებული პირობა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების ნაცვლად მისთვის მეტი გარანტიის შექმნის მიზნით მოითხოვა გაფორმებულიყო უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, 2016 წლის 04 აპრილს მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

- ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 2 თვით, 2 თვის ვადაში კომპანიამ ფინანსური პრობლემების გამო ვერ მოახერხა უძრავი ქონების გამოსყიდვა, რეალურად კი სესხის დაბრუნება, ტა-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრს და შეწყვიტა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება, გახდა უძრავი ქონების სრული მესაკუთრე და უარს აცხადებს კომპანიის მიერ სესხის სახით აღებული თანხის დაბრუნების სანაცვლოდ უძრავი ქონების დაბრუნებაზე.

- მოპასუხე ტა-----ე თანამშრომლობს ე.წ. მაკლერებთან, დაკავებულია თანხების გასესხებით და უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე გასცემს სესხებს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. ტა-----ე წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს ცნობს ნაწილობრივ და განმარტავს, რომ მოსარჩელეს ნამდვილად მისცა იმის პირობა, რომ 12 000 აშშ დოლარს ასესხებდა სათანადო საპროცენტო სარგებლით, თუმცა ისინი არ შეთანხმებულან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, გამომდინარე იქედან, რომ მან საკმაოდ სოლიდური თანხა გაასესხა, ბუნებრივია ჭირდებოდა მყარი და საიმედო გარანტია ამ თანხის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად. მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ მოსარჩელეს მისთვის ნასესხები თანხის დაბრუნება არ შეუთავაზებია, ამასთან, უძრავი ქონება არ არის მისი მთავარი ინტერესის საგანი. გამომდინარე აქედან, იგი დაეთანხმა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და მხარეებს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას.

3. სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებული სარჩელით):

3.1. შპს „მი-----ს ტა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 18 232.8 აშშ დოლარის, მათ შორის სესხის თანხა 12 840 აშშ დოლარი და მიუღებელი სარგებლის სახით 5 392.8 აშშ დოლარის გადახდა.

3.2. დაკისრებული თანხის გადახდევინების მიზნით, განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია.

შეგებებულ სარჩელზე მოსარჩელის წარმომადგენელი თავის მოთხოვნებს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

- 2016 წლის 04 აპრილს ტა-----ესა და შპს „მი-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ტა-----ემ შპს „მი-----ს გადასცა სესხის სახით 12 840 აშშ დოლარი, სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება მდებარე: ბათუმი, აბუსერიძის 5---, საკადასტრო კოდი 05.24.07.0--, სესხის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 2 თვით.

მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხემ მიიღო თანხა სესხის სახით და გავიდა თანხის დაბრუნების ვადა, მოპასუხე არ აბრუნებს მას.

4. მოპასუხის პოზიცია შეგებებული სარჩელის მიმართ:

4.1. შეგებებული სარჩელის მიმართ მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო ნაწილობრივ.

მოპასუხე თავის პოზიციას ასაბუთებს შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

- მოპასუხე სარჩელს ცნობს ნაწილობრივ და მიუთითებს, რომ სესხის ძირ თანხას წარმოადგენს არა 12 840 აშშ დოლარი, არამედ 12 000 აშშ დოლარი. მოპასუხე არ ეთანხმება ასევე იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ტა-----ეზე მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში წლიური 36%, რომელსაც ის მიიღებდა თანხის დროულად დაბრუნების შემთხვევაში, არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და ემსახურება ტა-----ის უსაფუძვლო გამდიდრებას.

5. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1.1. 2016 წლის 04 აპრილს ტა-----ესა და შპს „მი-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 2 თვით.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- შეგებებული სარჩელი, შესაგებელი შეგებებული სარჩელის მიმართ;
- 04.04.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.2. 2016 წლის 20 ივლისს ტა-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრს და შეწყვიტა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება, გახდა უძრავი ქონების სრული მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

5.1.3. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ 2016 წლის 04 აპრილს ტა-----ესა და შპს „მი-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რეალურად არ ისახავდა ქონების ნასყიდობას მიზნად, და მხარეებს შორის დაიდო გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ. ამ გარიგების თანახმად, ტა-----ემ ასესხა, ხოლო შპს „მი-----მ სესხის სახით მიიღო 12 000 აშშ დოლარი, სესხი იყო სარგებლიანი, თვეში 4%-ის ოდენობით, სესხის დაბრუნების ვადა განისაზღვრა 2 თვით და მსესხებელს სესხი სარგებლის ჩათვლით უნდა დაებრუნებინა 12840 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- შეგებებული სარჩელი, შესაგებელი შეგებებული სარჩელის მიმართ;
- 04.04.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.4. მოპასუხემ ცნო სარჩელი (ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სესხისა და იპოთეკის შესახებ გარიგების დადებულად ცნობის შესახებ), ხოლო მოსარჩელემ - შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი 12 840 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში, საიდანაც 12000 აშშ დოლარი არის სესხის ძირი თანხა, 840 აშშ დოლარი კი - 2 თვის სარგებელი/პროცენტი. ხოლო არ ცნობს შეგებებულ სარჩელს მიუღებელი შემოსავლის სახით 5392,8 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში,

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- შეგებებული სარჩელი, შესაგებელი შეგებებული სარჩელის მიმართ;
- 04.04.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.2.1. მხარეთა შორის სადავოა შემდეგი:

- დაარღვია რა მოსარჩელემ და შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხემ შპს „მი-----მ სესხის დაბრუნების პირობა, აქედან გამომდინარე, სარჩელის აღძვრამდე - 2016 წლის 11 აგვისტომდე პერიოდისათვის (14 თვე), წარმოეშობა თუ არა მოთხოვნის უფლება ტა-----ეს მიუღებელ შემოსავლის სახით თვეში 3%-ის ოდენობით თანხის დაკისრებაზე. შპს „მი-----ს მოთხოვნა მიაჩნია უსაფუძვლოდ, ტა-----ე კი მოითხოვს ამ პერიოდის თანხის - 5392,80 აშშ დოლარის დაკისრებას. სასამართლო განმარტავს, რომ მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის საფუძვლიანობის საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნება სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას და მასზე სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილში.

5.2.2. დადგენილია, რომ მოპასუხე ტა-----ე თანამშრომლობს ე.წ. მაკლერებთან, დაკავებულია თანხების გასესხებით და „უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების" საფუძველზე გასცემს სესხებს, რაზედაც პროცენტის სახით ღებულოს სარგებელს. ამას თვით მოსარჩელე შპს „მი----- მიუთითებს სარჩელში.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- შეგებებული სარჩელი, შესაგებელი შეგებებული სარჩელის მიმართ;
- 04.04.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

6.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „მი-----ს სარჩელი და ტა-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. კერძოდ:

6.1.1. შპს „მი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

- მოსარჩელე შპს „მი-----ს და მოპასუხე ტა-----ეს შორის 2016 წლის 04 აპრილს გაფორმებული, უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნეს ცნობილი.

- დადგენილ იქნეს მოსარჩელე შპს „მი-----სა და მოპასუხე ტა-----ეს შორის, 2016 წლის 04 აპრილს სესხისა და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულების დადების ფაქტი, რომლის თანახმადაც, შპს „მი-----ს ტა-----ისაგან ისესხა 12 000 აშშ დოლარი ორი თვის ვადით, თვეში 4%-ის სარგებლის ოდენობით, ხოლო სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა შპს „მი-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5----/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5- -ა/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5--ბ, ს/კ #05.24.07.0--.01.01.1--.

6.1.2. ტა-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

- დაეკისროს მოპასუხე შპს „მი-----ს მოსარჩელის ტა-----ის სასარგებლოდ 18 232,80 აშშ დოლარის გადახდა, საიდანაც 12 000 აშშ დოლარი სესხის ძირი თანხაა, ხოლო 8 232,80 აშშ დოლარი არის სარგებელი.

7. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.
- ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

8. სამართლებრივი შეფასება

8.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით:

„1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად.

2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად”.

8.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1

დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად.

მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელზე ამტკიცებს, რომ უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, ამ ხელშეკრულებით დაიფარა სასესხო ურთიერთობა, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია. ბათილი გარიგებით დაირღვა მისი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მომართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან. მოპასუხეებმა ხელყვეს თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს დადგენილი ფაქტობრივი

გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

8.3. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულება ისეთი სამართლებრივი ბორკილია, რომელიც ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. სადაო გარიგება ხელშეკრულებას წარმოადგენს, ამიტომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ვალდებულება, ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა და უნდა დარეგულირდეს ვალდებულებითი სამართლის მარეგულირებელი ნორმებით.

8.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით: „ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით“.

აღნიშნული ურთიერთობის შეფასებისას უნდა გავითვალისწინოთ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადებით აღიარებული ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი, რაც გულისხმობს ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას და მისი შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის ეს უკანასკნელი ელემენტი ასევე გულისხმობს იმასაც, რომ მხარეებს შეუძლიათ, დადონ ნებისმიერი ხელშეკრულება, მათ შორის ისეთიც, რომელიც არ არის კანონით

გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. (იხ., სუს 08.11.2011წ.-ის გადაწყვეტილება Nას-839-890-2011).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 04 აპრილს ტა-----
---ესა და შპს „მი-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რეალურად არ ისახავდა ქონების ნასყიდობას მიზნად, და მხარეებს შორის დაიდო გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ. ამ გარიგების თანახმად, ტა-----ემ ასესხა, ხოლო შპს „მი-----მ სესხის სახით მიიღო 12 000 აშშ დოლარი, სესხი იყო სარგებლიანი, თვეში 4%-ის ოდენობით, სესხის დაბრუნების ვადა განისაზღვრა 2 თვით და მსესხებელს სესხი სარგებლის ჩათვლით უნდა დაებრუნებინა 12840 აშშ დოლარის ოდენობით.

ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხემ ცნო სარჩელი (ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სესხისა და იპოთეკის შესახებ გარიგების დადებულად ცნობის შესახებ), ხოლო მოსარჩელემ - შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი 12 840 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში, საიდანაც 12000 აშშ დოლარი არის სესხის ძირი თანხა, 840 აშშ დოლარი კი - 2 თვის სარგებელი/პროცენტი. ხოლო არ ცნობს შეგებებულ სარჩელს მიუღებელი შემოსავლის სახით 5392,8 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში.

8.5. საქართველოს სსკ-ის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ დავის გადაწყვეტისათვის, პირველ რიგში სათანადო შეფასება უნდა მიეცეს მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსს. არ არსებობს ანაზღაურების მოთხოვნა, ვალდებულების გარეშე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოთხოვნის უფლების არსებობისათვის საჭიროა მოთხოვნის უფლების მქონე მხარე ვალდებულებით ურთიერთიერობაში იყოს მოპასუხესთან. ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მისი მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. იგი ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენაა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. წინამდებარე დავა გამომდინარეობს სესხის - საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან, ამიტომაც მხარეებს შორის ურთიერთობა სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით: „ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით

პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით”.

ამავე კოდექსის 623-ე მუხლით „სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი”.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს სურვილი ჰქონდათ თანხის დასესხებისა. მათი ინტერესები დაემთხვა ერთმანეთს. ორივე მხარემ გამოავლინა სესხთან დაკავშირებული ნამდვილი ნება, რაც უნდა გამხდარიყო ხელშეკრულების დადების საფუძველი. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებმა სესხის გაცემაზე და გადახდაზე გამოავლინეს ნება და შეთანხმდნენ კიდევ. ასეთი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს, ამიტომაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული შეთანხმება ნამდვილია. ნების გამოვლენის საფუძველზე, მხარეებს შორის 2016 წლის 04 აპრილს დაიდო სესხისა და იპოთეკის შესახებ გარიგება, რომლის თანახმადაც, შპს „მი-----“-მ ტა----- -----ისაგან ისესხა 12 000 აშშ დოლარი ორი თვის ვადით, თვეში 4%-ის სარგებლის ოდენობით, ხოლო სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა შპს „მი-----“-ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5----/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5- -ა/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5--ბ, ს/კ #05.24.07.082.01.01.1--.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

8.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361.2 მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამავე კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად კი, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით, რასაც ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. მსესხებელ შპს „მი-----“-ის ძირი დავალიანება ტა-----ის მიმართ დღემდე შეადგენს 12 000 აშშ

დოლარს. ასევე სარგებლის სახით დავალიანება არის 840 აშშ დოლარი, რასაც ეთანხმება შპს „მი-----“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: (ა) შესრულებისთვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა; (ბ) შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. სამართალწარმოების დისპოზიციურობის პრინციპის შესაბამისად საქმის წარმოების დაწყების საფუძველი არის მხარის ნება და მის მიერ აღძრული სასარჩელო მოთხოვნა, ამავე პრინციპიდან გამომდინარეობს მოპასუხის ნება ცნოს მის მიმართ აღძრული სასარჩელო მოთხოვნა მთლიანად ან ნაწილობრივ. მოცემელ შემთხვევაში მოპასუხეთა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ძირითადი დავალიანების მოთხოვნის ნაწილში იქნა ცნობილი, რაც შეესაბამება სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითად პრინციპს - დისპოზიციურობას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208.3 მუხლის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე კოდექსის 131-ე მუხლით, ერთი მხარის მიერ ასეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძველად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. ხსენებული ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეთა მიერ სარჩელის ცნობა, იმ მოთხოვნის ფარგლებში რაც ცნო, სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარისი საფუძველია.

2016 წლის 04 აპრილს ტა-----ესა და შპს „მი-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რეალურად არ ისახავდა ქონების ნასყიდობას მიზნად, და მხარეებს შორის დაიდო გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ. ამ გარიგების თანახმად, ტა-----ემ ასესხა, ხოლო შპს „მი-----მ სესხის სახით მიიღო 12 000 აშშ დოლარი, სესხი იყო სარგებლიანი, თვეში 4%-ის ოდენობით, სესხის დაბრუნების ვადა განისაზღვრა 2 თვით და მსესხებელს სესხი სარგებლის ჩათვლით უნდა

დაებრუნებინა 12 840 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „მიზანი +2009“-ს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5----/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5- -ა/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5--ბ, ს/კ #05.24.07.082.01.01.1--. ამ ქონებასთან დაკავშირებით მან ფაქტობრივად დადო სესხის ხელშეკრულება მისი იპოთეკით დატვირთვით, თუმცა ფორმალურად დაიდო „გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება“. სესხის თანხის გადახდის შემთხვევაში მას შეეძლო ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება.

8.7. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. გარიგების შეფასებისათვის უნდა გაანალიზდეს ამ გარიგების მახასიათებლები.

8.8. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე-56-ე, 81-ე-83-ე მუხლებში. დასახელებული ნორმების მიხედვით გაირგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს.

მოსარჩელე შპს „მი----- მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. კანონმა დაადგინა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ფორმა დაცულია, რადგანაც ის გაფორმებულია წერილობით და შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მიუხედავად ამისა მოსარჩელე განმარტავს, რომ მას ქონება არ გაუყიდია და არც შესაბამისი ნება არ

გამოუვლენია. მან მხოლოდ სესხის ნება გამოავლინა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში — ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა ნება გამოავლინოს ქონების ნასყიდობაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თანხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც მის საქმეს სჭირდება. გარიგების შინაარსად დადგენილი უნდა იქნას ის შინაარსი, რაზეც წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადებად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „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”.

8.9. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით „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)“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად დაფარულ გარიგებას მოჩვენებით დადებული გარიგება ჰქვია. მოჩვენებითი გარიგება ერთი მხარის მიერ არ დაიდება. მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, თუმცა უმრავლეს შემთხვევაში იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული - არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდო იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები.

8.10. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება უნდა აღირიცხოს შპს „მი-----ს საკუთრებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმით სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია გარიგების მონაწილეთა ნება დაიფაროს სხვა გარიგებით. მხარეთა ნება, მათი სურვილი მიმართული უნდა იყოს სხვა გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისაკენ. თვალთმაქცური გარიგების დადების დროს მხარეები აცნობიერებენ, რომ მათ მიერ დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, ამასთან მხარეებს სურთ სხვა გარიგების შესრულება. მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენება. იმ მიზნით, რომ კრედიტორების დაკმაყოფილებას გაექცეს, მოვალე ქონებას ვითომ ჩუქების გზით ასხვისებს. სინამდვილეში არავითარ ჩუქებას არ აქვს ადგილი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დასადასტურებლად ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ არის საჭირო, რომელიც მოჩვენებითი გარიგებისა

და ირმა სურმანიძის მიერ სამოქალაქო პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების დასადასტურებლად პირდაპირი მტკიცებულება იქნებოდა. იგი შეფასებითი კატეგორიისაა და იგი უნდა დგინდებოდეს საქმის მთლიანი მასალების ანალიზითა და შინაგანი რწმენით. თუმცა სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მოპასუხეებმა დადეს მოჩვენებითი ხასიათის გარიგება.

სასამართლომ გაანალიზა მტკიცებულებები, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, რადგანაც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი მოსარჩელე ტა-----ის მხრიდან იყო სესხის დაბრუნების უფრო მყარი გარანტიის შექმნა, ხოლო შპს „მი-----ს“ ესაჭიროებოდა ფული და ხელშეკრულების ფორმალური მხარე არ ჩათვალა მნისვნელოვნად, ისედაც იმედოვნებდა, რომ შეთანხმებულ ვადაში ისედაც შეძლებდა კუთვნილი ქონების „გამოსყიდვას“. მოცემულ შემთხვევაში სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის მოჩვენებით ხასიათზე მიუთითებს ის გარემოება, რომ შპს „მი-----“ აღიარებს შპს „მი-----“ მხრიდან მის მიმართ ვალის არსებობას, და იგი ვალდებული იყო 2016 წლის 04 ივნისისათვის დაებრუნებინა მასზე გადაცემული თანხა.

გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების რეალურად არსებობის შემთხვევაში, ამ გარიგების ნების გამოვლენის ნამდვილობისას, გამყიდველს, მოცემულ შემთხვევაში გურამ ფუტყარაძეს თანხის დაბრუნებით გამოსყიდვის ვალდებულება ვერ დაეკისრებოდა, ეს მისი უფლება იქნებოდა, სურვილის შემთხვევაში გამოისყიდდა გაყიდულ ქონებას, თუ ეს სურვილი არ ან აღარ ექნებოდა, არ გამოიყენებდა მაშინ ამ უფლებას. რათქმაუნდა, ვერც გამყიდველი (მოსარჩელე) ვერ მიიჩნევდა მაშინ, რომ გურამ ფუტყარაძე ვალდებული იყო დაებრუნებინა თანხა, როგორც ამას ის მიუთითებს. სწორედ, ამას გულისხმობს ნასყიდობის ხელშეკრულება, როცა ის იდება გარკვეული უფლებით - გამოსყიდვის უფლებით.

8.11. სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ „სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი“.

მხარეებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა სესხის ხელშეკრულებაა. შესაბამისად მათ შორის უნდა დადგინდეს სესხის ხელშეკრულების არსებობა.

8.12. სამოქალაქო კოდექსის 625-ე მუხლით „სესხისათვის მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი“.

დადგენილია და მხარეები არ დავობენ მასზედ, რომ მხარეთა შეთანხმებით სესხის

ხელშეკრულება სასყიდლიანი იყო. მხარეებს განსაზღვრული ჰქონდათ მყარი საპროცენტო განაკვეთი. მოპასუხეს უნდა გადაეხადა ის სარგებელი, რაც დაწესებული იყო ხელშეკრულებით. სარგებელის გადახდა ისეთივე ვალდებულებაა, როგორც ძირითადი თანხის გადახდის ვალდებულება. ამიტომ მოპასუხეს სარგებელის გადახდის ვალდებულებაც უნდა შეესრულებინა საქ. სკ-ის 361-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად. მას ხელშეკრულებით ეკისრებოდა ყოველთვიური საპროცენტო სარგებლის გადახდის ვალდებულება. 2 თვის პროცენტი მას უნდა გადაეხადა დადგენილ ვადაში. ხელშეკრულება შეიცავდა, როგორც ძირითადი გადასახდელის, ისე პროცენტის თანხასაც. მოპასუხემ არ გადაიხადა თანხა, შესაბამისად გადასახდელი დარჩა, როგორც ძირითადი თანხა, ასევე მასზე დარიცხული პროცენტი. ხელშეკრულების მიხედვით მას გადასახდელი აქვს ძირი 12000 აშშ დოლარი და სარგებელი 840 აშშ დოლარი. ამ ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

დადგენილია, რომ მოვალე მსესხებელმა გადააცილა ფულადი თანხის გადახდის ვადას, რომელიც ხელშეკრულების თანახმად გათვალისწინებული იყო 2 თვის ვადით. ასევე დადგენილია, რომ მსესხებელს ვალდებულება დღემდე არ შეუსრულია. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მსესხებელზე 14 თვის მიუღებელი შემოსავლის სახით 5392,8 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე არის საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, მიუღებელია შემოსავალი, რომელსაც პირი მიიღენბდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

დადგენილია, რომ მოპასუხე ტა-----ე თანამშრომლობს ე.წ. მაკლერებთან, დაკავებულია თანხების გასესხებით და „უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების" საფუძველზე გასცემს სესხებს, რაზედაც პროცენტის სახით ღებულოს სარგებელს.

აღნიშნული ადასტურებს მას, რომ 14 თვის განმავლობაში მისი კუთვნილი 12 000 აშშ დოლარი მან ვერ გამოიყენა, ვერ გასცა სესხად, რის შედეგადაც სარგებელს მიიღებდა, უფრო მეტიც, სარჩელის აღძვრიდან დამატებით გასულია 17 თვე და იგი ვერ სარგებლობს მისი კუთვნილი თანხით, მსესხებელს არ დაუბრუნებია დღემდე მისთვის. აღნიშნული არგუმენტების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტა-----ემ დაკარგა მინიმუმ 5392,80 აშშ დოლარი, რაც მიუღებელი შემოსავალი, ზიანია.

8.13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის 1

ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია მსესხებლის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება. აღნიშნული გარემოება კი კრედიტორს ანიჭებს უფლებამოსილებას მოითხოვოს უზრუნველყოფილი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დავალიანების დაფარვის მიზნით უნდა მოხდეს შპს „მი-----ს საკუთრებაში აღსარიცხავი და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაცია.

ყოველივე ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს ტა-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც მისი სარჩელი მოპასუხე შპს „მი-----ს მიმართ, სულ 18 232,80 აშშ დოლარის დაკისრებაზე და აღნიშნული თანხის ამოღების უზრუნველსაყოფად ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5---/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5- -ა/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5--ბ, ს/კ #05.24.07.082.01.01.1-- , - იძულებით რეალიზაციის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

8.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხავ კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის თანახმად კი დადგენილია, რომ იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქმის განხილვით დადგინდა, რომ მხარეებმა თავიდანვე შეთანხმდნენ, რომ სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იქნებოდა ის ქონება, რომელსაც ირმა სურმანიძე დაუბრუნებდა გურამ ფუტყარაძეს.

9. საპროცესო ხარჯები:

9.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და

გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

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

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 4000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვდა მოპასუხის უძრავი ქონებიდან გამოსახლებასა და ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას. დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი არის 120 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს, მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, შეუძლია ერთ ან ორივე მხარეს გადაუვადოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდა ანდა შეამციროს მათი ოდენობა, თუ მხარე სასამართლოს უტყუარ მტკიცებულებებს წარუდგენს. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად კი დადგენილია, რომ თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ ზ/აღნიშნული ნორმის თანახმად გადაუვადა მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა და შესაბამისად მას დასახელებული თანხა წინასწარ არ აქვს გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე,

გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების და დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით სახელმწიფო ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

- მოსარჩელე შპს „მი-----“-ს სახელმწიფო ხაზინიდან დაუბრუნდეს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 902 ლარის ოდენობით. (საგადახდო დავალეზა N15, გადამხდელი შპს „მი-----“, გადამხდელის ბანკი სს „საქართველოს ბანკი“, სახაზინო კოდი: 300693150, ბანკის კოდი: TRESGE22).

- მოპასუხე ტა-----ეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება: ამონაწერის განახლებისათვის გადახდილი 15 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 150 ლარისა და უზრუნველყოფის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის გადახდილი 20 ლარის ოდენობით, ჯამში 185 ლარის გადახდა.

- შეგებებულ სარჩეოზე, მოპასუხე შპს „მი-----“-ს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 401 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

10. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

10.1. ვინაიდან, დაკმაყოფილდა სარჩელი და შეგებებული სარჩელიც, საქმეზე, სარჩელის აღძვრამდე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 26 ივლისის განჩინებით (საქმე #294-უზრ/2016წ) გამოყენებული უზრუნველყოფა დარჩეს ძალაში, უცვლელი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 41-ე, 49-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „მი-----“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე შპს „მი-----“-ს და მოპასუხე ტა-----ეს შორის 2016 წლის 04 აპრილს გაფორმებული, უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნეს ცნობილი.
3. დადგენილ იქნეს მოსარჩელე შპს „მი-----“-სა და მოპასუხე ტა-----

ეს შორის, 2016 წლის 04 აპრილს სესხისა და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულების დადების ფაქტი, რომლის თანახმადაც, შპს „მი-----“-მ გა-----ისაგან ისესხა 12 000 აშშ დოლარი ორი თვის ვადით, თვეში 4%-ის სარგებლის ოდენობით, ხოლო სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა შპს „მი-----“-ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5---/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5-/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N 5- -ა/ქ. ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N5--ბ, ს/კ #05.24.07.082.01.01.1--.

4. გა-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

5. დაეკისროს მოპასუხე შპს „მი-----“-ს მოსარჩელის გა-----ის სასარგებლოდ 18232,80 აშშ დოლარის გადახდა, საიდანაც 12 000 აშშ დოლარი სესხის ძირი თანხაა, ხოლო 8 232,80 აშშ დოლარი არის სარგებელი.

6. გადაწყვეტილება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების ფაქტის დადგენის ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტი) დაექვემდებაროს სსგს-ს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

7. მოსარჩელე შპს „მი-----“-ს სახელმწიფო ხაზინიდან დაუბრუნდეს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 902 ლარის ოდენობით. (საგადახდო დავალება N15, გადამხდელი შპს „მი-----“, გადამხდელის ბანკი სს „საქართველოს ბანკი“, სახაზინო კოდი: 300693150, ბანკის კოდი: TRESGE22).

8. მოპასუხე გა-----ეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება: ამონაწერის განახლებისათვის გადახდილი 15 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 150 ლარისა და უზრუნველყოფის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის გადახდილი 20 ლარის ოდენობით, ჯამში 185 ლარის გადახდა.

9. შეგებებულ სარჩელზე, მოპასუხე შპს „მი-----“-ს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 401 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

10. საქმეზე, სარჩელის აღძვრამდე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 26 ივლისის განჩინებით (საქმე #294-უზრ/2016წ) გამოყენებული უზრუნველყოფა დარჩეს ძალაში, უცვლელი.

11. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქუთაისის, ნიუპორტის ქ. #32) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში ამ გადაწყვეტილების მე-12 პუნქტში მითითებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის (ბათუმი, სტეფანე ზუბალაშვილების ქ. #30) მეშვეობით.

12. გადაწყვეტილების გასაჩივრების უფლების მქონე პირი, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან თუ ასეთი პირისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ცნობილი იყო გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი; წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

საღიხ შაინიძე