

საქმე N2/3---1-16



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26 სე-----ი, 20-8 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ა

წარმომადგენელი - ვ-----ე

მოპასუხეები - ნ-----ი

გ-----ე

წარმომადგენელი - დ-----ე

დავის საგანი - გარიგების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 20-- წლის 13 დეკემბრის N000-0-4---ა იპოთეკის ხელშეკრულება

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი 20-3 წლის 30 დეკემბრის უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება ნასყიდობის ნაწილში.

1.3 უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, ა-----ს ქუჩა N 16/4, სა-----
--5 ფართი 223.5----- მესაკუთრედ
ცნობილ იქნას ნ-----ა.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ა-----ს ქუჩა N 16/4, სა-----5 ფართი 223.5-----
----- წარმოადგენს ნ-----ას საკუთრებას. ბინაში კი ცხოვრობს მისი ბიძა კ-----ი. 20-3 წლის ნოემბერ - დეკემბერში კ-----მა სთხოვა, რომ მის მეგობარს ბ-----ას, გარკვეული ვალდებულება ჰქონდა შესასრულებელი ნ-----ის მიმართ. თავად ნ-----ს შეეძლო როგორც გადახდისუნარიან პირს აელო სესხი, მაგრამ უზრუნველყოფის საშუალება სჭირდებოდა უძრავი ქონების სახით. მათთვის ცნობილი იყო რომ ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით სს „ბ-----ში“ და თუკი ბანკი გასცემდა იმდენ სესხს, რომ დაიფარებოდა იპოთეკის ძველი ხელშეკრულება და შემდგომში სესხის გასტუმრება მათი მხრიდან, რომ ბინა არ დაკარგულიყო განაცხადა თანხმობა. აღნიშნულ ხელშეკრულებას მოსარჩელის თხოვნითა და ნებართვით მოაწერა ხელი რეგისტრირებულმა მესაკუთრე - გ-----ემ, მაგრამ მას არავითარი თანხა არ მიუღია. ე.წ მყიდველს ნ-----ს გამყიდველის გ-----ისათვის არანაირი თანხა არ გადაუცია. პირიქით, ბანკში იპოთეკის შეწყვეტის ზევით რა თანხაც დარჩა თანხიდან რაც ისესხა ფაქტიურად ბ-----ამ, გადასცა სწორედ მი-----ს, ხოლო სესხის დაფარვას შეუდგა თავად ბ-----ა.

მოსარჩელის განმარტებით, ასევე თვალთმაქცური გარიგებით იყო საკუთრების უფლება ფორმალურად გადასული გ-----ის სახელზე, რომელიც ასევე ბიძის კ-----ის ნათესავი, ახლობელი და ნდობით აღჭურვილი პირია. იპოთეკის ხელშეკრულება N 000-0-4-- ა, დამოწმების თარიღი 13/10/20--, სინამდვილეში იყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და არავითარი პრეტენზია საკუთრებაზე გ-----ეს არ ჰქონია. ნ-----ას განმარტებით, სესხი აიღო მან და ვალდებულებაც თავად შეასრულა. ასევე, მისი თხოვნითა და ნებართვით მოაწერა გ-----ემ 20-3 წლის 30 დეკემბრის უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიან ხელშეკრულებას და არავითარი ნასყიდობის თანხა არ მიუღია. სესხად აღებული თანხის ნაწილი წაიღო მოსარჩელემ, ხოლო თანხის ნაწილით დაიფარა სს "ბ-----" კრედიტი და გაუქმდა იპოთეკის ხელშეკრულება.

რეგისტრირებულმა მესაკუთრე - ნ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოსარგებლისგან, კ-----ისგან ითხოვა უძრავი ნივთის გამოთხოვა სადაც მან თავი აღნიშნული ბინის მესაკუთრედ წარადგინა, ხოლო მოსარგებლე უკანონო მოსარგებლედ.

ნ-----ის მიერ სარჩელის შეტანა არღვევს მათ შორის დადებულ პირობას სესხის დაფარვისთანავე ბინა გადააფორმოს რეალური მესაკუთრის სახელზე და არის უსაფუძვლო გამდიდარების მცდელობა მისი მხრიდან. მან მიიღო/დაიბრუნა ვალი ბ-----ასგან, იპოთეკით კი დატვირთულია სწორედ

ამ ფულის გასტუმრების სანაცვლოდ მოსარჩელის ბინა და მან ფულიც წაიღო და ბინის მითვისებაც უნდა, მაშინ როცა ბინის რეალური მყიდველი ბინის მესაკუთრედ უნდა უხდიდეს გარკვეულ თანხას და დანარჩენ სესხს უნდა ფარავდეს თავად.

ამდენად, მოსარჩელის მითითებით, 20-- წლის 13 ოქტომბრის იპოთეკის ხელშეკრულება გაუქმდა ახალი იპოთეკის ხელშეკრულებით. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N 0-1-1-0-.-.....5---ლრიცხულია ნ-----ის სახელზე მხოლოდ ფორმალურად. მესაკუთრედ აღრიცხვის საფუძველი „უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება“ დამოწმების თარიღი 3--12/20-3 წელი, იპოთეკარს გამყიდველს - გ-----ესა და მყიდველს ნ-----ს შორის არის მოჩვენებითი გარიგება, ამით თვალთმაქცურად დაიფარა სესხისა და იპოთეკის გარიგება. სინამდვილეში ნამდვილად მოხდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება და სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა, რა თქმა უნდა, მისი და ბიძის თანხმობით, მაგრამ მხარეებს შორის რეალურად ნასყიდობა არ მომხდარა და კერც მოხდებოდა, რადგან ე.წ გამყიდველი გ-----ე არ ყოფილა უძრავი ქონების რეალური მესაკუთრე და შესაბამისად გამყიდველი და არც ნ-----ია მყიდველი ანუ ამ ნივთის შესაძენად მას ერთი თეთრიც არავისთვის გადაუხდია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე გ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი ცნო სრულად.

2.2. მოპასუხე ნ-----მა როგორც თავდაპირველად წარმოდგენილი ისე დაზუსტებული შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. მოპასუხე აპელირებას ახდენს რამდენიმე გარემოებაზე. მისი განმარტებით ნ-----ა არ უთითებს თუ მის მიერ მოთხოვნის საფუძველად დასახელებული მუხლის რომელი ნაწილის საფუძველზე ითხოვს ნ-----სა და გ-----ეს შორის დადებული გარიგების ბათილად ცნობას. გარიგების მოჩვენებით ხასიათს მხარე აქარწყლებს ნ-----ის მიერ გამოვლენილი ნებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, რასაც ადასტურებს სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამასთან, ნ-----ი დაეყრდნო საჯარო რეესტრის ამონაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას, სადაც ქონებაზე რეგისტრირებული იყო მესაკუთრე შეუზღუდავი საკუთრების უფლებით.

გარიგების თვალთმაქცურობასთან მიმართებით ნ-----ი აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია, რადგან არ არსებობდა და კერც წარმოიდგენდა რომ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრის გ-----ეს საკუთრების უფლება არ ეკუთვნოდა ან/და საცილო იყო/გახდებოდა მომავალში.

მოპასუხის განმარტებით, ნ-----ა არასათანადო მოსარჩელეა. მას არ გააჩნია გარიგების ბათილად ცნობის ნამდვილი სამართლებრივი ინტერესი, ამ გარიგებაში არ წარმოადგენს არც მატერიალურ სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტს. ამასთან, არ არის სადაოდ ქცეული ხელშეკრულების მხარე. ნ-----ა სამართლებრივი მდგომარეობა არ უმჯობესდება 20-3 წლის 30 დეკემბერს ნ-----სა და გ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, რადგან ასეთის სავარაუდოდ დაშვების შემთხვევაშიც კი ქონების მესაკუთრედ აღდგენილ უნდა იქნეს გ-----ე და არა ნ-----ა.

ამდენად, მოპასუხის განმარტებით, მხარეს არ გააჩნია სარჩელის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესი და როგორც არასათანადო მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 20-0 წლის 6 სექტემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით NO-1-1-0--.-----5-- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ-----ა. საკუთრების უფლების მიღების საფუძველია - ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----ს 16/4“-ის საერთო კრების 20-----5) დადგენილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20 -21);
- ხელშეკრულება N A27-15 (ს.ფ. 29 - 32)

3.2.2. 20-- წლის 13 ოქტომბერს, ნ-----ას, გ-----ესა და სს „ბ-----ო“-ს შორის, დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება N 000-0-4---ა. ხელშეკრულების დადების დროს ნ-----ა წარმოადგენდა მესაკუთრეს, გ-----ე მოვალეს, ხოლო სს „ბ-----ო“ იპოთეკარს.

ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკარმა პირადი მოვალის - გ-----ის სასარგებლოდ გასცა კრედიტი - 75 000 აშშ დოლარის ოდენობით, სარგებლის განაკვეთით - 17 %, კრედიტის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით,

კრედიტი გაიცა 60 თვის ვადით.

უზრუნველყოფის სახით იპოთეკარს წარედგინა ნ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.-----.5--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 63 - 73)

3.2.3. 20-- წლის 03 ნოემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.-----.5-- მესაკუთრეს წარმოადგენს გ-----ე. საკუთრების მიღების საფუძველია - 20-- წლის 26 ოქტომბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 17)

3.2.4. 20-3 წლის 30 დეკემბერს გ-----ეს, ნ-----სა და სს „ბ-----“ -ს შორის, დაიდო იპოთეკისა და ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების დადების დროს გ-----ე წარმოადგენდა გამყიდველს, ნ-----ი - მყიდველს, სს „ბ-----“ - იპოთეკარს. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2033 წლის 30 დეკემბრამდე.

ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიცვირთა გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.-----.5--, რომელიც საკუთრების უფლებით გადაეცა მყიდველს - ნ-----ს. იპოთეკარს მიენიჭა უფლება მსესხებლის - ნ-----ის მიერ 20-3 წლის 30 დეკემბერს დადებული N60-- კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობისას დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა უძრავი ქონების ხარჯზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება (ს.ფ 48 – 55)

3.2.5. 20-3 წლის 31 დეკემბერს, გ-----ის საბანკო ანგარიშზე სს „ბ-----“ -ში ნ-----მა განახორციელა შენატანი 57 963.00 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „ბ-----ო“-ს ამონაწერი გ-----ის პირადი ანგარიშიდან აშშ დოლარში 20-- წლის 13 ოქტომბრიდან 20-6 წლის 26 სექტემბრის პერიოდისთვის. (ს.ფ 74 - 97)

3.2.6. 20-- წლის 9 იანვრის მდგომარეობით, უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-1-1-0--.-----5-- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ-----ი. საკუთრების მიღების საფუძველია - 20-3 წლის 30 დეკემბრის უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია იპოთეკა სს „ბ-----“-ს სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18 - 19)

3.2.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ-----ის სარჩელი და კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-1-1-0--.-----5-- და აღნიშნული უძრავი ქონება მოსარჩელე ნ-----ს გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

-თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება (ს.ფ 254 - 259)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ-----ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 319-ე, 327-ე მუხლები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება კლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს. გარიგება შესაძლოა ბათილად იქნეს მიჩნეული მისი შინაარსის დაუდგენლობის, მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური ხასიათის, გავლენის ბოროტად გამოყენების, მოჩვენებითი და თვალთმაქცური ხასიათის გამო და სხვა საფუძვლებით. მოცემულ შემთხვევაში, გარიგების ბათილობის სამართლებრივ საფუძვლად სარჩელში მითითებულია სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 52-ე 55-ე მუხლები.

ხელშეკრულება გარიგების ყველაზე გავრცელებული ფორმაა და სამოქალაქო კოდექსის 319-ე 327-ე მუხლების შესაბამისად, სამოქალაქო ურთიერთობებში მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით. სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია, მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს.

წინამდებარე შემთხვევაში, ნ-----ა მოითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი 20-- წლის 13 დეკემბრის N000-0-4--- აპოთეკის ხელშეკრულება და 20-3 წლის 30 დეკემბრის უძრავი ქონების აპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება ნასყიდობის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, "მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება), ამრიგად, განსახილველი ნორმით

იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. მოჩვენებითი გარიგების დადების მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ. ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება.“ (იხ.სუსგ #-ას-789-754-20-5 6.1-20-5 წელი). „თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა, არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე - რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეფიციკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთ დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ანსხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს.“ (სუსგ ას # 487-461-20-5, 17.06.20-5წ., ასევე, შდრ. ას # 743-704-20-5, 28.09.20-5წ.; ას# 1212-1-38-20-5, 06.06.20-6წ.).

დადგენილია, რომ 20-- წლის 13 ოქტომბერს, ნ-----ას, გ-----ესა და სს „ბ-----ო“-ს შორის, დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება N 000-0-4---ა, რომლითაც ნ-----ას კუთვნილი უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ს ქუჩა N 16-----5, საკადასტრო კოდით N 0-1-1-0--.-----5--უზრუნველყოფილი იქნა გ-----ის ვალდებულების შესრულება სს "ბ-----ოს" მიმართ.

დადგენილია, რომ 20-- წლის 3 ნოემბრის მდგომარეობით, სადავო უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.-----.5-- მესაკუთრეს წარმოადგენს გ----- ე. საკუთრების მიღების საფუძველია - 20-- წლის 26 ოქტომბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული არ არის.

დადგენილია, რომ 20-3 წლის 30 დეკემბერს გ-----ეს, ნ-----სა და სს „ბ-----“-ს შორის, დაიდო იპოთეკისა და ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების დადების დროს გ-----ე წარმოადგენდა გამყიდველს, ნ-----ი - მყიდველს, სს „ბ-----“ - იპოთეკარს.

ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ა-----, N 16-----5, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.-----.5--, რომელიც საკუთრების უფლებით გადაეცა მყიდველს - ნ-----ს. იპოთეკარს მიენიჭა უფლება მსესხებლის - ნ-----ის მიერ 20-3 წლის 30 დეკემბერს დადებული N60-- კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობისას დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა უძრავი ქონების ხარჯზე.

მოსარჩელე მხარე 20-- წლის 13 ოქტომბრის იპოთეკის ხელშეკრულებას უწოდებს თვალთმაქცურს და უთითებს, რომ ხელშეკრულება სინამდვილეში წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას და არავითარი პრეტენზია საკუთრებაზე გ-----ეს არ ჰქონდა. სესხი აღებული და დაფარული იქნა მის მიერ. ასევე მისივე თხოვნით რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ გ-----ემ მოაწერა ხელი 20-3 წლის 30 დეკემბრის ხელშეკრულებასაც. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გ-----ეს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე მოპოვებული აქვს 20-- წლის 26 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელსაც ნ-----ა სადავოდ არ ხდის და მხოლოდ 20-- წლის 13 ოქტომბრის ხელშეკრულების ბათილობას თვლის საკმარის საფუძვლად საკუთრების უფლების აღდგენისათვის. ამასთან, ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შედეგიდან გამომდინარე მიკუთვნებითი სარჩელი აღძრული არა აქვს.

სასამართლოს მოსაზრებით, გ-----ესა და ნ-----ს შორის 20-3 წლის 30 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას დაცულია ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ხელშეკრულების მხარეებს გამყიდველსა და მყიდველს წარმოეშვათ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები. ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, ნ-----

-----ა სადავოდ ხდის ნ-----ის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონებაზე მდებარე: თბილისი, ა-----ს ქუჩა N 16-----5, საკადასტრო კოდით N 0-1-1-0-----5--რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 20-3 წლის 30 დეკემბრის უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ-----მა 20-3 წლის 31 დეკემბერს უზრუნველყო გ-----ის დავალიანების დაფარვა სს „ხ-----ოში“ კერძოდ, 57 963.00 აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილით გ-----ე ადასტურებს, რომ ნ-----მა სრულად აუნაზღაურა ნასყიდობის საფასური და არანაირი დავალიანება არ გააჩნია. მყიდველს - ნ-----ს გამოხატული აქვს ინტერესი უძრავი ქონების დაუფლებისა, რაც დასტურდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ. შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ სადავო 20-3 წლის 30 დეკემბრის ხელშეკრულების მხარეებს გ-----ესა და ნ-----ს ნამდვილად სურდათ ის გარიგება, რაც დადეს - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. "ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ", #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30) (იხ. სუსგ, საქმე N182-182-20-8). შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს წინამდებარე გადაწყვეტილებაში იმსჯელოს განსახილველი დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან არსებითად გამოკვეთილ საფუძვლებზე. კერძოდ, აღიარებითი სარჩელის იურიდიულ ინტერესზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა.

თუმცა, ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ნ-----ას სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის მნიშვნელოვანია იურიდიული ინტერესის საკითხის გარკვევა, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ

სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, აუცილებელია არსებობდეს მხარეთა შორის დავა უფლების თუ სამართლებრივი ურთიერთობის თაობაზე; მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლებაში; ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს უფლების დარღვევის რეალურ საშიშროებას; აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებას გარკვეული სარგებელი უნდა მოჰქონდეს მოსარჩელისათვის. იურიდიული ინტერესი არის ის ფაქტობრივი და სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც ცდილობს მხარე აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით. აღიარებითი სარჩელის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არარსებობა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

იურიდიული ინტერესის ნამდვილობის განსაზღვრისათვის ასევე მნიშვნელოვანია, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებას გარკვეული სარგებლობა მოჰქონდეს მოსარჩელისათვის. ამასთან, სარგებელი უნდა იყოს რეალური და დამოკიდებული არ იყოს სამომავლო, უცნობ მოვლენებზე, მით უმეტეს, აღნიშნული არ უნდა წარმოადგენდეს ნებაზე დამოკიდებულ პირობას. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინება საქმეზე # ას-121-1-7-20-6, 17 მარტი 20-6).**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის,

აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

მოცემული დავის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობის შემოწმება განეკუთვნება სამართლის საკითხს, შესაბამისად, ვიდრე საქმის განმხილველი სასამართლო სარჩელის საფუძვლიანობას შეამოწმებს, მნიშვნელოვანია, შეფასდეს, აქვს თუ არა მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დავის მიმართ და უზრუნველყოფს თუ არა მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ინტერესის დაკმაყოფილებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხელშეკრულებების ბათილობით მოსარჩელისათვის დადებითი იურიდიული შედეგი ვერ დადგება, ვინაიდან, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით მასზე აღირიცხება ქონება იპოთეკით დატვირთულ მდგომარეობაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის უზრუნველსაყოფად, საიდანაც კრედიტორს ექნება საშუალება დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით. ამასთან, მოსარჩელეს 20-- წლის 13 ოქტომბრის იპოთეკის ხელშეკრულებას უწოდებს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებას, თუმცა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებითი სარჩელი აღძრული არა აქვს. კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების დროში გადავადება არ შეიძლება განხილულ იქნეს სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიულ ინტერესად. 20-3 წლის 30 დეკემბრის იპოთეკის და ნასყიდობის ერთიანი ხელშეკრულების ბათილობის შემთხვევაში კი ქონება დაუბრუნდება მის მესაკუთრეს გ-----ეს და არა ნ-----ას. შესაბამისად, სახეზე არ გვაქვს მოსარჩელის ნამდვილი ინტერესი სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ. ზემოაღნიშნული მსჯელობების გამო სასამართლომ სარჩელი უსაფუძვლოდ ჩათვალა და არ დააკმაყოფილა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს-სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელის მიერ გადახდილი

სახელმწიფო ბაჟის თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-6 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა ნ-----ას განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და მოპასუხე ნ-----ს (პნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, ა-----ს ქუჩა N1-----5, საკადასტრო კოდით N 0-1-1-0--.-----5-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ვინაიდან ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის ზემოაღნიშნული განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა :

1. ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-6 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ნ-----ს (პნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, ა-----ს ქუჩა N1-----5, საკადასტრო კოდით N 0-1-1-0--.-----5-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30- ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ცისანა სირბილაძე