



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 ნოემბერი, 2018 წელი  
გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი  
გორის რაიონული სასამართლოს  
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი  
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელები /მოპასუხეები შეგებებულ სარჩელზე/ - მ-----ი  
კ-----ლი (მონაწილეობის გარეშე)  
ა-----ი (მონაწილეობის გარეშე)  
დ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----, თ-----ი  
მოპასუხე /მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით/ - ნ-----ე (მონაწილეობის  
გარეშე) წარმომადგენლები - დ-----ე, მ-----

### დავის საგანი:

ძირითადი სარჩელით - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა  
შეგებებული სარჩელით - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა,  
ზიანის ანაზღაურება

### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

#### 1.1. ძირითადი სარჩელით

1.1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 05 ივნისს დადებული უძრავი ქონების  
ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და სადავო ქონება  
აღიარებული იქნეს მოსარჩელების საკუთრებად.

#### 1.2. შეგებებული სარჩელით

1.2.1. მ-----ის, კ-----ლის, ა-----ის და დ-----ის

უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ნ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გორი, სოფელი ტინისხიდი, საკადასტრო კოდი №66.44.04.234 და გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

**1.2.2. დაეკისროთ მოსარგებლეებს:** მ-----ს, კ-----ლს, ა-----ს და დ-----ს მესაკუთრის ნ-----ის სასარგებლოდ ზიანის ანაზრაურება უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის 11 თვის ქირის (2017 წლის ივნისიდან - 2018 წლის აპრილის ჩათვლით თვეში 125 ლარის) გადახდა 1375 ლარის ოდენობით.

**მოსარჩელების:** მ-----ს, კ-----ლს, ა-----ის და დ-----ს პოზიცია

2017 წლის 09 იანვარს მოპასუხე ნ-----ისაგან მოსარჩელებმა სესხის სახით მიიღეს 6000 აშშ დოლარი 6 თვით. დასაბრუნებელი თანხა შეადგენდა 7162 შშ დოლარს. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, კრედიტორის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიცვირთა მოსარჩელების კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი მდებარე გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში. 2017 წლის ივნისის თვეში დამატებითი თანხის სახით მოსარჩელისგან მიიღეს 3000 აშშ დოლარი. მოპასუხემ თანხის გადაცემის ერთერთ პირობად დაუყენა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მის სახელზე გადაფორმება. 2017 წლის 05 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მხარეებს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის თვალთმაქცური გარიგება, რომლითაც რეალურად დაიფარა სესხის ხელშეკრულება. მათივე განმარტებით, 2018 წლის 30 მარტის მდგომარეობით სესხის თანხა შეადგენს 10 000 აშშ დოლარს, ხოლო პროცენტი 1850 აშშ დოლარს, რომლის გადახდის შემთხვევაშიც მოპასუხე საცხოვრებელ სახლს გადააფორმებდა მ-----ის სახელზე.

ამასთან, ბ-----ების ოჯახი დღემდე ცხოვრობს ვითომდა გაყიდულ სახლში და კომუნალურ გადასახადებს იხდიან ბ-----ები.

### **ძირითადი სარჩელით მოპასუხე მხარის პოზიცია**

ნ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და საპირისპიროდ წარმოადგინა შეგებებული სარჩელი, რომელშიც მიუთითა, რომ მან 2017 წლის 09 იანვარს მ-----თან, კ-----ლთან, ა-----თან და დ-----თ ანგააფორმა სარგებლიანი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. შესაბამისად, იპოთეკით დაიცვირთა მათი კუთვნილი უძრავი ქონება, გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ს/კ: 66.44.04.234. სესხის თანხა წარმოადგენდა 6000 აშშ დოლარს.

2017 წლის ივნისის თვეში „მესაკუთრე მსესხებლებმა“ იპოთეკარს ნ-----ეს სთხოვეს, რომ დაემატებინა 4000 აშშ დოლარი და სანაცვლოდ მოილაპარაკეს, რომ საკუთრებას გადაუფორმებდნენ ნ-----ეს. 2017 წლის 05 ივნისს მოხდა თანხის

დამატება და შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მესაკუთრეების მიერ საკუთრების ნებაყოფლობით გადაცემა.

დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება კანონიერად რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრებად და არ არსებობს ვინმემ რაიმე გარემოებით ეჭვქვეშ დააყენოს ეს ფაქტი.

2017 წლის ივნისის თვიდან მოპასუხეები ყოველგვარი გადასახადის (ბინის ქირის) გარეშე, ნ-----ის ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობენ მის საკუთრებაში მიუხედავად მათი არაერთგზის სიტყვიერი გაფრთხილებისა. შესაბამისად, მთლიანი თანხა, 11 თვის, რაც მოპასუხეებმა ბინის ქირის სახით უნდა გადაუხადონ ნ-----ეს, შეადგენს 1375 ლარს, (თვეში 125 ლარი).

## **2. მოპასუხის პოზიცია (შეგებებული სარჩელით):**

მ-----მა, კ-----ლმა, ა-----მა და დ-----მა ნ-----ის შეგებებულ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით, შეგებებული სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაფორმებულა, მათ ნამდვილად მიიღეს ნ-----ისგან დამატებით თანხა სესხის სახით, მაგრამ მევალემ სესხის გაზრდის ერთადერთ პირობად დაასახელა ის, რომ ბინა აღირიცხებოდა ნ-----ის სახელზე და სასესხო ვალდებულების შესრულების შემდეგ კვლავ გადააფორმებდა მათ სახელზე, ე. ი. ადგილი ჰქონდა თვალთმაქცურ გარიგებას, ნ-----ის სახელზე სახლი აღირიცხა თვალთმაქცური გარიგების შედეგად, სახლი რეალურად მათი საკუთრებაა, ნ-----ეს არასოდეს მოუთხოვია მისი გამოთავისუფლება, არც ქირის თანხაზე ყოფილა საუბარი და იგი ითხოვდა მხოლოდ თანხის დაბრუნებას.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2017 წლის 09 იანვარს ერთი მხრივ კ-----ლს, დ-----ს, მ-----სა და მეორეს მხრივ ნ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით: სესხის თანხა 6000 აშშ დოლარი; სესხის ვადა - 6 თვე; სარგებელი - თვეში 3,2 % (193.80 აშშ დოლარი); საბოლოოდ დასაბრუნებელი თანხის ოდენობა - 7162 აშშ დოლარი; იპოთეკით დაიცვრთა მსესხებლების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: გორი, სოფელი ტინისხიდი, ს/კ: 66.44.04.234.

### **სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2017 წლის 09 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

### **3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** 2017 წლის 05 ივნისს მ-----ს, კ-----ლს, ა-----ს, დ-----სა და ნ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე გორი, სოფელი ტინისხიდი (ს/კ: №66.44.04.234), ხსენებული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე.

#### **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 05.06.2017 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

**3.2.2.** უძრავი ქონება მდებარე გორი, სოფელ ტინისხიდი (ს/კ: №66.44.04.234) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ-----ის სახელზე. რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 2017 წლის 05 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

#### **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზ. 05.06.2017 წ.).

**3.2.3.** გორში, სოფელ ტინისხიდში მდებარე საცხოვრებელი სახლი (საკადასტრო კოდი: №66.44.04.234) მოსარჩელების მფლობელობაშია.

#### **სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

**3.2.4.** სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ მხარეთა შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებული იქნა მოსარჩელების სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე გორი, სოფელი ტინისხიდი (საკადასტრო კოდი №66.44.04.234).

#### **სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:**

- მოსარჩელების ახსნა- განმარტება (სარჩელი და 18.09.2018 წლის სხდომის ოქმი);
- მოპასუხე ნ-----ის ხელწერილი შედგენილი 01.02.2018 წელი;
- მოპასუხე ნ-----ის წერილობითი ახსნა-განმარტება (იხ. შეგებებული სარჩელი);
- მოწმე ა---- ლომიძის ჩვენება (18.09.2018 წლის სხდომის ოქმი).

ნ-----ის მიერ 2018 წლის 01 თებერვალს დაწერილი ხელწერილის მიხედვით, ძირი 10 000 აშშ დოლარი არის გადასახდელი, 1850 აშშ დოლარი - პროცენტი. ამ თანხის მიცემის შემთხვევაში გადაუფორმებს სახლს მ-----ს.

ნ-----ის წერილობით ახსნა-განმარტების მიხედვით, 2017 წლის იანვრის თვეში მას მაკლერის საშუალებით დაუკავშირდნენ ბ-----ები და მათთან 6 თვით დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 6000 აშშ დოლარზე და იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელეთა კუთვნილი უძრავი ქონება. სესხი იყო სარგებლიანი. ნ-----ის განმარტებით, მსესხებლები იხდიდნენ პროცენტს, თუმცე შემდეგ გაუჭირდათ და შესთავაზეს თანხის დამატება, რის შემდეგაც მოილაპარაკეს, რომ თუ იგი ამ თანხას გადაუხდიდა, თავის საკუთრებას საკუთრებაში გადასცემდნენ, რაზეც ყველა მესაკუთრემ განაცხადა თანხმობა და 2017 წლის 05 ივლისს საჯარო რეესტრში მოხდა ნებაყოფლობით აღნიშნული ქონების გადაფორმება, რის სანაცვლოდაც რეესტრში გადასცა 4000 აშშ დოლარი, ამ ფაქტს კი მათთან ერთად ესწრებოდნენ ნ-----ის მეუღლე, მამა მაკლერი. ამის შემდეგ შეთანხმდნენ, რომ თუ ბ-----ები თანხას ერთიანად გადასცემდნენ, რაც შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარსა და 1850 აშშ დოლარს, გადაუფორმებდა სახლს უკან. იგი ასევე მიუთითებს, რომ დღესაც იგივე პოზიციაზეა, თუ ყოფილი მესაკუთრეები დაფარავენ ყვეა იმ ხარჯს, რაც მას აქვს ამ საქმეში, მზადაა გადაუფორმოს ქონება უკან გარკვეული ვადის მიცემით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სურვილი აქვს ისარგებლოს მისი კანონიერი ქონებით.

მოწმე ა---- ლომიძის ჩვენებით, იგი არის ნ-----ის მამა და იცნობს ყველა მოსარჩელეს, მათთან ახლო ურთიერთობა ჰქონდა. მისთვის ცნობლია, რომ მისმა შვილმა ბ-----ებს თავდაპირველად ასესხა 6000 აშშ დოლარი, საიდანაც 2000 აშშ დოლარი უკან დაუბრუნეს, შემდეგ 4000 აშშ დოლარი კიდევ დაუმატა (სულ ერთიანად 10 000 აშშ დოლარი) და ბინა უბრალოდ გადააფორმეს მის შვილზე, თორემ მათი სახლი უფრო ძვირი ღირს. რაც შეეხება მხარეთა შორის ნასყიდობაზე შეთანხმებას, ასეთ საუბარს იგი არ შესწრებია, თუმცა ადვოკატის შეკითხვაზე უპასუხა, რომ სახლი მისმა შვილმა გადაიფორმა, ე.ი. იყიდა.

აღნიშნულ მტკიცებულებებთან დაკავშირებით სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელიც გადაწყვეტილებას ედება საფუძვლად. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი

საკითხის მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად დადგინდა, რომ მხარეთა ნება სახელშეკრულებო ურთერთობაში შესვლისას იყო სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან ძირითადი სარჩელით მოსარჩელემ წარმოადგინა მყარი მტკიცებულებები მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობის დასადასტურებლად, ხოლო ნ-----ის მხარემ წარმოადგინა მოწმის, მოსარჩელის მამის) ჩვენება, რომელიც ნათლად და ერთმნიშვნელოვნად არ მიუთითებს მხარეთა შეთანხმებაზე, როგორც ნასყიდობაზე და მისი ჩვენება არის ბუნდოვანი, ასევე ნ-----ის ახსნა-განმარტება (წერილობითი ფორმითაც), რაც თავად მოსარჩელე მხარის მიერაა წარმოდგენილი, რომელიც თავისი შინაარსით ასევე ორაზროვანი და ბუნდოვანია, ასევე ნ-----ის ხელით შედგენილი ხელწერილი, რომელიც მეორე მხარის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან ერთად ერთიან ჯაჭვს ქმნის მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობის დასადასტურებლად.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიაჩნია, რომ მაია, დავით, ა---- და კ-----ლების სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მათსა და ნ-----ეს შორის 2017 წლის 09 იანვარს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამასთან, დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული მოსარჩელეებსა და ნ-----ეს შორის არსებული სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა (ძირითადი თანხა 10 000 აშშ დოლარი, სარგებელი - 1850 აშშ დოლარი) რომლის უზრუნველსაყოფადაც გორში, სოფელ ტინისხიდში მდებარე №66.44.04.234 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება, ხოლო ნ-----ის შეგებებულ სასარჩელო მოთხოვნას, სოფელ ტინისხიდში №66.44.04.234 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მოსარჩელეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და მისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის და ასევე მათთვის უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის ქირის დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უნდა ეთქვას უარი.

### **5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:**

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 286-ე, 312-ე, 319-ე, 327-ე, 477-ე, 623-624-ე მუხლები;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი.

## 6. სამართლებრივი შეფასება:

**6.1.** 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 შეუღალხავად 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.

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 პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელით ორივე მხარე ამტკიცებს, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე გორი, სოფელი ტინისხიდი, არაკანონიერად ეზღუდება საკუთრების უფლება, რითაც დაირღვა მათი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეებს უფლება აქვთ დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართონ სასამართლოს და დაიცვან საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან, ხოლო ხელყოფლია თუა არა მხარის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ნ-----  
---ემ მაია, ა----, კ----- და დ-----ებისაგან 10 000 აშშ დოლარად შეიძინა

სოფელ ტინისხიდში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 66.44.04.234. მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ მან მოპასუხესთან დადო სესხის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. თავის მხრივ მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ეთანხმება მოსარჩელე მხარესთან სასესხო ურთიერთობის არსებობას და მიუთითებს, რომ თავდაპირველად სესხი იყო სარგებლიანი, თუმცა მას შემდეგ, რაც მსესხებლებმა ისურვეს თანხის დამატება, მათ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, მხარეებს შორის სადავოა მათ შორის 2017 წლის 05 ივნისს დადებული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება.

**6.2.** სასამართლო მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

**6.3.** სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით 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.

**6.4.** სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვას (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). სასამართლო მითითებს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველესყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ, ამ სახის გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმით, სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია არსებობდეს გარიგების მონაწილეთა ნება (სურვილი), დაფარონ სხვა გარიგება, ე.ი. მხარეების სურვილი მიმართულია დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისაკენ. აღნიშნული

მიუთითებს იმაზე, რომ გარიგების მონაწილე მხარეები აცნობიერებენ, რომ იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, რომელიც მხარეებისთვის წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. 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 რეალურ შინაარსად დადგენილი უნდა იქნეს ის შინაარსი, რაზეც შეთავაზებული წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადასტურებლად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარის ურთიერთშეთანხმება გარიგების არსებითი პირობების შესახებ და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგენილ დოკუმენტზე ხელის მოწერა. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, 1. ხელშეკრულება დადებულად 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.

ამდენად, სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი გარიგებისათვის მოქმედი წესები, ხოლო იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოსარჩელემ, განსახილველ შემთხვევაში ბ-----ებმა).

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო არ არის მათ შორის დადებული ხელშეკრულების კანონიერება, თუმცა სადავოა ამ ხელშეკრულების იურიდიული ბუნება. შესაბამისად, მხარეებმა თავად უნდა წარმოადგინონ მათ მიერ მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის (ბ-----ები) მიერ წარმოდგენილია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მესაკუთრის (მოპასუხის) ხელწერილი, რომლითაც აღიარებულია მასა და ხელშეკრულების მეორე მხარეს შორის დადებული სასესხო ურთიერთობის არსებობა. რაც შეეხება მოპასუხეს და ხელშეკრულების მეორე მხარეს ნ-----ეს, მან მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს დაუპირისპირა მხოლოდ ახსნა-განმარტება და მოწმის, თავისივე მამის, ჩვენება, რომელიც არის ბუნდოვანი.

როგორც უკვე აღინიშნა, მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა გამომდინარეობს მათ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან, რომელზეც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, როგორც სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს სამართლებრივი შეფასება მისცეს მის მიერ მითითებულ გარემოებებს.

**6.5.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გასაცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებული იქნეს წერილობითი ფორმაც. ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

**6.6.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

**6.7.** ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მითითებული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, მართალია მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადებისას დაცულია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის დანაწესი - გარიგება წერილობითაა დადებული და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, თუმცა დარღვეულია 477-ე მუხლის დანაწესი - გამყიდველის ვალდებულება გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთების უფლება და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა მიიღოს ნაყიდი ქონება.

აღნიშნულ გარემოებასთან მიმართებით, სასამართლო მხარეთა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს 2018 წლის 01 თებერვალს ნ-----ის მიერ ხელმოწერილი ხელწერილის შინაარსზე, რომლითაც მისი მხრიდან ფაქტობრივად დადასტურებულია ბ-----ებთან არსებული სასესხო ვალდებულებითი ურთიერთობა და ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მოსარჩელების კუთვნილი და ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის გამოყენების ფაქტი. აღნიშნული ასევე დასტურდება ნ-----ის შეგებებულ სარჩელზე დართული წერილობითი ახსნა-განმარტებით, სადაც იგი მიუთითებს მხარეებს შორის პირველად გაფორმებულ სესხის ხელშეკრულებაზე და ასევე მეორე ხელშეკრულებაზე, რომლის დადებისასაც მან მოსარჩელებს დამატებით გადასცა გარკვეული თანხა მისთვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაფორმების სანაცვლოდ. რაც შეეხება მათ შორის ურთიერთობის სამართლებრივ ფორმას, ნ-----ე თავის ახსნა-განმარტებაში არ აკონკრეტებს, რომ მხარეებს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ იყენებს ორაზროვან ბუნდოვან ტერმინებს: საკუთრებაში გადაცემა; საჯარო რეესტრში ნებაყოფლობით გადაფორმება. ამავე ახსნა-განმარტებაში იგი ასევე მიუთითებს მხარეთა შორის არსებულ შეთანხმებაზე, კერძოდ თანხის ერთიანად გადაცემის შემთხვევაში, რაც შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარსა და 1850 აშშ დოლარს, ანუ თუ ქონების ყოფილი მესაკუთრეები დაფარავდენ ყველა იმ ხარჯს, რაც მან გაიღო, მზად იყო რომ გადაუფორმოს უძრავი ქონება მათ.

მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარემ მტკიცებულების სახით წარმოადგინა უძრავი ნივთის ნასყიდობის წერილობითი ხელშეკრულება, რომლის სამართლებრივი ბუნებაც შეგებებული სარჩელით მოპასუხეებმა სადავო გახადეს.

სასამართლოს მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით, ვინაიდან თუკი ჩავთვლით, რომ მოპასუხე ნ-----ემ ნამდვილად შეიძინა მოსარჩელებისაგან საცხოვრებელი სახლი, მდებარე გორი, სოფელი ტინისხიდი, შესაბამისად, თანხის გადახდის შემდეგ უძრავი ქონება არამარტო უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, არამედ ფაქტობრივად უნდა გადასულიყო მის მფლობელობასა და სარგებლობაში. შესაძლებელია იმავე დღესვე არ განხორციელდეს უძრავი ქონების ფაქტობრივად გადასვლა ახალ შემძენზე, თუმცა გონივრულ ვადაში მაინც უნდა გადავიდეს მფლობელობაში, რათა როგორც მესაკუთრემ, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს ნივთი. უდავო გარემოებაა, რომ ბ-----ები, როგორც ხელშეკრულების დადებამდე, ასევე მის შემდეგაც უწყვეტად ცხოვრობენ იმავე საცხოვრებელ სახლში, ხოლო ნ-----ემ სარჩელი მათი გამოსახლებისა და ქირის დაკისრების შესახებ აღძრა მხოლოდ 2018 წლის 03 მაისს, ე.ი. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც თავად მოსარჩელებმა დაიწყეს დავა ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

ამ გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მოპასუხე მხარის წარმომადგენელთა განმარტებებზე, რომ არა მოსარჩელეთა სარჩელი, ისინი არ აღძრავდნენ სარჩელს.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ნ-----ის მიერ მ-----ისათვის მიცემული ხელწერილი და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია სხვადასხვა დროს, თუმცა ხელწერილში ცალსახადაა მითითებული, რომ ბ-----ებს გადასახდელი აქვთ ძირი თანხა 10 000 აშშ დოლარი, 1850 აშშ დოლარი - პროცენტი, რაც ასევე ადასტურებს ამ ხელშეკრულების თვალთმაქცურ ბუნებას. შესაბამისად, ნ-----ის და ასევე მისი წარმომადგენლების განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ ამ ხელწერილში მითითებულია ნასყიდობის ფასი და მას შემდეგ გაწეული ხარჯი საფუძველს მოკლებულია, თუმცა სასამართლო მხარეთა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს 2018 წლის 01 თებერვალს ნ-----ის მიერ ხელმოწერილი ხელწერილის შინაარსზე, რომლითაც მისი მხრიდან ფაქტობრივად დადასტურებულია ბ-----ებთან არსებული სასესხო ვალდებულებითი ურთიერთობა და ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მოსარჩელების კუთვნილი და ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის გამოყენების ფაქტი. აღნიშნული ასევე დასტურდება ნ-----ის შეგებებულ სარჩელზე დართული წერილობითი ახსნა-განმარტებით, სადაც იგი მიუთითებს მხარეებს შორის პირველად გაფორმებულ სესხის ხელშეკრულებაზე და ასევე მეორე ხელშეკრულებაზე, რომლის დადებისასაც მან მოსარჩელებს დამატებით გადასცა გარკვეული თანხა მისთვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაფორმების სანაცვლოდ. რაც შეეხება მათ შორის ურთიერთობის სამართლებრივ ფორმას, ნ-----ე თავის ახსნა-განმარტებაში არ აკონკრეტებს, რომ მხარეებს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ იყენებს ტერმინებს: საკუთრებაში გადაცემა; საჯარო რეესტრში ნებაყოფლობით გადაფორმება. ამავე ახსნა-განმარტებაში იგი ასევე მიუთითებს მხარეთა შორის არსებულ შეთანხმებაზე, კერძოდ თანხის ერთიანად გადაცემის შემთხვევაში, რაც შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარსა და 1850 აშშ დოლარს, ანუ თუ ქონების ყოფილი მესაკუთრები დაფარავდნენ ყველა იმ ხარჯს, მზად იყო და არის რომ გადაუფორმოს უძრავი ქონება მათ.

აღნიშნულ ახსნა-განმარტებასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც

საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარემ მტკიცებულების სახით წარმოადგინა უძრავი ნივთის ნასყიდობის წერილობითი ხელშეკრულება, რომლის სამართლებრივი ბუნებაც შეგებებული სარჩელით მოპასუხეებმა სადავო გახადეს. რაც შეეხება ნ-----ეს, მის მიერ წარმოდგენილ წერილობით ახსნა-განმარტებას, სასამართლო არასარწმუნოდ მიიჩნევს, ვინაიდან მასში მითითებული გარემოებები ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, კერძოდ: მიუთითებს რომ თანხის (10 000 აშშ დოლარისა და 1850 აშშ დოლარის) ერთიანად გადახდის შემთხვევაში გადაუფორმებს ბინას, შემდეგ მიუთითებს, რომ მესაკუთრეები თუ დაფარავენ ყველა ხარჯს მზად არის გადაუფორმოს ქონება უკან გარკვეული ვადის მიცემით, თუმცა არ აკონკრეტებს რა სახის ხარჯი გასწია მან, ვინაიდან იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ნასყიდობის საგნის ფასი ხელშეკრულებით 10 000 აშშ დოლარია, ახსნა-განმარტების მიხედვით გაუგებარია რა თანხას წარმოადგენს ეს 1850 აშშ დოლარი, მეორე, ასევე გაურკვეველია რას გულისხმობს ნ-----ე ყველა ხარჯში და მესამე მან ახსნა-განმარტების დაწერამდე 30.04.2018წ.) თავისი ხელით დაწერა ხელწერილი, რომელშიც ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად მიუთითა, რომ ბ-----ების მხრიდან თანხაა გადასახდელი, საიდანაც 10 000 აშშ დოლარი არის ძირი, 1850 აშშ დოლარი - პროცენტი, რაც კიდევ ერთხელს ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ნ-----ესა და ბ-----ებს შორის 2017 წლის 05 ივნისს დაიდო არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ სესხის ხელშეკრულება, შესაბამისად, მაია, ა----, კ----- და დ-----ების სარჩელი საფუძვლიანია.

**6.8.** რაც შეეხება 05.06.2017 წლის ხელშეკრულების საგანს, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ბ-----ების სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა მათივე სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება იმდენად, რამდენადაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

**6.9.** რაც შეეხება ნ-----ის შეგებულ სასარჩელო მოთხოვნას, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ის მოთხოვნა მოპასუხეების: მაია, კ-----, დავით და ა-----ების სოფელ ტინისხიდში მდებარე უძრავი ქონებიდან გამოსახელებისა და მათთვის ქირის დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

**6.10.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

**6.11.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე გორი, სოფელი ტინისხიდი, (საკადასტრო კოდი №66.45.04.234) საჯარო რეესტრში 2017 წლის 05 ივნისიდან რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრებად, უფლების დამდასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2017 წლის 05 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2017 წლის 05 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გავრცელდა იპოთეკის უფლება, სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს ნ-----ის სარჩელს მაია, ა---, კ----- და დ-----ების უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, რამეთუ მოსარჩელე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილობის პირობებში ნ-----ე აღარ წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-

ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნისათვის უფლებამოსილ სუბიექტს.

რაც შეეხება ნ-----ის მოთხოვნას ბ-----ებისათვის ქირის დაკისრების შესახებ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

განსახილველ შემთხვევაში პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ ნ-----ე არ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, იგი არასოდეს ფლობდა უძრავ ნივთს და არც სარგებლობაში გადაუცია ბ-----ებისათვის, უფრო მეტიც ბ-----ები თავად არის ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრეები, შესაბამისად, ნ-----ე ვერც ქირავნობის ხელშეკრულების მხარე, გამქირავებული ვერ იქნება..

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

**7.1.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, 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.

**7.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეებს გადახდილი აქვთ სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით, რომლის ანაზღაურებაც იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, უნდა დაეკისროს მოპასუხე ნ-----ეს.

რაც შეეხება ნ-----ის მიერ გადახდილ სახელმწიფო ბაჟს - 160 ლარს, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მას შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **9. სარჩელის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით:**

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 აპრილის განჩინებით მოსარჩელეების მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა და ნ-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე

გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში, ს/კ: №66.44.04.234) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ვინაიდან სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სრულად დაკმაყოფილდა, აღნიშნული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

### **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, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მ-----ის, კ-----ლის, ა-----ის და დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----ესა და მ-----ს, კ-----ლს, ა-----ს და დ-----ს შორის 2017 წლის 05 ივნისს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. დადგინდეს ნ-----ესა და მ-----ს, კ-----ლს, ა-----ს და დ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 10 000 აშშ დოლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში მდებარე №66.44.04.234 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იპოთეკის უფლება;

3. უძრავი ქონება, მდებარე გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში (საკადასტრო კოდი: №66.44.04.234) დაუბრუნდეს საკუთრებაში მ-----ს, კ-----ლს, ა-----ს, დ-----ს და აღირიცხოს იპოთეკა ნ-----ის სასარგებლოდ;

4. ნ-----ის მოთხოვნა, გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში მდებარე №66.44.04.234 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის მ-----ის, კ-----ლის, ა-----ის და დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და მათთვის ქირის დაკისრების შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს;

5. გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ, ნ-----ისათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე გორის რაიონის სოფელ ტინისხიდში, ს/კ: №66.44.04.234) გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის შესახებ დარჩეს უცვლელი გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და გაუქმდეს ამ უძრავი ქონების მ-----ის, კ-----ლის, ა-----ის და დ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირების პროცესში.

6. ნ-----ეს მოსარჩელების: მ-----ის, კ-----ლის, ა-----ის და დ-----ის სასარგებლოდ, მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, დაეკისროს 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

7. ნ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

9. 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**მაია კუთხაშვილი**