



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 ოქტომბერი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი  
თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის  
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე  
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - ნი-----ა

წარმომადგენელი - მე-----ი, ხა-----ა

მოპასუხე - სს „ქა-----ი“

წარმომადგენელი - მა-----ე

დავის საგანი - უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სს „ქა-----ს“ ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის - 9000 ლარის გადახდა;

1.2. სს „ქა-----ს“ ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების მიზნით პროცენტის - 12 960 ლარის გადახდა;

#### სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

20-- წლის 31 მარტს №სა---- სასესიო ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელე ნი-----ამ მოპასუხე სს „ქა-----ისაგან“ ისესხა 28 000 აშშ დოლარი. სესხის ვადა შეადგენდა 36 თვეს, წლიური საპროცენტო განაკვეთი 48%. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, იპოთეკით დაიცვრიტა ნი-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--.

ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, ნი-----ამ მოპასუხეს 2011 წლის 30 სექტემბრამდე ჯამში გადაუხადა - 24 062.96 აშშ დოლარი, საიდანაც იფარებოდა სესხის ძირი თანხაც. შესაბამისად, ბანკის მიერ გაცემული დეტალური ამონაწერის მიხედვით, დარჩენილი დავალიანება იყო - 18 743.97 აშშ დოლარი.

მიუხედავად აღნიშნული გადახდებისა, მოპასუხემ შეიტყო რა მოსარჩელის მატერიალური მდგომარეობის გაუარესების შესახებ (იგი დაკავებულ იქნა და გირაოს სახით განესაზღვრა 100 000 ლარის გადახდა, რაც გადახდილ იქნა მოსარჩელის მიერ), უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების მიზნით, დაჩქარებული წესით, 2012 წლის თებერვალში მიმართა ბიზნეს აუქციონს.

2012 წლის 20 მარტს თბ-----ის მიერ გაცემული განკარგულების საფუძველზე, უძრავი ქონება შეიძინა თავად მოპასუხემ - 12 119.61 აშშ დოლარად, რაც იმ დროისათვის შეადგენდა - 19 677 ლარს. ე.ი. აუქციონზე გადახდილი თანხა თავად დაუბრუნდა მოპასუხეს. მოპასუხემ უძრავი ქონება, რომლის ღირებულებაც გაცილებით მეტს შეადგენდა, შეიძინა მიზერულ ფასად, რომელიც უკან დაუბრუნდა.

2012 წლის 20 მარტის განკარგულება მოპასუხემ წარადგინა საჯარო რეესტრში 2012 წლის 30 მარტს და 2012 წლის 04 აპრილს აღირიცხა მესაკუთრედ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--.

აღნიშნულის შემდგომ, მოსარჩელემ განაგრძო მოლაპარაკება მოპასუხესთან უძრავი ქონების დაბრუნება-გამოსყიდვის მიზნით, რაზედაც საბოლოოდ 2013 წლის დეკემბერში შეთანხმდნენ სიტყვიერად. შეთანხმების საფუძველზე, უძრავი ქონების გამოსყიდვის მიზნით, მოპასუხეს ჯამში მიღებული აქვს 9000 ლარი. მოსარჩელეს აღნიშნული თანხა სესხის სახით აქვს აღებული მოქალაქე ირმა ბუძიაშვილისაგან 2013 წლის 09 დეკემბერს და მასზე 2015 წლის დეკემბრის ბოლომდე გადახდილი აქვს საპროცენტო სარგებელი. თანხის ჩარიცხვის შემდგომ, მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა იმ გარემოების შესახებ, რომ მოპასუხეს უძრავი ქონება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დაუტვირთავს იპოთეკით, რამაც იგი მძიმე მდგომარეობაში ჩააყენა.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, მოპასუხეს მოსარჩელისაგან მიღებული აქვს 9000 ლარი, რომელსაც აპროცენტებს და ყოველთვიურად ღებულობს შემოსავალს. გარდა ამისა, მოპასუხის საკუთრებაში გადავიდა მოსარჩელის უძრავი ქონება, რომელიც მან უზრუნველყოფის სახით გამოიყენა და სს „თი-----დან“ მიიღო სოლიდური თანხა, რომელსაც ასევე აპროცენტებს, ვინაიდან სწორედ სესხება-გასესხება წარმოადგენს მოპასუხის საქმიანობას. შესაბამისად, თუნდაც მოსარჩელესთან არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საპროცენტო სარგებელის - 48%-ის გათვალისწინებით, 2013 წლის 10 თებერვლიდან მოპასუხეს მიღებული აქვს წელიწადში - 4320 ლარი, სულ ჯამში - 12 960 ლარი.

მიუხედავად, ზემოთ მითითებული სოლიდური მოგებისა, მოპასუხემ უარი განაცხადა ქონების გამოსყიდვასთან დაკავშირებით მოპასუხესთან მოლაპარაკებაზე და 2016 წლის 04 ოქტომბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ნი-----ას გამოსახლება უკვე მისი საკუთრებიდან, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუ-----. სასამართლომ სარჩელი

დააკმაყოფილა.

2017 წლის 07 ივნისს მოსარჩელემ წერილობით მიმართა მოპასუხეს და მოითხოვა მასთან ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე მყოფი მოსარჩელის კუთვნილი თანხის - 9000 ლარისა და მასზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნება, რაზეც მოპასუხისაგან არანაირი პასუხი არ მიუღიათ.

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სს „ქა-სა“ და ნი-ას შორის 20-- წლის 26 მარტს გაფორმდა №ს- საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, გარდა მოსარჩელის მიერ მითითებული №ს- სასესხო ხელშეკრულებისა, ასევე გაფორმდა სამი სესხის ხელშეკრულება: 1) 20-- წლის 30 ნოემბერს დაიდო №5134 სასესხო ხელშეკრულება და მსესხებელზე გაიცა კრედიტი 3100 აშშ დოლარის ოდენობით; 2) 2011 წლის 30 აპრილს დაიდო №6027 სასესხო ხელშეკრულება და მსესხებელზე გაიცა კრედიტი 2000 აშშ დოლარის ოდენობით; 3) 2011 წლის 06 ოქტომბერს დაიდო №7365 სასესხო ხელშეკრულება და მსესხებელზე გაიცა კრედიტი 3460 აშშ დოლარის ოდენობით. ზემოთ აღნიშნული №ს- საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებისა და მის ფარგლებში გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებების უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვრთა ნი-ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. აღნიშნულის მიუხედავად, მოსარჩელე მხოლოდ №ს- სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანებაზე ამახვილებს ყურადღებას და საერთოდ არ უთითებს დანარჩენი სამი სასესხო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანებაზე. მოსარჩელე სასესხო ვალდებულებას არ ასრულებდა 2011 წლის სექტემბრის თვის შემდგომ. შესაბამისად, 2012 წლის 29 თებერვლის მდგომარეობით, მოსარჩელის დავალიანება სს „ქა-ის“ მიმართ შეადგენდა - 36 358.83 აშშ დოლარს. აღნიშნულის გამოც სს „ქა-ი“ იძულებული გახდა მიემართა კერძო აუქციონისათვის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის მოთხოვნით. ამასთან, მოპასუხისათვის ცნობილი არ ყოფილა ნი-ას პირადი პრობლემების შესახებ.

იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია აუქციონზე მოხდა 2012 წლის 20 მარტს, რითაც მსესხებლის პრობლემა არ მოგვარებულა. გამომდინარე იქიდან, რომ აუქციონში არც ერთ მესამე პირს არ მიუღია მონაწილეობა სს „ქა-ი“ იძულებული გახდა თავად შეესყიდა აუქციონზე გატანილი ქონებას. სესხის დაფარვისა და გაცემული თანხის უკან დაბრუნების ერთადერთი გზა დარჩა შეძენილი ქონების გასხვისება. 2013 წლის დეკემბრამდე არაერთი მოლაპარაკება მიმდინარეობდა მოსარჩელესთან. იგი მუდმივად იძლეოდა დავალიანების დაფარვის პირობას, რათა მოპასუხეს არ მიემართა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით და უძრავი ქონება არ გასხვისებულიყო მესამე პირზე. თუმცა, რადგან მოსარჩელის ზეპირსიტყვიერი დაპირებები ნდობას აღარ იწვევდა, 2013 წლის 13 დეკემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება. ბე-ს ოდენობად განისაზღვრა - 5000 ლარი, შემდეგი ლოგიკით:

მოსარჩელე მოპასუხის უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა ბე-ს ხელშეკრულების გაფორმებამდე 20 თვე. ამ პერიოდში მოსარჩელის მიერ ქირის სახით მინიმალური თანხის - თვეში 250 ლარის გადახდით, გადახდილი იქნებოდა 5000 ლარი. შესაბამისად, ნი-----ამ 2013 წლის 10 და 11 დეკემბერს ბე-ს სახით გადაიხადა ჯამში 5000 ლარი (2925.94 აშშ დოლარი). მოსარჩელის მიერ არ განხორციელდა ნასყიდობის დარჩენილი საფასურის გადახდა და ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, მის მიერ ბე-ს სახით გადახდილი 5000 ლარი დარჩა ბე-ს მიმღებს - სს „ქა-----ს“.

ბე-ს ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემდგომ, მოპასუხემ უარი განაცხადა მოსარჩელესთან გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რადგან მოსარჩელე თანხის მხოლოდ ნაწილის გადახდით კვლავ ეცდებოდა დროის გაჭიანურებას. შესაბამისად, სს „ქა-----ი“ კვლავ დროს დაკარგავდა და შედეგს ვერ მიაღწევდა. მოსარჩელესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდებოდა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მის მიერ მოხდებოდა თანხის ერთიანად, სრულად გადახდა.

ყოველივე ამის შემდგომ, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელე კვლავ გადაიხდიდა 5000 ლარს ქირის სახით (2014 წლის იანვრიდან 2015 წლის აგვისტოს ჩათვლით), ხოლო 2015 წლის სექტემბერში (მოსარჩელის მოთხოვნით) ნასყიდობის საფასურს სრულად. ასეთ დროს ბე-ს სახით და ქირის სახით გადახდილი თანხები გამოიქვითებოდა ნასყიდობის ჯამური საფასურიდან და მოსარჩელე გადაიხდიდა მხოლოდ დარჩენილ ნაწილს. თუმცა, მოსარჩელის მიერ 2014 წლის 10 თებერვალს მოპასუხის ანგარიშზე ნაცვლად შეთანხმებული 5000 ლარისა ჩარიცხულ იქნა 4000 ლარი. მხარეთა შორის არ მომხდარა ქირავნობის ხელშეკრულების წერილობითი გაფორმება, რადგან მოსარჩელემ თავად განახორციელა 4000 ლარის ისე ჩარიცხვა, რომ ხელშეკრულების ხელმოსაწერად არ მისულა. ამდენად, მის მიერ გადახდილი 9000 ლარიდან 5000 ლარი გადახდილია ბე-ს სახით, ხოლო 4000 ლარი ქირის სახით.

2015 წლის სექტემბრიდან ნი-----ას არ გადაუხდია არც ქირა და არც რაიმე მოლაპარაკება უწარმოებია მოპასუხესთან. იგი ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხის უძრავ ქონებას, რის გამოც მოპასუხე იძულებული გახდა მიემართა სასამართლოსათვის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. სარჩელი შეტანილ იქნა სასამართლოში 2016 წლის 04 ოქტომბერს, რაც ადასტურებს, რომ მოსარჩელეს კვლავ არაერთი ვადა განესაზღვრა ქონების გამოსასყიდად ან ქირის გადასახდელად, თუმცა უშედეგოდ.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** 20-- წლის 26 მარტს სს „ქა-----სა“ და ნი-----ას შორის გაფორმდა №საკრ-183 საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ასევე გაფორმდა შემდეგი სასესხო ხელშეკრულებები: 1) 20-- წლის 31 მარტის №ს----- სასესხო ხელშეკრულება და მსესხებელზე სესხის სახით გაიცა - 28 000 აშშ დოლარი; 2) 20-- წლის 30 ნოემბრის №5134 სასესხო ხელშეკრულება და

მსესხებელზე სესხის სახით გაიცა - 3100 აშშ დოლარი; 3) 2011 წლის 30 აპრილის №6027 სასესხო ხელშეკრულება და მსესხებელზე სესხის სახით გაიცა - 2000 აშშ დოლარი; 4) 2011 წლის 06 ოქტომბრის №7365 სასესხო ხელშეკრულება და მსესხებელზე სესხის სახით გაიცა - 3460 აშშ დოლარი;

ზემოთ აღნიშნული საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებისა, და მის საფუძველზე გაფორმებული დამატებითი ხელშეკრულებების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „ქა-----სა“ და ნი-----ას შორის 20-- წლის 26 მარტს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვრიტა ნი-----ას კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 31.03.20--წ. №ს----- სასესხო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 16,17);
- 26.03.20--წ. იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 20-26);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 27-28);
- სესხის ამონაწერები (იხ. ს.ფ. 101-104);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.2.** ნი-----ას მიერ ჯეროვნად არ იქნა შესრულებული მასსა და სს „ქა-----ს“ შორის გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებიდან (იხ. 3.1.1. პუნქტი) გამომდინარე ვალდებულებები, რის გამოც დავალიანების დაფარვის მიზნით, სს „ქა-----მა“ მოახდინა იპოთეკით დაიცვრიტული უძრავი ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია.

უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--, 2012 წლის 19 მარტს, მესამე იძულებით აუქციონზე შეიძინა თავად სს „ქა-----მა“ – 12119.61 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად. შესაბამისად, თბ-----ის მიერ 2012 წლის 20 მარტს გაცემული №19/3-12-1 განკარგულების საფუძველზე, სს „ქა-----ი“ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სალაროს შემოსავლის ორდერები (იხ. ს.ფ. 29-43);
- თბ-----ის მიმართვები (იხ. ს.ფ. 54-56);
- 20.03.2012წ. განკარგულება იძულებით აუქციონზე შეძენილი ქონების შესახებ (იხ. ს.ფ. 57-58);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 68-69);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.3.** სს „ქა-----მა“ იძულებით აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--, მასსა და სს „თი-----ს“ შორის 2013 წლის 30 აგვისტოს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, დატვირთა იპოთეკით.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 30.08.2013წ. იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 62-67);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 69-69);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.4.** 2013 წლის 13 დეკემბერს სს „ქა-----სა“ (ბეს მიმღები) და ნი-----ას (ბეს მიმცემი) შორის მარტივი წერილობითი ფორმით გაფორმდა ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბეს მიმცემმა ბე-ს მიმღებს გადასცა ფულადი თანხა - 2925.94 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც გადახდილ იქნა ორ ნაწილად - 2013 წლის 10 დეკემბერს - 2344.40 აშშ დოლარი და 2013 წლის 11 დეკემბერს - 581.54 აშშ დოლარი, რამაც გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით შეადგინა - 5000 ლარი.

ხელშეკრულების მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, ბე წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მტკიცებულებას და ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებას. აღნიშნული თანხა ჩაითვლება ბე-ს მიმცემის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახდელის ანგარიშში, რომელიც შეადგენს 70 000 აშშ დოლარს. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--.

ხელშეკრულების მე-8 და მე-9 პუნქტების თანახმად, ნასყიდობის საფასურის ნაწილი - 3000 აშშ დოლარის ოდენობით გადახდილ უნდა იქნეს ბე-ს მიმცემის მიერ არაუგვიანეს 2013 წლის 31 დეკემბრისა. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2014 წლის 30 მარტამდე. ამ ვადის დადგომისთანავე ბე-ს მიმცემის მიერ სრულად უნდა იყოს გადახდილი ნასყიდობის საფასური და მხარეთა შორის უნდა გაფორმდეს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 13.12.2013წ. ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება (ს.ფ. 105-106);
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (იხ. ს.ფ. 59-60);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.5.** 2014 წლის 10 თებერვალს ნი-----ას მიერ სს „ქა-----ის“ ანგარიშზე ჩარიცხულ იქნა 4000 ლარი. თანხის ჩარიცხვის დანიშნულებაში მითითებულია: „უძრავი ქონების გამოსყიდვა სანავარდოს 89 ნი-----ა“.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სალაროს შემოსავლის ორდერი (იხ. ს.ფ. 59-61);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.6.** ნი-----ას არ შეუსრულებია მასსა და სს „ქა-----ს“ შორის 2013 წლის 13 დეკემბერს გაფორმებული ბე-ს გადახდის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები. კერძოდ, მას 2014 წლის 30 მარტამდე არ გადაუხდია უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0-- , ნასყიდობის საფასური სრულად.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 13.12.2013წ. ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება (ს.ფ. 105-106);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.7.** უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--, დღეის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სს „ქა-----ის“ სახელზე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 68-69);

**3.1.8.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 თებერვლის გადაწყვეტილებით, სს „ქა-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და ნი-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქ. თბ-----ში მდებარე #01.12.14.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება და დადგინდა აღნიშნული ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა მესაკუთრე სს „ქა-----ისათვის“.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 06.02.2017წ. გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 74-79);

**3.1.9.** მოსარჩელე ნი-----ამ წერილობით მიმართა სს „ქა-----ს“, რომლითაც მოითხოვა სს „ქა-----ისათვის“ გადაცემული 9000 ლარისა და მასზე დარიცხული და მოპასუხის მიერ მიღებული საპროცენტო სარგებლის - წლიური 48%-ის დაბრუნება, თუმცა აღნიშნულზე მოსარჩელეს პასუხი არ მიუღია.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მიმართვა (იხ. ს.ფ. 80-83);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

**სამოტივაციო ნაწილი**

**4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნი-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

**5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე, 183-ე, 311<sup>1</sup>, 323-ე, 327-ე, 421-ე, 976-ე, 979-ე, 981-ე მუხლები.

## 6. სამართლებრივი შეფასება

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

ბე წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთ დამატებით საშუალებას. იმისათვის, რომ ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის გადაცემული ფულადი თანხა მივიჩნიოთ ბედ, აუცილებელია, რომ აღნიშნული სამართალურთიერთობა აკმაყოფილებდეს შემდეგ პირობებს: 1. ბე შეიძლება იყოს მხოლოდ ფულადი თანხა, ანუ ფულის განსაზღვრული რაოდენობა, 2. ბეს საშუალებით შეიძლება მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების უზრუნველყოფა. ბე გადაიცემა გადასახდელი თანხის ანგარიშში, ამიტომ იგი ჩაითვლება მისი საშუალებით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებისას. თავად ბე არ წარმოადგენს ძირითადი ვალდებულების შესრულებას. თუ მოვალემ დაიწყო ძირითადი ვალდებულების შესრულება თუნდაც არაჯეროვნად, ბე ხდება შესრულების ნაწილი და აქედან გამომდინარე, უნდა ჩაითვალოს ნაწილობრივ გადახდად. ბეს გადაცემა ხდება ხელშეკრულების დადების დასადასტურებლად.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2013 წლის 13 დეკემბერს სს „ქა-----სა“ (ბეს მიმღები) და ნი-----ას (ბეს მიმცემი) შორის მარტივი წერილობითი ფორმით გაფორმდა ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბეს მიმცემმა ბე-ს მიმღებს გადასცა ფულადი თანხა - 2925.94 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც გადახდილ იქნა ორ ნაწილად - 2013 წლის 10 დეკემბერს - 2344.40 აშშ დოლარი და 2013 წლის 11 დეკემბერს - 581.54 აშშ დოლარი. გადახდილმა თანხამ გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით შეადგინა - 5000 ლარი. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ ბე წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ 01.12.14.0--.0--, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მტკიცებულებას და ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებას. აღნიშნული თანხა ჩაითვლება ბე-ს მიმცემის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახდელის ანგარიშში, რომელიც შეადგენს 70 000 აშშ დოლარს.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნული განმარტების შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, ბე წარმოადგენს ფულად თანხას - 5000 ლარს, და მისი საშუალებით განხორციელდა მხარეთა შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების უზრუნველყოფა.

**6.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით გარიგების დადებისათვის ითვალისწინებს სპეციალურ ფორმას. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას, ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ხოლო, ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

ზემოთ აღნიშნული მუხლებიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ნამდვილად მიჩნევისათვის აუცილებელია მხარეთა ნამდვილი ნების არსებობა, შეთანხმება ხელშეკრულების არსებით პირობებზე და გარიგების წერილობითი ფორმით შედგენა, რომელზეც იქნება ორივე მხარის ხელმოწერა. ამასთან, სსკ-ის 323-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობის პირობას, თუმცა სანივთო უფლების წარმოსაშობად - საკუთრების უფლების შესაძენად, სპეციალური სსკ-ის 183-ე მუხლი განამტკიცებს წერილობით ფორმასთან ერთად გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობას.

ამდენად, იმისათვის, რომ სრულყოფილად განხორციელდეს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემძენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო გარიგების რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311<sup>1</sup>-ე მუხლი. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, უნდა განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხოლო რეგისტრაციისათვის, კი უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის შესახებ გარიგების დამოწმება სავალდებულოა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მე-2 წინადადების თანახმად, ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც. ამდენად, ვინაიდან უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს გარიგების დადების სპეციალური ფორმა, აღნიშნული, ასევე უნდა იქნეს გათვალისწინებული მასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებზეც.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნი-----ასა და სს „ქა-----  
--ს“ შორის ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება გაფორმებულია მარტივი წერილობითი

ფორმით. ამასთან, ხელშეკრულება არ ყოფილა დამოწმებული კანონით დადგენილი წესით და გარიგების მონაწილე მხარეებს გარიგებისათვის ხელი არ მოუწერიათ არც მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით.

შესაბამისად, ვინაიდან ბე-ს ხელშეკრულება წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ გარიგებას და მისი შემადგენელი ნაწილია, ხოლო სამოქალაქო კოდექსი მსგავსი ხელშეკრულებებისათვის ითვალისწინებს იგივე ფორმას, რასაც უძრავი ნივთის გადაცემასთან დაკავშირებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2013 წლის 13 დეკემბერს ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება არ დადებულია კანონით დადგენილი წესით.

**6.3.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო უპირველეს ყოვლისა აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მხარეები სადავოდ არ მიიჩნევენ თავად მათ მიერ დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობას, გარიგების ფორმის დაუცველობა არის გარიგების ბათილობის გამომწვევი სამართლებრივი საფუძველი, რომელიც სასამართლომ უნდა გამოიყენოს მიუხედავად იმისა, მხარეები უთითებენ თუ არა ამ გარემოებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს გარიგების ფორმის თავისუფლების პრინციპს: გარიგების მონაწილეებს თვითონ შეუძლიათ განსაზღვრონ გარიგების ფორმა. თუმცა, ამ ზოგადი პრინციპიდან კანონი იცნობს რამდენიმე გამონაკლისს, როცა ადგენს გარიგების სავალდებულო ფორმას. გარიგების ფორმას შეიძლება ჰქონდეს მტკიცების, გაფრთხილების, განზრახვის სერიოზულობის, კონტროლისა და ნამდვილობის ფუნქციები. სსკ-ის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული ბათილობა მხოლოდ მაშინ დგება, როცა გარიგების ფორმას ნამდვილობის ფუნქცია აკისრია. მისი შინაარსი იმპერატიულია და გარიგების მონაწილეებს მისი შეცვლა არ შეუძლიათ.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან. ასეთი გარიგება უცილოდ ბათილი (არარა) (ისეთი გარიგებები, რომლებიც დადებისთანავე ბათილია) გარიგებაა და იგი არ წარმოშობს დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არც მხარეთათვის და არც სასამართლოსათვის. საცილო გარიგებებისაგან განსხვავებით, მისი ბათილობისათვის აუცილებელი არ არის მონაწილის მიერ შეცვლების ნების გამოვლენა, ანუ რადგან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება იურიდიულად შედეგუუნაროა, არაა სავალდებულო მხარე სარჩელით მოითხოვდეს მის ბათილობას. უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება წარმოადგენს ბათილი გარიგების ყველაზე მკაცრ და კატეგორიულ ფორმას, ასეთი გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი არ დგება არც მისი მონაწილეების და არც მესამე პირთა

მიმართ, რადგან ბათილობა კანონით არის განსაზღვრული და მისი გამოსწორების შესაძლებლობას კანონი არ ითვალისწინებს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნი-----ასა და სს „ქა-----ს“ შორის 2013 წლის 13 დეკემბერს ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება დადებულია მარტივი წერილობითი ფორმით, კერძოდ ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერები არ არის დადასტურებული კანონით დადგენილი წესით და მხარეთა ნება არც მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის გამოხატული უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით. ამასთან, სამოქალაქო კანონმდებლობის თანახმად, უძრავი ქონების შესაძენად ბეს სახით გაცემულ თანხაზე ხელშეკრულება იმ ფორმის დაცვით უნდა გაფორმდეს, როგორც ფორმასაც ითვალისწინებს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს. შესაბამისად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეთა შორის ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება დადებულია არ არის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით. (იხ. გადაწყვეტილების 6.2. პუნქტი).

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნი-----ასა და სს „ქა-----ს“ შორის 2013 წლის 13 დეკემბერს დადებული ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება ბათილია მისი დადების მომენტიდან და მხარეთათვის ვერ წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს.

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

უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების ძირითადი დანიშნულება სწორედ დაზარალებულის ხარჯზე, უსაფუძვლოდ გამდიდრებული ან ქონებადაზოგადი შემძენის მიერ დაზარალებულისათვის ქონებრივი დანაკარგის ანაზღაურების უზრუნველყოფაა. უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე ვალდებულებები წარმოადგენენ ერთიან, დამოუკიდებელ არასახელშეკრულებო ინსტიტუტს, რომელიც ემსახურება საკუთრების უფლებისა და სხვა ქონებრივი უფლებების დაცვას. ამ სახის ვალდებულების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია თვით უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი და არა კონკრეტული საფუძველი, რასაც მოჰყვა გამდიდრება. ასეთ ფაქტად შეიძლება მივიჩნიოთ გამდიდრებული პირის, როგორც მართლზომიერი, ისე არამართლზომიერი მოქმედება. ასევე, დაზარალებულისა და მესამე პირთა იგივე სახის მოქმედებები. უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის უსაფუძვლოდ და გაუმართებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამართლიანობის აღდგენა. ამ მიზნით ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. ამ ინსტიტუტის უმთავრესი დანიშნულება არის არა ქონებრივი დანაკლისის შევსება, მაგ. ზიანის ანაზღაურება, არამედ ქონებრივი ნამატის ამოღება, პირის

თავდაპირველ ქონებრივ-სამართლებრივ მდგომარეობაში აღდგენა ანუ გამდიდრების გათანაბრება.

დადგენილია, რომ ნი-----ასა და სს „ქა-----ს“ შორის 2013 წლის 13 დეკემბერს დადებული ბე-ს გადახდის ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია მისი დადების მომენტიდან, ვინაიდან გაფორმებულია კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველად და მხარეთათვის ვერ წარმოშობს კერანაირ სამართლებრივ შედეგს. შესაბამისად, მიიჩნევა, რომ აღნიშნული ბათილი ხელშეკრულების ფარგლებში ნი-----ამ სს „ქა-----ს“ იმ ვალდებულების ფარგლებში გადასცა 5000 ლარი, რომელიც არ არსებობდა, რის გამოც აღნიშნული თანხა ექვემდებარება უკუქცევას უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ მარეგულირებელი ნორმების საფუძველზე.

**6.5.** რაც შეეხება დარჩენილი 4 000 ლარის მოთხოვნის უფლებას, სასამართლო განმარტავს შემდეგს.

საქმეში არსებული №1----- საგადახდო დავალებით დგინდება (იხ. ს.ფ. 61), რომ ნი-----ამ 2014 წლის 10 თებერვალს სს „ქა-----ს“ გადაურიცხა 4000 ლარი. გადახდის დანიშნულებაში მითითებულია შემდეგი: „უძრავი ქონების გამოსყიდვა სანავარდოს 89 ნი-----ა“. მოპასუხის განმარტებით, აღნიშნული თანხა წარმოადგენდა 2014 წლის იანვრიდან 2015 წლის აგვისტოს ჩათვლით გადასახდელ ქირის თანხას, რომელიც უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას უნდა ჩათვლილიყო ნასყიდობის საფასურში, თუმცა მოპასუხეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების შესაბამისად, არ წარმოუდგენია აღნიშნულის დამადასტურებელი არანაირი მტკიცებულება, რის გამოც მხოლოდ მისი ახსნა-განმარტება ვერ იქნება მიჩნეული ამ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ სათანადო და კვალიფიციურ მტკიცებულებად. შესაბამისად, სასამართლო დადასტურებულად ვერ მიიჩნევს მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობას. ამასთან, უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაფორმებულა და უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, დღეის მდგომარეობით, ირიცხება კვლავ სს „ქა-----ის“ სახელზე.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ამ შემთხვევაშიც მიიჩნევს, რომ ნი-----ასაგან სს „ქა-----ს“ 4000 ლარი გადაეცა ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რის გამოც, აღნიშნული თანხაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (მუხლის დასაბუთება იხილეთ 6.4. პუნქტში) ექვემდებარება უკუქცევას უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ მარეგულირებელი ნორმების საფუძველზე.

**6.6.** წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში მოსარჩელის მოთხოვნას, ასევე წარმოადგენს მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების მიზნით პროცენტის - 12 960 ლარის დაკისრება. აღნიშნული მოთხოვნის საფუძველად მოსარჩელე მიუთითებს შემდეგს: მოსარჩელეს მოპასუხისათვის გადაცემული აქვს 9000 ლარი, რომლითაც ის უსაფუძვლოდ სარგებლობს და იღებს საპროცენტო სარგებელს. შესაბამისად,

მოსარჩელესთან არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საპროცენტო სარგებელის - 48%-ის გათვალისწინებით, 2014 წლის 10 თებერვლიდან მოპასუხეს მიღებული აქვს წელიწადში 4320 ლარი, სულ ჯამში - 12 960 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თუ მიმღებმა მიღებისას იცოდა, ან უხეში გაუფრთხილებლობის გამო მისთვის უცნობი იყო სამართლებრივი საფუძვლის ხარვეზის არსებობა და ამის შესახებ მოგვიანებით შეიტყობს, ან გადაცემის თაობაზე მოთხოვნა მიღებულია სასამართლო წარმოებაში, მაშინ მიმღებს ეკისრება პასუხისმგებლობა ხარვეზის თაობაზე ცნობების მიღების ან სასამართლო წარმოებაში გადაცემის დროიდან – 979-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 980-ე მუხლის, ასევე ქვემოთ მოყვანილი წესების საფუძველზე. თუ მიმღები არ იღებს სარგებელს, რომელიც მას შეეძლო მიეღო მეურნეობის სათანადოდ გაძღოლის შედეგად, მაშინ ანაზღაურების მოვალეობა ეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ მას ბრალი მიუძღვის. ფულად ვალზე გადახდილ უნდა იქნეს პროცენტი. საგნიდან მიღებული შემოსავალი უნდა დაბრუნდეს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლი ითვალისწინებს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას ანუ ადგენს პასუხისმგებლობის ზომას მიმღების ბრალის არსებობისას. შესაბამისად, ასეთ შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს იურიდიული პასუხისმგებლობის წინაპირობები. კერძოდ: ზიანის არსებობა; მიმღებმა იცოდა ან უხეში გაუფრთხილებლობის გამო მისთვის უცნობი იყო სამართლებრივი საფუძვლის ხარვეზის არსებობა, ან გადაცემის თაობაზე მოთხოვნა მიღებულია სასამართლო წარმოებაში. ამ შემთხვევაში კუმულაციურად უნდა არსებობდეს ზიანის, არამართლზომიერი ქმედებისა და მასში მიმღების ბრალის შესახებ არსებული იურიდიული ფაქტები. ეს ისეთი შემთხვევაა, როდესაც უსაფუძვლო გამდიდრების მოვალე უფრო მკაცრ პასუხისმგებლობას ექვემდებარება, ვიდრე მხოლოდ მიღებულის დაბრუნება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადებით გათვალისწინებულ ფულად ვალზე პროცენტის გადახდის ვალდებულება იმპერატიულია, რაც დაკავშირებულია ამ ნივთის (ფულის) თავისებურებებთან. ამ ქონების (ფულის) უნიკალური თვისებიდან გამომდინარე ივარაუდება, რომ ფულად საშუალებებს ყოველთვის შეუძლია მოუტანონ სარგებელი მის მესაკუთრეს. ამდენად, ისეთი ქონების მიღების დროს როგორიცაა ფული, უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის მიხედვით, მისმა მიმღებმა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უნდა დაადასტუროს, რომ ამ ქონებამ (ფულამ) მას არანაირი სარგებელი არ მოუტანა, რაშიც მას ბრალი არ მიუძღვის ანუ მისთვის შეუძლებელი იყო ამ ქონებიდან სარგებლის მიღება.

წინააღმდეგ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ შესაძლებელი იყო ფულად სახსრებს მოეტანა მიმღებისათვის სარგებელი, რაც მან ბრალეულად არ მიიღო მისი არასათანადოდ გაძღოლის შედეგად.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნულის შესაბამისად, იმისათვის, რომ სახეზე იყოს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, სს „ქა-----ს“ თანხის გადაცემისთანავე უნდა სცოდნოდა ან მისთვის უხეში გაუფრთხილებობის გამო უცნობი უნდა ყოფილიყო მიღებული თანხის უსაფუძვლობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა შემდეგი ფაქტობრივი მოცემულობა: უ-----, საჯარო რეესტრში ირიცხება მოპასუხე სს „ქა-----ის“ სახელზე. თუმცა, უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ უძრავი ქონების სს „ქა-----ის“ საკუთრებაში გადაცემიდან დღემდე ნი-----ა ცხოვრობს და ფაქტობრივად ფლობს აღნიშნულ უძრავ ქონებას. ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, მისთვის გადაცემული 4000 ლარი წარმოადგენდა 2014 წლის იანვრიდან 2015 წლის აგვისტოს ჩათვლით გადასახდელი ქირის თანხას, ხოლო მხარეთა შორის 2013 წლის 13 დეკემბერს გაფორმებული ბე-ს გადახდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა - 5000 ლარი დაანგარიშებულ იქნა შემდეგნაირად: მოსარჩელე მოპასუხის უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა ბე-ს ხელშეკრულების გაფორმებამდე 20 თვე. ამ პერიოდში მოსარჩელის მიერ ქირის სახით მინიმალური თანხის - თვეში 250 ლარის გადახდით, გადახდილი იქნებოდა 5000 ლარი.

ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ სს „ქა-----ს“ გადაცემისთანავე უნდა სცოდნოდა უძრავი ნივთის შეძენისათვის კანონით იმპერატიულად დადგენილი სავალდებულო წინაპირობების დაუცველობის შესახებ, ხოლო სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტი, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქირავნობის ხელშეკრულება ფორმა თავისუფალი გარიგებაა და მხარეებს შეუძლიათ გააფორმონ ზეპირი ფორმითაც, სასამართლო ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, გონივრულად უშვებს იმ ვარაუდს, რომ შესაძლოა მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხა მიეჩნია ქირის თანხად და არ სცოდნოდა ან/და გონივრულად არ ევარაუდა მისი მიღების უსაფუძვლობის შესახებ.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიმღებს შესაძლოა არ სცოდნოდა მიღებული თანხის სამართლებრივი საფუძვლის ხარვეზის არსებობის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული პროცენტის დაკისრების წინაპირობა.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების მიზნით პროცენტის დაკისრების თაობაზე, დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

## 7. საპროცესო ხარჯები

**7.1.** მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 660 ლარი.

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, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ მოპასუხე სს „ქა-----ს“ მოსარჩელე ნი-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 270 ლარის ოდენობით, სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის (9000 ლარი) პროპორციულად, ხოლო დარჩენილი თანხა უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

## 8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### სარეზოლუციო ნაწილი

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

**1.** ნინო მარკოზიას სარჩელი სს „ქა-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

**1.1.** მოპასუხე სს „ქა-----ს“ მოსარჩელე ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის - **9 000 ლარის** გადახდა.

**2.** მოსარჩელის მოთხოვნა - მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების მიზნით პროცენტის - 12 960 ლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

**3.** მოპასუხე სს „ქა-----ს“ მოსარჩელე ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - **270 ლარის** გადახდა.

**4.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**  
**კაკაბაძე**

**ხათუნა**