



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 დეკემბერი 2018 წ.
რუსთავი

ქ.

შესავალი ნაწილი
რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე სს "ფ-----ო"
წარმომადგენლები ბაგრატ ფიფია, ლაშა ბერაძე

მოპასუხეები მ--- ტ-----ი
 ბ--- ტ-----ი
 ნ--- კ-----ე
 ს----- კ-----ე
 მ----- ჭ-----ე

დავის საგანი კრედიტის დაბრუნება, ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მ--- ტ-----ს, ბ--- ტ-----ს და ნ--- კ-----ეს სოლიდარულად დაეკისროთ - 16 169.60 ლარის გადახდა;
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 26 დეკემბერს ნ--- კ-----ესა და ს-----
- კ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების
მდებარე ქ. რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი) 0-----
ს----- კ-----ეზე გასხვისების შესახებ;
- 1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 2018 წლის 10 ივლისს ს----- კ-----ესა და მ-----
- ჭ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ს-----
- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი ქ.
რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი) 0----- მ----- ჭ-----
ეზე გასხვისების შესახებ;
- 1.4. უძრავი ქონების მდებარე ქ. რუსთავი, მე-20 მ/რ N7, ბინა 105 (საკადასტრო
კოდი) 0----- მესაკუთრედ ცნობილი იქნას ნ--- კ-----ე.

სარჩელის საფუძვლები

2016 წლის 17 მარტს სს „ფ-----ოსა“ და მ--- ტ-----ს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მსესხებელმა მიიღო კრედიტი 30 000 ლარი 2019 წლის 11 მარტამდე - 10089 დღის ვადით. წლიური საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 23,45%-ით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დავალიანების 1%, ხოლო პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება 60 კალენდარული დღის განმავლობაში. 2016 წლის 17 მარტს სს ფინკა ბანკ საქართველოსა და ბ--- ტ-----ს და ნ--- კ-----ეს შორის დაიდო თავდებობის ხელშეკრულებები, რომლითაც თავდებებმა იკისრება მ--- ტ-----ის სესხის გადახდის ვალდებულება მსესხებლის თანაბარწილად. მსესხებელი მუდმივად გრაფიკის დარღვევით იხდიდა სესხის თანხას, რის გამოც წარმოეშვა ბანკის მიმართ გადასახდელი დავალიანება. მსესხებელთან მიმდინარობდა მოლაპარაკებები სესხის რესტრუქტურიზაციის შესახებ, რაზეც უკმაყოფილებას გამოხატავდა ნ--- კ-----ე. ნ--- კ-----ესა და სოფიო კ-----ეს შორის 2017 წლის 26 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ--- კ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ. რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი) 0-----. გაასხვისა ს--- კ-----ეზე, რომელიც არის მისი შვილი. ამდენად, ეს ხელშეკრულება დადებულია მოსაჩვენებლად, მხოლოდ იმ მიზნით, სესხის იძულებითი აღსრულება ამ ბინის იძულებით რეალიზაციით არ მომხდარიყო. მოპასუხემ ქონება გაასხვისა მას შემდეგ, რაც შეიტყო, რომ კრედიტის დაბრუნებას მოვალე ვეღარ ახერხებდა. ამ ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრის შემდეგ 2018 წლის 29 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და ს----- კ-----**-ეს** (პირადი N35001097448) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე **ქალაქი რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი # 0-----)**, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. მიუხედავად სარჩელის უზრუნველყოფისა, 2018 წლის 10 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ს----- კ-----ემ უძრავი ქონება საკუთრებაში გადასცა მ----- ჭ-----ეს., რომელიც არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, იგი ს----- კ-----ესთან ერთად მუშაობს რუსთავის იუსტიციის სახლში, არიან ახლო მეგობრები, რის გამოც მათ შორის დაიდო მოჩვენებითი გარიგება იმ მიზნით, რომ ამ ქონების რეალიზაციის შესაძლებლობა ბანკს დაეკარგა.

3. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებს ბ--- ტ-----ს და მ--- ტ-----ს სარჩელზე წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სხდომაზე გამოცხადა.

მოპასუხეებმა ნ--- კ-----ემ, ს----- კ-----ემ და მ----- ჭ-----ემ წერილობით შესაგებლებში და სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მხარეებს შორის თავდებობის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი წესით არ გაფორმებულია და ნ--- კ-----ის თავდებობის ვალდებულება არ წარმოშობილა.

თავდებობის წარმოშობისათვის აუცილებელია თავდებობის წერილობითი განცხადება, რაც სახეზე არ არის. ბანკის მიერ წარმოდგენილი თავდებობის წერილი თავდებობას არ წარმოშობს, რადგან იგი თავისი შინაარსით არის ხელშეკრულება არა მხარის განცხადება. თავდებობის არსებობის შემთხვევაშიც კი გარიგების მოჩვენებითი ხასიათი არ დასტურდება, რადგან თავდებისათვის არავის უცნობებია, რომ ძირითადად მოვალემ სესხი არ გადაიხადა. ვალდებულების დარღვევა ნ---- კ-----ისთვის ცნობილი არ იყო და მას ქონების გადამალვის მიზანი არ ჰქონდა, შეეძლო ქონების გასხვისება, მათ შორის შვილზეც.

მ----- ჭ-----ემ განმარტა, რომ ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია. რაიმე ინფორმაცია ს----- კ-----ის ოჯახის სესხის შესახებ არ ჰქონდა. მხარეები არიან თანამშრომლები, რა დროსაც გაიგო რომ ს----- კ-----ე ყიდდა ბინას და მისთვის სასურველი ბინა ამის შედეგად შეიძინა. მოპასუხეებს განმარტებით, ხელშეკრულების გაფორმების დროს უზრუნველყოფის რაიმე ღონისძიება რეგისტრირებული არ იყო, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულების გაფორმება შეუძლებელი იქნებოდა.

1. ფაქტობრივი გარემოებები

1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 17 მარტს სს „ფ-----ოსა“ და მ--- ტ-----ს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მსესხებელმა მიიღო კრედიტი 30 000 ლარი 2019 წლის 11 მარტამდე - 10089 დღის ვადით. წლიური საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 23,45%-ით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დავალიანების 1%, ხოლო პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება 60 კალენდარული დღის განმავლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- საკრედიტო ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 18-21)

3.1.2. 2016 წლის 17 მარტს სს ფინკა ბანკ საქართველოსა და ბ--- ტ-----ს და ნ--- კ-----ეს შორის გაფორმებულია თავდებობის წერილები, სადაც მითითებულია, რომ თავდებებმა იკისრეს სოლიდარული პასუხისმგებლობა სს ფ-----ოს წინაშე მ--- ტ-----ის სესხის გადახდის ვალდებულების საკითხში და იკისრეს მსესხებლის თანაბარწილად სესხის, მასზე დარიცხული სარგებლის, საურავის და ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ყველა სხვა ხარჯის გადახდის ვალდებულება. თითოეული თავდების თავდებობის თანხის ოდენობაა 42 084 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- თავდებობის წერილების ასლები (ს.ფ. 22-25. ტომი 1)

3.1.3. მსესხებელმა ჯეროვნად არ შეასრულა 2016 წლის 17 მარტის სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება. 2018 წლის თებერვლამდე პერიოდულად იხდიდა სესხის თანხას, ხოლო 2018 წლის თებერვლის და მარტის თვეებში გადაიხადა სულ 9 ლარი, ხოლო 2018 წლის აპრილიდან სესხის დასაბრუნებლად ბანკისათვის თანხა საერთოდ არ გადაუხდია. სესხის დასაბრუნებლად გადანდილია სულ 27 535,73 ლარი, საიდანაც ძირითადი თანხაა 16 757,80 ლარი, პროცენტი 9 992,43 ლარი, პირგასამტეხლო 185,50 ლარი. გადასახდელი დავალიანებაა 16 169,60 ლარი, საიდანაც ძირითადი თანხაა 13 242,20 ლარი, პროცენტი 1871,46 ლარი, პირგასამტეხლო 1055,94 ლარი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
- ანგარიშიდან ამონაწერი (ს.ფ. 37-38. ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 26 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნ--- კ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი ქ. რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი) 0----- გაასხვისა შვილზე ს----- კ-----ეზე, ხოლო ს----- კ-----ემ 2018 წლის 10 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ეს უძრავი ქონება გაასხვისა მ----- ჭ-----ეზე. მ----- ჭ-----ისათვის არ იყო ცნობილი ნ--- და ს----- კ-----ეების მიმართ სასამართლოში დავის არსებობის შესახებ და ნ--- კ-----ის სასესხო ვალდებულების თაობაზე.

2017 წლის 26 დეკემბერს ნ--- კ-----ესა და ს----- კ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ნ--- კ-----ემ ს----- კ-----ეზე გაასხვისა უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე - ქ. რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი) 0----- ---. ხელშეკრულება დამოწმებულია საჯარო რეგისტრში. ნასყიდობის ფასია 10 000 აშშ დოლარი.

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ ხელშეკრულების მხარეები არიან ახლო ნათესავები, ს----- კ-----ე არის ნ--- კ-----ის შვილი.

2018 წლის 10 ივნისს ს----- კ-----ესა და მარია ჭ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მ----- ჭ-----ის საკუთრებად აღრიცხულია უძრავი ქონება რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე - ქ. რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი 0----- --. ხელშეკრულებაში მითითებულია ნასყიდობის ფასი 10 000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულება დამოწმებული საჯარო რეგისტრში.

განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის მოთხოვნით სასამართლომ ორჯერ გამოიყენა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხისათვის სადაო უძრავი ქონების გასხვისების და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის შესახებ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა სს ფ-----ოს განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. ს----- კ-----ეს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე **ქალაქი რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი # 02.03.02.050.01.105)**, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. საქმის წარმოების ელექტრონულ სისტემაში განჩინება განთავსდა 2018 წლის 29 ივნისს

განჩინების ასლი მოსარჩელე სს „ფ-----ოს“ წარმომადგენელმა გიორგი ნასყიდაშვილმა ჩაიბარა 2018 წლის 13 ივლისს.

2018 წლის 21 სექტემბერს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მომართა სს ფ-----ომ მოპასუხეების მ-----ტ-----ის, ბ--- ტ-----ის, ნ--- კ-----ის, ს----- კ-----ის და მ----- ჭ-----ის მიმართ და თავდაპირველ მოთხოვნებთან ერთად მოითხოვა მ----- ჭ-----ესა და ს----- კ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. ამავე დროს მოსარჩელემ მოითხოვა სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მ----- ჭ-----ისათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვა. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით განცხადება დაკმაყოფილდა. მ----- ჭ-----ეს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქალაქი რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი # 0-----), გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

ამდენად, მ----- ჭ-----ესთან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მართლია სასამართლოს მიერ მიღებული იყო განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, თუმცა ეს განჩინება კრედიტორს მოსარჩელე სს ფ-----ოს საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ჰქონდა. მ----- ჭ-----ესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია 2018 წლის 10 ივლისს, ხოლო საჯარო რეესტრში მისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2018 წლის 12 ივლისს. განჩინების ასლი მოსარჩელის წარმომადგენელმა სასამართლოში ჩაიბარა 2018 წლის 13 ივლისს.

ამ საქმეზე მოპასუხეებს სარჩელი და თანდართული საბუთები გაუგზავნა მოსარჩელე სს ფ-----ომ. მის მიერ წარმოდგენილი საფოსტო შეტყობინებების თანახმად, სარჩელისა და თანდართული საბუთების ასლები ს----- კ-----ეს და ნ--- კ-----ეს გაეგზავნათ 2018 წლის 22 აგვისტოს და ჩაბარდათ 2018 წლის 25 აგვისტოს. გზავნილები ჩაიბარა ს----- კ-----ემ. ამდენად, მ----- ჭ-----ესთან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მოპასუხეებს ს----- და ნ--- კ-----ებს არ ჰქონდათ ჩაბარებული სარჩელი და თანდართული საბუთები. მ--- ტ-----ს სარჩელი და თანდართული საბუთები მოსარჩელემ გაუგზავნა 2018 წლის 13 ივლისს და ჩაბარდა 2018 წლის 17 ივლისს, ხოლო ბ--- ტ-----ს გაუგზავნა 2018 წლის 22 აგვისტოს და ჩაბარდა 2018 წლის 24 აგვისტოს.

მოსარჩელე სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებებს მოჩვენებით დადებულ

გარიგებებზე მიიჩნევა იმ საფუძვლით, მათი მიზანი იყო სს ფ-----
ოს წინაშე ნ---- კ-----ის ქონებრივი პასუხისმგებლობისგან თავის არიდება.
გარიგების მოჩვენებითობის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებებს, რომ ს----
---- კ-----ე არის თავდების, ქონების გამყიდველის შვილი და ამის შედეგად
მისთვის ცნობილი იყო დედის ფულადი ვალდებულებების შესახებ. მ----- ჭ-----
-ე არის ს----- კ-----ის ახლო მეგობარი, იუსტიციის სახლში ერთად მუშაობენ
და ახლო ურთიერთობის გამო შემძენისათვის ცნობილი იყო მეგობრის ოჯახის
წევრების ფინანსური პრობლემების შესახებ.

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

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს
შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე (სსსკ-ის მე-4 მუხლი), რომლის არსი
მდგომარეობს შემდეგში - მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და
შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან
გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები
თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი
ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი
მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამდენად, შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე მხარე თავად
განაზღვრავს მისი მოთხოვნის თუ შესაგებლის საფუძვლად რა ფაქტები
მიუთითოს და რა მტკიცებულებები წარმოადგინოს მათ დასადასტურებლად.
ამავე დროს შეჯიბრებითობის პრინციპი მხარეს ფაქტების სწორად მითითების
და მტკიცებულებების წარმოდგენის ვალდებულებას აკისრებს, რადგან
მხოლოდ მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტების ფარგლებში და მათ მიერ
წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე გამოაქვს
სასამართლოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის
ან არარსებობის შესახებ.

შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე დავის გადაწყვეტისათვის
არსებითია სწორად განაწილდეს მხარეებზე მტკიცების ტვირთი, რაც დავის
არსზე, დასადგენი გარემოებების შინაარსზეა დამოკიდებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილია
სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპის შეჯიბრებითობის
მთავარი არსი. ამ ნორმის თანახმად, 1. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს
გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და
შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე
პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის
მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა
დასკვნებით.

სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების
ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული

სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

ამ შემთხვევაში დავის საგანია უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გასხვისების შესახებ დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა. ყოველი ხელშეკრულების მიმართ კი მოქმედების მისი ნამდვილობის პრეზუმფცია. ამ პრეზუმფციის გაქარწყლების, ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლების მტკიცების ვალდებულება ეკისრება იმ მხარეს, რომელიც გარიგების ბათილობას მოითხოვს, რადგან მან უნდა დაამტკიცოს გარიგებით მისი რა კანონიერი ინტერესი შეილახა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი მტკიცებულებების შეფასების ზოგადი სტანდარტი. ამ მუხლის თანახმად, 1. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 2. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. შესაბამისად, არცერთ მტკიცებულებას წინასწარ დადგენილი ძალა არ აქვს, რომელიმე მტკიცებულებას სხვა მტკიცებულებაზე უპირატესი მნიშვნელობა არ ენიჭება, საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოების შესახებ დასკვნა სასამართლომ უნდა გამოიტანოს ამ გარემოების შესახებ სასამართლოში წარმოდგენილი ყველა მტკიცებულების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე, მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს და უნდა ეფუძნებოდეს შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა - სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს არამარტო მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, არამედ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას **(იხ. სუსგ-ები №ას-406-383-2014; ას-945-895-2015; №ას-824-790-2016; № ას-388-361-2017).**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადაო ქონების თავდების ნ---- ჭ-----ის საკუთრების უფლების აღდგენისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებაა ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრის მ----- ჭ-----ის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენა, რადგან ამაზეა დამოკიდებულია მისგან ქონების გამოთხოვის, მისი საკუთრების უფლების გაუქმების საკითხის გადაწყვეტა.

მ----- ჭ-----ის, როგორც ხელშეკრულების არაკეთილსინდისიერი მხარის შესახებ მოსარჩელემ მიუთითა ქონების გამსხვისებელთან ახლო მეგობრული ურთიერთობა. მოსარჩელის განმარტებით, მათი ახლო მეგობრული ურთიერთობა დასტურდება სოციალურ ქსელებში მათი ხშირი კომუნიკაციით,

„ფეისბუქზე“ ერთმანეთის ჩანაწერებზე ხშირი კომენტარებით, ისინი ერთად მუშაობენ რუსთავის იუსტიციის სახლში. გარიგების ნამდვილობაში საეჭვო გარემოებად ასევე მითითებულია ის ფაქტი, რომ ს----- კ-----ესთან დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში და მ----- ჭ-----ესთან დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთიდაიგივე ფასი 10 000 აშშ დოლარია მითითებული, რაც ქონების რეალურად გასხვისების განზრახვაზე არ მიუთითებს. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ს----- კ-----ის და მ----- ჭ-----ის ახლო მეგობრული ურთიერთობის შესახებ მის მერ დასახელებული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები და არც სასამართლოს მეშვეობით მათი გამოთხოვის შუამდგომლობა აღუძრავს, თუკი თავად ეს მტკიცებულებები ვერ მოიპოვა, შესაბამისად, არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მ----- ჭ-----ე არის ს----- კ-----ის ოჯახთან მეგობრული ურთიერთობის დაკავშირებული პირი, რომ მისთვის ცნობილი იყო ს----- კ-----ის ოჯახის წევრების ფინანსური პრობლემების შესახებ და გარიგების დადებით დაეხმარა მათ ბანკის წინაშე პასუხისმგებლობის თავიდან არიდებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ნასყიდობის ხელშეკრულებების ასლები (ს.ფ. 40-41. 162-163. ტომი 1)
- მოსარჩელის განმარტება (21.12.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და მსესხებელს და თავდებებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სესხის და თავდებობის ხელშეკრულებების საფუძველზე ფულადი ვალდებულების შესრულება. არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა გარიგებების ბათილად აღიარების შესახებ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე, 868-ე, 54-ე, 891-ე, 892-ე, 51-ე, 463-ე, 464-ე, 895-ე, 361-ე, 417-ე, 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 419-ე, 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 56-ე, 477-ე, 170-ე, მე-9 მუხლი, 183-ე, 185-ე, 312-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

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

სადაო ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია საკრედიტო და სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის თანახმად, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით.

ამავე კოდექსის 868-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მხარეთა შეთანხმებით კრედიტორისათვის შეიძლება განისაზღვროს მყარი ან ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთი.

მხარეებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა სს „ფ-----
—ოსა“ და მ--- ტ-----ს შორის 2016 წლის 17 მარტს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებით, რომლის საფუძველზე მოპასუხე მსესხებელმა სესხად მიიღო 30 000 ლარი სამი წლის ვადით - 2019 წლის 11 მარტამდე. სესხის სარგებელი განისაზღვრა წლიური 23,45 %-ით. ხელშეკრულებით ასევე განსაზღვრულია პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ხოლო პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება 60 კალენდარული დღის ვადაში.

კრედიტის დაბრუნების ვალდებულება ჯეროვნად შესრულებული არ არის, თანხა სრულად არ დაბრუნებულა, მსესხებელმა დაარღვია თანხის გადახდის გრაფიკი, 2018 წლის აპრილიდან მსესხებელმა საერთოდ შეწყვიტა თანხის გადახდა, ხოლო მანამდე თანხას იხდიდა გარფიკით გათვალისწინებული ვადის გადაცილებით და არასრულად.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეებს ბ---- ტ-----ს და ნ---- კ-----ეს მოსარჩელის მიმართ თავდებობის ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოეშვათ ფულადი ვალდებულება, ხოლო მათი ვალდებულება მსესხებელთან ერთად სოლიდარულია.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე ნ---- კ-----ის განმარტებას სოლიდარული თავდებობის ნაწილში ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ. მოპასუხის განმარტებით, ხელშეკრულება დადებულია კანონით დადგენილი წესის დარღვევით, ბანკში არ არის წარდგენილი თავდების განცხადება თავდებობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 891-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებას, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ამ უკანასკნელის

ვალდებულების შესასრულებლად. ამავე კოდექსის 892-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თავდებობის ნამდვილობისათვის საჭიროა თავდების წერილობითი განცხადება და თვით თავდებობის დოკუმენტში (ხელშეკრულებაში) თავდების პასუხისმგებლობის რაოდენობრივად განსაზღვრული მაქსიმალური თანხის მითითება.

ამ ნორმების მიხედვით, თავდებობის ხელშეკრულებისათვის კანონით დადგენილია სავალდებულო ფორმის დაცვა - თავდებობა უნდა გაფორმდეს წერილობითი დოკუმენტით. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია თავდებობის წერილი, რასაც მოპასუხე სოლიდარული თავდებობის განცხადებად არ მიიჩნევს და განმარტავს, რომ ეს არის ხელშეკრულება და არა თავდების ცალმხრივად განცხადებული თანხობა სესხის გადახდაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ თავდებობის შესახებ გარიგების წერილობითი ფორმით დადების მიზანია, პირმა ნათლად და გარკვევით გამოხატოს ნება სხვისი ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში თანახმაა თუა არა მან შეასრულოს ეს ვალდებულება. წერილობითი ფორმის დაწესების მიზანია ასევე თავდების მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის განსაზღვრულობის უზრუნველყოფა (პრევენციული ფუნქცია), რადგან კანონის მიხედვით ასევე აუცილებელია განისაზღვროს თავდების პასუხისმგებლობის მაქსიმალური ოდენობა.

კანონით აუცილებელია თავდების წერილობითი განცხადება თავდებობის კისრების შესახებ. თავდების წერილობითი განცხადება თავდებობის კისრების შესახებ შეიძლება გაფორმდეს როგორც ცალკე დოკუმენტის სახით, ისე შევიდეს თავდებობის ხელშეკრულებაში შესაბამისი დებულების სახით. წერილობითი ფორმის მოთხოვნა იმპერატიულია, სავალდებულოა და მისი დაუცველობის სამართლებრივი შედეგია ის, რომ თავდებობის ხელშეკრულება ბათილია და თავდებობა არ წარმოიშობა.

ამდენად, თავდებობის წარმოშობისათვის აუცილებელია თავდებობის კისრების შესახებ თავდების წერილობითი განცხადება, რაც აუცილებლად ხელშეკრულებისგან დამოუკიდებლად განცხადების წარდგენის მოთხოვნას არ გულისხმობს. თუკი თავდების შესაბამისი თანხმობა-განცხადება შესულია ხელშეკრულებაში დებულების სახით, ეს საკმარისია თავდებობის წერილობითი ფორმის უზრუნველყოფისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 892-ე მუხლის მიხედვით, თავდებობის ხელშეკრულება იდება წერილობითი ფორმით. ამ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, წერილობითი ფორმის უზრუნველყოფისათვის საკმარისია ხელშეკრულების მხარეთა ხელმოწერა.

ამ შემთხვევაში თავდებობის წერილს ხელს აწერს ნ--- კ-----ე და სს ფ-----
-----ოს წარმომადგენელი. წერილში მითითებულია, რომ ნ--- კ-----ე
კისრულობს სოლიდარულ ვალდებულებას სს ფ-----ოს წინაშე
მსესხებელსა და ბანკს შორის დადებული N018299.2100.002 ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში დაფაროს ბანკის

სასარგებლოდ სესხის მთლიანი თანხა, დარიცხული სარგებელი, შესაძლო საურავი და სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა ხარჯი. ბანკს უფლება ეძლევა წაუყენოს თავდებს მოთხოვნა მსესხებელის მიმართ იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე. წერილში აღნიშნულია, რომ თავდები პასუხს აგებს ბანკის წინაშე მთელი ქონებით, მსესხებელს და ბანკს შორის სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების მსესხებლის მხრიდან შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ბანკს უფლება აქვს დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა თავდების საკუთრებაში არსებული უძრავი და მოძრავი ქონების რეალიზაციით. თავდებობის თანხის ოდენობაა 42 084 ლარი.

სასამართლო განმარტავს, რომ თავდებობა წარმოადგენს ცალმხრივ, კაუზალურ და კონსენსუალურ ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე – თავდები კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარის – კრედიტორის წინაშე თავდებად დაუდგეს მესამე პირს – მოვალეს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად. თავდებობის ხელშეკრულება ცალმხრივი ხელშეკრულებაა, ვინაიდან ხელშეკრულებით ვალდებულებას კისრულობს მხოლოდ ერთი მხარე — თავდები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა. 2016 წლის 17 მარტის თავდებობის წერილით ნ--- კ-----ე კრედიტორის წინაშე აცხადებს თანხმობას და კისრულობს ვალდებულებას შეასრულოს მ--- გ-----ის სესხის გადახდის ვალდებულება. ამასთან, იგი აცხადებს, რომ თავდებობა სოლიდარულია, რადგან განცხადებულია თანხმობა, რომ ბანკმა თავდებს მოთხოვნა წაუყენოს მსესხებლის მიმართ იძულებით აღსრულების მცდელობის გარეშე. ნ--- კ-----ის თავდებობის წერილი წარმოადგენს ცალმხრივი ნების გამოვლენას, რომლითაც იგი კრედიტორის წინაშე კისრულობს მსესხებლის სოლიდარულად შესრულების ვალდებულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 891-ე და 892-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ თავდებობა წარმოადგენს ცალმხრივ გარიგებას, რომლის ფარგლებშიც თავდები გამოხატავს ძირითადი მოვალის ვალდებულების შესრულების ნებას შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას. სამოქალაქო კოდექსის 892-ე მუხლის პირველი ნაწილი მისი ნამდვილობისათვის ადგენს წერილობით ფორმას, ხოლო 51-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ეს ნება ნამდვილია მას შემდეგ, რაც ადრესატს მიუვა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი თავდებობის წერილი სრულად შეესაბამება ამგვარი ცალმხრივი გარიგებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, თავდებობის წერილით წარმოიშვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 891-ე მუხლით გათვალისწინებული თავდებობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს

მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის მიხედვით, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

ამავე კოდექსის 895-ე მუხლის თანახმად, თუ თავდები კისრულობს პასუხისმგებლობას სოლიდარულად ან სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი სახით, მას შეიძლება წაეყენოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე, თუ ძირითადად მოვალემ გადააცილა გადახდის ვადას და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული, ანდა მისი გადახდისუუნარობა აშკარაა.

მსესხებელმა დაარღვია კრედიტის დაფარვის ვადა, რის გამოც კრედიტორი უფლებამოსილია სოლიდარულ თავდებებს წარუდგინოს სესხის დაბრუნების მოთხოვნა. ამ შემთხვევაში ნ---- კ-----ესთან და ბ---- ტ-----თან დადებული წერილობითი შეთანხმებებით წარმოშობილია სოლიდარული თავდებობა მ--- ტ-----ის საკრედიტო ვალდებულების შესრულების საკითხში, რის გამოც მოპასუხეებისათვის თანხის სოლიდარულად დაკისრების მოთხოვნა საფუძვლიანია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ბანკის მიმართ ნაკისრი საკრედიტო ვალდებულება დადგენილ ვადაში შესრულებული არ არის, ვალდებულება შესრულდა არაჯეროვნად, ნაწილობრივ. 2016 წლის აპრილის შემდეგ კრედიტი მოპასუხეს არ დაუბრუნებია. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით ვალდებულების მონაწილეს ეკისრება ვალდებულების ჯეროვნად შესრულება, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს ზუსტად იმ პირობების დაცვით, როგორც ხელშეკრულებაშია მითითებული. კრედიტის დაბრუნების ვადის დარღვევის გამო მსესხებელს ეკისრება არა მარტო გადაუხდელი კრედიტის ძირითადი თანხის, არამედ სარგებლის დავალიანების გადახდა და ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 419-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კრედიტორს არ შეუძლია ერთდროულად მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდაც და ვალდებულების შესრულებაც, თუკი პირგასამტეხლო არ არის გათვალისწინებული იმ შემთხვევებისათვის, როცა მოვალე თავის ვალდებულებებს არ ასრულებს

დადგენილ დროში.

მხარეთა შეთანხმებით პირგასამტეხლო შეადგენს ყოველ ვადაგადაცვილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 1%-ს, ამასთან, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს ზღვრული ოდენობა, რადგან პირგასამტეხლოს დარიცხვა მხოლოდ ვადის გადაცვილების 60 კალენდარული დღის მანძილზე გრძელდება.

პირგასამტეხლო არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელსაც მოვალე იხდის ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცვილებისათვის ან ვალდებულების სხვა სახის დარღვევისათვის. ამდენად, პირგასამტეხლო შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ ფულადი თანხის სახით. პირგასამტეხლოს თანხაზე უნდა არსებობდეს მხარეთა შეთანხმება. შეთანხმება უნდა იყოს წერილობით ფორმით დადებული.

პირგასამტეხლოს დაკისრების წინაპირობაა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან ვალდებულების დარღვევა, არაჯეროვანი შესრულება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებაში (საქმე Nას-848-814-2016) პირგასამტეხლოს შესახებ განმარტებულია შემდეგი: "პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრისას ყურადღება ექცევა რამდენიმე გარემოებას. მათ შორის: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) დარღვევის სიმძიმესა და მოცულობას და კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხის ხარისხს; გ) ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხს; დ) პირგასამტეხლოს ფუნქციას, მოიცვას თავის თავში ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა".

მსესხებელმა სესხის დაბრუნების ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა, რის გამოც ხელშეკრულების საფუძველზე მოვალეებს უნდა დაეკისროთ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს 1055.94 ლარის გადახდა. საერთო ჯამში საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავალიანებაა ძირითადი თანხა 13 242,20 ლარი, სარგებელი 1871,46 ლარი, პირგასამტეხლო 1055,94 ლარი, ჯამში 16 169.60 ლარი, რომლის სოლიდარულად გადახდა უნდა დაეკისროთ მ--- ტ-----ს, ბ--- ტ-----ს და ნ--- კ-----ეს.

6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს. ამ ნორმის საფუძველზე გარიგების შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს - უშუალოდ გარიგების სუბიექტს ან იმ პირს, რომლის უფლებაც გარიგების დადებით შეილახა.

სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებების საგანია თავდების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელიც თავდებმა გაასხვისა. აქედან გამომდინარე ამ გარიგებების ბათილობის მიმართ მოსარჩელეს იურიდიული ინტერესია, ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შედეგად ქონება თავდების საკუთრებაში დაბრუნდეს და კრედიტორმა ამ ქონების ხარჯზე მოთხოვნას იძულებით დაიკმაყოფილოს.

მოსარჩელე ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას მოითხოვს იმის გამო, რომ ისინი მოჩვენებითაა დადებული და მიზნად ისახავს ბანკის წინაშე თავდების ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდებას, რათა თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში არ განხორციელებულიყო უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მიხედვით, 1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). 2. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

ამ ნორმის მიხედვით, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას, თუ მხარეებს იმთავითვე არ ჰქონდათ განზრახვა, რომ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. ხელშეკრულების მოჩვენებით გარიგებად კვალიფიკაციისთვის მნიშვნელოვანია არა მარტო გარიგების დადების მიზნის დადგენა, არამედ ასევე იმის დადგენა სადავო გარიგებას მოჰყვა თუ არა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები, რამდენად მოყვა გარიგებას ის შედეგი, რაც ამ ხელშეკრულების არსებითი პირობაა და მისი შინაარსის განმსაზღვრელია. მოჩვენებითი გარიგების მხარეებს ხელშეკრულების გაფორმების დროს არა აქვთ განზრახვა შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, არ სურთ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევა, ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების განხორციელება. ფაქტობრივად ხელშეკრულების დადება ატარებს ფორმალურ ხასიათს ან მხარეთა მიზანია მესამე პირისათვის ზიანის მიყენება.

სადაო გარიგებები არის ნასყიდობის ხელშეკრულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია მყიდველისათვის ნივთის საკუთრებაში გადაცემა და სანაცვლოდ ნასყიდობის საფასურის მიღება. ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაძლებელია ჩაითვალოს მოჩვენებით

დადებულია იმ შემთხვევაში, თუ საქმის გარემოებები მიუთითებს იმაზე, რომ მხარეთა მიზანს ქონების გასხვისება არ წარმოადგენდა. გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის დასადგენად უნდა გაირკვეს ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტის ერთობლივად, საერთო მიზნითა და განზრახვით მოქმედების ფაქტი. სადაო გარიგებების მოჩვენებითი ხასიათის დასადგენად საქმის გარემოებები უნდა შეფასდეს იმ თვალსაზრისით, მხარეთა რეალური ნება მიმართული იყო თუ არა ქონების გასხვისების და შეძენისაკენ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინებაში საქმეზე №ას-1301-1221-2015 საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედებას, რა დროსაც, მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ამასთან, როგორც წესი, მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება(იხ. სუსგ #ას-862-812-2015 11.11.2015).

2017 წლის 26 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ნ---- კ----- ესა და ს----- კ-----ეს შორის, რომლებიც არიან ახლო ნათესავები, დედა-შვილი.

მოჩვენებითი გარიგებების საკითხზე საქართველოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე №ას-1347-1272-2012 განმარტა, რომ მნიშვნელოვანია პრეზუმფციების და მტკიცების ტვირთს სწორად განსაზღვრა. მითითებული გარემოების დადასტურება ეკისრება პირს რომელიც მოითხოვს გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე მიუთითებდეს გარიგების ერთერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლება ევალება მოსარჩელეს. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როცა გარიგება იდება ნათესავებს ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, ივარაუდება, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების, ასევე მათი ოჯახის წევრების მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების განზრახვის თაობაზე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების შედეგად, როგორც წესი, მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს გარიგების მოჩვენებითობა და შემძენის

არაკეთილსინდისიერება. თუმცა, იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება ახლო ნათესავებს შორის იდება, არსებობს პრეზუმფცია, რომ ახლო ნათესავმა ან ოჯახის წევრმა იცოდა გარიგების ბათილობის წინაპირობების თაობაზე. შესაბამისად, ახლო ნათესავებს შორის გარიგების დადების პირობებში, შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია არ არსებობს, რაც იმთავითვე მტკიცების ტვირთის შებრუნების საფუძველია. კერძოდ, ოჯახის წევრებს შორის დადებული გარიგების მოჩვენებითობის შესახებ დავაში მოპასუხემ უნდა ამტკიცოს, რომ არსებობდა ქონების საკუთრებაში მიღების ნამდვილი ნება და მათი მიზანი არ იყო მესამე პირისათვის ზიანის მიყენება, მესამე პირის წინაშე არსებული ვალდებულების შესრულებისაგან თავის არიდება.

მართალია 2017 წლის 26 დეკემბერის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ახლო ნათესავებს შორის, მაგრამ მხოლოდ ამ ხელშეკრულების ბათილობა ქონებაზე თავდების ნ--- კ-----ის საკუთრების უფლების აღდგენას ვერ გამოიწვევს, რადგან ქონების მესაკუთრე ამჟამად არის მ----- ჭ-----ე, რის გამოც თავდების საკუთრებაში ქონების დაბრუნება დამოკიდებულია შემდგომ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხის გადაწყვეტაზე, ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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. ამ ნორმის მიხედვით მესაკუთრე არ მისგან უფლებამოსილი პირის უფლებამოსილია განკარგოს ქონება. თეიმურაზ კეთილაძე სადაო გარიგებების დადების დროს იყო ქონების მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო სადაო ქონების მესაკუთრედ, რაც მესამე პირისათვის წარმოადგენდა ამ ჩანაწერისადმი ნდობის საფუძველს.

მოსარჩელე გარიგების ბათილობის ერთერთ საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების დადების დროს ნ--- კ-----ეს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით აკრძალული ჰქონდა ქონების გასხვისება, ასევე იმ გარემოებას, რომ შემძენი არის გამსხვისებლის ახლო მეგობარი და მისთვის ცნობილი იყო მეგობრის ოჯახის წევრების ფინანსური პრობლემების შესახებ.

„სააღსრულებო წარმოებათა“ შესახებ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის თანახმად, 1. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და

დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. 2. ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ყველა გარიგება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს სასამართლოს მიღებული განჩინებით ნ----- კ-----ეს აკრძალული ჰქონდა ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ხელშეკრულების დადების დროს განჩინების ასლი მოპასუხეს ჩაბარებული არ ჰქონდა და მოსარჩელის მიერ აკრძალვა რეგისტრირებული არ იყო საჯარო რეესტრში.

«სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ» საქართველოს კანონის მითითებული ნორმის საფუძველზე, რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის (ამ შემთხვევაში იგულისხმება უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ სასამართლო აქტის) საფუძველზე. აქედან გამომდინარე ქონების გასხვისების აკრძალვა მესამე პირების მიმართ ძალაშია ამ ღონისძიების რეგისტრაციის შემდეგ, რაც სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს სახეზე არ იყო.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის გაქარწყლების საკმარისი საფუძველი არ არის ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ისეთ პირობებში, როცა მოსარჩელე ედავებოდა მოპასუხეს თანხის დაკისრების და ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ არაერთ გადაწყვეტილებაშია განმარტებული, რომ მხარეთა მიერ ხელმოწერილი გარიგების არსებობის პირობებში, მოქმედებს აღნიშნულ დოკუმენტში მხარეთა მიერ გამოხატული ნების ნამდვილობის პრეზუმფცია. საწინააღმდეგოს დადასტურება კი იმ მხარის მტკიცების საგანში არსებული გარემოებაა, რომელიც აღნიშნული გარიგების ბათილობაზე უთითებს.

ამდენად, კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით დადებული ხელშეკრულების, მხარეთა გამოვლენილი ნების მიმართ მოქმედებს ნების ნამდვილობის პრეზუმფცია, რაც სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარეობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლის თანახმად, სამოქალაქო კანონები უზრუნველყოფენ საქართველოს ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს. ამ ნორმის მიხედვით, სამოქალაქო კოდექსის მიზანია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის უზრუნველყოფა, რისი ერთერთი გამოხატულებაც კანონით დადგენილი ფორმით დადებული და გარიგების მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ხელშეკრულების მიმართ სანდოობა. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლით გარიგების შეცდომების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს, რომელიც ყოველთვის გარიგების მონაწილე არ არის. შესაბამისად, გარიგების შეცდომების

უფლება აქვს მესამე პირს, რომელმაც უნდა მიუთითოს სადაო გარიგებით მისი რა უფლება შეიღება. მასვე ეკისრება გარიგების ბათილობის საფუძველად მითითებული გარემოებების მტკიცების ვალდებულება.

მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ სადაო გარიგება დადებულია მოჩვენებით, რადგან არ დასტურდება მ----- ჭ-----ის მხრიდან მოსარჩელის უფლებების ხელყოფის განზრახვა და ნ---- კ-----ესთან ამ მიზნით ფარული შეთანხმება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე მ----- ჭ-----ე არის ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული ნორმა ადგენს უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერ შემძენად აღიარების საფუძველს, რომლის მიხედვით, თუ გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, ეს საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ ჩათვალოს. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი. შემძენი კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება, თუ მან იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებელი არ არის ქონების ნაღვილი მესაკუთრე, მან იცის, რომ ქონების მესაკუთრე არის სხვა პირი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

„სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებში ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი დადოს გარიგება“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-1607-1509-2012).

ზოგადი წესის თანახმად, საკუთრების შეძენა ხდება ქონების ნამდვილ

მესაკუთრესა და შემძენს შორის დადებული გარიგების საფუძველზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კი შეეხება შემთხვევას, როდესაც უძრავი ქონება გაასხვისა იმ პირმა, რომლის საკუთრების უფლება არასწორად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, აქედან გამომდინარე იგი „არაუფლებამოსილი გამსხვისებელია“.

მითითებული ნორმებით მოწესრიგებულია საგამონაკლისო შემთხვევა, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება ისეთი პირის მიერ, რომელიც მესაკუთრეს არ წარმოადგენს, თუმცა ასეთად არასწორად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამის მუხედავად ეს ნორმები იცავს შემძენის უფლებებს. სასამართლო განმარტავს, რომ 185-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების სისწორის პრეზუმფციის პრინციპი შემძენის ინტერესებს იცავს იმ შემთხვევაში, თუ მისთვის ქონების სხვა მესაკუთრის შესახებ ცნობილი არ არის. კანონის ეს ნორმა შემძენს არ მიიჩნევს კეთილსინდისიერად, თუ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, ეს ნორმა შემძენს ავალდებულებს გარიგების დადების დროს კეთილსინდისიერად მოქმედებას და სხვათა კანონიერი ინტერესების პატივისცემას. ეს ვალდებულება გარიგების მხარეს ეკისრება სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, რომლის თანახმად სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერების დადგენისათვის განმსაზღვრელია ის ფაქტი, რომ შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლიდან გამომდინარე შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ნივთის შეძენის ფაქტის მიმართ მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით. უნდა შეფასდეს, გონივრული წინდახედულების ფარგლებში რამდენად ჯეროვნად გამოიყენა შემძენმა მისი შესაძლებლობები მოსალოდნელი რისკების თავიდან ასაცილებლად, გამოიჩინა თუ არა მან ნივთის შეძენის დროს გონივრული წინდახედულება სხვა პირთა უფლებების მიმართ.

სადაო ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ გარიგების მხარეები ახლო ოჯახური ურთიერთობით დაკავშირებული პირები არ არიან (ეს გარემოება მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა). ამდენად, არ დასტურდება, რომ მყიდველისათვის ცნობილი იყო ნ----- კ-----ის ოჯახის წევრების ფინანსური ვალდებულების შესახებ და სასამართლოში განიხილებოდა ბანკის სარჩელი საკრედიტო ვალდებულების დაკისრების და ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ. ამდენად, საქმეზე დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე მ----- ჭ-----ე სადაო გარიგების დადების დროს მოქმედებდა კეთილსინდისიერად.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის

გადაწყვეტილებით საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია შემდეგი: „40.... საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი იმაზე მეტ შემთხვევაში იწვევს მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაკარგვას, ვიდრე ეს ობიექტურად აუცილებელია ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად. ამდენად, მისი ის ნორმატიული შინაარსი, როლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, მათ შორის იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია, ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებს. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობა წარმოადგენს შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემაფერხებელ გარემოებას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საერთო სასამართლოების მიდგომა ამ თვალსაზრისით არ არის ერთგვაროვანი, კერძოდ, სასამართლო პრაქტიკა არ სცემს ცალსახა პასუხს, **საჩივრის არსებობა თავისთავად წარმოადგენს შემძენის მესაკუთრედ გახდომის შემაფერხებელ გარემოებას, თუ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. თუმცა როგორც უკვე აღინიშნა, შემძენის დაცვა უნდა გამოირიცხოს ორივე კრიტერიუმის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში**, შესაბამისად, ხსენებული ორი ნორმატიული შინაარსიდან არც ერთი არ არღვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

ამდენად, უძრავი ქონების შემძენი არაკეთილსინდისიერია, თუ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს სახეზეა ერთდროულად ორი გარემოება: 1) გამსხვისებლის უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და 2) ჩანაწერის გასაჩივრება, გამსხვისებლის რეგისტრირებული უფლების სადაობა შემძენისათვის ცნობილია.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა მხოლოდ ერთი გარემოება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს სასამართლოს წარმოებაში იყო დავა ს-----კ-----ის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობაზე, თუმცა ეს ცნობილი არ იყო მყიდველის მ-----ჭ-----ისათვის, რის გამოც იგი უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია.

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. ამ ნორმის საფუძველზე 2017 წლის 26 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა, ქონება ტავდების საკუთრებაში ვერ დაბრუნდება, რადგან შემდგომ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი არ არსებობს, კეთილსინდისიერი შემძენისგან ქონების გამოთხოვა დაუშვებელია, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამ ნორმის საფუძველზე თანხის დაკისრების შესახებ მოთხოვნაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 485,09 ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროთ მხოლოდ იმ მოპასუხეებს, რომლებსაც დაეკისრათ თანხის გადახდა. მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის. გარიგების ბათილობის მოთხოვნაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის და ამ განცხადებასთან დაკავშირებით გაწეული სხვა საპროცესო ხარჯების ანაზღაურებაზე, რადგან ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. გარიგებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო ამ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს სს „ფინკა ბკი საქართველოს“ სარჩელი;
1.1. მ--- ტ-----ს, ბ--- ტ-----ს და ნ--- კ-----ეს დაეკისროთ სს „ფ-----ოსათვის“ 16 169,60 ლარის სოლიდარულად გადახდა;
1.2. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ;
2. მ--- ტ-----ს, ბ--- ტ-----ს და ნ--- კ-----ეს სოლიდარულად დაეკისროს სს „ფ-----ოსათვის“ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 485,09 ლარის გადახდა;
3. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის განჩინებით და 2018 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებება, რომლითაც ს----- კ-----ეს და მ----- ჭ-----ეს აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე **ქალაქი რუსთავი, მ----- (საკადასტრო კოდი # 02.03.02.050.01.105)**, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი

