



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16/01/2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: ზ----- კ-----ი

წარმომადგენელი: რ-----ე

მოპასუხე: თამაზ თ-----ი

მესამე პირი: სს პ----- ბანკი

წარმომადგენელი: შ-----ი

მესამე პირი: ე---- ჯ---

წარმომადგენელი: ი-----ე

მესამე პირი: ნ---- ტ-----ა

წარმომადგენელი: ლ-----ე

დავის საგანი: ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

შეგებებული სარჩელი:

მესამე პირი: სს პ----- ბანკი

წარმომადგენელი: შ-----ი

მოპასუხეები: ზ----- კ-----ი, თ-----ი, ე---- ჯ--, ნ---- ტ-----ა

დავის საგანი: ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. მოსარჩელის პოზიცია:

ზ----- კ-----მა სარჩელი აღძრა თ----- თ-----ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა ქ-----ში (ს/კ 20.3-.03.0--) და ქ. ქ-----ში, ა-----ში (ს.კ. 20.4-.08.0--) მდებარე უძრავი ქონებაზე, 2015 წლის 31 აგვისტოს თ----- თ-----თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის წარმომადგენლები სარჩელს ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

ზ----- კ-----ს, ქ-----ში საკუთრებაში გააჩნდა 6 127,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. გარდა აღნიშნული ქონებისა, მას საკუთრებაში გააჩნდა ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი. 2015 წლის აგვისტოს თვეში მას დაუკავშირდა თ-----თ-----ი და მოსთხოვა მისი ქონების იჯარით გადაცემა. თ-----თ-----ს მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები სჭირდებოდა თავისი კოოპერატივის „ა-----ის“ საქმიანობის გასაფართოებლად და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის საწარმოებლად. თ-----თ-----მა და ზ-----კ-----მა მოილაპარაკეს და შეთანხმდნენ მასზე, რომ ზ-----კ-----ი თ-----თ-----ს იჯარით გადასცემდა ქ-----ის რაიონის სოფელ ხ-----ი მდებარე 6127.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შენობა-ნაგებობებთან ერთად. სანაცვლოდ ქირის სახით ყოველთვიურად გადაუხდიდა 3500 ლარს. ასევე ყოველთვიურად, ქირის სახით 5000 ლარის გადახდის პირობით მიაქირავებდა ქ. ქ-----ში ა-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობებს. შეთანხმების შემდეგ 2015 წლის 31 აგვისტოს ზ-----კ-----ი და თ-----თ-----ი მივიდნენ საჯარო რეესტრში, სადაც წინასწარ გამზადებულ ხელშეკრულების ფორმებში გარიგების პირობები შეავსო თ-----თ-----მა. ხელშეკრულების შედგენისას ზ-----კ-----მა იცოდა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ იჯარაზე. მათ შორის არსებული ნდობის გამო ხელშეკრულების ტექსტი აღარ წაიკითხა. შემდეგში აღმოჩნდა, რომ მან ხელი მოაწერა არა იჯარის ხელშეკრულებას, არამედ ხელი მოაწერა ნასყიდობის ხელშეკრულებებს. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ჩაწერილი დებულებები, ზ-----კ-----მა მიიჩნია იჯარის დებულებებად. მიიჩნევს, რომ გარიგება ატარებს ამორალური გარიგების შინაარსს და აღნიშნულის გამო ის ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

1.2. მოპასუხის პოზიცია:

თ-----თ-----მა შესაგებელი არ წარმოადგინა.

1.3. მესამე პირის პოზიცია

სს „კ-----ბანკი“ სარჩელს უსაფუძვლოდ მიიჩნევს. მოითხოვს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. მისი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე თ-----ს სს „კ-----ის“ მიმართ თანხა აქვს გადასახდელი. მან თანხა არ გადაიხადა, რის გამოც მის წინააღმდეგ დაიწყო სააღსრულებო წარმოება. თ-----თ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო ქ-----ში და ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება. სწორედ ამ ქონებით უნდა აღსრულებულიყო გადაწყვეტილება. იმისათვის, რომ თ-----თ-----ს თავი დაეღწია ვალდებულების შესრულებისაგან, ზ-----კ-----ს შეუთანხმდა და დავა წამოიწიეს დასახელებული ქონების საკუთრებაზე. მიიჩნია რომ სადაო ქონებაზე 2015 წლის 31 აგვისტოს დადებული გარიგებები კანონის დაცვითაა შედგენილი და არარსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

1.4. ნ-----ტ-----ა და ე-----ჯ-----ზ-----კ-----ის სარჩელს მხარს უჭერენ.

2. მესამე პირის სარჩელი

სს „კ-----ბანკმა“ სარჩელი აღძრა ზ-----კ-----ის, თ-----თ-----ის, ნ-----ტ-----ას და ე-----ჯ-----ს მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა:

- ბათილად იქნას ცნობილი ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობაზე ზ----- კ-----სა და ე---- ჯ--ს შორის 2016 წლის 18 მარტს დადებული ხელშეკრულება;

- ბათილად იქნას ცნობილი ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობაზე ზ----- კ-----სა და ნ--- ტ-----ას შორის 2016 წლის 24 მარტს დადებული ხელშეკრულება;

სს „კ----- ბანკის“ წარმომადგენელი განმარტავს, რომ თ---- თ-----ს სს „კ-----ის“ მიმართ თანხა აქვს გადასახდელი. მან თანხა არ გადაიხადა, რის გამოც მის წინააღმდეგ დაიწყო სააღსრულებო წარმოება. თ---- თ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო ქ-----ში და ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება. სწორედ ამ ქონებით უნდა აღსრულებულიყო გადაწყვეტილება. თ---- თ-----მა იცოდა, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული ქონება რეალიზებული იქნებოდა ბანკის ვალდებულების შესასრულებლად. მას არ სურდა ვალის დაფარვა, რის გამოც ზ----- კ-----ს შეუთანხმდა და მისი კუთვნილი ქონების საკუთრებაზე ზ----- კ-----ს ფორმალურად წამოაწყებინა დავა. ზ----- კ-----მა და თ---- თ-----მა სასამართლოს შეგნებულად დაუმალეს ბანკის ინტერესის შესახებ და ამ გზით შექმნეს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობები. შესაგებლის წარმოუდგენლობის გამო სასამართლომ 2016 წლის 5 თებერვალს მიიღო დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ---- თ-----სა და ზ----- კ-----ს შორის 2015 წლის 31 აგვისტოს დადებული გარიგებები ბათილად იქნა ცნობილი. ქ-----ში და ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოყენებით დარეგისტრირდა ზ----- კ-----ის საკუთრებად, რის შემდეგაც ფორმალურად გასხვისდა ნ--- ტ-----აზე და ე---- ჯ--ზე. სინამდვილეში არანაირ ნასყიდობას არ აქვს ადგილი. ქონება კვლავინდებურად თ---- თ-----ის საკუთრებაა. მიიჩნევს რომ ამ მეთოდით დადებული გარიგება მოჩვენებითი გარიგებაა და ის უნდა გაბათილდეს. გარიგების გაბათილების შემდეგ ქონებები კვლავინდებურად თ---- თ-----ის საკუთრებად უნდა აღირიცხოს და ბანკს მიეცეს საშუალება ამ ქონების გამოყენებით ამოიღოს თ---- თ-----ის ვალი.

2.1. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1.1. ზ----- კ-----ი სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენლები ამტკიცებენ, რომ სადაო ქონება თ---- თ-----ის საკუთრებად აღრიცხული იქნა ბათილი გარიგების საფუძველზე. თავისი უფლებების დასაცავად მან სარჩელი აღძრა და დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით აღიდგინა დარღვეული უფლება. ქონება, საკუთრებაში მიღების შემდეგ ნამდვილად მიყიდა ნ--- ტ-----ასა და ე---- ჯ--ს. მათთან დადებული გარიგებები ნამდვილია, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.1.2. ე---- ჯ-- და ნ--- ტ-----ა სარჩელს არ ცნობენ. მათი წარმომადგენლები განმარტავენ, რომ ე---- ჯ--მა და ნ--- ტ-----ამ იცოდნენ, რომ ქ-----ში და ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება ზ----- კ-----

ის საკუთრება იყო. ასევე მათთვის ცნობილი იყო, რომ ზ----- კ-----ი ქონებებს ჰყიდდა. მათი ინტერესები დაემთხვევა, შეხვდნენ ერთმანეთს მოილაპარაკეს ნასყიდობაზე და მათ შორის შედგა გარიგება, რის საფუძველზეც მათ ზ----- კ-----ს გადაუხადეს ნასყიდობის საფასური და ქონება მიიღეს საკუთრებაში. ამტკიცებენ რომ ისინი კეთილსინდისიერი შემძენები არიან, რის გამოც არარსებობს გარიგების გაბათილების საფუძველები.

2.1.3. თ----- თ-----მა შესაგებელი არ წარმოადგინა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 31 აგვისტომდე ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 20.3-03.0--) და ქ. ქ-----ში, ა-----ში (ს.კ. 20.4-08.0--) მდებარე ქონება, წარმოადგენდა ზ----- კ-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ.15; 18.

3.1.2. 2015 წლის 31 აგვისტოდან ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 20.3-03.0--) და ქ. ქ-----ში, ა-----ში (ს.კ. 20.4-08.0--) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია თ----- თ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ტ.1. ს.ფ.16; 19.

3.1.3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ თ----- თ-----ს სს „კ----- ბანკის“ წინაშე გააჩნდა ვალი, რის გამოც მის წინააღმდეგ მიმდინარეობდა სააღსრულებო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.4. თ----- თ-----ის მიმართ სააღსრულებო წარმოების დასრულებამდე, ზ----- კ-----მა სადაო გახადა თ----- თ-----ის საკუთრების უფლება. სარჩელი აღძრა და იმ გარიგების გაბათილება მოითხოვა, რომლითაც ქონება აღირიცხა თ----- თ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება. ტ.1. ს.ფ.1-14

3.1.5. თ----- თ-----მა შესაგებელი არ აღძრა, რის გამოც სასამართლომ იხელმძღვანელა საქ. სსკ-ის 232¹-ე მუხლით და 2016 წლის 5 თებერვალს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მიიღო, რომლითაც ზ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ზ----- კ-----სა და თ----- თ-----ს შორის 2015 წლის 31 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები ქონებებზე:

- ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ხ-----ი (ს/კ 20.3-03.0--; დაზუსტებული ფართობი - 6127,00 კვ.მ და შენობა ნაგებობა №1-327.3 კვ.მ)

- ქ. ქ-----ში, ა----- ((ს/კ 20.4-.08.0--; 272.5 კვ.მ. (550.5 კვ.მ-დან 272.5 კვ.მ))

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. ტ.1. ს.ფ. 38-43.

3.1.6. 2016 წლის 5 თებერვლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, რის საფუძველზეც 2016 წლის 2 მარტს, ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ხ-----ი (ს/კ 20.3-.03.0--;) მდებარე უძრავი ქონება და ქ. ქ-----ში, ა-----ში ((ს/კ 20.4-.08.0--;) მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ზ----- კ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

მხარეთა განმარტებები

საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ტ.3. ს.ფ. 48-53.

3.1.7. 2016 წლის 24 მარტიდან ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ხ-----ი (ს/კ 20.3-.03.0--;) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნ---- ტ-----ა

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ. 2. ს.ფ. 9

3.1.8. 2016 წლის 18 მარტიდან ქ. ქ-----ში, ა-----ში ((ს/კ 20.4-.08.0--;) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ე---- ჯ--.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.2. ს.ფ.13.

3.1.9. სს „პ----- ბანკის“ განცხადების საფუძველზე, სასამართლომ 2016 წლის 5 თებერვლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება გააუქმა.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

სს „პ----- ბანკის“ განცხადება. ტ.2. ს.ფ. 1-2.

2017 წლის 19 ივლისის განჩინება. ტ.2. ს.ფ. 50-53.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- 2015 წლის 31 აგვისტოს, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება;
- 2016 წლის 18 მარტს, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება;
- 2016 წლის 24 მარტს, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება;
- უძრავ ქონებაზე დადებული თითოეული გარიგების შინაარსი;

- ნ--- ტ-----ასა და ე---- ჯ---ს მიერ ქონების შეძენის კეთილსინდისიერება.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ ამ საკითხების დადგენა დავის გადაწყვეტისათვის საკმარისია.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლმა განსაზღვრა, რომ სამართალწარმოება მიმდინარეობდეს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. აღნიშნული ნიშნავს მას, რომ მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. თითოეულ მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში ის ფაქტი, რომ ზ----- კ-----მა თ---- - თ-----ს იჯარით გადასცა ქონება, უნდა დაამტკიცოს ზ----- კ-----მა. თუ მხარეთა შეთანხმების საგანი იჯარა იყო, მაშინ ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება უნდა გააჩნდეს ზ----- კ-----ს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს მხარეთა შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება.

3.2.4. თავის მხრივ ნ--- ტ-----ამ და ე---- ჯ---მა უნდა დაამტკიცონ, რომ ისინი ზ----- კ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი არიან. ამ ნაწილში გარკვეული მტკიცების ტვირთი სს „პ----- ბანკზე“ მოდის. მან უნდა დაამტკიცოს, რომ ნ--- ტ-----ა და ე---- ჯ--- არაკეთილსინდისიერი შემძენი არიან.

3.2.5. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

3.2.6. ზ----- კ-----ის წარმომადგენლებმა ნასყიდობის ნაცვლად იჯარაზე შეთანხმების დამტკიცებისათვის მიუთითეს შემდეგ მტკიცებულებებზე:

- მათი ზეპირი განმარტება;
 - უძრავი ქონების ღირებულების შეფასების აუდიტორული დასკვნა;
 - მოწმეთა ჩვენება;
 - ქონების ნ--- ტ-----აზე და ე---- ჯ---ზე გასხვისების ამსახველი მტკიცებულებები.
- მათ სხვა მტკიცებულებაზე არ მიუთითებიათ.
- იხ. სხდომის ოქმი.

3.2.7. ზ----- კ-----ის წარმომადგენლებმა საპროცესო ვალდებულების შესრულების მიზნით ზეპირად განმარტეს, რომ ზ----- კ-----ს უძრავი ქონება არ გაუყიდია. მან ფართი გასცა იჯარით.

3.2.8. მოსარჩელემ, გარდა ზეპირი განმარტებისა, მტკიცებულებად მიუთითა მოწმის ჩვენებაზე. მოწმე მ---ა კ-----მა განმარტა, რომ მისთვის ცნობილი იყო, რომ თ----- თ-----ს სურდა ზ----- კ-----ის იმ ნაკვეთის და შენობის ქირავნობა, რომელიც მდებარეობდა ქ. ქ-----ში და სოფ. ხ-----ი. 2015 წლის ერთერთ დღეს მან საკუთარი მანქანით ზ----- კ-----ი მიიყვანა სოფ. ხ-----ი, სადაც მას ელოდებოდა ზ----- თ-----ი. ვიზიტის მიზანი იყო ხ-----ის მიწის ნაკვეთისა და შენობის იჯარით გადაცემა.

იხ. მოწმე მ---ა კ-----ის ჩვენება სხდომის ოქმში.

3.2.9. მინდია ვერულიძემ მოწმის სახით დაკითხვის დროს განმარტა, რომ მისთვის ცნობილი იყო, რომ ზ----- კ-----ი და თ----- თ-----ი შეთანხმებულნი იყვნენ ზ----- კ-----ის მიერ ქ. ქ-----ში მდებარე კუთვნილი ქონებისა და სოფ. ხ-----ი მდებარე ქონების იჯარით გადაცემაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით 2015 წელში ზ----- კ-----ს, მ---ა კ-----ის ავტომანქანით, სოფ. ხ-----ი გაყვა თ----- თ-----თან შესახვედრად. თ----- თ-----ი ხ-----ი ელოდებოდა ქონების ჩასაბარებლად. მათ შეხვდნენ მას, გამოართვეს სამი თვის ქირის თანხა და დაბრუნენ უკან. იმავე დღეს ზ----- კ-----ი და თ----- თ-----ი იჯარის გასაფორმებლად წავიდნენ საჯარო რეესტრში. იხ.ს.ფ.მოწმე მინდია ვერულიძის ჩვენება სხდომის ოქმში.

3.2.10. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის ზეპირი განმარტება და მოწმის ჩვენება, კრიტიკულ შემოწმებას ექვემდებარება. ზეპირი განმარტებები ფაქტების სადაოობისას გამყარებული უნდა იყოს სხვა მტკიცებულებებითაც. აღნიშნულის გარეშე ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცება რთულია. თეორიულად ორივე ვარიანტის ურთიერთობაა შესაძლებელი. თავისუფლად შეიძლება, რომ მხარეები შეთანხმებულიყვნენ ნასყიდობაზე, გაეფორმებინათ ნასყიდობის ხელშეკრულება და თ----- თ-----ი გამხდარიყო სადაო ქონების მესაკუთრე. ასევე თავისუფლად შეიძლება მხარეები შეთანხმებულიყვნენ იჯარაზეც. გამოსარკვევია ამ ორი გარემოებიდან, რომელი შეესაბამება რეალობას. ნასყიდობის ფაქტი დგინდება ნასყიდობის ხელშეკრულებით, თუმცა ეს ნასყიდობის ხელშეკრულება სადაო მტკიცებულებაა და მასზე დაყრდნობა არ იქნება მართებული. უნდა არსებობდეს სხვა მტკიცებულებებიც, რომლებიც ასევე დაადგენს ნასყიდობას, ან ხელს შეუწყობს შესაბამისი შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბებას. ნასყიდობის დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულებები საქმეში არ მოიპოვება. რაც შეეხება იჯარის ფაქტს, აღნიშნული დგინდება მოწმეთა ჩვენებით. გარდა მოწმის ჩვენებისა საყურადღებოა ქონების შეფასების აქტი - აუდიტის დასკვნა. 2015 წლის 14 დეკემბერს აუდიტორმა ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ხ-----ი (ს/კ 20.3-03.0--; დაზუსტებული ფართობი - 6127,00 კვ.მ და შენობა ნაგებობა №1-327.3 კვ.მ) მდებარე უძრავი ქონება შეაფასა 115 000 აშშ დოლარად.

იხ. აუდიტორული დასკვნა. ტ. 3. ს.ფ. 183-186

3.2.11. 2015 წლის 14 დეკემბრის აუდიტორული დასკვნის მიხედვით

ქ. ქ-----ში, ა-----ში ((ს/კ 20.4-.08.0--; 272.5 კვ.მ. (550.5 კვ.მ-დან 272.5 კვ.მ)) მდებარე უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 136 250 აშშ დოლარს.
იხ. აუდიტორული დასკვნა. ტ. 3. ს.ფ. 183-186

3.2.12. სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2015 წლის 14 დეკემბრის აუდიტორული დასკვნა, არაა დაკავშირებული არცერთი მხარის ინტერესთან. ეს დასკვნა შედგენილია მანამ, სანამ მხარეები დაიწყებდნენ დავას. ასევე შედგენილია მანამ, სანამ ბანკსა და თ-----თ-----ს ერთმანეთის მიმართ გაუჩნდებოდათ ვალდებულებები. მასში მოცემული დებულებები თავისი ობიექტურობის გამო გაზიარებული და გათვალისწინებული უნდა იქნას.

იხ. აუდიტორული დასკვნა. ტ. 3. ს.ფ. 183-186

3.2.13. უძრავი ქონების ფასის გამორკვევის შემდეგ, უნდა შემოწმდეს სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ფასები. თ-----თ-----სა და ზ-----კ-----ს შორის 2016 წლის 31 აგვისტოს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ხ-----ი (ს/კ 20.3-.03.0--; დაზუსტებული ფართობი - 6127,00 კვ.მ და შენობა ნაგებობა №1-327.3 კვ.მ) მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასად მითითებულია 3500 ლარი.

იხ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.ტ.1.ს.ფ. 20-21

3.2.14. თ-----თ-----სა და ზ-----კ-----ს შორის 2016 წლის 31 აგვისტოს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ქ. ქ-----ში, ა-----ში ((ს/კ 20.4-.08.0--; 272.5 კვ.მ. (550.5 კვ.მ-დან 272.5 კვ.მ)) მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასად მითითებულია 5000 ლარი.

იხ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.ტ.1.ს.ფ. 20-21

3.2.15. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების ფასს არეგულირებს ბაზარი. შესაძლებელია გადაუდებელი აუცილებლობის დროს მესაკუთრემ ქონება გაყიდოს საბაზრო ღირებულებაზე იაფად, მაგრამ ეს ნაკლები ღირებულება გარკვეულ კანონზომიერებას უნდა ექვემდებარებოდეს და ფასდაკლების გამართლებული კრიტერიუმის მინიმალურ სტანდარტს მაინც უნდა აკმაყოფილებდეს. საქმეში არაა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც შეიძლება დავასკვნათ რომ ზ-----კ-----ს ოღონდ 8500 ლარი მიეღო, თანახმა იყო ამ 8500 ლარად დაეთმო დაახლოებით 250 000 აშშ დოლარის ღირებულების ორი ქონება. ასეთ პირობებში ორი ქონების ნასყიდობის ფასად 8500 ლარის მითითება ვერ უძლებს კრიტიკას. ფასთა ასეთი გლობალური სხვაობა სასამართლოს უქმნის შინაგან რწმენას მასზედ, რომ ზ-----კ-----სა და თ-----თ-----ს შორის დაიდო არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ იჯარის ხელშეკრულება. სწორედ ამიტომ არის ნასყიდობის საგნის საფასურად მითითებული ის თანხა, რაც იჯარის ქირის გადასახადს უფრო წარმოადგენს, ვიდრე ნასყიდობას. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ-----თ-----ისა და ზ-----კ-----ის 2015 წლის 31 აგვისტოს ორივე ხელშეკრულება წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულებას და იგი არ წარმოადგენს ნასყიდობას.

3.2.16. საქმეში წარმოდგენილია 2016 წლის 18 მარტის და 24 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადებული ზ----- კ-----სა და ნ---- ტ-----ას შორის, ასევე ზ----- კ-----სა და ე---- ჯ—ს შორის. ხელშეკრულების მიხედვით ზ----- კ-----მა ე---- ჯ—ს 50 000 ლარად მიყიდა ქ. ქ-----ში, ა-----ში ((ს/კ 20.4-08.0--; 272.5 კვ.მ. (550.5 კვ.მ-დან 272.5 კვ.მ)) მდებარე უძრავი ქონება.

იხ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 3. ს.ფ. 93-94

3.2.17. ხელშეკრულების მიხედვით ზ----- კ-----მა ნ---- ტ-----ას 60 000 ლარად მიყიდა ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ნ-----ი (ს/კ 20.3-03.0--; დაზუსტებული ფართობი - 6127,00 კვ.მ და შენობა ნაგებობა №1-327.3 კვ.მ) მდებარე უძრავი ქონება.

იხ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ. 3. ს.ფ. 178.

3.2.18. დასახელებული გარიგებები სს „პ----- ბანკს“ მიაჩნია დაფარულ გარიგებად. ამტკიცებს, რომ ნ---- ტ-----ას და ე---- ჯ—ს ქონება არ შეუძენიათ. ქონება მათ სახელზე ფორმალურადაა გაფორმებული და ამით ისინი თ----- თ-----ს ეხმარებიან მასში, რომ ქონება არ აღირიცხოს თ----- თ-----ის საკუთრებად და შემდეგში ეს ქონება არ იქნას გამოყენებული ბანკის სასარგებლო აღსრულებაში. ამ საკითხის გამოსარკვევად აუცილებელია დადგინდეს ნ---- ტ-----ა და ე---- ჯ—ს არიან თუ არა ქონების შემძენი პირები და დადებით შემთხვევაში ისინი არიან თუ არა კეთილსინდისიერი შემძენები.

3.2.19. სასამართლო დაადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ე---- ჯ—ს და ნ---- ტ-----ა სადაო ქონების მესაკუთრე გახდენ 2016 წლის 18 მარტის და 24 მარტის შემდეგ. ზ----- კ-----მა ამავე ქონების საკუთრების უფლება აღიდგინა 2016 წლის 2 მარტს. ზ----- კ-----ს შეეძლო ქონება გაეყიდა საკუთრებაში აღირიცხვისთანავე. თუმცა ის ასე არ მოქცეულა. აღნიშნული ადასტურებს მას, რომ ზ----- კ-----ს ქონების ფორმალურად ვინმეზე გადაფორმების ინტერესი არ ჰქონდა. გარდა ამისა ე---- ჯ—ს და ნ---- ტ-----ას თავისუფლად შეეძლოთ სარჩელის ჩაბარების შემდეგაც შეექმნათ მტკიცებულებები და წერილობითი დოკუმენტით გაემყარებინათ თანხის გადაცემის ფაქტი. მათ აღნიშნული არ „იკადრეს“ იმის გამო, რომ მათი დამოკიდებულება გულწრფელია. აღნიშნული გარემოება სასამართლოს უქმნის შინაგან რწმენას მასზედ, რომ ე---- ჯ—ს და ნ---- ტ-----ა კეთილსინდისიერი შემძენები არიან.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს თ----- თ-----სა და ზ----- კ-----ს შორის დადებული გარიგება თვალთმაქცური გარიგებაა და იგი უნდა გაბათილდეს, ხოლო ნ---- ტ-----ასთან და ე---- ჯ—სთან ზ----- კ-----ის მიერ დადებული გარიგებები ნამდვილია.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

წინამდებარე საქმეში მხარეთა ინტერესები ერთმანეთს ეწინააღმდეგება. ასე მაგალითად:

- ზ----- კ-----ი ამტკიცებს, რომ თ----- თ-----მა ბათილი გარიგების საფუძველზე მიისაკუთრა მისი კუთვნილი ქონება და გარიგების გაბათილებით სურს ქონებრივი უფლების აღდგენა;
- სს „პროკერიდტ ბანკი“ ამტკიცებს, რომ ზ----- კ-----ისა და თ----- თ-----ის დავა, ფორმალურია. მის ინტერესში შედის ქონება ისევე თ----- თ-----ს დაუბრუნდეს;
- ნ---- ტ-----ას და ე---- ჯ----ს ინტერესში შედის სადაო ქონებაზე თავიანთი საკუთრების უფლების დაცვა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის თითოეულ მონაწილეს უფლება აქვს სარჩელით ან შესგებლით თავი დაიცვას მოწინააღმდეგე მხარის მოთხოვნისაგან და ამტკიცოს გარიგების ნამდვილობის ან ბათილობის საფუძველების არსებობა.

6.2. დადგენილია, რომ თ----- თ-----ისა და ზ----- კ-----ის 2015 წლის 31 აგვისტოს გარიგება, ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსშია მოქცეული. მასში მითითებულია, რომ ზ----- კ-----მა გაყიდა, ხოლო თ----- თ-----მა იყიდა ქ. ქ-----ში, ა-----ში და ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ხ-----ი მდებარე უძრავი ქონებები. ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით რეგულირებული შეთანხმებაა. დასახელებული მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით: ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ზ----- კ-----ი ამტკიცებს, რომ მათი შეთანხმება არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის დისპოზიციის შინაარსს. ისინი არ შეთანხმებულან ნასყიდობაზე, ნასყიდობის საფასურის გადახდაზე და უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემაზე. ისინი შეთანხმდნენ იჯარის ხელშეკრულების პირობებზე. ამდენად სასამართლომ დადგენილად მიჩნეულ გარემოებებს უნდა მისცეს შეფასება და გადაწყვიტოს მხარეებმა რა ტიპის გარიგება

დადეს და ეს გარიგება ნასყიდობაა, თუ იჯარა.

6.3. იჯარის შინაარსი მოცემულია საქ. სკ-ის 581-ე მუხლში. დასახელებული ნორმით: „1. იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც“.

6.4. სასამართლომ დაადგინა, რომ ზ----- კ-----ს, ქ-----ში საკუთრებაში გააჩნდა 6 127,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. გარდა აღნიშნული ქონებისა, მას საკუთრებაში გააჩნდა ქ. ქ-----ში, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი. 2015 წლის აგვისტოს თვეში მას დაუკავშირდა თ-----თ-----ი და მოსთხოვა მისი ქონების იჯარით გადაცემა. თ-----თ-----ს მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები სჭირდებოდა თავისი კოოპერატივის „ა-----ის“ საქმიანობის გასაფართოებლად და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის საწარმოებლად. თ-----თ-----მა და ზ----- კ-----მა მოილაპარაკეს და შეთანხმდნენ მასზედ, რომ ზ----- კ-----ი თ-----თ-----ს იჯარით გადასცემდა ქ-----ის რაიონის სოფელ ხ-----ი მდებარე 6127.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შენობა-ნაგებობებთან ერთად. სანაცვლოდ ქირის სახით ყოველთვიურად გადაუხდიდა 3500 ლარს. ასევე ყოველთვიურად, ქირის სახით 5000 ლარის გადახდის პირობით მიაქირავებდა ქ. ქ-----ში ა-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობებს.

6.5. მიუხედავად ასეთი შეთანხმებისა, მხარეებმა გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება. სინამდვილეში კი მხარეები ნასყიდობაზე არ შეთანხმებულან. ისინი შეთანხმდნენ იჯარაზე.

6.6. შემდგომი მნიშვნელოვანი საკითხია იჯარის საკითხზე გამოვლენილი ნების, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მოქცევა, წარმოადგენს თუ არა ბათილ გარიგებას. ზ----- კ-----ი ამ ტიპის გარიგებას ბათილად მიიჩნევს, თუმცა მას არ ეთანხმება ბანკის წარმომადგენელი.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების

საკუთრება გადასცეს მყიდველს. ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში — ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა ნება გამოავლინოს ქონების იჯარით გაცემაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც მის საქმეს სუბიექტურად სჭირდება. გარიგების შინაარსად დადგენილი უნდა იქნას ის შინაარსი, რაზეც წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადაბად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულია 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“.

6.8. ზ----- კ-----ი გარიგებას უწოდებს ამორალურ გარიგებას და მის გაბათილებას მოითხოვს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მოთხოვნის საფუძველის შერჩევისას ცდება. მისი მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად დაფარულ გარიგებას მოჩვენებით

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

წინამდებარე შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ იჯარაზე. მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნებისა და ჩანაფიქრის მიხედვით ზ----- კ-----ს თ----- თ-----ისათვის უნდა გადაეცა ქ. ქ-----ში და სოფ ზ-----ი მდებარე ქონება და სანაცვლოდ მისგან უნდა მიეღო იჯარის ქირა, სამ თვეში 8500 ლრის ოდენობით. ამ შეთანხმების შედეგად მხარეებს შორის უნდა გაფორმებულიყო იჯარის ხელშეკრულება. ნაცვლად იჯარისა, მათ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. საქმის მასალებით არ გამოვლენილა ნასყიდობის ფაქტი. ფაქტობრივად მხარეებმა იჯარის ნაცვლად გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რამაც ზიანი მიაყენა ზ----- კ-----ის ინტერესებს. ზიანი მასში გამოიხატება, რომ ზ----- კ-----მა დაკარგა ქონების საკუთრების უფლება. იჯარის შემთხვევაში ის კვლავინდებურად მესაკუთრე იქნებოდა და მას უფლება ექნებოდა მიეღო ქირა. ფაქტობრივად ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა იჯარის ხელშეკრულება. დასახელებული კი მიუთითებს მასზე, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება შეიცავს თვალთმაქცური გარიგების შემადგელობას, რაც მისი გაბათილების საფუძველია. შესაბამისად ზ----- კ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია.

6.9. სს „კ----- ბანკი“ სადაოდ ხდის ზ----- კ-----სა და ე----- ჯ-----ს შორის დადებულ 2016 წლის 18 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებას, ასევე ზ----- კ-----სა და ნ----- ტ-----ას შორის 2016 წლის 24 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებას. მიიჩნევს, რომ ზ----- კ-----მა ქონება გაასხვისა მოჩვენებითად, იურიდიული შედეგის დადგომის განზრახვის გარეშე. ამტკიცებს, რომ ქონება ისევ თ----- თ-----ის საკუთრებაა. როგორც ზ----- კ-----ი, ისე ახალი შემძენები, თ----- თ-----ს ეხმარებიან ბანკის მოთხოვნებს დააღწიოს თავი. ანუ მიუთითებს საქ. სკ-ის 56-ე მუხლის საფუძვლებზე.

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

6.10. 2015 წლის 31 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, გამორიცხავს იმავე ქონებაზე 2016 წლის 18 მარტს და 24 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. 2016 წლის 18 მარტის და 24 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილება არ გამოიწვევს მოსარჩელის მიზნის მიღწევას. მისი გაბათილების შემთხვევაშიც კი თ-----ი ვერ გახდება უძრავი ქონების მესაკუთრე. მისი მესაკუთრეობა გამორიცხულია იმის გამოც, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს გარიგების გაბათილების შემდეგ, ქონების მესაკუთრე გახდება ზ-----კ-----ი. ეს კი გამორიცხავს ამ ქონებით თ-----ის ვალების დაფარვას.

6.11. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია.

დადგენილია, რომ ნ----ტ-----ასა და ე----ჯ—ს მიერ უძრავი ქონების შეძენისას, მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ზ-----კ-----ი. ნ----ტ-----ასა და ე----ჯ—ს სურდა უძრავი ქონების შეძენა. ისინი შეხვდნენ ზ-----კ-----ს, შეათანხმეს გარიგების ყველა დეტალი და გადაუხადა 50 000 ლარი და 60 000 ლარი.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის დარღვევით საკუთრების უფლების მოპოვებისას, მესაკუთრეები ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ფუთავენ საკუთრების უფლებას და ფორმალურად ასხვისებენ სხვაზე. ვითომც ქონება გაყიდა. თუ ნამდვილი მესაკუთრე პრეტენზიას დააყენებს და გამოითხოვს კუთვნილ ქონებას, „ცრუ მესაკუთრე“ თავს იცავს ახალი მესაკუთრის მეშვეობით. ამტკიცებს, რომ ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე, რომელსაც იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი. სინამდვილეში კი ქონების ბატონ-პატრონი კვლავ „ცრუ მესაკუთრეა“. ასეთი გარემოების არსებობას სჭირდება მტკიცება. საქმის მასალებით არ გამოვლინდა, რომ ნ----ტ-----ა და ე----ჯ— ზ-----კ-----თან დაკავშირებული პირები არიან და რომ ისინი ზრუნავენ საერთო ინტერესით: - თ-----თ-----მა არ

დაკარგოს საკუთრება და ნახოს სარგებელი. აღნიშნული ადასტურებს, რომ ისინი კეთილსინდისიერი შემძენი არიან. კეთილსინდისიერ შემძენს კანონი იცავს. აღნიშნულიდან გამომდინარე არარსებობს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

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

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

როგორც ზ----- კ-----ი ისე ბანკი მოითხოვს ნასყიდობის ბათილად ცნობას. სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას სადაო ქონებების ღირებულებიდან. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 3--ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში ზ----- კ-----ის სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი ოდენობა შეადგენს 3000 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟის გადახდილი აქვს წინასწარ. მისი სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც თ-----თ-----მა გადახდილი ბაჟი უნდა აუნაზღაუროს ზ----- კ-----ს.

სს "კ----- ბანკის" სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 3660.30 ლარს. მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად ბაჟის

გადახდა უნდა დაეკისროს ბანკს. მას ბაჟი გადახდილი აქვს წინასწარ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო:

- ნ---- გ-----ას (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ქ-----
----ი, სოფ. ხ-----ი (ს/ნ 20.3-.03.0--).

- ე-----ი ჯ----ს (პ/ნ 6-----) თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ქ. ქ-----
----ი, ა----- (ს/ნ 20.4-.08.0--),

8.2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მაისის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ე-----ი ჯ----ს (პ/ნ 6-----) თანასაკუთრებაში არსებულ, შემდეგი საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, 20.4-.08.5-- და 20.4-.08.5--, მდებარე ქ. ქ-----
----ი, ა-----ში.

8.3. საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით „სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას“.

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოყენებული იქნა სს „პ-----
ბანკის“ ინტერესების დასაცავად. საბოლოო ჯამში მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სარჩელის უარყოფა გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქ-----ში (ს/კ 20.3-.03.0--
-) და ქ. ქ-----ში, ა-----ში (ს.კ. 20.4-.08.0--) მდებარე უძრავ ქონებაზე, 2015 წლის 31 აგვისტოს ზ----- კ-----სა და თ----- თ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები.
3. თ----- თ-----ს ზ----- კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის თანხის 3000 ლარის ანაზღაურება.
4. სს „პ----- ბანკის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
5. სს „პ----- ბანკს“ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვს.
6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის განჩინებით და 2018 წლის 16 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის

ლონისძიება გაუქმდეს და ქ-----ის მუნიციპალიტეტის, სოფ. ხ-----ი (ს/ნ 20.3-.03.0--) და ქ. ქ-----ში, ა-----ში (ს/კ 20.4-.08.0--) მდებარე უძრავი ქონება, ასევე 20.4-.08.5-- და 20.4-.08.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, გათავისუფლდეს ყადაღისაგან.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) მეშვეობით.
8. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოჩა ფუტყარაძე