



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.03.2019 წელი
ქუთაისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი - ლალი ტურავა, თამარ შალამბერიძე

მოსარჩელე - ი----- ს-----ე
წარმომადგენელი - ნ--- ს-----ე

მოპასუხეები - 1. თ----- ს-----ე, 2. ნ--- ჯ-----ე (წარმომადგენელი-მ--- ს-----ე-ს--
-----ე) 3. ნ----- დ-----ე

მოპასუხე ნ----- დ-----ის მხარდამჭერი - ნ--- ლ-----, წარმომადგენელი მ---
დ-----ე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულებების, უძრავი ქონების ყიდვა-
გაყიდვის წინარე ხელშეკრულებისა და ბეს ხელშეკრულების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს 2013 წლის 13 მარტს მოსარჩელე ი----- ს-----ესა და მოპასუხე ნ---
---- დ-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. გაუქმდეს 2013 წლის 26 აპრილს ნ----- დ-----ესა და ნ--- ჯ-----ეს შორის
დადებული უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის (შეპირების) წინარე
ხელშეკრულება და მისი ბეს ხელშეკრულებით უზრუნველყოფის შესახებ
ხელშეკრულება;

1.3. გაუქმდეს 2013 წლის 16 ივლისს მოპასუხეებს თ----- ს-----ესა და ნ----- დ-----

---ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.4. აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა და სადავო ქონება მდებარე ქ.ქუთაისში, პ-
-----ის ქ. N2--ში აღირიცხოს მოსარჩელე ი----- ს-----ის საკუთრებად.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2012 წლის 21 მარტს მოსარჩელე ი----- ს-----ესა და მოპასუხე ნ----- დ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ----- დ-----ემ ი----- ს-----ეს ასესხა 20 000 აშშ დოლარი. სესხი გაცემული იყო 3 თვის ვადით, ყოველთვიურად 7% სარგებლის გადახდით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიჭირთა მოსარჩელე ი----- ს-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში. მოსარჩელემ ვერ შეძლო თანხის დაბრუნება, რის გამოც 2013 წლის თებერვალში დაიწყო სააღსრულებო წარმოება.

2012 წლის 13 თებერვალს, კერძო აღმასრულებელ რ----- ს-----ის მიერ გაცემული გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ წინადადებით, ი----- ს-----ეს კრედიტორ ნ----- დ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 22 920 აშშ დოლარის გადახდა. მოსარჩელემ დავალიანების ნაწილი გადაიხადა ერთიანი თანხით და საბოლოოდ გადასახდელი დარჩა 21 100 აშშ დოლარი. სააღსრულებო წარმოების ეტაპზე მოსარჩელესა და მოპასუხე ნ----- დ-----ეს შორის წარმოებდა მოლაპარაკება მორიგების შესახებ. კრედიტორმა ნ----- დ-----ემ ი----- ს-----ეს შესთავაზა, რომ გადაეფორმებინა მისთვის მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი მდებარე, ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში, შემდგომ ის ვინაიდან იყო მეწარმე, გამოიტანდა სესხს ბანკიდან, ამისათვის იპოთეკით დატვირთავდა ი----- ს-----ის საცხოვრებელ სახლს და ვალს ბანკში გადაიხდიდა ი----- ს-----ე, ხოლო ნ----- დ-----ე კი აიღებდა მის კუთვნილ თანხას. ი----- ს-----ეს სხვა გზა არ ჰქონდა და იგი დაეთანხმა ნ----- დ-----ის შეთავაზებას.

2013 წლის 13 მარტს, საჯარო რეესტრში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ი----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში აღირიცხა ნ----- დ-----ის სახელზე. ეს ხელშეკრულება **დაიდო ერთადერთი პირობით**, რომ მოპასუხე ნ----- დ-----ე ქ.ქუთაისში, **პ-----ის ქ.N2--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს დატვირთავდა იპოთეკით, წლიური მაქსიმუმ 14%-ით, ბანკიდან აიღებდა თანხას, რითაც მოხდებოდა მოსარჩელის ვალდებულებების გასტუმრება და შემდგომ სესხს გადაიხდიდა ი----- ს-----ე და მოახდენდა უკვე ბანკის მიერ დატვირთული სახლის ისევ მოსარჩელის სახელზე გადაფორმებას.** ამ ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოსარჩელეს არანაირი ფულადი თანხა არ აუღია. ასე, რომ შინაარსიდან გამომდინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას ადგილი არ ჰქონია, კერძოდ არ მომხდარა ქონების საფასურის გადახდა. 2013 წლის 1 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 000 აშშ დოლარით.

მოსარჩელე ი----- ს-----ის განმარტებით, მას ნ----- დ-----ის ვალი ჰქონდა

მხოლოდ 21 000 აშშ დოლარი და არა 30 000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულების განსაზღვრა გულისხმობს იმას, რომ ხელშეკრულებით აღნიშნული ქონება გაიყიდა 30 000 აშშ დოლარად, ასეთს კი ადგილი არ ჰქონია. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მან ნ----- დ-----ეს მიმართა, რათა ამ უკანასკნელს პირობისამებრ იპოთეკით დაეტვირთა საცხოვრებელი სახლი ბანკის სასარგებლოდ, მაგრამ აღმოჩნდა რომ, ნ----- დ-----ეს ბანკებთან ჰქონდა პრობლემა და არცერთმა ბანკმა მას სესხი არ მისცა. კრედიტორმა ნ----- დ-----ემ წინასწარ იცოდა, რომ ვერცერთ ბანკში სესხს ვერ აიღებდა და ამით მოატყუა იგი. მან არაერთხელ მოსთხოვა ნ----- დ-----ეს პირობის შესრულება, მაგრამ უშედეგოდ.

2013 წლის 26 აპრილს, მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და ნ---- ჯ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის (შეპირების) წინარე ხელშეკრულება და მისი ბეს ხელშეკრულებით უზრუნველყოფის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ნ---- ჯ-----ემ ნ----- დ-----ეს გადაუხადა 5000 აშშ დოლარი.

2013 წლის წლის 16 ივლისს, მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და თ---- ს-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად სადავო სახლის მესაკუთრე გახდა ი----- ს-----ის ძმა მოპასუხე თ---- ს-----ე. 2013 წლის მაისის თვეში მოპასუხე ნ----- დ-----ის განცხადების საფუძველზე მოსარჩელე ი----- ს-----ე გამოასახლეს ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში მდებარე სახლიდან.

მოსარჩელის განმარტებით, მასსა და ნ----- დ-----ეს შორის დადებული ხელშეკრულება არის **მოტყუებით დადებული ხელშეკრულება**. მან არ შეასრულა მათ შორის არსებული მორიგება და წაართვა საკმაოდ ძვირადღირებული ქონება 21 000 აშშ დოლარად. ნ---- ჯ-----ისა და თ---- ს-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ მას ჰქონდა ნ----- დ-----ის ვალი, იცოდნენ, რომ მიმდინარეობდა სააღსრულებო წარმოება, ისიც იცოდნენ, თუ რა სახის მორიგებას მიაღწია მან ნ----- დ-----ესთან, მაგრამ მისგან დაფარულად და უკითხავად გააფორმეს აღნიშნული ხელშეკრულებები. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ მისი ვალი შეადგენდა - 21 000 აშშ დოლარს, ხოლო ნ---- ჯ-----ემ და თ---- ს-----ემ კი გადაიხადეს - 30000 აშშ დოლარი, ე.ი. იმაზე მეტი ვიდრე მისი ვალი იყო.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ და მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს მოთხოვნებს იმავე გარემოებებზე მითითებით და ითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილება სრულად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა თ---- ს-----ემ და ნ---- ჯ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მოსარჩელე ი----- ს-----ესა და მოპასუხე ნ----- დ-----ეს შორის დადებული გარიგება არ შეიცავს მოჩვენებითი გარიგების ნიშნებს. გარიგება დადებულია ფაქტობრივად და სამართლებრივად კანონის ზუსტი

დაცვით, შესაბამისი იურიდიული შედეგით და არანაირ მოჩვენებითობას ადგილი არ ჰქონია.

მოპასუხე თ----- ს-----ის განმარტებით, ხელშეკრულება მას და ნ----- დ-----ეს შორის არ დადებულა იმ განზრახვით, თითქოს არ სურდათ იურიდიული შედეგის დადგომა. მან ჭეშმარიტად შეიძინა მისი მშობლების სახლის მეორე ნაწილი, რომლის ერთ-ერთი ნაწილის მესაკუთრეც იგი იყო. სახლი მთლიანად აღირიცხა მის სახელზე და მასზე უკვე გარკვეული ხარჯებიც აქვს გაწეული (იხ. შესაგებელი).

2.2. მოპასუხე ნ----- დ-----ის მხარდამჭერმა პირმა, ასევე წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ხელშეკრულება მოსარჩელე ი----- ს-----ესა და მოპასუხე ნ----- დ-----ეს შორის დადებულია კანონის დაცვით და ამ ხელშეკრულებით გამოხატულია ორივე მხარის ნება. **ნასყიდობის ხელშეკრულება რაიმე პირობაზე მითითებით არ დადებულა.** იგი არ შეიცავს მოჩვენებითი გარიგების ნიშნებს. ხელშეკრულება ნ----- დ-----ეს, თ----- ს-----ესა და ნ----- ჯ-----ეს შორის არ დადებულა იმ განზრახვით, თითქოს მხარეებს არ სურდათ იურიდიული შედეგის დადგომა. სახლი თ----- ს-----ემ და ნ----- ჯ-----ემ გადაიფორმეს იურიდიულად, ჩაიბარეს ფაქტობრივად და რამდენადაც ცნობილია, განადგურების პირას მიყვანილი საცხოვრისი, კაპიტალური შეკეთების საფუძველზე მოაწყვეს ხარისხიან საცხოვრებელ სახლად. კრედიტორმა მოვალისაგან მიიღო სხვა შესრულება, რადგან მოსარჩელე ვერ ისტუმრებდა ვალს. სწორედ მისი მდგომარეობის გათვალისწინების გამო, არ მოახდინა ნ----- დ-----ემ სადავო ქონების აუქციონზე რეალიზაცია. ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც დაფიქსირებული იქნა ის თანხა, რა ოდენობის ვალიც ჰქონდა მოსარჩელეს. სახეზე არ არის რაიმე დაფარული გარიგების ნიშნები და თ----- ს-----ემაც ეს ქონება იყიდა ნამდვილი გარიგების საფუძველზე და ის კეთილსინდისიერი შემძენია (იხ. შესაგებელი, სასამ.სხდომის ოქმი)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის 21 მარტს მოსარჩელე ი----- ს-----ესა და მოპასუხე ნ----- დ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ----- დ-----ემ ი----- ს-----ეს ასესხა **20 000 აშშ დოლარი.** სესხი გაცემული იყო 3 თვის ვადით, ყოველთვიურად 7% სარგებლის გადახდით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა მოსარჩელე ი----- ს-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ.16-17)

-მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი)

3.1.2. მოსარჩელემ ვერ შეძლო თანხის დაბრუნება, რის გამოც 2013 წლის თებერვალში დაიწყო სააღსრულებო წარმოება. 2012 წლის 13 თებერვალს, კერძო აღმასრულებელ რ----- ს-----ის მიერ გაცემული გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ წინადადებით, ი----- ს-----ეს კრედიტორ ნ----- დ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 22 920 აშშ დოლარისა და 100 ლარის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (იხ. ს.ფ. 18)

3.1.3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივლისის გადაწყვეტილებით, მოპასუხე ნ----- დ-----ე ცნობილი იქნა მხარდაჭერის მიმღებად და მას მხარდაჭერად დაენიშნა ნ--- ლ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივლისის გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 214-217)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელის მტკიცებით, მან დავალიანების ნაწილი გადაიხდა ერთიანი თანხით და საბოლოოდ გადასახდელი დარჩა 21 100 აშშ დოლარი. სააღსრულებო წარმოების ეტაპზე მოსარჩელესა და მოპასუხე ნ----- დ-----ეს შორის წარმოებდა მოლაპარაკება მორიგების შესახებ. კრედიტორმა ნ----- დ-----ემ ი----- ს-----ეს შესთავაზა, რომ გადაეფორმებინა მისთვის მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი მდებარე, ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში, შემდგომ ის ვინაიდან იყო მეწარმე გამოიტანდა სესხს ბანკიდან, ამისათვის იპოთეკით დატვირთავდა ი----- ს-----ის საცხოვრებელ სახლს და ვალს ბანკში გადაიხდიდა ი----- ს-----ე, ხოლო ნ----- დ-----ე კი აიღებდა მის კუთვნილ თანხას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2.2. 2013 წლის 13 მარტს, საჯარო რეესტრში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ი----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში აღირიცხა ნ----- დ-----ის სახელზე.

3.2.3. როგორც მოსარჩელე განმარტავს, ნასყიდობის ხელშეკრულება მას და ნ----- დ-----ეს შორის დაიდო ერთადერთი პირობით, რომ მოპასუხე ნ----- დ-----ე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს დატვირთავდა იპოთეკით, წლიური მაქსიმუმ 14%-ით, ბანკიდან აიღებდა თანხას, რითაც მოხდებოდა მოსარჩელის ვალდებულებების გასტუმრება და შემდგომ სესხს გადაიხდიდა ი----- ს-----ე და მოახდენდა უკვე ბანკის მიერ დატვირთული

სახლის ისევ მოსარჩელის სახელზე გადაფორმებას. ამ ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოსარჩელეს არანაირი ფულადი თანხა არ აუღია. ასე, რომ შინაარსიდან გამომდინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას ადგილი არ ჰქონია, კერძოდ არ მომხდარა ქონების საფასურის გადახდა. 2013 წლის 13 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 13.03.2013 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ.19-20)
-მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2.4. 2013 წლის 26 აპრილს, მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და ნ---- ჯ-----ეს შორის დაიდო უძრავ ქონების ყიდვა-გაყიდვის (შეპირების) წინარე ხელშეკრულება და მისი ბეს ხელშეკრულებით უზრუნველყოფის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ნ---- ჯ-----ემ ნ----- დ-----ეს გადაუხადა 5000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-26.04.2013 წლის უძრავ ქონების ყიდვა-გაყიდვის (შეპირების) წინარე ხელშეკრულება და მისი ბეს ხელშეკრულებით უზრუნველყოფის ხელშეკრულება (იხ.ს.ფ. 23-26)

3.2.5. 2013 წლის 16 ივლისს, მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და თ---- ს-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად სადავო სახლის მესაკუთრე გახდა ი----- ს-----ის ძმა მოპასუხე თ---- ს-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 16.07.2013 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ.21-22)
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 27-28)

3.2.6. 28.02.2013 წლის შპს „სასამართლო ექსპერტიზის, არქიტექტურისა და მშენებლობის ეროვნული ცენტრის“ ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ.ქუთაისში, ი----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული 140,22 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 68 000 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ექსპერტიზის დასკვნა N105/2013 (იხ.ს.ფ. 29-30)

3.2.7. მოწმის სახით დაკითხულმა ს---- ა-----მა და ლ----ი ჯ-----ემ განმარტეს, რომ არიან ი----- ს-----ის მეგობრები, მათთვის ცნობილია, რომ ი-----ს სახლი დატვირთული იყო იპოთეკით ნ-----ს სესხის სანაცვლოდ, მოილაპარაკეს, რომ მოხდებოდა ჩანაცვლება, სესხს გამოიტანდნენ ბანკიდან, მოხდებოდა ვალის გასტუმრება და სახლის უკან გადმოფორმება ი----- ს-----ეზე. თუმცა ბანკმა მას

სესხი არ მისცა და სახლიც დარჩა გაფორმებული ნ-----ს სახელზე, რომელიც როგორც მათთვისაა ცნობილი შემდეგ შეიძინა ი-----ს ძმამ, თ-----ი ს-----ემ.

სესხის გასტუმრება ი-----ს მიერ არ მომხდარა, რადგან მას არ ჰქონდა საამისო თანხა, თ-----მა გაუსტუმრა მას ცალკეული თანხებიც.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის წარმომადგენლის მითითებას სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებით(მოტყუებით) გარიგებად მიჩნევის შესახებ და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამდენად, ამ ნორმის დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით (მტკიცების საგანი) და ვინ, ე.ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებები (მტკიცების ტვირთი). მტკიცების საგნის განსაზღვრისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს სარჩელს და მოპასუხის შესაგებელს: მტკიცების საგანს შეადგენენ ფაქტები, რომლებზეც მოსარჩელე და მოპასუხე ამყარებენ თავიანთ სასარჩელო მოთხოვნებსა და სარჩელის წინააღმდეგ მიმართულ შესაგებელს. კიდევ უფრო მკაფიოდ ეს პოზიცია გამოკვეთილია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილში, რომლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოება უნდა განხორციელდეს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. ამ პრინციპის თანახმად, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რომ მათ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, ამასთან შეჯიბრებითობა გულისხმობს მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში **მოსარჩელე მხარის მტკიცებით**, მას და ნ----- დ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით სადავო ქონება ისე აღირიცხა ნ----- დ-----ის სახელზე, რომ მას სანაცვლოდ არანაირი ფულადი თანხა არ მიუღია. ასე რომ, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას ადგილი არ ჰქონია. ამ ფაქტობრივი გარემოების არსებობის გამო მოსარჩელე მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულებების, უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის წინარე ხელშეკრულებისა და ბეს ხელშეკრულების გაუქმებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მოწმეთა

ჩვენების, მხარეთა წარმომადგენლების სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ი----- ს-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოების გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 327-ე, 477-ე, 170-ე, 183-ე, 56-ე, 51-88-ე მუხლები,
- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ ხელშეკრულების დადების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა მხარეთა ნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავდროულად მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი განკარგოს კუთვნილი ქონება. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია, რომ ნივთის გამყიდველი იყოს მისი მესაკუთრე და შესაბამისად, გარიგების დადებისას გამოხატული იყოს მისი ნება ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით, ე.ი. გარიგების ნამდვილობაც დამოკიდებულია მესაკუთრის ნების ნამდვილობაზე.

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

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2013 წლის 13 მარტს, საჯარო რეესტრში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ი----- ს-----ემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში მიჰყიდა ნ----- დ-----ეს. ხელშეკრულების თანახმად, „ნასყიდობის საგანში“

მყიდველის მიერ გამყიდველის მოთხოვნით გადახდილია 30 000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულება ხელმოწერილია მხარეთა მიერ და იგი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

ასევე დადგენილია, რომ 2013 წლის 26 აპრილს, მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და ნ---- ჯ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის (შეპირების) წინარე ხელშეკრულება და მისი ბეს ხელშეკრულებით უზრუნველყოფის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ნ---- ჯ-----ემ ნ----- დ-----ეს გადაუხადა 5000 აშშ დოლარი. ამავე წლის 16 ივლისს კი მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და თ----- ს-----ეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად სადავო სახლის მესაკუთრე გახდა ი----- ს-----ის ძმა მოპასუხე თ----- ს-----ე.

6.2. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლად მოსარჩელე უთითებს ფაქტობრივ გარემოებებზე. ასევე მოსარჩელის მტკიცებით, გარიგება მოჩვენებითია, ვინაიდან ეს ხელშეკრულება დაიდო ერთადერთი პირობით, რომ მოპასუხე ნ----- დ-----ე ქ.ქუთაისში, პ-----ის ქ.N2--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს დატვირთავდა იპოთეკით, წლიური მაქსიმუმ 14%-ით, ბანკიდან აიღებდა თანხას, რითაც მოხდებოდა მოსარჩელის ვალდებულებების გასტუმრება და შემდგომ სესხს გადაიხდიდა ი----- ს-----ე და მოახდენდა უკვე ბანკის მიერ დატვირთული სახლის ისევ მოსარჩელის სახელზე გადაფორმებას. ამ ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოსარჩელეს არანაირი ფულადი თანხა არ აუღია. ასე, რომ შინაარსიდან გამომდინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას ადგილი არ ჰქონია, კერძოდ არ მომხდარა ქონების საფასურის გადახდა.

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

ამდენად, მოჩვენებითია გარიგება, როდესაც მხარეებს არ აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში ნების გამომვლენის გარეგანი დათქმა არ არსებობს. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები შეთანხმებით მოქმედებდნენ და ნების ნაკლს ორივე აცნობიერებდეს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს

კავშირის ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველ ნაწილში ის შემთხვევა იგულისხმება, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში, ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას იურიდიული შედეგი არ მოჰყვება. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ.)

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ მოჩვენებითია ისეთი გარიგება, როცა ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე (მოქმედებდნენ შეთანხმებით), რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი. აქედან კი, გამომდინარეობს ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლების მქონეა არა თავად გარიგებაში ნების გამომვლენი მხარე, ანუ ის პირი, რომელიც გარიგების მონაწილე მეორე მხარეს თავიდანვე შეუთანხმდა და რომელთან ერთადაც განიზრახავდა სამართლებრივი შედეგის დაუდგომლობას (სიმულაციას), არამედ სხვა პირი, რომლის უფლებაც ირღვევა ამგვარი ნების შეთანხმებული გამოვლენის შედეგად. (სუსგ №ას-1470-2018, 15 თებერვალი, 2019 წელი).

თვალთმაქცური გარიგების დროს კი, გარიგების მონაწილეთა ნებას (სურვილს) წარმოადგენს დაფარონ სხვა გარიგება. მხარეების სურვილი მიმართული უნდა იყოს დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისაკენ, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად. ამასთან, როგორც წესი, როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება გამოიყენება კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად, ასევე, მითითებულ შემთხვევაში, შეიძლება დაისვას მესამე პირთ ინტერესების დაცვის საკითხი.

იმისათვის რომ, სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით ან თვალთმაქცურ გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო ვერც მოჩვენებითი და ვერც თვალთმაქცური გარიგების არსებობის შესახებ გარემოებათა დადასტურება.

სადავო გარიგების ბათილად ცნობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს. ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად/თვალთმაქცურად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება. **სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, შეჯიბრობითობის პრინციპიდან გამომდინარე. მოსარჩელეს უნდა დაედასტურებინა იმ ფაქტობრივი გარემოების არსებობა, რომლებმაც განაპირობეს მოჩვენებითი/თვალთმაქცური გარიგების დადება, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.**

6.3. გარიგების ბათილობის საფუძვლები განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 51-88-ე მუხლებით. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარიგების დადებისათვის ადგენს გარკვეულ წესებს, რომელთა დარღვევას შედეგად გარიგების ბათილად ცნობა მოჰყვება.

განსახილველ შემთხვევაში 2013 წლის 13 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს კანონით დადგენილი რომელიმე წესის და აკრძალვის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არც საჯარო წესრიგს და არც ზნეობრივ ნორმებს არ ეწინააღმდეგება. აღნიშნული ხელშეკრულება დადებულია მხარის რისკის ფარგლებში და შეუძლებელია ეს რისკი სხვას გადაეკისროს. ამ ხელშეკრულების ბათილობის შემთხვევაშიც აღდგება მხარეებს შორის არსებული პირვანდელი მდგომარეობა (სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობებში) და მოსარჩელის სავარაუდო მიზანი მიღწეული მაინც ვერ იქნება.

ამიტომ ასევე კანონის მოთხოვნათა დაცვით არის დადებული 2013 წლის 26 აპრილს მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და ნ---- ჯ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის (შეპირების) წინარე ხელშეკრულება და მისი ბეს ხელშეკრულებით უზრუნველყოფის ხელშეკრულება და 2013 წლის 16 ივლისს მოპასუხეებს ნ----- დ-----ესა და თ----- ს-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“. ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით: „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.

აქედან გამომდინარე, სადავო ხელშეკრულებები დადებულია ზემოაღნიშნული ნორმების დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის და შესაბამისად სადავო ქონებაზე ი----- ს-----ის საკუთრების უფლების აღდგენის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ი----- ს-----ე კანონის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

განსახილველ შემთხვევაში ი----- ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს 2017 წლის 12 აპრილის განჩინებით (საქმე #2/899-17) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო თ----- ს-----ის სახელზე რიცხულ საცხოვრებელ ფართს, მდებარე ქალაქ ქუთაისში, პ-----ის ქ. #2-, ს/კ 0-----.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი----- ს-----ის (წარმომადგენელი ნ--- ს-----ე) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;

3. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო თ----- ს-----ის სახელზე რიცხულ საცხოვრებელ ფართს, მდებარე ქალაქ ქუთაისში, პ-----ის ქ. #2-, ს/კ 0-----;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქ. 11) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არ უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. ამ კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე