



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.03.2019 წ

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ა----- პ-----ი

(მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)

წარმომადგენელი ბელა ბერაძე

მოპასუხეები მ----- დ-----ა

(მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში)

გ--- დ-----ა

ვ----- დ-----ა

წარმომადგენლები თორნიკე ართმელაძე, ალექსანდრე ციცვიძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა
შეგებებულ სარჩელში გარიგებების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების
მესაკუთრედ აღიარება, მხარეებს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების
დადებულად აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. ა----- პ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

- მ----- დ-----ას, გ--- დ-----ას და ვ----- დ-----ას უკანონო მფლობელობიდან რუსთავში, პ-----ის (კოდი 0-----) გამოთხოვა და ა----- პ-----ისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

1.1. მ----- დ-----ას სარჩელის მოთხოვნა

- ა----- პ-----სა და მ----- დ-----ას შორის 2010 წლის 30 სექტემბერს რუსთავში, პ-----ის (კოდი 0-----) შესახებ დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების მესაკუთრედ მ----- დ-----ას აღიარება;

1.4. 2010 წლის 29 ივნისს დადებული ხელშეკრულების აღიარება სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებად შემდეგი პირობებით - სესხის თანხა 25 000 აშშ დოლარი, ვადა 6 თვე, სარგებელი თვეში 5%, საიდანაც გადახდილია სარგებელი 3750 აშშ დოლარი, და ძირითადი თანხა 6895 აშშ დოლარი.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2010 წლის 29 ივნისს მ----- დ-----ასა და ა----- პ-----ს შორის დაიდო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მ----- დ-----ასაგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუსთავი, პ-----. გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 6 თვე, რომლის განმავლობაში ბინის გამოსყიდვა არ მოხდა. ამდენად, არის ბინის სრულუფლებიანი მესაკუთრე, ხოლო ბინას კვლავ ძველი მესაკუთრის ოჯახი ფლობს, რითიც მას ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა არა აქვს.

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2010 წლის 29 ივნისს მხარეებს შორის ბინის ნასყიდობის შეთანხმება არ დადებულა, მ----- დ-----ამ ფაქტობრივად ა----- პ-----ისაგან ისესხა 25 000 აშშ დოლარი სარგებლით, რომლის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული იქნა მსესხებლის უძრავი ქონება. თანხა ისესხა 6 თვის ვადით ყოველთვიურად 5% სარგებლის დარიცხვით. ნასესხები თანხიდან დაბრუნებულია პროცენტი 3750 აშშ დოლარი და ძირითადი თანხა 6895 აშშ დოლარი. სესხის დაბრუნების შესახებ წერილობითი ჩანაწერები გაკეთებულია ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთერთ ეგზემპლარზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

ა----- პ-----მა წერილობით შესაგებელში და სხდომაზე სარჩელი არ ცნო შემდეგი საფუძველების გამო:

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე მ----- დ-----ას ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით და არსებობდა ბინის რეალიზაციის საფრთხე. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხით მ----- დ-----ამ გაისტუმრა იპოთეკარის ვალი. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზანი იყო ბინის რეალიზაციის თავიდან არიდება. მოპასუხის წარმომადგენელმა სხდომაზე არ უარყო, რომ სადო ხელშეკრულების დადება მ----- დ-----ასთვის სესხის მიცემას უკავშირდებოდა, თუმცა მოპასუხეს თანხა არ დაუბრუნებია. ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მინაწერებში ა----- პ-----ი არ ადასტურებს თანხის მიღებას, რადგან მ----- დ-----ა ცალმხრივად აცხადებს, რომ ა----- პ-----ს გადაუხადა თანხა. მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი ხანდაზმულობის გამო და განმარტა, რომ გასულია სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის სამწლიანი და ექვს წლიანი ვადაც.

(19.03.2019წ, სხდომის ოქმი CD დისკები)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მ----- დ-----ას, გ-- დ-----ას და ვ----- დ-----ას მფლობელობაშია რუსთავში, პ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ა----- პ-----ის სარჩელი (ს.ფ. 3-6. ტომი 1)
- მ----- დ-----ას სარჩელი (ს.ფ. 3-15 . ტომი 2)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2010 წლის 29 ივნისს მ----- დ-----ასა და ა----- პ-----ს შორის დადებულია გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. რუსთავში, პ-----ის (კოდი 0-----) გასხვისების შესახებ. ამ ხელშეკრულებით მხარეებს შორის რეალურად დაიდო სესხის და იპოთეკით ხელშეკრულება, რომლითაც მ----- დ-----ას სასესხო ვალდებულების უზრუნველყოფის საგანს წარმოადგენს სადაო უძრავი ქონება. სესხის თანხა მ----- დ-----ას სრულად არ დაუბრუნებია.

2010 წლის 29 ივნისს მ----- დ-----ასა (გამყიდველი) და ა----- პ-----ს (მყიდველი) შორის სანოტარო ფორმით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. რუსთავში, პ-----ის (კოდი 0-----) გასხვისების შესახებ. ნასყიდობის ფასია 30 000 აშშ დოლარი. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია გამოსყიდვის უფლებით, რომლის ვადაა 6 თვე.

მ----- დ-----ას ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მოითხოვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე, რაც თვალთმაქცურ გარიგებას შეეხება. მოსარჩელე გარიგების ბათილობის ფაქტობრივ საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო უძრავი ქონების გამოყენება მ----- დ-----ას ვალის უზრუნველყოფისათვის ა----- პ-----ის წინაშე. ფულადი ვალდებულების მოცულობა იყო ძირითადი თანხა 25 000 აშშ დოლარი, ვადა 6 თვე, სარგებელი თვეში 5%. მ----- დ-----ას განმარტებით, მას დაბრუნებული აქვს ძირითადი თანხა 6895 აშშ დოლარი და პროცენტი 3750 აშშ დოლარი.

ა----- პ-----ის წარმომადგენელმა სხდომაზე დაადასტურა მ----- დ-----ასთან სასესხო ურთიერთობის არსებობა და განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხით მ----- დ-----ას მიერ გასტუმრებული იქნას იპოთეკარის ვალი, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე მ----- დ-----ას ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით და არსებობდა მისი რეალიზაციის საფრთხე. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების

მიზანი იყო ბინის რეალიზაციის თავიდან არიდება. სადაო ხელშეკრულების დადება მ----- დ-----ასთვის მასში მითითებული თანხის სესხად მიცემას უკავშირდებოდა, თუმცა მოპასუხეს თანხა არ დაუბრუნებია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის მიხედვით, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

ამავე კოდექსის 132-ე მუხლის მიხედვით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.

ა----- პ-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, ზემოთაღნიშნული ნორმების საფუძველზე დასტურდება მ----- დ-----ას მიერ მითითებული ის გარემოება, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო ა----- პ-----ის სესხის მოთხოვნის უზრუნველყოფა.

მოპასუხის განმარტებასთან ერთად, მხარეებს შორის სასესიო ურთიერთობის არსებობა დასტურდება წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით. კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ეგზემპლარის ბოლო გვერდზე არსებული ჩანაწერებით.

ხელშეკრულება დაიდო 2010 წლის 29 ივნისს და 6 თვის ვადა გავიდა 2010 წლის 29 დეკემბერს. ჩანაწერებში მითითებულია, რომ 2010 წელს გადასახდელ თანხას დააკლდა 330 აშშ დოლარი, ხოლო ამავე ჩანაწერების მიხედვით ა----- პ-----ს მიღებული აქვს 29 სექტემბერს 1250 აშშ დოლარი, ასევე 3420 აშშ დოლარი, დეკემბრის ბოლოს 500 აშშ დოლარი. ასევე მითითებულია, რომ იანვარში (2011 წელი) გადავიდა 1170 აშშ დოლარი, იანვრის გადასახდელი დარჩა 80 აშშ დოლარი. ეს ჩანაწერები დადასტურებულია ა----- პ-----ის ხელმოწერით. ამდენად, ჩანაწერების მიხედვით 2010 წლის განმავლობაში ა----- - პ-----ს უნდა მიეღო 5550 აშშ დოლარი, ხოლო მიღებული აქვს 330 აშშ დოლარით ნაკლები - 5170 აშშ დოლარი.

ამდენად, ა----- პ-----ის ამ ჩანაწერით დასტურდება, რომ მ----- დ-----ას ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 1250 აშშ დოლარი, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ მ----- დ-----ას მისთვის თანხა გარკვეული პერიოდულობით, თანაბარწილად უნდა გადაეხადა. ამასთან, პერიოდულად გადახდა არ გულისხმობდა გამოსყიდვის ფასის - 30 000 აშშ დოლარის თანაბარწილად გადახდას. ყოველთვიურად 1250 აშშ დოლარის გადახდა ნიშნავს, მ----- დ-----ას

მიერ სესხის პროცენტის გადახდას, ეს კი გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსისათვის დამახასიათებელი ქმედება არ არის.

ნასყიდობის ხელშეკრულება სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, რომლის მიხედვით გამყიდველისთვის თანხის გადახდა არის მყიდველის ვალდებულება. გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულებით დადგენილი ვადაში გამოისყიდოს ნასყიდობის საგანი თავდაპირველი ფასით (სამოქალაქო კოდექსის 510-ე მუხლი). შესაბამისად, კანონის საფუძველზე გამოსყიდვის უფლებაში არ შედის ნასყიდობის ფასზე პროცენტის ან სხვა სახის სარგებლის დარიცხვა.

ამდენად, მხარეთა განმარტებებით და წერილობითი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ მხარეებს შორის უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის შესახებ შეთანხმებას ადგილი არ ჰქონია, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა მ----- დ-----მ ისესხა შემდეგი პირობები:

სესხის ძირითადი თანხაა 25 000 აშშ დოლარი. ვადა 6 თვე, ხოლო სარგებელი შეადგენს ჯამურად 5000 აშშ დოლარს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა განმარტებების და წერილობითი მტკიცებულებების ერთობლივად გამოკვლევის შედეგად არ დასტურდება, რომ სესხის სარგებელი შეადგენდა თვეში 5%-ს. ასეთი საპროცენტო მაჩვენებლით ყოველთვიურად გადასახდელი თანხაა 1250 აშშ დოლარი, ხოლო წერილობით ჩანაწერებში ა----- პ-----ი მიუთითებს, რომ 2010 წელს გადასახდელი თანხიდან გადასახდელი დარჩა 330 აშშ დოლარი. ამ ჩანაწერებით ა----- პ-----ი ადასტურებს, რომ 2010 წელს მიღებული აქვს 5170 აშშ დოლარი, ხოლო უნდა მიეღო 5550 აშშ დოლარი. ამავე დროს მოპასუხე განმარტავს, რომ მ----- დ-----ას უნდა დაებრუნებინა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა, რაც არის 30 000 აშშ დოლარი.

მართალია ა----- პ-----ი არ უარყოფს მხარეებს შორის სასესხო ურთიერთობის არსებობას, მაგრამ იგი არ ეთანხმება მოსარჩელეს იმაში, რომ სესხად გაცემული თანხაა 25 000 აშშ დოლარი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ თავად ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი არის ის თანხა, რომლის ფარგლებში განისაზღვრა სესხის მოცულობა, ხოლო მ----- დ-----ას განმარტებით, ვალდებულება ძირითადი თანხის და სარგებლისგან შედგება. შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა არის სესხის ძირითადი თანხა 25 000 აშშ დოლარი და სარგებელი ჯამში 5000 აშშ დოლარი. ყოველთვიურად 5% სარგებლის პირობებში ხელშეკრულებაში მითითებულ ვადაში გადასახდელი სარგებელია 7500 აშშ დოლარი, რის გამოც სესხის ძირითად თანხასთან ერთად გადასახდელი თანხის ჯამია 32 500 აშშ დოლარი, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ ფასს აღემატება.

აღნიშნული გარემოებების გამო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის 2010 წლის 29 ივნისს დამყარდა სესხის სამართლებრივი

ურთიერთობა, რომლის საფუძველზე მ----- დ-----ამ ა----- პ-----ისაგან ისესხა 25 000 აშშ დოლარი 6 თვის ვადით. სესხის სარგებელია 5000 აშშ დოლარი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ----- დ-----ასაგან თანხის მიღება, მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები მიზნად ისახავდნენ უძრავი ქონებით ფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფას.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მ----- დ-----ას მიერ მითითებულ იმ გარემოებას, რომ მას გადახდილი აქვს ჯამურად 10 645 აშშ დოლარი.

ნასყიდობის ხელშეკრულების ეგზემპლარზე არსებულ ჩანაწერებში 2010 წლის 29 სექტემბერს მითითებულია შემდეგი ტექსტი: „მე მ----- დ-----ამ გადავეცი ა----- პ-----ს თანხა 2500 აშშ დოლარი მიმდინარე წლის ივლისი-აგვისტოს პროცენტი და ამას დამატებული 1250 აშშ დოლარი 28.09.2010 წლის სექტემბრის თვის პროცენტი“. ამ ჩანაწერის ქვეშ მითითებულია მარინ დ-----ას ხელმოწერა.

ჩანაწერში შემდეგი ტექსტი ასეთი შინაარსისაა : „მივიღე 1250 აშშ დოლარი 29.09.2010 წელს“. ჩანაწერის გასწვრივ ხელს აწერს ა----- პ-----ი. შემდეგი ტექსტია „მივიღე 3420 აშშ დოლარი დეკემბრის 29-ის ჩათვლით, მივიღე 500 აშშ დოლარი, ე.ი. 2010 წელს დააკლდა 330 აშშ დოლარი. 1170 აშშ დოლარი გადმოვიდა 2011 წელს. ამ ჩანაწერის გასწვრივ ხელს აწერს ა----- პ-----ი. შემდეგი ტექსტია “2011 წლის იანვრის გადასახდელი დარჩა 80 აშშ დოლარი“. ამ წინადადების შემდეგ ხელს წერს ა----- პ-----ი.

ჩანაწერის მომდევნო ტექსტი ასეთი შინაარსისაა : 2011 წლის იანვრის თვის გადასახადი დარჩა 80 აშშ დოლარი (16.07.2011წ დავტოვე 1000 აშშ დოლარი). ტექსტის გასწვრივ ხელს აწერს მ----- დ-----ა.

ჩანაწერების ბოლო წინადადებაა “ მე მარიან დ-----ამ მივეცი 55 აშშ დოლარი დარეჯან პ-----ს 2013 წლის 5 თებერვალს, რასაც ადასტურებს დარეჯან პ-----ი ტექსტზე „მივიღე 55 აშშ დოლარი“ ხელმოწერით. მოპასუხე ა----- პ-----ის განმარტებით, დარეჯან პ-----ი არის მისი მეუღლე და მიღებული აქვს ეს თანხა.

ამდენად, ჩანაწერებში ა----- პ-----ი ადასტურებს საერთო ჯამში 6340 აშშ დოლარის მიღებას, ხოლო 55 აშშ დოლარი მიიღო მისმა მეუღლემ დარეჯან პ-----მა. ჯამურად ა----- პ-----ს მიღებული აქვს 6395 აშშ დოლარი. მ----- დ-----ას მიერ მითითებული დანარჩენი თანხის მიღება კანონით დადგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის თანახმად, 1. კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2. ვალის მიღების

შესახებ შედგენილი დოკუმენტი, რომელშიც არაფერია ნათქვამი პროცენტის შესახებ, გულისხმობს, რომ პროცენტიც გადახდილია და ფულადი ვალდებულებაც მთლიანად შეწყვეტილია. 3. როდესაც ვალის გადახდა ხდება პერიოდულად, ნაწილ-ნაწილ, მაშინ დოკუმენტი მისი ბოლო ნაწილის გადახდის შესახებ, ვიდრე სხვა რამ არ დადასტურებულა, იძლევა იმის ვარაუდს, რომ გადახდილია წინა ნაწილიც.

ეს ნორმა ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს, რომლის მიხედვით, მოვალის მოთხოვნით კრედიტორმა უნდა გასცეს შესრულების დამადასტურებელი საბუთი. „კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება კი, განპირობებულია მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესით, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან საპროცესო-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ფულადი ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი სწორედ მას ეკისრება. (უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-570-541-2015).

ამ პრინციპიდან გამომდინარე მოვალისათვის საჭირო მტკიცებულებას წარმოადგენს კრედიტორისათვის თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ ზემოთაღნიშნული წესით კრედიტორმა მიიღო ფულადი ვალდებულების 6395 აშშ დოლარის ოდენობით შესრულება. დანარჩენი თანხის მიღებას კრედიტორი არ ადასტურებს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის მე-2 დ მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული გარემოება, მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალის მიღების შესახებ შედგენილი დოკუმენტი, რომელშიც არაფერია ნათქვამი პროცენტის შესახებ, გულისხმობს, რომ პროცენტიც გადახდილია და ფულადი ვალდებულებაც მთლიანად შეწყვეტილია. ამ ნორმით დადგენილ წესში იგულისხმება შემთხვევა, როცა ვალდებულების სრულად შესრულება ხდება, რასაც მოვალე მ----- დ----- არ მიუთითებს. ამ ნორმის მე-3 ნაწილის მიხედვით, როდესაც ვალის გადახდა ხდება პერიოდულად, ნაწილ-ნაწილ, მაშინ დოკუმენტი მისი ბოლო ნაწილის გადახდის შესახებ, ვიდრე სხვა რამ არ დადასტურებულია, იძლევა იმის ვარაუდს, რომ გადახდილია წინა ნაწილიც. ამ შემთხვევაში ა----- პ-----ი და მისი ოჯახის წევრი, რომლისგან გადაეცა თანხა 55 აშშ დოლარი, ხელმოწერით ადასტურებს, რომ 2010 წლის სექტემბერსა და დეკემბერში მიიღო 6395 აშშ დოლარი. ამ ჩანაწერის შესრულება იწყება 2010 წლის 29 სექტემბრიდან, ხოლო მანამდე 2010 წლის 28 სექტემბერს მ----- დ----- ცალმხრივად აცხადებს რომ გადახდილი აქვს ივლის-აგვისტოს პროცენტი 2500 აშშ დოლარი და სექტემბრის პროცენტი 1250 აშშ დოლარი. ასევე არ დასტურდება 2011 წლის 16 ივლისს 1000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი, რადგან ა----- პ-----ის მიერ ამ თანხის მიღება არ დასტურდება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჩანაწერებით მკაფიოდ და გარკვევით

ადასტურებს ა----- პ-----ი მისთვის გადაცემული თანხის ოდენობას კონკრეტული თარიღების მითითებით, იგი არ ადასტურებს 2010 წლის 28 სექტემბრამდე რაიმე თანხის მიღებას, რის გამოც თავად ჩანაწერებით დასტურდება, რომ 2010 წლის სექტემბრის თვემდე პროცენტის თანხა მ----- დ-----საგან არ მიუღია. ასევე არ მიუღია 2011 წლის ივლისის თვეში თანხა.

ამდენად, სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით დაიფარა მხარეთა შორის რეალურად შეთანხმებული ნება სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შესახებ, რომლის პირობები მ----- დ-----ამ ნაწილობრივ შეასრულა. სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე ა----- პ-----ს მიღებული აქვს 6395 აშშ დოლარი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოვალის მიერ თანხის გადახდით სრულად გადახდილია პროცენტი, ხოლო ძირითადი თანხიდან გადახდილია 1395 აშშ დოლარი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერ ჩაითვლება სამოქალაქო კოდექსის 428-ე მუხლი გათვალისწინებულ შესრულებად, რაც გულისხმობს ვალდებულებითი ურთიერთობის შეწყვეტას, როცა კრედიტორი ამ ვალდებულებით გათვალისწინებული შესრულების ნაცვლად იღებს სხვა შესრულებას. ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემას ადგილი არა აქვს, რადგან სადაო ხელშეკრულების დადებამდე მხარეებს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა არ ჰქონდათ და მ----- დ-----ას ა----- პ-----ის მიმართ ფულადი ვალდებულება არ გააჩნდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების ეგზემპლარი (ს.ფ. 69-61. ტომი 3)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 12. ტომი 1)
- მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებები (19.03.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკები)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სადაო გარიგება ბათილია, რადგან იგი დადებულია მოსაჩვენებლად, მხარეთა ერთობლივი განზრახვა ქონების ნასყიდობა არ იყო. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით დაიფარა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ვალდებულება სრულად შესრულებული არ არის.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 128-ე, 129-ე, 130-ე, 477-ე, 509-ე, 510-ე , 623-ე, 625-ე, 286-ე, 427-ე , 429-ე, 312-ე, 170-ე 172-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად, 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).

სასამართლოს მიაჩნია სადაო გარიგება არის თვალთმაქცურად დადებული და ამ საფუძვლით ბათილია. გარიგება მოჩვენებით დადებულად ითვლება, როცა მხარეებს რეალურად განზრახული არა აქვთ მათ შორის გაფორმებული გარიგების შესრულება, მათი მიზანი არ არის ამ გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, გარიგების შინაარსის შესაბამისი უფლება-მოვალეობების წარმოშობა. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგება ნიშნავს ორივე მხარის ერთობლივად განხორციელებულ ქმედებას მხოლოდ ფორმალურად დადონ გარიგება.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულია მოჩვენებითი გარიგების ერთერთი სახე – თვალთმაქცური გარიგება. თვალთმაქცური გარიგებით მხარეების მიზანია არა მათ შორის გაფორმებული გარიგებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების წარმოშობა, არამედ სხვა გარიგების შესრულება და მხარეთა ქმედებები მიმართულია სხვა, დაფარული გარიგების შესრულებისაკენ.

სადაო გარიგება 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.

ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია გამოსყიდვის უფლებით, ხოლო გამოსყიდვის ვადაა 6 თვე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის მიხედვით, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. 510-ე მუხლის მიხედვით, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ამასთან, მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ის თანხაც, რომლითაც გაიზარდა საქონლის ღირებულება გამოსყიდვის მომენტამდე სასარგებლო დანახარჯების შედეგად, ხოლო გამომსყიდველს შეუძლია მოითხოვოს იმ თანხის გამოკლება, რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე.

ნასყიდობის ხელშეკრულების ეგზემპლარზე ხელშეკრულებაში მყიდველად მითითებული პირის ა----- პ-----ის ჩანაწერები აშკარად ადასტურებს მხარეთა შეთანხმებას ყოველთვიურად გადასახდელ თანხაზე, რაც სარგებელია და რაც გამოსყიდვის ხელშეკრულების არსს ეწინააღმდეგება, რადგან გამოსყიდვის ვადაში გამყიდველს უფლება აქვს ნასყიდობის ფასის გადახდით დაიბრუნოს ნივთზე საკუთრების უფლება და გამოსყიდვის უფლება

ნასყიდობის ფასის სარგებლით დაბრუნებას არ ითვალისწინებს.

ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია მყიდველისათვის ნივთის საკუთრებაში გადაცემა და სანაცვლოდ ნასყიდობის საფასურის მიღება. ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაძლებელია ჩაითვალოს მოჩვენებით დადებულად იმ შემთხვევაში, თუ საქმის გარემოებები მიუთითებს იმაზე, რომ მხარეთა მიზანს ქონების გასხვისება და შეძენა არ წარმოადგენდა. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ა----- პ-----ის ნება არ იყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ნასყიდობის საფასურის გადახდა ქონების მესაკუთრისათვის. მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა სარგებლით უნდა დაებრუნებინა მ----- დ-----ას, რასაც გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ასრულებდა კიდევ. ეს კი სესხის ხელშეკრულების დადებაზე მიუთითებს, რომლის უზრუნველყოფისათვის გამოყენებული იქნა მ----- დ-----ას უძრავი ქონება.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება დაკავშირებული იყო ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ფულად ვალდებულებასთან და მიზნად ისახავდა უძრავი ქონებით ფულადი ვალდებულების უზრუნველყოფას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. 625-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 1. მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა----- პ-----ისთვის თანხის გადახდა და მოპასუხის მიერ თანხის ნაწილ-ნაწილ მიღება, მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები მიზნად ისახავდნენ უძრავი ქონებით ფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფას, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მიხედვით იპოთეკად უნდა შეფასდეს. ამ ნორმის თანახმად, 1. უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

ამდენად, 2010 წლის 29 სექტემბერს მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია, იგი დადებულია თვალთმაქცურად, ხოლო დაფარული გარიგებაა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

მოპასუხე ქონების მ----- დ-----ას საკუთრებაში დაბრუნების საწინააღმდეგო გარემოებად მიუთითებს სარჩელის ხანდაზმულობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით,

სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე მ----- დ-----ს მიერ გაშვებულია სახელშეკრულებო მოთხოვნების სამწლიანი და ექვსწლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

მართალია მოსარჩელე მოითხოვს ფულადი ვალდებულების ნაწილობრივ შესრულებულად აღიარებას, მაგრამ სადაო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა, სარჩელის ძირითადი საფუძველია თვალთმაქცურობის საფუძვლით გარიგების ბათილობა, ხოლო გარიგების ბათილობის შედეგია უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება და დაფარული გარიგების წესების გავრცელება. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საგანი არ არის ფულადი ვალდებულების შესრულება, რის გამოც სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ სარჩელზე არ ვრცელდება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სახელშეკრულებო მოთხოვნებში იგულისხმება ისეთი გარიგება, რომლის საგანია უძრავ ქონებაზე უფლების განკარგვა და დავა შეეხება ამ გარიგებიდან წარმოშობილ უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება, სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვადებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ადგენს ხანდაზმულობის ვადის გამოანგარიშების წესს და მის ათვლას უკავშირებს დროს, როდესაც მხარისათვის ცნობილი გახდა საკუთარი უფლების დარღვევის ფაქტი, ან დროს, როდესაც მას ასეთის თაობაზე ობიექტურად უნდა შეეტყო.

მოჩვენებითი გარიგება სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, საცილო გარიგება არ არის, რის გამოც მასზე შეცდომების ვადა არ ვრცელდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხანდაზმულობა წარმოშობილი და

გაუქარწყლებელი (შეუწყვეტელი) მოთხოვნის განხორციელების დამაბრკოლებელი გარემოებაა, ამიტომ სასამართლომ ჯერ უნდა შეამოწმოს მოთხოვნის წარმოშობის სამართლებრივი წანამძღვრები და ამის შემდეგ იმსჯელოს ხანდაზმულობაზე. აღნიშნული განპირობებულია იმით, რომ თითოეული მოთხოვნა, სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, მისთვის განსაზღვრულ ხანდაზმულობის ვადას ექვემდებარება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 8 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ას-201-201-2018)

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ მოთხოვნაზე ვრცელდება სასარჩელო მოთხოვნის საერთო ხანდაზმულობის ვადა და მასზე არ ვრცელდება სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს.

მოთხოვნის საერთო ვადის დადგენა განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ კრედიტორის მხრიდან მოთხოვნის უფლების მიმნიჭებელი გარემოებების შესახებ ცოდნის (ან უხეში გაუფრთხილებლობით – არცოდნის) სუბიექტური კრიტერიუმი არ იწვევდეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ფაქტობრივ ხანდაზმულობაუუნარობას. მოთხოვნის დროში შეზღუდვა სამოქალაქო ბრუნვასა და კერძოსამართლებრივ ურთიერთობათა სტაბილურობას ემსახურება.

ხანდაზმულობის საერთო ვადა გამოიყენება იმ მოთხოვნებისთვის, რომელთა დაცვის სპეციალური ვადა დადგენილი არ არის. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხანდაზმულობა, როგორც მოთხოვნის იძულებით დაცვის ვადა, განსხვავდება კონტრაჰენტების ურთიერთშედავების ვადებისგან. ზოგ შემთხვევაში კანონი ითვალისწინებს არა უფლების იძულებით დაცვის მოთხოვნის ვადებს, არამედ ადგენს დაინტერესებული პირის მიერ მხოლოდ მეორე მხარის წინაშე უფლების დარღვევის თაობაზე შედავების ვადას. ასეთ შემთხვევაში, გამოიყენება ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადა, თუ კანონი ამგვარი მოთხოვნისათვის განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 56-ე მუხლის გათვალისწინებული ბათილობის საფუძვლით ხელშეკრულება საცილო გარიგებას არ განეკუთვნება, კანონი მისი ბათილობისათვის ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ შეცილების განხორციელებას არ ითვალისწინებს. გარიგების ბათილობის შემთხვევაში წარმოიშობა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე გარიგების საფუძველზე მიღებულის დაბრუნების ვალდებულება. უფლების დაცვის ვადები განსაზღვრული არ არის უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილ მოთხოვნებზე. სასამართლო პრაქტიკით, ვინაიდან უსაფუძვლო გამდიდრება არის გარიგების ბათილობის, მისი არარსებობის ან შეწყვეტის შედეგი, ანუ, ეს არ არის ცალკე, იზოლირებული სამართლებრივი ურთიერთობა, არამედ გამომდინარეობს ხელშეკრულების ბათილობიდან, ასეთ მოთხოვნაზე ვრცელდება ხელშეკრულების

ხანდაზმულობის მიმართ მოქმედი წესი. მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსი არ განსაზღვრავს კონკრეტულ ვადას, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელია ნაჩუქარი ნივთის უკან გამოთხოვის განხორციელება 530-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლით. მჩუქებლის მიმღე მდგომარეობაში აღმოჩენის საფუძვლით ჩუქების საგნის გამოთხოვის მოთხოვნა დროში შეზღუდულია და ეს უფლება უნდა განხორციელდეს საერთო ხანდაზმულობის ვადაში (იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის კომენტარი WWW.GCCC.ge).

სასამართლო ხანდაზმულობის საკითხზე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს. კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 24 მარტის განჩინებაში (საქმე №ას-1044-1005-2016) საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უცილობდ ბათილი გარიგების პირობებში (თუკი დადასტურდება მაგალითად, მისი მოჩვენებითობა), ქონების დაბრუნების მოთხოვნის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის გამოყენება დაუშვებელია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში მისი ბათილობის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა მის დადებისთანავე არ იწყება და ეს ვადა ყოველი კონკრეტული ხელშეკრულების შინაარსზეა დამოუკიდებელია. მოჩვენებითი გარიგებაში იგულისხმება მხარეთა ორმხრივი შეთანხმება გააფორმონ რეალურად შეთანხმებულისგან განსხვავებული გარიგება, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ დაინტერესებული პირისათვის გარიგების დადებისთანავე იწყება ამ გარიგების ბათილობის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა. თვალთმაქცური გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების დაფარვას, რეალურად არსებული გარიგების პირობების შესრულებას, გარიგების თვალთმაქცურობაზე დავა გულისხმობს დაფარული გარიგების პირობების დადგენას და მის შესრულების საკითხების კვლევას, რის გამოც გარიგების ბათილობის მოთხოვნა ასევე უკავშირდება ამ დაფარული გარიგებისათვის მნიშვნელოვან საკითხებს, რის გამოც გარიგების ხანდაზმულობა არ იწყება გარიგების დადების მომენტიდან. ამ შემთხვევაში ხანდაზმულობის ვადა იწყება 2011 წლის თებერვლიდან, რადგან 2011 წლის იანვარში ა----- პ-----მა მიიღო შესრულება მ----- დ-----ასაგან. მ----- დ-----ამ სარჩელი აღძრა 2018 წლის 19 დეკემბერს, ხანდაზმულობის 10 წლიან ვადაში.

სადაო გარიგება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების განკარგვას შეეხება. მისი ბათილობის საფუძვლად მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე ხელშეკრულების ბათილობა ნიშნავს იმ გარემოების დადგენას, რომ მესაკუთრეს ქონებაზე საკუთრების უფლების განკარგვის, ქონებაზე საკუთრების უფლების სხვისთვის გადაცემის ნება არ გამოუვლენია.

მოჩვენებითი გარიგება საცილო გარიგებების რიცხვს არ განეკუთვნება, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების შესრულებას არ შეეხება. სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილით დადგენილი ვადები არის სახელშეკრულებო მოთხოვნების ვადები, რის გამოც იგი სამართლებრივად ნამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე

წარმოშობილი ურთიერთმოთხოვნების შესრულების ვადას აწესებს.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია, იგი დადებულია მოჩვენებით, რის გამოც მასზე სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა არ ვრცელდება, ხოლო ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. ეს ვადა გასული არ არის მოთხოვნის წარმოშობის დღიდან და არც თავად სადაო ხელშეკრულების დადებიდან. შესაბამისად, ხანდაზმულობა სარჩელი დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელი გარემოება არ არის და მ----- დ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება სესხის ვალდებულების შესრულების მოცულობის გარემოებას:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის თანახმად, 1. კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2. ვალის მიღების შესახებ შედგენილი დოკუმენტი, რომელშიც არაფერია ნათქვამი პროცენტის შესახებ, გულისხმობს, რომ პროცენტიც გადახდილია და ფულადი ვალდებულებაც მთლიანად შეწყვეტილია.

ამ ნომრებიდან გამომდინარე მოვალისათვის საჭირო მტკიცებულებას წარმოადგენს კრედიტორისათვის თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ა----- პ-----ის მიღებული აქვს 6395 აშშ დოლარი. დანარჩენი თანხის მიღება მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რადგან წერილობით ჩანაწერებში მოვალე ცალმხრივად აცხადებს თანხის გადაცემის შესახებ და ამ თანხების მიღებას კრედიტორი არ ადასტურებს.

ამდენად, მოვალის მიერ სულ გადახდილია 6395 აშშ დოლარი, საიდანაც სრულად შესრულებულია პროცენტის 5000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება, ხოლო ძირითადი თანხიდან გადახდილია 1395 აშშ დოლარი.

6.4. ა----- პ-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მისი საკუთრების წარმომშობი ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია.

ა----- პ-----ის სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. გარიგების ბათილობის გამო ა----- პ-----ის მიმართ ამ ნორმით დადგენილი რეესტრის მონაცემების სისწორის პრეზუმფცია გაქარწყლდა, რის გამოც მოსარჩელე არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს მოპასუხის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთავისუფლება, რის გამოც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი უნდა ეთქვას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 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.

მართალია მ----- დ-----ას სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაგრამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდა, უძრავი ქონება დაუბრუნდა საკუთრებაში, რის გამოც მას უნდა აუნაზღაურდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სრულად.

ა----- პ-----ის სარჩელზე სასამართლო ხარჯების ანაზღაურების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით, 1. სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. 2.

სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის

სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამდენად, თუ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდა ეკისრება მოსარჩელეს, რომელსაც წინასწარ ხარჯები არ გადაუხდია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ა----- პ-----ს გადაუვადდა სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც ეკისრება სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარჩელის ფასი ამ საქმეზე შეადგენს 4000 ლარს, რომლის 3% არის 120 ლარი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 14-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავა მაგისტრატი მოსამართლის განსჯადია, რის გამოც ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე სახელმწიფო ბაჟი ნახევრდება და შეადგენს 60 ლარს. ამ კოდექსის მე-14 მუხლში ცვლილებები ამოქმედდა 2018 წლის 7 მარტს. ამ ნორმების შესაბამისად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა. სახელმწიფო ბაჟი მოპასუხემ უნდა გადაიხადოს შემდეგ ანგარიშზე სახაზინო კოდი 300063150; ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ბანკი ხაზინა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

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. მ----- დ-----ას სარჩელის დაკმაყოფილების გამო ძალაში უნდა დარჩეს ამ საქმეზე 2019 წლის 18 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე ა----- პ-----ს აეკრძალა უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ა----- პ-----ის სარჩელი;
2. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს მ----- დ-----ას სარჩელი;
 - 2.1. ბათილად იქნას ცნობილი მ----- დ-----ასა და ა----- პ-----ს შორის 2010 წლის 29 ივნისს რუსთავში, პ-----ის (კოდი 0-----) შესახებ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
 - 2.3. მ----- დ-----ა (პირადი N3-----) ცნობილი იქნას რუსთავში, პ-----ის (კოდი 0-----) მესაკუთრედ;
 - 2.4. აღიარებული იქნას, რომ 2010 წლის 29 ივნისს მ----- დ-----ასა და ა----- პ-----ს შორის დადებულია სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით
სესხის ძირითადი თანხა 25 000 აშშ დოლარი, ვადა - 6 თვე, სარგებელი - 5000 აშშ დოლარი, რომლის უზრუნველყოფის მიზნით ა----- პ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა მ----- დ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება -რუსთავში, პ----- (კოდი 0-----);
 - 2.5. არ დაკმაყოფილდეს მ----- დ-----ას მოთხოვნა 4250 აშშ დოლარის ოდენობით ვალდებულების შესრულებულად აღიარების ნაწილში;
3. ა----- პ-----ს დაეკისროს მ----- დ-----ასათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 2050,85 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 50 ლარის გადახდა;
4. ა----- პ-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. 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