



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი
გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო შარაძე
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე _ გ-----ი კ-----ი, ლ---ნ კ-----ი, ე---ე კ-----ი

წარმომადგენელი – ტ---ა რ-----ე

მოპასუხე _ ნ---ა მ-----ი, ა----- მ-----ი, ა-----ე მ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ა ტ-----ე

დავის საგანი _ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ხელშეკრულების სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად ჩათვლა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გამო უძრავ ქონებაზე მდებარე გორის რაიონი, სოფელი ხ-----ი, ს.კ. N66.58.0-.096 2013 წლის 03 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, იგი ჩაითვალოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად და ვალდებულების შესრულების გამო ჩაითვალოს იგი შეწყვეტილად.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 19 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე გორის რაიონი, სოფელი ხ-----ი, ს.კ. N66.58.0-.096.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე გორის რაიონი, სოფელი ხ-----ი, ს.კ.

N66.58.0-.096 და ხსენებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოსარჩელეთა სახელზე.

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელის განმარტებით, 2013 წლის 03 ოქტომბრის მდგომარეობით ც---ა ჩ-----ს, გ---ი, ე---ე და ლ---ნ კ-----ების სახელზე გორის რაიონ სოფელ ხ-----ში საკუთრებაში ირიცხებოდა უძრავი ქონება მდებარე გორის რაიონ სოფელ ხ-----ში, ს.კ. N66.58.0-.096. თანამესაკუთრე ც---ა ჩ-----მ მოპასუხე ნ---ა მ-----ისაგან 2013 წლის 03 ოქტომბერს ისესხა 7000 აშშ დოლარი ათი თვის ვადით, რაზედაც ნაცვლად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. ვინაიდან, მოპასუხე ნ---ა მ-----ზე დროულად ვერ იქნა გადახდილი სესხის თანხა, 2015 წლის 06 ივნისს მეზობელმა ა-----მ-----მა გადაუხადა ნ---ა მ-----ს 1200 აშშ დოლარი იმ პირობით, რომ 2 წლის მანძილზე უნდა დაებრუნებინა მისთვის გადახდილი თანხა და თუ ამ პერიოდში ვერ შეძლებდა თანხის გადახდას მ-----ს მათთვის უნდა დაემატებინა 4000 აშშ დოლარი და უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ბინა უნდა გადაეცათ და გადაეფორმებინათ მ-----ის საკუთრებაში. ც---ა ჩ----- გარდაიცვალა 2014 წლის 01 დეკემბერს. შეთანხმებისამებრ მოსარჩელე მხარეს სურდა ა----- მ-----თან 2016 წლის 06 ივლისის ვალდებულების შესრულება, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ 2015 წლის 19 ივნისს ნ---ა მ-----ს უძრავი ქონება მდებარე გორის რაიონ სოფელ ხ-----ში, ს.კ. N66.58.0-.096 თვალთმაქცურად გადაუფორმებია ა----- მ-----ზე მაშინ, როდესაც ნ---ა მ----- ი არ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე. აღნიშნული ქონების მისაკუთრების შემდგომ ა----- მ-----მა თვალთმაქცურად გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება გადაუფორმა შვილს - ა-----ე მ-----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ნ---ა მ-----მა სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით, ც---ა ჩ-----ს, გ---ი, ლ---ნ და ე---ე კ-----ებთან არ გაფორმებულა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით სადაო უძრავ ქონებაზე. ხელშეკრულების მიხედვით, გამოსყიდვის ფასი შეადგენდა 11200 აშშ დოლარს. გამოსყიდვის ბოლო ვადად განისაზღვრა 2014 წლის 03 აგვისტო. ვინაიდან მოსარჩელებმა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში არ გამოისყიდეს აღნიშნული უძრავი ქონება, შესაბამისად გაუქმდა გამოსყიდვის უფლება და უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ---ა მ-----ი. მან, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრემ, წარმომდგენლის - ანჟელა ლომოურის მეშვეობით 2015 წლის 19 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ქონება 12000 აშშ დოლარად მიყიდა ა----- მ-----ს და შესაბამისად, ეს უკანასკნელი აღირიცხა საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

2.2. მოპასუხეებმა ა----- მ-----მა და ა-----ე მ-----მა სარჩელი არ ცნეს. მოპასუხეთა

განმარტებით, სადაო უძრავი ქონება ა----- მ-----ის მიერ შეძენილ იქნა საჯარო რეესტრში ამ ქონებაზე მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის - ნ-----ა მ-----ისაგან, რომელთანაც 2015 წლის 19 ივნისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ფასი მყიდველის მიერ გადახდილ იქნა გამყიდველისათვის, რითაც უძრავი ქონების ნასყიდობისათვის კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად ა----- მ-----ი კანონიერადაა აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ხოლო შემდგომი კანონის შესაბამისად 2017 წლის 22 სექტემბერს გაასხვისა ა-----ე მ-----ზე. შესაბამისად არ არსებობს ამ გარიგებათა ბათილად ცნობის საფუძვლები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2013 წლის 03 ოქტომბერს ც-----ა ჩ-----ს, გ-----ი, ე-----ე და ლ-----ნ კ-----ებსა და ნ-----ა მ-----ს შორის გაფორმდა არა სესხისა და იპოთეკის არამედ, გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონებაზე: გორის რაიონი სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი 66.58.0-.096. ხელშეკრულების მიხედვით, გამოსყიდვის ფასი შეადგენდა 11200 აშშ დოლარს, ხოლო გამოსყიდვის ბოლო ვადად განისაზღვრა 2014 წლის 03 აგვისტო.

3.1.2. დადგენილია ისიც, რომ ვინაიდან ც-----ა ჩ-----ს, გ-----ი, ე-----ე და ლ-----ნ კ-----ების მიერ არ მომხდარა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში უძრავი ქონების გამოსყიდვა, ამ ვადის გასვლის შემდეგ მითითებული ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ა მ-----ი;

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 03 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;

3.1.3. 2015 წლის 19 ივნისს ნ-----ა მ-----ს, როგორც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ქონების მესაკუთრესა და ა----- მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონებაზე მდებარე, გორის რაიონი სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი 66.58.0-.096. ამ უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა----- მ-----ი. საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 06 ივნისის ხელწერილით, რომელსაც ხელს არ აწერს თავად უძრავი ქონების მესაკუთრე ნ-----ა მ-----ი, არ დასტურდება ამ უძრავ ნივთზე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტი. საგულისხმოა, რომ ხსენებული ხელწერილი შედგენილია მოსარჩელეთა მიერ უძრავი ნივთის გამოსყიდვისათვის ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის (2014 წლის 03 აგვისტო) გასვლის შემდგომ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 19 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 06 ივნისის ხელწერილი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.4. 2017 წლის 22 სექტემბერს ა----- მ-----სა და ა-----ე მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონებზე მდებარე, გორის რაიონი სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი 66.58.0-096 და უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა-----ე მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულებები დადებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს მათილად ცნობისა და შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველები.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია,

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 319-ე, 327-ე, 477-ე, 623-ე, 624-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება:

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის

პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

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. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მხარეებს შორის სადავოა უძრავ ნივთზე 2013 წლის 03 ოქტომბერს ც-----ა ჩ-----ს, გ-----ი, ე----ე და ლ---ნ კ-----ებსა და ნ----ა მ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების კანონიერების საკითხი.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე გორის რაიონი, სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი 66.58.0-.096, არაკანონიერად დაკარგეს საკუთრების უფლება, რითაც დაირღვა მათი, როგორც მესაკუთრის უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან. მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა შეფასდეს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ნ----ა მ-----მა 11200 აშშ დოლარად შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე გორის რაიონი, სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი 66.58.0-.096. მოსარჩელეები ამტკიცებენ, რომ მათ მოპასუხესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დაუდიათ, ვინაიდან რეალურად მოსარჩელეებს არ სურდათ ქონების გაყიდვა და მათ ნ----ა მ-----თან დადეს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, აიღეს სესხი, რომელიც უნდა დაებრუნებინათ გამოსყიდვისათვის მითითებულ ვადაში. თავის მხრივ მოპასუხე ნ----ა მ-----ი არ ეთანხმება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებას, ვინაიდან მან ქონების ადრინდელ მესაკუთრეებთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და მხარეებმა მხოლოდ ნასყიდობის ნება გამოავლინეს, ისინი სესხის პირობებზე არ შეთანხმებულან. შეთანხმდენ კონკრეტულად გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის

არსებით პირობებზე, რა ვადაშიც მათ ვერ შეძლეს აღნიშნული უფლების რეალიზაცია.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლეოდა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

მოსარჩელებმა თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინეს სარჩელი და ზეპირი განმარტება, მტკიცებულების სახით კი მათ მიერ წარმოდგენილ იქნა მხოლოდ 2013 წლის 03 ოქტომბრის ნასყიდობა ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და 2015 წლის 06 ივნისის ხელწერილი. აღნიშნულზე დაყრდნობით მიუთითებენ, რომ ვინაიდან ნ-ა მ-ს ვერ გადაუხადეს გამოსყიდვისათვის დადგენილ ვადაში სესხის თანხა, 2015 წლის 06 ივნისს მეზობელმა ა-მ მ-მა მათ მაგივრად ნ-ა მ-ს გადაუხადა თანხა, იმ პირობით რომ მოსარჩელებს ა-მ მ-ისათვის 2 წლის ვადაში უნდა დაებრუნებინათ მის მიერ ნ-ა მ-ზე გადახდილი თანხა, წინააღმდეგ შემთხვევაში უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ ბინას მოსარჩელები საკუთრებაში გადასცემდნენ ა-მ მ-ს ამ უკანასკნელისაგან 4000 აშშ დოლარის დამატების სანაცვლოდ. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული ხელწერილი შედგენილია 2015 წლის 06 ივნისს მაშინ, როდესაც არც მოსარჩელები და არც მოპასუხე ა-მ მ-ი არ წარმოადგენდნენ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილების განმახორციელებელ პირებს, ვინაიდან ხელწერილის შედგენის დროისათვის გასული იყო 2013 წლის 03 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოსყიდვის ვადა (2014 წლის 03 აგვისტო), ხოლო ა-მ მ-ს აღნიშნული სადაო ქონება საკუთრებაში გადაეცა 2015 წლის 19 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შედეგად. ამდენად, აღნიშნული ხელწერილის შედგენისას სადაო ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდნენ არა ისინი, არამედ ნ-ა მ-ი, რომლიც ხელს არ აწერს ხსენებულ ხელწერილს და არ არის გამოხატული მისი რეალური ნება ხელწერილში მითითებულ შინაარსთან დაკავშირებით.

საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულება ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის

უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის ვალდებულება წარმოშობილია მათ შორის დადებული ხელშეკრულებიდან, რომელიც ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. გარიგების (ხელშეკრულების) დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. შესაბამისად, მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს ვალდებულებითი სამართლის მარეგულირებელი ნორმებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით: „ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით“.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ, კანონის ფარგლებში, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, ჯდებადეს მორალის ფარგლებში და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს (სკ-ის 54-ე მუხლი). მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებული გარიგება მთლიანად შეესაბამება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით გარიგების დადებისა და უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით გასხვისებისათვის კანონით დადგენილ ყველა წესს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს საკუთრებაში გააჩნდათ უძრავი ქონება გორის რაიონი, სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი 66.58.0-096. ამ ქონებასთან დაკავშირებით, მათ ნ-----ა მ-----თან დადეს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოპასუხე ნ-----ა მ-----მა მოსარჩელისგან შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა 11200 აშშ დოლარი. ისინი შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელეს უფლება ექნებოდა გამოსყიდვისათვის დადგენილ ვადაში გადაეხადა ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა და ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება. ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლით

რეგულირებული შეთანხმებაა. დასახელებული ნორმით, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას ახასიათებს გარკვეული თავისებურებანი, კერძოდ, გამყიდველს უფლება აქვს გასხვისებული ნივთი გამოისყიდოს დათქმულ ვადაში, მყიდველს კი უფლება არ აქვს უარი თქვას სასყიდლის მიღებასა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისათვის დაბრუნებაზე. სახელშეკრულებო ვალდებულება მესაკუთრეს უზღუდავს უფლებას, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს გამოსყიდვის უფლებით შეძენილ ქონებას გამოსყიდვისათვის დათქმული ვადის გასვლამდე. თავის მხრივ გამყიდველსაც დაკისრებული აქვს ვალდებულება - გამოსყიდვითი ფუნქცია განხორციელოს მხოლოდ გამოსყიდვისათვის დათქმულ ვადაში. თუ ის არ ისარგებლებს გამოსყიდვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ მას ესპობა უფლება სხვა დროსაც გადაიხადოს ღირებულება და გამოისყიდოს ქონება. ამასთან, ქონების გამოსყიდვის უფლება მას არ ერთმევა ვადის გასვლის შემდეგაც, მაგრამ ამ ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის გაყიდვის უფლება ენიჭება მის ნამდვილ მესაკუთრეს და ის ვალდებული აღარაა იმავე ფასში, ან თუნდაც განსხვავებულ ფასში მიჰყიდოს კუთვნილი ქონება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ დათქმულ ვადაში ვერ გადაუხადა მოპასუხეს ქონების გამოსყიდვის საფასური, შესაბამისად, მან ხელიდან გაუშვა ყველა ის საშელავათო უფლება, რაც მინიჭებული ჰქონდა გამოსყიდვის უფლების ფარგლებში.

საერთო ჯამში გამოსყიდვის უფლებით დადებულ ნასყიდობას მოსარჩელე ბათილ გარიგებად მიიჩნევს იმ გარიგებებზე მითითებით, რომ ხელშეკრულება არ გამოხატავს მხარეთა მიერ გამოხატულ ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე და ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისი 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისი 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)

სასამართლო განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. 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 ნასყიდობაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თანხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც ეს მას სჭირდება. გარიგების რეალურ შინაარსად დადგენილი უნდა იქნეს ის შინაარსი, რაზეც შთავაზებული წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადავად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარის ურთიერთშეთანხმება გარიგების არსებითი პირობების შესახებ და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგენილ დოკუმენტზე ხელის მოწერა. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით, ხოლო არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

ამდენად, სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი გარიგებისათვის მოქმედი წესები, ხოლო იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოსარჩელემ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს საქონელი. ამავე კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გასაცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებული იქნეს წერილობითი ფორმაც. ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსი - თანხის გადაცემა და თანხის დაბრუნების ვალდებულება - გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მსგავსია, ორივე შემთხვევაში მოვალემ კრედიტორს უნდა დაუბრუნოს მიღებული თანხა, როგორც ნივთის გაყიდვით მიღებული, ისე სესხის ხელშეკრულებით მიღებული თანხა, მაგრამ სესხის ხელშეკრულების შემთხვევაში, აუცილებელია დადგინდეს შეთანხმება სესხზე და სესხის არსებით პირობებზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდება შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. თუ მოსარჩელემ სესხის აღების დროს წინასწარ გადაიხადა პროცენტი, მაშინ მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილია რამდენიმე თვის პროცენტი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს რომელიმე დოკუმენტში, კერძოდ, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა იყოს კონკრეტულ მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელე წარმოადგენდა სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულებას, ხელწერილს, ვალის აღიარების ხელწერილს, მტკიცებულებას პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკს ან სხვა მსგავს მტკიცებულებას, ასეთ შემთხვევაში ლოგიკური დასკვნის საფუძველზე სასამართლოს შეეძენებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებულია სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მის მიერ მითითებული არგუმენტების საწინააღმდეგოდ არსებობს მხარეებს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს ხელშეკრულება დადებულია მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარეთა მონაწილეობით, მასზე შესრულებული ხელმოწერა სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სავარაუდოდ მოსარჩელეს უნდა სცოდნოდა სხვაობა ნასყიდობასა და სესხის არსს შორის. ამასთან, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულება არ ასახავს სესხს, გარდა თავად მხარის ახსნა-განმარტებისა. ამიტომ სასამართლო იზიარებს მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებაა ვიდრე მოსარჩელის ზეპირი განმარტება. ასევე, უსაფუძვლოა მითითება იპოთეკის უფლების სადავო სამართალურთიერთობაზე გავრცელების შესახებ ვინაიდან, როგორც უკვე აღინიშნა საქმის მასალებით არ დასტურდება მოდავე მხარეთა შორის სასესხო ვალდებულებით - სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც შესაძლოა გამოყენებულიყო სადავო უძრავი ქონება.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ამის დასადასტურებლად მტკიცებულებები ვერ წარმოადგინა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლის მიხედვით კი მოსარჩელე თვითონ იყო ვალდებული ზეპირი განმარტებით გადმოცემული არგუმენტები დაესაბუთებინა მყარი მტკიცებულებებით. მას ასეთი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, ვერ დაამტკიცა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურად დადებით დაფარეს სხვა გარიგება. ასევე ვერ დაამტკიცა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების

დადებაზე და მიუხედავად ამისა, გარიგება გაფორმდა ნასყიდობის სახით. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვის შედეგად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისია დასკვნის გასაკეთებლად, რომ 2013 წლის 03 ოქტომბრის გარიგება არ წარმოადგენს მოჩვენებით ანდა თვალთმაქცურ გარიგებას, რის გამოც არ არსებობს ამ გარიგების ბათილად ცნობისა და მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი - სამართლებრივი საფუძველი. გამომდინარე აღნიშნულიდან ასევე უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა 2015 წლის 19 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2017 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მისგან გამომდინარე საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მოსარჩელეთა სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის ნაწილშიც, ვინაიდან ხსენებული სადავო ხელშეკრულებები დადებულია უფლებამოსილ პირთა შორის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა, დაუსაბუთებელი და მას სრულად უნდა ეთქვას უარი დაკმაყოფილებაზე.

7. პროცესის ხარჯები

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, წინამდებარე საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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.

ვინაიდან მოსარჩელებს უარი ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 სექტემბრისა და 2017 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. გ-----ი კ-----ის, ლ---ნ კ-----ის და ე---ე კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ა-----მ-----ს (პ/ნ 5-----8) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: გორის რაიონი სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი №66.58.0-.096.
3. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ა-----ე მ-----ს (პ/ნ 5-----2) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: გორის რაიონი სოფელი ხ-----ი, საკადასტრო კოდი №66.58.0-.096 .
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნინო შარაძე