



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27.05. 2019 წ

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი

თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ვ----- დ-----ა

მოპასუხე ნ----- ს-----ე

დავის საგანი: საცხოვრებელი ბინის ქირის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნ----- ს-----ისათვის ქირის დავალიანების 1200 ლარის დაკისრება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2017 წლის 18 ნოემბერს ვ----- დ-----ასა და ნ----- ს-----ეს შორის წერილობით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მოპასუხემ იქირავა რუსთავში, ა-----ში მდებარე სახლი, სადაც ცხოვრობდა მეუღლესთან ერთად. ბინა იქირავა 1 წლის ვადით. იმავე დღეს მოპასუხემ დაწერა ხელწერილი იმის შესახებ, რომ ყოველი თვის 20 რიცხვში გადაიხდის ქირას თვეში 600 ლარს, ხოლო ვადამდე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში გადაიხდიდა 2 თვის ქირას, ასევე იკისრა სახლში არსებული ნივთების მოვლის ვალდებულება. მოპასუხემ ჯეროვნად არ შეასრულა ხელშეკრულება, 2018 წლის აგვისტოში გამქირავებლისთვის შეუტყობინებლად დაცალა ბინა, თუმცა ხელწერილით გათვალისწინებული 2 თვის ქირა არ გადაიხადა.

(07.11.2017წ, 24.11.2017წ სხდომის ოქმები CD დისკები)

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით შესაგებელში და სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელის კუთვნილი სახლი იქირავეს თურქეთის მოქალაქეებმა რუსტემ აშიკმა და ფერხატ მეთინმა, რომლებსაც ეხმარებოდა, როგორც თარჯიმანი. მაკლერმა მას განუმარტა, რომ ვ----- დ-----ას არ სურდა ხელშეკრულების უცხოელებთან გაფორმება, რის გამოც მოსარჩელეს განუცხადეს, რომ ნ----- ს-----ე აპირებდა ერთერთ უცხოელზე დაქორწინებას და ამის გამო დათანხმდა უცხოელებისთვის ბინის მიქირავებას. მოსარჩელის კუთვნილ სახლში არასდროს უცხოვრია და იქ თურქეთის მოქალაქეები ცხოვრობდნენ, რაც ვ----- დ-----სათვის ცნობილი იყო. 2018 წლის აგვისტოში ისინი დაბრუნდნენ თურქეთში, რის შემდეგ მომდევნო თვეში მოსარჩელემ კვლავ გააქირავა სახლი. 2018 წლის აგვისტოში ვ----- დ-----ამ სთხოვა თანხის გადახდა, თუმცა ქირის გადახდაზე კატეგორიული უარი განუცხადა და განუმარტა, რომ შეეძლო მისთვის ამ თანხის სესხება. ვ----- დ-----ამ 2018 წლის აგვისტოში წერილობით აღიარა, რომ ნ----- ს-----ისგან ისესხა 600 ლარი, რაც უნდა დაებრუნებინა 1 თვის ვადაში 2018 წლის 22 სექტემბერს. ეს ვალდებულება არ შეასრულა, რის გამოც სასამართლოში სარჩელი აღძრა და ამ თანხის გადახდა დაეკისრა სასამართლო გადაწყვეტილებით. სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შემდეგ დაკისრებული თანხა მოსარჩელემ გადაუხადა.

(14.05.2019წ, სხდომის ოქმი CD დისკები)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები სადაოა და უნდა დადგინდეს მტკიცებულებათა შემოწმების საფუძველზე.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 18 ნოემბერს ნ----- ს-----ესა და ვ----- დ-----ას შორის წერილობით გაფორმებულია ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საგანია რუსთავში, ყ-----ში მდებარე უძრავი ქონება. ქირის ოდენობაა თვეში 600 ლარი, ვადა 1 წელი. ამავე დღეს გაფორმებული ხელწერილით ნ----- ს-----ემ იკისრა ვადის გასვლამდე ქირავნობის შეწყვეტის შემთხვევაში 2 თვის ქირის გადახდის ვალდებულება. წერილობით ქირავნობის ხელშეკრულება დადებული მოჩვენებით, რადგან გამქირავებლის მიზანი არ იყო მოპასუხისთვის ქონების გადაცემა და მისგან ქირის მიღება.

2017 წლის 18 ნოემბერს ვ----- დ-----ასა და ნ----- ს-----ეს შორის დადებულია მარტივი წერილობით ფორმით ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ნ----- ს-----ემ იქირავა ვ----- დ-----ას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი მდებარე მისამართზე - რუსთავი, ვ-----
ხელშეკრულება დადებულია 1 წლის ვადით. ქირის ოდენობაა თვეში 600 ლარი. 2017 წლის 18 ნოემბერს ნ----- (ხელწერილში მითითებულია სახელი

ნათია) ს-----ის მიერ გაფორმებულია ხელწერილი, სადაც მითითებულია, რომ ვ----- დ-----ასგან იქირავა რუსთავი, ვ----- მდებარე კერძო სახლი 1 წლის ვადით. აღნიშნულ სახლში არის პირველადი მოხმარების ნივთები, რომლის გაფუჭების შემთხვევაში აგებს პასუხს. ასევე ვალდებულია, ყოველი თვის 20 რიცხვში 1 წლის განმავლობაში ქირის საფასური 600 ლარი ჩაურიცხოს ვ----- დ-----ას მის პირად ანგარიშზე. ხელწერილის პირობების დარღვევის შემთხვევაში და ადრე ბინის დაცლის შემთხვევაში ვალდებულია, ორი თვის განმავლობაში გადაიხადოს 600 ლარი, ჯამში 1200 ლარი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვ----- დ-----ასა და ნ----- ს-----ეს შორის რეალურად ქირავნობითი სამართლებრივი ურთიერთობა არ წარმოშობილა, მათ შორის წერილობითი შეთანხმებების გაფორმება ნ----- ს-----ისათვის სარგებლობაში ქონების გადაცემას და მისგან ქირის მიღებას მიზნად არ ისახავდა. აღნიშნული გამომდინარეობს საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებიდან და მხარეთა განმარტებებიდან.

მოპასუხე ქირავნობის ხელშეკრულებაზე შეთანხმების უარყოფას იმ საფუძველით, რომ მას მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაში არ უცხოვრია, საკუთარი საცხოვრებელიდან სხვაგან არასდროს გადასულა. ვ----- დ-----ამ 2018 წლის აგვისტოში მისგან ისესხა თანხა, რაც არ მოხდებოდა, მას რომ ბინის ქირა ჰქონოდა გადასახდელი.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია 2018 წლის 22 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილი და სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლებიც შეეხება ნ----- ს-----ის სასარგებლოს ვ----- დ-----ასთვის ფულადი ვალდებულების დაკისრებას.

2018 წლის 22 აგვისტოს სანოტარო ფორმით დამოწმებული ვ----- დ-----ას ხელწერილი, რომელშიც მითითებულია, რომ ვ----- დ-----ას აქვს ნ----- ს-----ის ვალი 600 ლარი, რომელსაც დააბრუნებს ერთი თვის ადაში, 2018 წლის 22 სექტემბერს. ხელწერილში ნ----- ს-----ე აცხადებს, რომ ვ-----ს დ-----ას აქვს მისი ვალი 600 ლარი, რომელიც ვ----- დ-----ამ უნდა დაუბრუნოს ერთი თვის ვადაში, 2018 წლის 22 სექტემბერს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ----- ს-----ის სარჩელი. ვ----- დ-----ას დაეკისრა ნ----- ს-----ისათვის 600 ლარის გადახდა. მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ იძულებითი აღსრულების გზით ვ----- დ-----ამ დაკისრებული თანხა გადაიხადა. მხარეთა განმარტებით ასევე დასტურდება, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებით ვ----- დ-----ას თანხის გადახდა დაეკისრა 2018 წლის 22 აგვისტოს ხელწერილის საფუძველზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2018 წლის 22 აგვისტოს ვ----- დ-----ას მიერ შედგენილი ხელწერილი და მის საფუძველზე მიღებული სასამართლო

გადაწყვეტილება ადასტურებს, რომ მოსარჩელეს ნ----- ს-----ესთან ქირავნობითი ურთიერთობა არ ჰქონდა. მხარეებს შორის წერილობით ქირავნობის ხელშეკრულება გაფორმებულია 2017 წლის 18 ნოემბერს, რომლითაც ქირავნობის ხელშეკრულების ვადაა 1 წელი, ხოლო ხელწერილით განსაზღვრულია, რომ ვადის გასვლამდე დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებელი ვალდებულია 2 თვის განმავლობაში გადაიხადოს 600 ლარი, ჯამში 1200 ლარი.

ვ----- დ-----ამ სახლი გააქირავა 1 წლის ვადით 2017 წლის ნოემბერში, რის გამოც ხელშეკრულების ვადის გასვლის თარიღია 2018 წლის ნოემბერი. მხარეთა განმარტებით, სახლში მცხოვრებმა უცხო ქვეყნის მოქალაქეებმა სახლი გამოათავისუფლეს 2018 წლის აგვისტოს თვეში - ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე. ასეთი შემთხვევისათვის ხელწერილით გათვალისწინებულია დამქირავებლის მიერ 2 თვის ქირის გადახდა, რის გამოც დამქირავებელს ვ----- დ-----ას წარმოეშვა ამ თანხის მოთხოვნის უფლება 2018 წლის აგვისტოში.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ვ----- დ-----ას ხელწერილით და ამ ხელწერილის საფუძველზე მიღებული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ 2018 წლის 22 აგვისტოს ვ----- დ-----ამ ნ----- ს-----ის წინაშე იკისრა სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე თანხის გადახდის ვალდებულება, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ ნ----- ს-----ეს მის მიმართ ბინის ქირის გადახდის ვალდებულება არ გააჩნდა. ვ----- დ-----ამ ხელწერილის შესახებ სხდომაზე განმარტა, რომ იგი ბინის ქირის თანხებით ყოველთვიურად საკრედიტო დავალიანებას იხდიდა ბანკში. 2018 წლის აგვისტოს თვეში, მას შემდეგ რაც სახლში მცხოვრები უცხოელი მდგმურები წავიდნენ, ნ----- ს-----ეს სთხოვა თანხის 600 ლარის გადახდა, რადგან ბანკში იმ თვის შენატანის გადაუხდელობის გამო დაერიცხებოდა პირგასამტეხლო. ნ----- ს-----ემ განუმარტა, რომ შეეძლო სესხად თანხის მიცემა, რის გამოც მათ შორის გაფორმდა სესხის ხელწერილი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქირის დაკისრების საკითხში გაქირავებული ქონების მესაკუთრე არის კრედიტორი, რომელსაც აქვს ქირის გადახდის მოთხოვნის უფლება, ხოლო დამქირავებელი არის მოვალე - მას ეკისრება დამქირავებლისათვის ქირის თანხის გადახდის ვალდებულება. მხარეებს შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის შემთხვევაში ვ----- დ-----ას წარმოეშვა ნ----- ს-----ის მიმართ ქირის მოთხოვნის უფლება 2018 წლის აგვისტოს თვეში, რადგან 2018 წლის აგვისტოს დამქირავებლებმა გამოათავისუფლეს სახლი ვადის გასვლამდე. 2018 წლის აგვისტოს თვეში ვ----- დ-----ამ ის თანხა, რაც მას ნ----- ს-----ისაგან როგორ ქირის დავალიანება ეკუთვნოდა, ნ----- ს-----ისაგან მიიღო სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე, რითიც მან იკისრა ნ----- ს-----ისთვის ამ თანხის დაბრუნების ვალდებულება. ამდენად, ნ----- ს-----ის მიმართ მოთხოვნის უფლების განხორციელების ნაცვლად მოსარჩელემ ქირის ოდენობის თანხა ნ----- ს-----ისაგან ისესხა. ეს გარემოება იმაზე

მიუთითებს, რომ სინამდვილეში ნ----- ს-----ე დამჭირავებული არ იყო, ასეთ შემთხვევაში ვ----- დ-----ა მისგან ზუსტად ქირის ოდენობის თანხას არ ისესხებდა.

მხარეებს შორის ქირავნობითი ურთიერთობის არსებობა არ დასტურდება მოსარჩელის ინიციატივით დაკითხული მოწმეების ჩვენებებით. მოწმე ოთარ ბაიდარაშვილის განმარტებით, ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება მისი შუამავლობით გაფორმდა. ვ----- დ-----ას არ სურდა სახლის გაქირავება უცხოელებზე. ნ----- ს-----ე თურქეთის ორ მოქალაქეს ეხმარებოდა თარგმნაში. ასევე განაცხადა, რომ ერთერთი მათგანის საცოლე იყო, რის გამოც ვ----- დ-----ა დათანხმდა მასთან ხელშეკრულების გაფორმებას. მოწმემ ქირავნობის ხელწერილის გაფორმების გარემოებები განმარტა, ხოლო მისთვის ცნობილი არ იყო ვ----- დ-----ას მიერ სესხის ხელწერილის გაფორმების ინფორმაცია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სესხის ხელწერილის გაფორმების დროს ადგილი არ ჰქონია მოსარჩელეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე. განსაკუთრებულ ნდობაზე დაფუძნებულ ურთიერთობად ვერ შეფასდება მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა. ასევე ვ----- დ-----ას მიმართ არ არის დარღვეული კეთილსინდისიერად მოქმედების ვალდებულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის მიხედვით, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სესხის ხელწერილის საფუძველზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ვ----- დ-----ას დაეკისრა ნ----- ს-----ე ისათვის 600 ლარის გადახდა, რაც განსახილველ დავაში პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონე გარემოებაა და ამ საქმის განხილვის დროს დამატებით კვლევას აღარ საჭიროებს. სსსკ 106-ე მუხლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ა) ფაქტები, რომლებსაც სასამართლო საყოველთაოდ ცნობილად მიიჩნევს; ბ) ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ;

ამდენად, ამ დავისათვის პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონეა ის ფაქტი, რომ ვ----- დ-----ამ 2018 წლის აგვისტოს თვეში ისესხა 600 ლარი ნ----- ს-----ე მისგან, რადგან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია სესხის ხელშეკრულების ნამდვილობა, ვ----- დ-----ას სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე დაეკისრა თანხის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქირავნობის ხელშეკრულების და ხელწერილის ასლი (ს.ფ. 20-21. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 25-29. ტომი 1)
- სესხის ხელწერილის ასლი (ს.ფ. 35. ტომი 1)
- სასამართლო გადაწყვეტილების ასლი (ს.ფ. 36. ტომი 1)
- მხარეთა განმარტებები (2.04.2019 და 14.05.2019წ სხდომის ოქმები CD დისკები)
- მოწმის ჩვენება (14.05.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოპასუხეს ქირის გადახდის ვალდებულება არ ეკისრება, რადგან მხარეებს შორის დადებული ქირავნობის შეთანხმება მოჩვენებით დადებული გარიგებაა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე, 553-ე, 56-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 553-ე მუხლის მიხედვით, 1. ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ. 2. დამატებითი ხარჯების გადახდა მხოლოდ მაშინ არის სავალდებულო, თუ ამის თაობაზე მხარეთა შორის არსებობს შეთანხმება.

მხარეთა შეთანხმებით ბინის ქირის ოდენობაა ყოველთვიურად 600 ლარი, ვადა 1 წელი, ხოლო ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყდა 2018 წლის აგვისტოს თვეში დამქირავებლების ინიციატივით. 2017 წლის 18 ნოემბერს გაფორმებული ხელწერილის საფუძველზე მოსარჩელე მოითხოვს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო 2 თვის დაკისრებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქირავნობა არის ორმხრივი, კონსენსუალური და სასყიდლიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე — გამქირავებული კისრულობს ვალდებულებას ხელშეკრულების მეორე მხარეს — დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ნივთი, მისცეს დამქირავებელს ქონების სარგებლობის შესაძლებლობა ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში;

დამქირავებელი, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა (531-ე მუხლი).

ხელშეკრულების კონსენსუალური შინაარსი იმას ნიშნავს, რომ ხელშეკრულება დადებულია ითვლება შეთანხმების მიღწევიდანვე და მხარეებისათვის წარმოშობს შესაბამის უფლება-მოვალეობებს. ქირავნობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ძალაა დამოკიდებული არ არის ქირავნობის საგნის გადაცემის მომენტზე, რადგან 530-ე მუხლის მიხედვით „გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი“;

ხელშეკრულების დადებისათვის ქირავნობის საგნის რეალური გადაცემა აუცილებელი არ არის. თუმცა, ეს ფაქტობრივი მოქმედება თავისთავად წარმოადგენს გამქირავებლის ძირითად ვალდებულებას. ქირავნობა ორმხრივი ხელშეკრულებაა. ხელშეკრულების ორივე მხარეს აქვს როგორც უფლებები, ისე ეკისრებათ ვალდებულებები. ქირავნობა სასყიდლიანი ურთიერთობაა; დამქირავებელი მისთვის დროებით სარგებლობაში გადაცემული ნივთის სანაცვლოდ გამქირავებელს უხდის შეთანხმებულ ქირას.

განსახილველ საქმეში დავის საგანი ქირის დაკისრება, რის საპირისპიროდ მოპასუხე წერილობით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების მოჩვენებით გაფორმებაზე მიუთითებს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების კონსენსუალური ბუნებიდან გამომდინარე ნივთის გამქირავებლის მფლობელობაში გადაცემა ხელშეკრულების ძალაში შესვლისათვის აუცილებელი არ არის. მაგრამ ქირავნობის არსი დამქირავებლის მიერ ქონების სარგებლობაში მდგომარეობს. ამ შემთხვევაში დავა შეეხება ქირის გადახდევინებას იმ საფუძვლით, რომ დამქირავებელმა ვადის გასვლამდე შეწყვიტა ქირავნობის ხელშეკრულება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქონების მესაკუთრის, გამქირავებლის მიერ ფაქტობრივად განხორციელებული მოქმედებებით გამოვლენილი ნება არ ადასტურებს ნ-----ს-----ის ვალდებულებას ქირის გადახდის საკითხში.

2018 წლის აგვისტოს თვეში, როცა მოსარჩელეს წარმოეშვა ქირის მოთხოვნის უფლება, მან მოპასუხისგან ზუსტად ქირის ოდენობის თანხა ისესხა, რითიც იკისრა ნ-----ს-----ისთვის ამ თანხის დაბრუნების ვალდებულება. მოპასუხის ეს ქმედება ქირავნობითი ურთიერთობის არსს ეწინააღმდეგება. ქირავნობის ხელშეკრულებაში ქირის გადახდა არის დამქირავებლის ვალდებულება. ქირავნობა არის სასყიდლიანი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე დამქირავებელი იღებს სასყიდელს მისი ქონების სარგებლობისათვის, რომლის დაბრუნების ვალდებულება მას არ გააჩნია (განსხვავებით სესხის ხელშეკრულებისაგან). ვ-----დ-----ამ 2018 წლის აგვისტოში განხორციელებული მოქმედებებით გამოავლინა ნება, რაც მისი როგორც გამქირავებლის ნების გამოვლენაზე არ მიუთითებს. მან „დამქირავებლისაგან“ ისესხა თანხა იმ დროს როცა წარმოეშვა მისგან ქირის მოთხოვნის უფლება. „დამქირავებლისგან“ მან ისესხა ზუსტად ქირის ოდენობის თანხა და ამით იკისრა მისი დაბრუნების ვალდებულება. 2018 წლის 22 აგვისტოს რომ მხარეებს შორის სესხის სამართლებრივი ურთიერთობა

წარმოიშვა, დასტურდება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით.

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).

მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში, ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი - ახდენენ გარეგნულად გამოხატული ნების მიღწევის სიმულაციას. მოჩვენებითი გარიგებისათვის დამახასიათებელია ორი ძირითად ნიშანი. 1) გარიგება დადებულია მოსაჩვენებლად (ფორმალურად); 2) მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა - ესე იგი ორივე მხარე მოქმედებს შეთანხმებით და აცნობიერებს ნების ნაკლს.

განსახილველ საქმეში ვ----- დ-----ას განზრახვა იყო მისი საცხოვრებელი სახლის გაქირავება, ხოლო ქირავნობის შეთანხმებისათვის აუცილებელია ორივე მხარის თანხმობა ხელშეკრულების პირობებზე. მხარეებს შორის წერილობით არის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება, თუმცა საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე მხარეთა საერთო მიზანი არ იყო ნ----- ს----- ესთან რეალურად ქირავნობაზე შეთანხმება და მისთვის ქირის გადახდის ვალდებულების დაკისრება.

სასამართლოს მიაჩნია სადაო გარიგება არის მოჩვენებით 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 და მხარეები არც ახორციელებენ ამ ხელშეკრულების შესაბამის უფლება-მოვალეობებისათვის დამახასიათებელ ქმედებებს.

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგება ნიშნავს ორივე მხარის ერთობლივად განხორციელებულ ქმედებას მხოლოდ ფორმალურად დადონ გარიგება.

სადაო გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის დასადგენად საქმის გარემოებები უნდა შეფასდეს იმ თვალსაზრისით, მხარეთა რეალური მიზანი იყო თუ მოპასუხისათვის ქონების მიქირავება და სანაცვლოდ მისგან ქირის გადახდევინება. ამ შემთხვევაში სახეზეა მოჩვენებითი გარიგების გაფორმება, რადგან გამქირავებლის მოქმედებები იმას დასტურებს, რომ მას ნ----- ს----- ისგან ქირის გადახდის მიზანი არ ჰქონდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ 56-ე მუხლით გათვალისწინებული მოჩვენებით გარიგება საცილო გარიგებების რიცხვს არ განეკუთვნება და გარიგების ბათილად აღიარებისათვის ამ მოთხოვნით სარჩელი აღძვრა აუცილებელი არ არის. თუკი საქმის განხილვის დროს დადგინდება, რომ გარიგება მოჩვენებით არის დადებული, შედეგად ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების შესრულება მხარეებს ვეღარ დაეკისრებათ.

საქმეში არსებულ მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მხარეებს შორის წერილობით გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება დადებულია მოჩვენებით, ნ----- ს-----ისთვის ბინის გადაცემას და მისგან ქირის მიღებას მიზნად არ ისახავდა, რის გამოც უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო 2 თვის ქირის დაკისრების შესახებ. სადაო გარიგებით მოპასუხეს რეალურად არ უკისრია მოსარჩელისათვის ქირის გადახდის ვალდებულება, არც შემდგომში დაადასტურა ასეთი ვალდებულების არსებობა და არც ქონების მესაკუთრეს განუხორციელებია მოპასუხის, როგორც დამქირავებლის მიმართ ქირის გადახდის მოთხოვნის უფლება.

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. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოპასუხეს არ ეკისრება მოსარჩელისთვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების ვალდებულება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფა გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ვ----- დ-----ას სარჩელი;
2. ვ----- დ-----ას უარი ეთქვას სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით

გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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