



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

24 ივნისი, 2019 წელი

ქ.

ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - დავით გელაშვილი
სხდომის მდივანი - ნაირა აბაშიძე

მოსარჩელე: გ-----ე, თ-----ე, ი-----ე, მ-----ე-ა-----ი
წარმომადგენელი: პ-----ე

მოპასუხე: მ-----ე
წარმომადგენელი: ი-----ე

დავის საგანი: გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ნივთის მოსარჩელეთა საკუთრებაში აღრიცხვა და მხარეთა შორის ნამდვილი გარიგების დადგენა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი მხარეთა - გ-----ეს, თ-----ეს, ი-----
-ეს, მ-----ე-ა-----სა და მ-----ეს შორის 2013 წლის 28 მაისს
დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი
ნივთი მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----ში, ს/კ 2----- აღირიცხოს
მოსარჩელეთა საკუთრებაში. დადგინდეს მხარეთა შორის ნამდვილი გარიგება
და მხარეთა შორის 2013 წლის 28 მაისს დადებული გარიგება ჩაითვალოს,

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად.

გადაწყვეტილება დაუყონებლივ მიექცეს აღსასრულებლად.

მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელების მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი და საადვოკატო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯები (წარმოდგენილი საბანკო ქვითრების შესაბამისად) მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელეთა და მოპასუხეს შორის 2013 წლის 28 მაისს გაფორმდა უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთი, 1501.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და მასზედ განლაგებული 243,79 შენობა-ნაგებობები, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, რომლის მახასიათებლებია 2------. ხელშეკრულების საგნის ღირებულება შეადგენს 16 500 აშშ დოლარს. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელებს უძრავი ნივთი უნდა გამოესყიდათ სამი თვის ვადაში და არაუგვიანეს 2013 წლის 28 აგვისტოსა.

მხარეთა შორის დადებული უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება არის აშკარად გამოხატული ფორმით თვალთმაქცური (დაფარული) გარიგება და ამ გარიგებით მხარეებმა დაფარეს ნამდვილი გარიგება, რასაც ჰქვია სასესხო-სამართლებრივი გარიგება და რომლის უზრუნველსაყოფადაც საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით გათვალისწინებულია იპოთეკა. მხარეთა შორის არსებული სასესხო ურთიერთობათა მეტად უზრუნველსაყოფად დაიდო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და რეალურად არც მოსარჩელების ნება ყოფილა უძრავი ნივთის გასხვისება და არც მოპასუხის ნება ყოფილა ამ ნივთის შეძენა. ხუთი წლის მანძილზე მოპასუხეს (შემძენს) არც კი უფიქრია, არც კი უცდია დაუფლებოდა ქონებას და მოსარჩელები დღემდე ფლობენ უძრავ ქონებას და სარგებლობენ, როგორც საკუთარი.

ზემოაღნიშნული დაფარული გარიგების შედეგად მოსარჩელები უკვე საცხოვრებელი სახლის დაკარგვის ზღურბლზე აღმოჩნდნენ, ამ გარემოებას ამყარებს ისიც, რომ მათ უკვე გადახდილი აქვთ თანხა 16 500 დოლარი

მთლიანობაში, ხოლო მოპასუხე კი მოსარჩელეთაგან დამატებით პროცენტულ სარგებელს ითხოვს, რაც მხარეთა შორის გათვალისწინებული არ ყოფილა. შესაბამისად, მოსარჩელები იძულებული გახდნენ მათი დარღვეული უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების აღდგენის მიზნით სარჩელით მიემართათ სასამართლოსათვის.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ვინაიდან მათ ვალი აღარ აქვთ და თანხები გადახდილია, სასამართლომ შეიძლება დაადგინოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, მაგრამ იპოთეკით აღარ უნდა დაიცვითოს ქონება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელეთა პოზიცია დაუსაბუთებელია და არ არის გამყარებული შესაბამისი უტყუარი მტკიცებულებებით. მოპასუხე მ-----ემ ნამდვილად შეიძინა ქონება, მაგრამ მოსარჩელეთა განმარტება, რომ მათ უკვე გადახდილი აქვთ 16 500 აშშ დოლარი, აბსურდია და არ შეესაბამება რეალობას, ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება მათ სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ და ვერც წარმოადგენდნენ, რადგანაც მათ არანაირი თანხა არ გადაუხდიათ მოპასუხე მ-----ისთვის. მათი მხოლოდ და მხოლოდ ზეპირი განმარტება, რომ თითქოსდა უკვე გადახდილი აქვთ 16 500 აშშ დოლარი, ვერ გამოდგება მათი მოსაზრების სასამართლოს მიერ გაზიარებისათვის საკმარის მტკიცებულებად, რადგანაც საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა ერთი პირის მიერ მეორე მხარისათვის გარკვეული თანხის გადახდის ფაქტის დადასტურებისათვის გარკვეული სახის მტკიცებულების წარმოდგენას მოითხოვს და ადგენს შესაბამის წესს, ხოლო ზეპირი განმარტებით ამის დადასტურებას მოქმედი კანონმდებლობა არ იცნობს.

უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია მოსარჩელეთა არგუმენტაცია, რომ თითქოსდა მათ შორის მხოლოდ და მხოლოდ სესხის ხელშეკრულება დაიდო და მხარეებს არ გამოუხატავთ ნასყიდობის ნება, მხარეთა შორის არანაირი სესხის ხელშეკრულება არ დადებულია და მ-----ემ ნამდვილი გარიგების საფუძველზე შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება და მას არანაირი დაფარული გარიგება არ დაუდია რომელიმე მხარესთან.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მართალია შესაგებელში მიუთითა, რომ ეს იყო ნამდვილი ხელშეკრულება, მაგრამ საქმის განხილვის ეტაპზე არ უარყოფენ მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას მხარეთა შორის ურთიერთობასთან დაკავშირებით. მოპასუხე ვერც იყიდდა ქონებას იმ ფასში და არც სჭირდებოდათ. რეალურად მათ ასესხეს თანხა მოსარჩელეს, მაგრამ მას შემდეგ, რაც ვერ შეძლეს თანხების ერთიანად გადახდა და გადააფორმეს ქონება, მხარეთა შორის ზეპირი შეთანხმებით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რის გამოც მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხები წარმომადგენდა ქირის თანხას და არა სესხის თანხას. მანვე აღნიშნა, რომ ეთანხმება სარჩელს იმ ნაწილში, რომ ქონება არ შეუძენიათ, რეალურად განხორციელდა ქონების შესყიდვა, მაგრამ გარკვეულ ეტაპამდე თავი შეიკავეს ქონების დაუფლებისაგან, რის გამოც ეთანხმებიან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმებას და მის აღრიცხვას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, 2013 წლის 27 მაისამდე რეგისტრირებული იყო გ-----ის, თ-----ის, ი-----ის და მ-----ე-ა-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი

3.2. 2013 წლის 28 მაისს ერთი მხრივ გ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს, მ-----ე-ა-----ს (მესაკუთრე-გამყიდველი, გამოსყიდვის უფლების მქონე) და მეორეს მხრივ მ-----ეს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, 1501.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და მასზედ განლაგებული 243,79 შენობა-ნაგებობები, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, რომლის მახასიათებლებია 2-----, ხელშეკრულების საგნის ღირებულება შეადგენს 16 500 აშშ დოლარს. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელებს უძრავი ნივთი უნდა გამოეყიდათ სამი თვის ვადაში 2013 წლის 28 აგვისტოს ჩათვლით. ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი რჩება გამყიდველის პირდაპირ მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 28 მაისის ხელშეკრულება
- სარჩელი

3.3. 2013 წლის 03 ივნისიდან ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, 2----- საკადასტრო კოდით (ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----) რეგისტრირებული უძრავი ქონება ირიცხება მ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები
- 2013 წლის 28 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით).

3.4. ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში დღემდე ცხოვრობენ მოსარჩელები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებებები
- მოწმეთა ჩვენებები

3.5. 2018 წლის 23 მაისის შპს „ა-----ს“ აუდიტორული დასკვნით ხელვაჩაური, სოფ. ფ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება სულ შეადგენს 118 187 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2018 წლის 23 მაისის შპს „ა-----ს“ აუდიტორული დასკვნა

3.6. მოსარჩელებს მოპასუხისთვის გადახდილი აქვთ 15 532 აშშ დოლარი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თანხის გადარიცხვის ქვითრები,
- ზ----- ხელწერილები

- მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება
- მოწმე ზ-----ის და მოწმე ნ-----ის ჩვენებები სხდომის ოქმში

3.7. მოპასუხე სადავოდ არ ხდის მხარეთა შორის რეალურად სესხის ხელშეკრულების დადებას და სცნობს სარჩელს, რომ მოპასუხეს ქონება არ შეუძენია, არც ყიდვის განზრახვა ჰქონია და ვერც იყიდდა სესხად გაცემულ ფასში, რეალურად მათ ასესხეს თანხა მოსარჩელეს და ხელშეკრულება გაფორმდა სესხის უზრუნველსაყოფად.

მოპასუხის მ-----ის მეუღლემ ზ-----ემ მოწმის სახით დაკითხვისას განმარტა, რომ მან ასესხა ფული მოსარჩელეებს და 3 თვის ვადაში უნდა დაებრუნებინათ, რეალურად გადასცა 15750 დოლარი 16500 დოლარის ნაცვლად, რადგან 1 თვის პროცენტი დაიტოვა წინასწარ. როდესაც ვერ შეძლეს თანხის დაბრუნება მაშინ შესთავაზეს სახლის გადაფორმება და უნდა გადაეხდათ ქირა სარგებლობისათვის, ქირასთან დაკავშირებით მას ჰქონდა სიტყვიერი მოლაპარაკება, რის შემდეგაც ხან უხდიდნენ ქირას, ხან ვერა. ხელშეკრულება გაფორმდა სესხის უზრუნველსაყოფად და მას მათი სახლის არანაირი ინტერესი არ ჰქონია და არც ყიდვის განზრახვა არ ჰქონია. მოსარჩელებმა მას მისცეს თანხები, მაგრამ მათ არ დაუბრუნებიათ სესხად მიცემული თანხა, ის რაც დაუბრუნეს იყო ქირის ფული. მანვე დაადასტურა საქმეში წარმოდგენილ თანხის მიღების ხელწერილებზე მისი ხელმოწერის ნამდვილობა და მითითებული თანხების მიღების ფაქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ რეალურად მოსარჩელებს საცხოვრებელი სახლი არ გაუყიდიათ. მათ სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთეს კუთვნილი უძრავი ქონება. უძრავი ქონება მოსარჩელეთა საცხოვრებელია და ისინი ამ სახლში ცხოვრობდნენ გარიგების დადებამდე და გარიგების დადების შემდეგაც დღემდე.

შესაბამისად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელებს ქონება არ გაუყიდიათ და მხარეთა შორის არსებული გარიგება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება
- მოწმე ზ-----ის და მოწმე ნ-----ის ჩვენებები სხდომის ოქმში

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებით სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მხარეებს შორის 2013 წლის 28 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილი გარიგებაა და არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაკვალიფიცირდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად, აღირიცხოს მოსარჩელეთა საკუთრებად, რის შემდეგაც მ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----ში, გამოყენებული უნდა იქნას სესხის უზრუნველსაყოფად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ მხარეთა შორის დადებული უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება არის აშკარად გამოხატული ფორმით თვალთმაქცური (დაფარული) გარიგება და ამ გარიგებით მხარეებმა დაფარეს ნამდვილი გარიგება, რასაც ჰქვია სასესხო-სამართლებრივი გარიგება და რომლის უზრუნველსაყოფადაც საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით გათვალისწინებულია იპოთეკა. მხარეთა შორის არსებული სასესხო ურთიერთობათა მეტად უზრუნველსაყოფად დაიდო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და რეალურად არც მოსარჩელების ნება ყოფილა უძრავი ნივთის გასხვისება და არც მოპასუხის ნება ყოფილა ამ ნივთის შეძენა, რასაც საქმის განხილვისას დაეთანხმა მოპასუხე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეებს უფლება აქვთ მოითხოვონ დარღვეული უფლების აღდგენა, ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მის საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა. კანონი ადგენს, როგორც

ხელშეკრულების დადების და შესრულების, ასევე ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივ წინაპირობებს. შესაბამისად შეფასებული უნდა იქნას არსებობს თუ არა მხარეთა შორის 2013 წლის 28 მაისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ამ გზით ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენის სამართლებრივი წინაპირობები. ამისათვის აუცილებელია შეფასებული იქნას გარიგების იურიდიული ხასიათი და შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება მიეცეს მას.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებათა დადების წესს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილითაც კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებს შორის ვალდებულება წარმოიშვა 2013 წლის 28 მაისის ხელშეკრულების საფუძველზე. იგი ფორმალურად აკმაყოფილებს გარიგების დადებისათვის კანონით დადგენილ წესს.

6.3. დადგენილია, რომ გ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს და მ-----ე-ა-----ს საკუთრებაში გააჩნდათ უძრავი ქონება მდებარე - ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, (ს/კ 2-----). ამ ქონებასთან დაკავშირებით მათ მ-----ესთან დადეს უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მ-----ემ მათგან შეიძინა უძრავი ქონება და მასში გადაიხადა 16 500 აშშ დოლარი. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელებს უფლება ექნებოდათ 3 თვის ვადაში გადაეხადათ 16 500 აშშ დოლარი და ქონებაზე აღედგინათ საკუთრების უფლება.

6.4. 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“. ამავე კოდექსის 510-ე მუხლით „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”.

სასამართლო განმარტავს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები მასში მდგომარეობს, რომ გამყიდველს უფლება აქვს გასხვისებული ნივთი გამოისყიდოს დათქმულ ვადაში. ახალ შემძენს უფლება არ აქვს უარი თქვას სასყიდელის მიღებაზე და საკუთრების დაბრუნებაზე. ხელშეკრულება მას ზღუდავს მესაკუთრის აბსოლიტური უფლებით ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს გამოსყიდვის უფლებით შეძენილ ქონებას. იგი გამოსყიდვის ვადით შეზღუდულია და საკუთრების აბსოლიტურ უფლებას შეიძენს გამოსყიდვისათვის დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ. თავის მხრივ გამყიდველსაც დაკისრებული აქვს ვალდებულება - გამოსყიდვითი ფუნქცია განახორციელოს მხოლოდ გამოსყიდვისათვის დათქმულ ვადაში. თუ ის არ ისარგებლებს გამოსყიდვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ მას ესპობა უფლება სხვა დროსაც გადაიხადოს ღირებულება და გამოისყიდოს ქონება. რა თქმა უნდა 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 მიყიდოს კუთვნილი ქონება. ეს მისი უფლებაა და მის ნებაზეა დამოკიდებული გაყიდოს თუ არა ქონება, რომლის გამოსყიდვის ვადაც გავიდა. თუმცა აღნიშნული დებულებები გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობაზე ვრცელდება მაშინ, როცა რეალურად ნივთი გაყიდულია გამოსყიდვის უფლებით.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ შეთანხმებულ ვადაში მოსარჩელეებმა მ-----ისგან ქონება ვერ გამოისყიდეს. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----ე არ არის მყიდველი. ის იყო თანხის გამსესხებელი. ფაქტობრივად მოსარჩელეებსა და მ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მ-----ის მიერ მოსარჩელეებისთვის სესხის გადაცემა და მათი კუთვნილი უძრავი ქონებით სესხის უზრუნველყოფა. სწორედ ამ გარემოებას ხდის მოსარჩელე სადაოდ და მსგავსი მეთოდით დადებულ გარიგებას ბათილ გარიგებად თვლის. მიიჩნევს, რომ ის არ გამოხატავს მხარეთა ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე და, რომ ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა, ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ მოითხოვს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების

დადგენას.

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

მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ფორმა დაცულია, რადგანაც ის გაფორმებულია წერილობით და შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მიუხედავად ამისა მოსარჩელე განმარტავს, რომ მას ქონება არ გაუყიდია და არც შესაბამისი ნება არ გამოუვლენია. მან მხოლოდ სესხის უზრუნველყოფის ნება გამოავლინა. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით - ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, თუმცა უმრავლეს შემთხვევაში იგი ბათილია.

როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლადაა დადებული. არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები. წინამდებარე შემთხვევაში მ-----ემ სესხის სახით თანხა გადასცა მოსარჩელეებს, შესაბამისად მათ შორის უნდა გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ნაცვლად ამისა მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. დასახელებული კი მიუთითებს მასზე, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება შეიცავს თვალთმაქცური გარიგების შემადგელობას, რაც მისი გაბათილების საფუძველია.

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ „სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი“.

მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა. შესაბამისად მათ შორის უნდა დადგინდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობა.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის თანახმად კი დადგენილია, რომ იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქმის განხილვით დადგინდა, რომ მხარეები თავიდანვე შეთანხმდნენ, რომ სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იქნებოდა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების შემდეგ სესხის ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველსაყოფად მ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----ში, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. სადაო გარიგებების გაბათილების შემდეგ უნდა აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა და უძრავი ქონება უნდა დაუბრუნეს მესაკუთრეებს გ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს და მ-----ე-ა-----ს. ქონება დაიტვირთება იპოთეკით, რაც მ-----ეს მისცემს გარანტიას დაიბრუნოს ის თანხა სრულად, რაც მას ერგებოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის 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.

იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის შესაბამისად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

მოსარჩელეს ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. მასვე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი აქვს ბაჟი 50 ლარი.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხემ სცნო სარჩელი, შესაბამისად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს გადახდილი ბაჟის ნახევარი.

8. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება ყველა სხვა საქმეზე, თუ განსაკუთრებულ გარემოებათა გამო გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება გადამხდევინებელს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს, ან თუ გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება. (ძალადაკარგულია „ზ“ ქვეპუნქტის ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც ითვალისწინებს სადავო ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, როდესაც მის შედეგად დაცული სიკეთე არ აღემატება აღსრულების დაყოვნების შედეგად მიყენებულ ზიანს) - საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება №1/5/675,681 - ვებგვერდი, 11.10.2016წ).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

მოსარჩელემ მოითხოვა სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან არ არსებობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის ხელისშემშლელი გარემოებები.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი

წესით.

საქმეზე ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 მაისის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო მოპასუხის მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, ს/კ 2-----. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის, თ-----ის, ი-----ის და მ-----ე-ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნას ცნობილი გ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს, მ-----ე-ა-----სა და მ-----ეს შორის 2013 წლის 28 მაისს დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----, აღირიცხოს გ-----ის, თ-----ის, ი-----ის და მ-----ე-ა-----ის საკუთრებად.

3. გ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს, მ-----ე-ა-----სა და მ-----ეს შორის 2013 წლის 28 მაისს დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად დადგენილი იქნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

4. მ-----ის მიერ 2013 წლის 28 მაისის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვართოს 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურში, სოფ. ფ-----.

5. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

6. მ-----ეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ სახ. ბაჟის სახით გადახდილი 1208,94 ლარის ნახევარი 604,47 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის ბაჟის 50 ლარის და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის 1261,05 ლარის ანაზღაურება.

7. მ-----ეს სახ. ბაჟის სახით დაეკისროს 604,47 ლარის გადახდა.

8. საქმეზე, გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

10. 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 ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
გელაშვილი

დავით