



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

16 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - შორენა აბუანდაძე

მოსარჩელე - სს „ლ-----ი“

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - მ--- ქ-----ე, ე----- ჯ---ი, მ--- ჯ---ი, მ----- კ-----ე, ტ----- კ-----ე, დ---
--- ხ-----ე

წარმომადგენელი - ა-----ი, ი-----, რ-----

დავის საგანი - ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი, **დ----- ხ-----ეს და ე----- ჯ---ს** შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ე----- ჯ---ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, ფართი 29.94 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #6-----.003.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი **დ----- ხ-----ეს და მ--- ჯ---ს** შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ--- ჯ---ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, ფართი

28.82 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #6-----.007.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი **დ---- ხ-----ეს და მ----- კ-----ეს** შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ----- კ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, ფართი 27.09 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #6-----.016.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი **დ---- ხ-----ეს და მ----- კ-----ეს** შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ----- კ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, ფართი 29.82 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #6-----.030.

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი **დ---- ხ-----ეს და ტ----- კ-----ეს** შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ტ----- კ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, ფართი 27.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #6-----.035.

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი **დ---- ხ-----ეს და მ--- ქ-----ეს** შორის 2014 წლის 25 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ--- ქ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, ფართი 43.37 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #6-----.023.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2012 წელს 25 მაისს, სს "ლ-----სა" და შპს "N--"-ის (იმდროინდელი შპს "ბ-----ი") შორის გაფორმებულ იქნა "გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება" (შემდგომში "გენერალური ხელშეკრულება"). ხელშეკრულების თანახმად საკრედიტო თანხის ლიმიტი განსაზღვრულ იქნა 10,000,000 (ათი მილიონი) ლარის ოდენობით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 120 (ას ოცი) თვის ვადით, ხოლო მსესხებლის მიერ საკრედიტო თანხის ათვისების საშუალებად განსაზღვრულ იქნა საკრედიტო, საბანკო გარანტიის, აკრედიტივის და ოვერდრაფტის ხელშეკრულების დადება. გენერალური ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, 2012 წლის 15 მაისს, დ---- ხ----- ესთან გაფორმებულ იქნა თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ იკისრა სოლიდარული თავდებობა ძირითად მოვალესთან ერთად და თავდებობის მაქსიმალური ზღვრული ოდენობა თავდებობის ხელშეკრულების თანახმად განისაზღვრა 10,000,000 (ათი მილიონი) ლარით. ხელშეკრულების თანახმად, თავდება ბანკის წინაშე პასუხისმგებლობა დაეკისრა მთელი თავისი ქონებით.

გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2013 და 2014 წლებში შპს "N--"-ის (შემდგომში მოხსენიებული, როგორც "პრინციპალი") მოთხოვნის საფუძველზე ბანკის მიერ გაცემულ იქნა სამი "საავანსო გადახდის საბანკო გარანტია" ბენეფიციარების - შპს "საქართველოს აეროპორტების გაერთიანება" და "ს-----ოს" სასარგებლოდ.

ვინაიდან პრინციპალმა (შპს "N--"), კერ შეასრულა ბენეფიციარი მხარეების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, ბენეფიციარი მხარეების მიერ ბანკს (გარანტს გამოეგზავნა მოთხოვნები, საგარანტიო თანხის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, რის გამოც ბანკი იძულებული გახდა პრინციპალი მხარის ინფორმირების შემდეგ ბენეფიციარი მხარეებისთვის ანაზღაურებინა საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხები ჯამში 2,138,828.64 ლარის ოდენობით.

ბანკის მიერ საგარანტიო თანხების გადახდის შემდეგ, ქ-----ის საქალაქო სასამართლოში დაწყებულ იქნა სამოქალაქო დავა შპს "N--"-ის და მისი სოლიდარული თავდებების მიმართ, სადაც ბანკის სასარჩელო მოთხოვნა ჩამოყალიბებულ იქნა რეგრესული სარჩელის ფორმით - გარანტის მიერ ბენეფიციარი მხარეებისთვის გადახდილი თანხის ანაზღაურება პრინციპალის და მისი სოლიდარული თავდებების მხრიდან. მას შემდეგ, რაც დ----- ხ-----ისთვის ცნობილი გახდა ბანკის მოთხოვნა, ძირითადი მსესხებლის და თავდები პირების მიმართ თანხის დაკისრების და მათ საკუთრებაში არსებული უძრავ-მოდრავი ქონებების რეალიზაციის შესახებ, მის მიერ დაჩქარებული წესით (ფაქტიურად ერთ დღეში), მოსარჩელის ინფორმაციით მასთან ნათესაურ და სხვა სამართლებრივ კავშირში მყოფ პირებთან გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონებების ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზეც დ----- ხ-----ის კუთვნილი ქონებების მესაკუთრეებად საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით დაფიქსირდნენ მესამე პირები. დ----- ხ-----ე და მ----- ხ-----ე არიან ძმები. კ--- ე-----ე არის ნ----- ე-----ის ძმა, ხოლო ეს უკანასკნელი პიროვნება არის შპს "N--"-ის დამფუძნებელი და თანადირექტორი დ----- ხ-----ესთან ერთად. შპს "N--" თავის მხრივ არის ბენეფიციარი მხარე ბანკის წინაშე, რომლის სოლიდარული თავდებიც არის დ----- ხ-----ე. რაც შეეხებათ, დანარჩენ მოპასუხე მხარეებს (ქალბატონები), ისინი წარმოადგენენ უკვე ხსენებული მხარეების ნათესავებს/ოჯახის წევრებს.

მნიშვნელოვანია ნასყიდობის ხელშეკრულებების ფორმაზე ყურადღების გამახვილებაც. ისინი წარმოადგენენ, მარტივ, შაბლონური ფორმით შედგენილ,

ხელით შევსებულ ხელშეკრულებებს, რომლებზეც მხარეები აწერენ ხელს. ხელშეკრულებებში ფიქსირდება მხოლოდ ვითომ მყიდველის და გამყიდველის მონაცემები და სარეალიზაციო ქონებების საკადასტრო კოდები. ეს უკანასკნელი გარემოებები (ნასყიდობის ხელშეკრულებების არასრულყოფილი არასრულფასოვანი ფორმები) კიდევ უფრო ამყარებს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლიანობას.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე დასტურდება, რომ დ----- ხ----- ის მიერ განხორციელებული ქმედებები (ქონებების მესამე პირებზე გადაფორმება) თავიდანვე, განზრახულად და მიზანმიმართულად ემსახურებოდა თავდებობის ხელშეკრულების საფუძველზე მის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან თავის არიდებას. ეს ფაქტი კი ცალსახად წარმოადგენს “ვითომ ნასყიდობის” ხელშეკრულებების ბათილობის უცილო საფუძველს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ--- ქ-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელე თავისი სარჩელით ითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის არავითარი საფუძველი სახეზე არ არის. იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. მოპასუხემ მიუთითა, რომ მას, როგორც გარეშე პირს, სურვილი ქონდა ზემოთ მითითებულ მისამართზე შეეძინა შპს „ა-----ს“-გან, 45 კვ.მ. ფართი. ფართის შესაძენად მოპასუხეს და შპს „ა-----ს“-ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც შპს „ა-----ს“-ს მოპასუხისთვის 20 250 აშშ დოლარის გადახდის შემდგომ უნდა ჩაებარებინა სრულად გარემონტებული ფართი. კერძოდ შპს „ა-----ს“-ს შეთანხმების საფუძველზე იღებდა ვალდებულებას გადმოეცა მოპასუხისთვის, როგორც მყიდველისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: შენობის ფასადი გალესილი და შეღებილი, მოწესრიგებული სახურავი, ნაღებების მიმღები სისტემით, მოწესრიგებული სადარბაზოთი და კიბის უჯრედით, კეთილმოწყობილი ეზოთი და მიმდებარე ტერიტორიით, თანამედროვე დიზაინის კარებით, მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯარით გარე პერიმეტრზე, ინდივიდუალური შიდა დაგეგმარებით, საკანალიზაციო და სავენტილაციო სისტემებით, ელექტროენერგია მიყვანილი ბინამდე, გათბობის საერთო კოლექტორული სისტემით, კონსიერჟით, დამლაგებლით, დაცვით. სახელშეკრულებო ურთიერთობების დაწყების შემდგომ შპს „ა-----ს“-ს ფართის შესაძენად 2008 წლის 18 სექტემბერს პირველადი გადახდით

მოპასუხემ გადაუხადა 7000 ლარი, რაც იმ დროისათვის შეადგენდა სავალუტო კურსის მიხედვით 5000 აშშ დოლარს, ხოლო 2009 წლის 17 ივნისს 8232 ლარი, რაც ასევე იმდროისათვის შეადგენდა 5000 აშშ დოლარს. ამის შემდგომ როგორც მოპასუხისთვის გახდა ცნობილი შპს „ა-----“-სა და დ----- ბ-----ის შორის შეწყდა მათ შორის დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება და ის ვალდებულებები რომელიც აღებული ქონდა ა-----ს, ავტომატურად გადავიდა დ----- ბ-----ზე. ამის შემდგომ მ--- ქ-----ე დაუკავშირდა შპს ა-----ს ხელმძღვანელობას და მოითხოვა სიტუაციაში გარკვევა. შპს ა-----ს დირექტორმა დაიბარა თავისთან სამუშაო კაბინეტში და უთხრა, რომ ის ორჯერადად გადახდილი თანხა, რომელიც მის მიერ იყო გადახდილი, ჩაუთვლიდნენ შავი კარკასის ღირებულებაში და აღნიშნულ საკითხებთან დაკავშირებით მიემართა დ----- ბ-----ისათვის. მოპასუხე დაუკავშირდა დ----- ბ-----ეს, რომელმაც უთხრა, რომ ის მის მიერ გადახდილი თანხის საფასურად (10000 აშშ დოლარი) ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით საკუთრებაში გადასცემდა სადავო ფართის 43.37 კმ. და განუმარტა, რომ სარემონტო სამუშაოებს ვერ დაასრულებდა. მოპასუხე დათანხმდა აღნიშნულ წინადადებას და 2014 წლის 28 აგვისტოს გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამის შემდგომ მ--- ქ-----ემ ნასყიდობის ხელშეკრულება დაარეგისტრირა იმავე დღეს საჯარო რეესტრში და გახდა აღნიშნული ფართის მესაკუთრე. საკუთრების დარეგისტრირების შემდგომ მის მიერ შეძენილ ფართში დაასრულა საკუთარი ხარჯებით სარემონტო სამუშაოები, რაც მთლიანობაში დაუჯდა 10 000 აშშ დოლარი, რასაც ადასტურებენ მოწმეები. ბანკის მოსაზრება იმის შესახებ ვითომდა იგი წარმოადგენს ბ-----ების ნათესავების ოჯახის წევრებს საფუძველს მოკლებულია. იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი და დ----- ბ-----ესა და შპს ა-----სთან ჰქონდა მხოლოდ და მხოლოდ სახელშეკრულებო და არა ნათესაური ურთიერთობა.

2.2. მოპასუხეებმა მ--- ჯ---მა და ე----- ჯ---მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მ--- ჯ---ს სადავო ქონება შეძენილი აქვს ჯერ კიდევ 2008 წლის 16 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე. 2008 წლის 16 ივლისს, მ--- ჯ---ს და შპს „დ----- ა-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა დ-----ში, კ-----ის ქუჩის მიმდებარე ნაკვეთი #210 ასაშენებელ სასტუმრო ტიპის საცხოვრებელ სახლში მყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის 50 კვ.მ., გადაცემა. მ--- ჯ---ის მიერ 2008 წლის 16 დეკემბერს გადახდილ იქნა 15 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, ხოლო 2009 წლის 20 იანვარს 25 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რითაც სრულად

განხორციელდა ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის დაფარვა. აღნიშნულის შემდეგ მ--- ჯ---მა ზ----- ხ-----ისგან მიიღო წერილი, რითაც ეცნობა, რომ აშენებული ფართის შიდა საერთო პერიმეტრის აზომვისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, მასზე გადასაცემმა ფართმა შეადგინა (ბინა #3 და ბინა #7) 58.76 კვ.მ. მოპასუხე მ--- ჯ---მა კუთვნილი 58.76 კვ.მ. ფართის ნაწილი 29.94 გადასცა მის შვილს ე----- ჯ---ს, ხოლო მ--- ჯ---ის კუთვნილებაში დარჩა 28.82 კვ.მ. ფართი.

მოპასუხეებმა ასევე მიუთითეს, რომ როდესაც მათ სახელზე საბოლოოდ განხორციელდა სადავო უძრავი ქონებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, იმ დროისათვის გამყიდველის დ----- ხ-----ის სახელზე რიცხულ სადავო ქონებებზე არ ყოფილა რეგისტრირებული ყადაღა ან რაიმე სახის შეზღუდვა. მეტიც, როგორც საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ირკვევა, დ----- ხ-----ის სახელზე სადავო ქონებები საჯარო რეესტრში ჯერ კიდევ რეგისტრირებული იყო 04.12.2008 წელს. თანაც საჯარო რეესტრის იმ დროინდელ ამონაწერში მოსარგებლედ მ--- ჯ---ი იყო დაფიქსირებული. ყველა გარემოება და მტკიცებულება ადასტურებს, რომ მოპასუხეები მოქმედებდნენ კანონიერად და კეთილსინდისიერად. ამავდროულად ითვალისწინებდნენ საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას.

მოპასუხეებმა მ--- ჯ---მა და ე----- ჯ---მა ასევე მიუთითეს, რომ 2012 წლის 25 მაისს, სს „ლ-----ს“ და შპს „N--“-ს შორის გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება და ასევე გენერალური ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, 2012 წლის 15 მაისს, დ----- ხ-----ესთან გაფორმებული თავდებობის ხელშეკრულება, ვერ გამოდგება სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად. მართალია დავის საგანია ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, მაგრამ სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის გარემოება, რომ მოპასუხეები სარჩელში დასახელებული პირების შპს „N--“-ს ან დ----- ხ-----ის მიერ სს „ლ-----ის“ მიმართ აღებული ვალდებულების გამო პასუხი არ უნდა აგონ, იმ მარტივი მიზეზით, რომ არ იყვნენ და არ არიან მითითებული ხელშეკრულების მონაწილე მხარე. ასევე მათთვის უცნობი იყო ზემოხსენებული პირების მიმართ წარმოშობილი დავალიანების შესახებ.

2.3. მოპასუხეებმა მ----- ხ-----ემ, მ----- კ-----ემ, ტ----- კ-----ემ და დ----- ხ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ როგორც დავის არსის მოკლე მიმოხილვიდან და დავის ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვევა მოსარჩელე სადავო ხელშეკრულებებს მოჩვენებით გარიგებებად

მიიჩნევს რამდენიმე გარემოების ერთობლიობაზე დაყრდნობით. კერძოდ: - სადავო ხელშეკრულებები დადებულია მას შემდეგ, რაც დ----- ხ-----ემ (გამსხვისებელმა) შეიტყო მის მიმართ თანხის გადახდევინების მოთხოვნით ქ-----ის საქალაქო სასამართლოში ს.ს. „ლ-----ი“-ს მიერ სარჩელის აღძვრის თაობაზე; - დ----- ხ-----ე და დანარჩენი მოპასუხეები (სადავო ქონებების შემძენები) არიან ერთმანეთთან ნათესაურ და სხვა სამართლებრივ კავშირში; სადავო გარიგებები დადებულია მოჩვენებით, მხოლოდ იმ მიზნით, რომ დ----- ხ-----ემ თავიდან აიცილოს საკუთარი ქონებით მოსარჩელის მიმართ ფულადი ვალდებულებების შესრულება. ზემოთ მითითებული სამი გარემოებიდან პირველი, არ შეესაბამება სიმართლეს. დ----- ხ-----ეს უძრავი ქონებების სხვა მოპასუხეებისთვის საკუთრებაში გადაცემის დროს შეუძლებელი იყო სცოდნოდა მის მიმართ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში ს.ს. ლ-----ი“-ს სარჩელის აღძვრის შესახებ. ვინაიდან, იმ დროისთვის სარჩელი არათუ განსახილველად მიღებული და დ----- ხ-----ისთვის ჩაბარებული, არამედ სასამართლოში წარდგენილიც არ ყოფილა. ასევე, მ--- ქ-----ესთან, თამარ ავალიანთან, ე----- ჯ-----თან და მ--- ჯ-----თან დ----- ხ-----ეს არანაირი ნათესაური და სხვა სამართლებრივი კავშირი არ გააჩნია და შესაბამისად, არათუ მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მიერ, არამედ ზოგადად შეუძლებელია ასეთი არარსებული ფაქტის მტკიცება. რაც შეეხება სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეების ნათესაურ კავშირს, კანონმდებლობით ოჯახის წევრებსა და ნათესავებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება არ არის აკრძალული და საკმაოდ ხშირადაც ფორმდება ასეთი ხელშეკრულებები. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში სადავო ხელშეკრულებების თვალთმაქცურ გარიგებებად მიჩნევა მხარეთა შორის ნათესაურ კავშირზე გამყენებულად, როგორც ცალკე აღებულ გარემოებაზე დაყრდნობით ცხადია უსაფუძვლოა. ამიტომ, მნიშვნელოვანია მოსარჩელის მიერ მითითებული ვერსიის შემადგენელი ყველა გარემოების ერთობლიობა, კერძოდ ის, რომ მოსარჩელის განმარტებით დ----- ხ-----ემ სადავო ხელშეკრულებებით უძრავი ქონებები გაასხვისა მის მიმართ ქ-----ის საქალაქო სასამართლოში ს.ს. „ლ-----ი“-ს სარჩელის აღძვრის თაობაზე ინფორმაციის მიღების შემდეგ და ეს ქონებები გაასხვისა ამ უკანასკნელის მიმართ ფულადი ვალდებულებების შესრულების თავიდან აცილების მიზნით.

ასეთ შემთხვევაში, იმ გარემოების დაშვებით, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები თვალთმაქცური გარიგებებია და მათი დადების საჭიროება არაკეთილსინდისიერ მხარეებს (ან თუნდაც მხარეს) წარმოეშვათ რაიმე კონკრეტული გარემოების დადგომის (ამ შემთხვევაში დ----- ხ-----ის მიმართ

ს.ს. „ლ-----ი“-ს სარჩელის აღძვრის) შემდეგ, ცხადია, ამ გარემოების დადგომამდე უძრავი ქონების შემძენებს მათზე საკუთრების უფლება არ უნდა გააჩნდეთ. რეალურად კი, დავის დამატებითი ფაქტობრივი გარემოებებით და წარმოდგენილი მტკიცებულებებითაც დასტურდება, რომ მოპასუხეებმა სადავო ხელშეკრულებებით საკუთრებაში მიღებულ უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლება შეიძინეს არა მას შემდეგ, რაც დ----- ხ-----ემ შეიტყო მის მიმართ ს.ს. „ლ-----ი“-ს სარჩელის აღძვრის შესახებ, არამედ შეიძინეს სარჩელის აღძვრამდე 4-5 წლით ადრე ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებებით სრულიად კანონიერად და ფართოდ გავრცელებული წესით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეუძლებელია ხელშეკრულებები მიჩნეულ იქნეს მოჩვენებით გარიგებებად.

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 25 ივნისს, დ----- ხ-----ეს და შპს „ა-----ს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება უსასყიდლო აღნაგობის შესახებ, რომლის საფუძველზეც, მესაკუთრე დ----- ხ-----ემ ვადიან სარგებლობაში გადასცა აღნაგობის უფლების მიმღებს შპს „ა-----ს“ მიწის ნაკვეთი მდებარე ბ-----ის რაიონი, დ-----ი, „კ-----ი“.

წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრა ხელშეკრულების დადების მომენტიდან 10 კალენდარული წლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 25 ივლისის უსასყიდლო აღნაგობის ხელშეკრულება (ტომი II, ს.ფ. 242-243);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2008 წლის 16 ივლისს, „დ----- ა-----ს“ და მ---- ჯ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა დ-----ში, კ-----ის ქუჩის მიმდებარე ნაკვეთი #210 ასაშენებელ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელ სახლში მყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის საცხოვრებელი სართული 1, ბინა #6, 50 მ² საერთო ფართით.

ხელშეკრულების საგნის გადაცემის ვადად განისაზღვრა 01.08.2009 წელი. გამყიდველმა აიღო ვალდებულება გადაეცა მყიდველისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

შენობის ფასადი გალესილი და შეღებილი, მოწესრიგებული სახურავი, ნალექების მიმღები სისტემა, მოწესრიგებული სადარბაზო და კიბის უჯრედი, კეთილმოწყობილი ეზო და მიმდებარე ტერიტორია, თანამედროვე დიზაინის კარები, მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, ინდივიდუალური შიდა დაგეგმარება, საკანალიზაციო და სავენტილაციო სისტემები, ელ.ენერგია მიყვანილი ბინამდე, შიდა ელექტროგაყვანილობა, გაჯით გალესილი კედლები, იატაკის თბო-ხმის იზოლაცია, მოჭიმული იატაკი, ლამინირებული იატაკი, აბაზანაში მეტლახი, კაფელი, უნიტაზი, ხელსაბანი, საშხაპე, კედლები შეღებილი (ფერი მყიდველის შეხედულებით), გათბობის საერთო კოლექტორული სისტემა, კონსიერჟი, დამლაგებელი, დაცვა.

ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების თანხა შეადგენდა 40000 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. 3.2 პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო თანხის გადახდის გრაფიკის მიხედვით ლარებში, ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული კურსით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 16 ივლისის ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 278-282);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის 2008 წლის 06 ოქტომბრის ბრძანების თანახმად, განხორციელდა ცვლილება შპს „ა-----ს“ სამეწარმეო რეგისტრაციის მონაცემებში, რომელიც რეგისტრირებულია ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 18.04.2008 წელს, გატარდა სამეწარმეო რეესტრში ცვლილების შემდეგი მონაცემები: საზოგადოების დირექტორი დ----- ხ-----ე გათავისუფლდა თანამდებობიდან და დაინიშნა ახალი დირექტორი დ----- ლ-----ე.

შპს „ა-----ს“ დამფუძნებელი პარტნიორის გადაწყვეტილების 2008 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შპს „ა-----ს“ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მიენიჭა დირექტორს დ----- ლ-----ეს.

შპს „ა-----ს“ 2008 წლის 16 აპრილის დამფუძნებელი პარტნიორის #1 გადაწყვეტილების საფუძველზე, შეიქმნა შპს „ა-----“, რომლის დირექტორად დაინიშნა დ----- ხ-----ე. შპს „ა-----ს“ დამფუძნებელი პარტნიორის

გადაწყვეტილების 2009 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილებით შპს „ა-----ს“ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მიენიჭა დირექტორს ზ----- ხ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 06 ოქტომბრის ბრძანება (ტომი II, ს.ფ. 320);
- დამფუძნებელი პარტნიორის გადაწყვეტილება #1 (ტომი II, ს.ფ. 321);
- შპს „ა-----ს“ დამფუძნებელი პარტნიორის 2009 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება (ტომი III, ს.ფ. 42);
- 2008 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (ტომი III, ს.ფ. 40);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. შპს „ა----- ქ-----ის“ დირექტორის მიერ 2008 წლის 16 დეკემბერს გაცემული ცნობის თანახმად, შპს „ა-----ს“ და მ---- ჯ-----ს შორის 2008 წლის 16 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში, მ---- ჯ-----მა ხელშეკრულების თანახმად გადაიხადა 15 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.12.2008 წლის ცნობა (ტომი II, ს.ფ. 21)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. შპს „ა----- ქ-----ის“ დირექტორის მიერ **2009 წლის 20 იანვარს** გაცემული ცნობის თანახმად, შპს „ა-----ს“ და მ---- ჯ-----ს შორის 2008 წლის 16 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში, მ---- ჯ-----მა 16.01.2009 წელს გადაიხადა 25 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში და დაფარა სრულად ხელშეკრულებით განსაზღვრული 40 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ხელშეკრულების მესამე პუნქტის თანახმად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.01.2009 წლის ცნობა (ტომი I, ს.ფ. 305)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2010 წლის 30 მარტს, შპს „ა-----ს“ და ტ----- კ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა დ-----ში, კ-----ის ქუჩის მიმდებარე ნაკვეთი #210 ასაშენებელი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელ სახლში მყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის საცხოვრებელი სართული მანსარდი, ბინა #35, საერთო

ფართი 27 მ².

გამყიდველმა აიღო ვალდებულება გადაეცა მყიდველისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: შენობის ფასადი გალესილი და შეღებილი, მოწესრიგებული სახურავი, ნალექების მიმღები სისტემა, მოწესრიგებული სადარბაზო და კიბის უჯრედი, კეთილმოწყობილი ეზო და მიმდებარე ტერიტორია, თანამედროვე დიზაინის კარები, მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, ინდივიდუალური შიდა დაგეგმარება, საკანალიზაციო და სავენტილაციო სისტემები, ელ.ენერგია მიყვანილი ბინამდე, შიდა ელექტროგაყვანილობა, გაჯით გალესილი კედლები, იატაკის თბო-ხმის იზოლაცია, მოჭიმული იატაკი, ლამინირებული იატაკი, აბაზანაში მეტლახი, კაფელი, უნიტაზი, ხელსაბანი, საშხაპე, კედლები შეღებილი (ფერი მყიდველის შეხედულებით), გათბობის საერთო კოლექტორული სისტემა, კონსიერჟი, დამლაგებელი, დაცვა.

ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების თანხა შეადგენდა 24 000 ლარს. 3.2 პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო თანხის გადახდის გრაფიკის მიხედვით ლარებში, ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული კურსით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 30 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება (ტომი II, ს.ფ. 230-233);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.7. 2009 წლის 02 ნოემბერს, შპს „ა-----ს“ და მ----- კ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა დ-----ში, კ-----ის ქუჩის მიმდებარე ნაკვეთი #210 ასაშენებელი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელ სახლში მყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის საცხოვრებელი მეორე სართული, ბინა #16, საერთო ფართი 28 მ².

გამყიდველმა აიღო ვალდებულება გადაეცა მყიდველისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: შენობის ფასადი გალესილი და შეღებილი, მოწესრიგებული სახურავი, ნალექების მიმღები სისტემა, მოწესრიგებული სადარბაზო და კიბის უჯრედი, კეთილმოწყობილი ეზო და მიმდებარე ტერიტორია, თანამედროვე დიზაინის კარები, მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, ინდივიდუალური შიდა დაგეგმარება, საკანალიზაციო და სავენტილაციო სისტემები, ელ.ენერგია

მიყვანილი ბინამდე, შიდა ელექტროგაყვანილობა, გაჯით გალესილი კედლები, იატაკის თბო-ხმის იზოლაცია, მოჭიმული იატაკი, ლამინირებული იატაკი, აბაზანაში მეტლახი, კაფელი, უნიტაზი, ხელსაბანი, საშხაპე, კედლები შეღებილი (ფერი მყიდველის შეხედულებით), გათბობის საერთო კოლექტორული სისტემა, კონსიერჟი, დამლაგებელი, დაცვა.

ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების თანხა შეადგენდა 25 000 ლარს. 3.2 პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო თანხის გადახდის გრაფიკის მიხედვით ლარებში, ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული კურსით.

მოპასუხე მ----- კ-----ის მიერ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში, გადახდილია ნასყიდობის საფასური 25 000 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 02 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება (ტომი II, ს.ფ. 238-241);
- სალაროს შემოსავლის ორდერი #27 (ტომი II, ს.ფ. 245);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8. 2010 წლის 07 მარტს, შპს „ა-----ს“ და მ----- კ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა დ-----ში, კ-----ის ქუჩის მიმდებარე ნაკვეთი #210 ასაშენებელი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელ სახლში მყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის მესამე სართული, ბინა 30, საერთო ფართი 30 მ².

გამყიდველმა აიღო ვალდებულება გადაეცა მყიდველისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: შენობის ფასადი გალესილი და შეღებილი, მოწესრიგებული სახურავი, ნაღებების მიმღები სისტემა, მოწესრიგებული სადარბაზო და კიბის უჯრედი, კეთილმოწყობილი ეზო და მიმდებარე ტერიტორია, თანამედროვე დიზაინის კარები, მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, ინდივიდუალური შიდა დაგეგმარება, საკანალიზაციო და სავენტილაციო სისტემები, ელ.ენერგია მიყვანილი ბინამდე, შიდა ელექტროგაყვანილობა, გაჯით გალესილი კედლები, იატაკის თბო-ხმის იზოლაცია, მოჭიმული იატაკი, ლამინირებული იატაკი, აბაზანაში მეტლახი, კაფელი, უნიტაზი, ხელსაბანი, საშხაპე, კედლები შეღებილი (ფერი მყიდველის შეხედულებით), გათბობის საერთო კოლექტორული სისტემა, კონსიერჟი, დამლაგებელი, დაცვა.

ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების თანხა შეადგენდა 25 500 ლარს. 3.2 პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო თანხის გადახდის გრაფიკის მიხედვით ლარებში, ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული კურსით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 07 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება (ტომი II, ს.ფ. 234-238);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.9. ბ-----ის საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 17 იანვრის ბრძანება #1-29 თანახმად, ბ-----ის დ-----ში, ე.წ. „კ-----ში“ უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობისთვის დაჯარიმდა შპს „ა-----“ (დირექტორი ზ----- ხ-----ე) 10 000 ლარით.

ბ-----ის საკრებულოს 2014 წლის 10 თებერვლის #1-106 ბრძანების თანახმად, დაჯარიმდა შპს „ა-----“ (დირექტორი ზ----- ხ-----ე) ბ-----ში, დ-----ში, ე.წ. „კ-----ის მიმდებარედ“, სასტუმროს საუნებართვო პირობების დარღვევისათვის 3000 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- #1-29 ბრძანება (ტომი III, ს.ფ. 159);
- #1-106 ბრძანება (ტომი III, ს.ფ. 161);
- ამონაწერი სახელმწიფო ხაზინის ანგარიშიდან (ტომი III, ს.ფ. 162);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.10. ბ-----ის საკრებულოს 2012 წლის 20 თებერვლის #1-097 ბრძანების თანახმად, გაიცა მშენებლობის ნებართვა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დ-----ში, ე.წ. „კ-----ის“ მიმდებარედ, შპს „ა-----ს“ მიერ აღნაგობის ხელშეკრულებით აღებულ მიწის ნაკვეთზე (მეაღნაგე, მესაკუთრე დ----- ხ-----ე) სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება #1-097 (ტომი III, ს.ფ. 154-155);
- ბრძანება #09 (ტომი III, ს.ფ. 156);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.11. 2012 წლის 25 მაისს, სს „ლ-----ს“ და შპს ბ-----ს შორის

დაიდო "გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება" (შემდგომში "გენერალური ხელშეკრულება"). ხელშეკრულების თანახმად საკრედიტო თანხის ლიმიტი განსაზღვრულ იქნა 10 000 000 (ათი მილიონი) ლარის ოდენობით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 120 (ას ოცი) თვის ვადით, ხოლო მსესხებლის მიერ საკრედიტო თანხის ათვისების საშუალებად განსაზღვრულ იქნა საკრედიტო, საბანკო გარანტიის, აკრედიტივის და ოვერდრაფტის ხელშეკრულების დადება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 25 მაისის გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 17-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.12. 2012 წლის 25 მაისს, სს „ლ-----ს“ და დ-----ხ-----ეს შორის დაიდო **თავდებობის ხელშეკრულება**, რომლის საფუძველზეც, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ იკისრა სოლიდარული თავდებობა ძირითად მოვალესთან ერთად და თავდებობის მაქსიმალური ზღვრული ოდენობა თავდებობის ხელშეკრულების თანახმად განისაზღვრა 10 000 000 (ათი მილიონი) ლარით. ხელშეკრულების თანახმად, თავდებს ბანკის წინაშე პასუხისმგებლობა დაეკისრა მთელი თავისი ქონებით.

ხელშეკრულების 3.3 მუხლის თანახმად, თავდებობით სრულად იქნა უზრუნველყოფილი, ამ მუხლში აღწერილი მსესხებლის საკრედიტო ვალდებულებები, მათ შორის კრედიტები, დარიცხული საპროცენტო სარგებელი, პირგასამტეხლო და საურავი, სასამართლო/არბიტრაჟის პროცესთან დაკავშირებული ხარჯები. 3.4 მუხლის თანახმად, ბანკი უფლებამოსილი იყო დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა უშუალოდ თავდებისგან მსესხებლის მიმართ იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე. 3.6 პუნქტის თანახმად, თავდები ბანკის წინაშე აგებდა პასუხს მთელი თავისი ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 25 მაისის თავდებობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 23-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.13. 2013 წლის 27 ნოემბერს, გარანტს სს „ლ-----ს“, პრინციპალ შპს „N--
-----ს და ბენეფიციარ ს-----
-----ოს შორის დაიდო საავანსო გადახდის

საბანკო გარანტია, რომლის საფუძველზეც ბანკმა გასცა საგარანტიო თანხა 1 174 764 ლარის ოდენობით. საბანკო გარანტია გაიცა 2013 წლის 27 ნოემბრიდან 2014 წლის 30 ივნისის ჩათვლით.

იმ შემთხვევაში, თუ პრინციპალი ვერ შეასრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში და პირობებით, სს „ლ-----ი“ კისრულობდა გამოუთხოვად ვალდებულებას ბენეფიციარის პირველი წერილობითი მოთხოვნის წარმოდგენიდან 5 საბანკო დღის ვადაში გადაუხადოს მას ნებისმიერი თანხა ან თანხები 1 174 764 ლარის ფარგლებში.

წინამდებარე საბანკო გარანტია მოქმედებდა 2014 წლის 30 ივნისის ჩათვლით. წინამდებარე საბანკო გარანტია ავტომატურად მცირდებოდა პრინციპალსა და ბენეფიციარს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების (შესრულების) აქტების ასლების ბანკში წარმოდგენის საფუძველზე, ასეთ აქტებში მითითებული შესრულებული სამუშაოების ღირებულების 100 %-ის ოდენობით.

წინამდებარე საბანკო გარანტია ავტომატურად მცირდებოდა ბენეფიციარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნის საფუძველზე, გარანტის მიერ ბენეფიციარის სასარგებლოდ გადახდილი თანხების ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საავანსო გადახდის საბანკო გარანტია #A----- (ტომი I, ს.ფ. 25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.14. 2013 წლის 18 ოქტომბერს, გარანტს სს „ლ-----ს“, პრინციპალ შპს „N--“-ს და ბენეფიციარ სა-----

-----ოს შორის დაიდო საავანსო გადახდის საბანკო გარანტია, რომლის საფუძველზეც ბანკმა გასცა საგარანტიო თანხა 1 000 000 ლარის ოდენობით. საბანკო გარანტია გაიცა 2013 წლის 18 ოქტომბრიდან 2014 წლის 03 აგვისტოს ჩათვლით.

იმ შემთხვევაში, თუ პრინციპალი ვერ შეასრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში და პირობებით, სს „ლ-----ი“ კისრულობდა გამოუთხოვად ვალდებულებას ბენეფიციარის პირველი წერილობითი მოთხოვნის წარმოდგენიდან 5 საბანკო დღის ვადაში გადაუხადოს მას ნებისმიერი თანხა ან თანხები 1 000 000 ლარის ფარგლებში.

წინამდებარე საბანკო გარანტია მოქმედებდა 2014 წლის 03 აგვისტოს ჩათვლით. წინამდებარე საბანკო გარანტია ავტომატურად მცირდებოდა პრინციპალსა და ბენეფიციარს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების (შესრულების) აქტების ასლების ბანკში წარმოდგენის საფუძველზე, ასეთ აქტებში მითითებული შესრულებული სამუშაოების ღირებულების 37.87 %-ის ოდენობით.

წინამდებარე საბანკო გარანტია ავტომატურად მცირდება ბენეფიციარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნის საფუძველზე, გარანტის მიერ ბენეფიციარის სასარგებლოდ გადახდილი თანხების ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საავანსო გადახდის საბანკო გარანტია #A----- (ტომი I, ს.ფ. 26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.15. 2014 წლის 29 აპრილს, გარანტს სს „ლ-----ს“, პრინციპალ შპს „N--“-ს და ბენეფიციარ ს-----
-----ოს შორის დაიდო საავანსო გადახდის საბანკო გარანტია, რომლის საფუძველზეც ბანკმა გასცა საგარანტიო თანხა 540 000 ლარის ოდენობით. საბანკო გარანტია გაიცა 2014 წლის 29 აპრილიდან 2014 წლის 25 ნოემბრის ჩათვლით.

იმ შემთხვევაში, თუ პრინციპალი ვერ შეასრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში და პირობებით, სს „ლ-----ი“ კისრულობდა გამოუთხოვად ვალდებულებას ბენეფიციარის პირველი წერილობითი მოთხოვნის წარმოდგენიდან 5 საბანკო დღის ვადაში გადაუხადოს მას ნებისმიერი თანხა ან თანხები 540 000 ლარის ფარგლებში.

წინამდებარე საბანკო გარანტია მოქმედებდა 2014 წლის 25 ნოემბრის ჩათვლით. წინამდებარე საბანკო გარანტია ავტომატურად მცირდებოდა პრინციპალსა და ბენეფიციარს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების (შესრულების) აქტების ასლების ბანკში წარმოდგენის საფუძველზე, ასეთ აქტებში მითითებული შესრულებული სამუშაოების ღირებულების 50 %-ის ოდენობით.

წინამდებარე საბანკო გარანტია ავტომატურად მცირდებოდა ბენეფიციარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნის საფუძველზე, გარანტის მიერ ბენეფიციარის სასარგებლოდ გადახდილი თანხების ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საავანსო გადახდის საბანკო გარანტია #AV2013/14 (ტომი I, ს.ფ. 27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.16. 2014 წლის 25 აგვისტოს, დ---- ხ-----ეს და მ--- ქ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, დ---- ხ-----ემ მ--- ქ-----ეს მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: დ-----ი, კ-----ი, საკადასტრო კოდი #6-----.023, საერთო ფართი 43.37 კვ.მ., ბინა #23, 10 000 აშშ დოლარად.

არსებული მდგომარეობითაც უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე მ--- ქ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 89);
- 06/01/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 90-91);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.17. 2014 წლის 05 სექტემბერს, დ---- ხ-----ეს და მ--- ჯ----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, დ---- ხ-----ემ მ--- ჯ----ს მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: დ-----ი, კ-----ი, საკადასტრო კოდი #6-----.007, საერთო ფართი 28.82 კვ.მ., ბინა #7, 25 000 ლარად.

არსებული მდგომარეობითაც უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე მ--- ჯ----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 77);
- 06/01/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 78-79);
- 23/05/2012 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 290-291);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.18. 2014 წლის 05 სექტემბერს, დ---- ხ-----ეს და ე----- ჯ----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, დ---- ხ-----ემ ე----- ჯ----ს მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: დ-----ი, კ-----ი, საკადასტრო კოდი #6-----.003, საერთო ფართი 29.94 კვ.მ., ბინა #3, 27 000 ლარად.

არსებული მდგომარეობითაც უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე ე----- ჯ----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 74);
- 06/01/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 75-76);
- 23/05/2012 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 286-287);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.19. 2014 წლის 05 სექტემბერს, დ----- ხ-----ეს და მ----- კ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, დ----- ხ-----ემ მ----- კ-----ეს მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: დ-----ი, კ-----ი, საკადასტრო კოდი #6-----.016, საერთო ფართი 27.09 კვ.მ., ბინა #16, 25 000 ლარად.

არსებული მდგომარეობითაც უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე მ----- კ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება ((ტომი I, ს.ფ. 80);
- 06/01/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 81-82);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.20. 2014 წლის 05 სექტემბერს, დ----- ხ-----ეს და მ----- კ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, დ----- ხ-----ემ მ----- კ-----ეს მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: დ-----ი, კ-----ი, საკადასტრო კოდი #6-----.030, საერთო ფართი 29.82 კვ.მ., ბინა #30, 25 000 ლარად.

არსებული მდგომარეობითაც უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე მ----- კ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 83);
- 06/01/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 84-85);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.21. 2014 წლის 05 სექტემბერს, დ----- ხ-----ეს და ტ----- კ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, დ----- ხ-----ემ ტ----- კ-----ეს მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე: დ-----ი, კ-----ი, საკადასტრო კოდი #6-----.035, საერთო ფართი 27 კვ.მ., ბინა #35, 24 000 ლარად.

არსებული მდგომარეობითაც უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე ტ----- კ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 89);
- 06/01/2015 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 90-91);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.22. ბ-----ის გამგეობის **2014 წლის 26 დეკემბრის #2----** ბრძანების თანახმად, ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა ბ-----ის დ-----ში „კ-----ის“ მიმდებარედ, მშენებლობადამთავრებული სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 2031.9 კვ.მ. (ნაკვეთის რეგისტრაციის ნომ--- 64.30.01.580).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება #2----- (ტომი III, ს.ფ. 164-165);
- ფოტომასალა (ტომი III, ს.ფ. 166);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.23. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, სს „ლ-----ის“ სარჩელი მოპასუხეების შპს „N--“-ს, ნ----- ე-----ის, ზ-----ი ხ-----ის, მ--- ხ-----ს და დ----- ხ-----ის მიმართ, თანხის 2 138 828.64 ლარის და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით #0----- რეალიზაციის თაობაზე, დაკმაყოფილდა. მოპასუხეებს შპს „N--“-ს, ნ----- ე-----ეს, ზ----- ხ-----ეს და დ----- ხ-----ეს სს „ლ-----ის“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ 137 226.42 ლარის გადახდა. სს „ლ-----ის“ მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით განხორციელდა მ--- ხ-----ს კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისის დასახლება თ-----, საკადასტრო კოდით 0----- რეალიზაცია. იმ შემთხვევაში, თუკი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად ვერ დაიფარებოდა დავალიანება, აღსრულება უნდა მიქცეულიყო ძირითადი მოვალის შპს „N--“-ის და თავდები პირების ნ----- ე-----ის, ზ----- ხ-----ის და დ----- ხ-----ის უძრავ-მოძრავ ქონებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება (ტომი II ს.ფ. 328-343);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.24. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები (დ----- ხ-----ის მიერ 2014 წლის 05 სექტემბერს ე----- ჯ----თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მ---- ჯ----თან 2014 წლის 05 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მ----- კ-----ესთან 2014 წლის 05 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ტ----- კ-----ესთან 2014 წლის 05 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, მ--- ქ-----ესთან 2014 წლის 25 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება) ასახვს მხარეთა ნამდვილ ნებას.

აღნიშნული გარემოების საფუძვლად სასამართლო მიუთითებს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართლაწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავინთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქრწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებლს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ხოლო ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქმეში არსებული წერილობითი მტკიცებულებებით, მოწმის ჩვენებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით.

მოსარჩელე მხარის მითითებით, რაც დ---- ხ-----ისთვის ცნობილი გახდა ბანკის მოთხოვნა, ძირითადი მსესხებლის და თავდები პირების მიმართ თანხის დაკისრების და მათ საკუთრებაში არსებული უძრავ-მოძრავი ქონებების რეალიზაციის შესახებ, მის მიერ დაჩქარებული წესით (ფაქტიურად ერთ დღეში), მოსარჩელის ინფორმაციით მასთან ნათესაურ და სხვა სამართლებრივ კავშირში მყოფ პირებთან გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონებების ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზეც დ---- ხ-----ის კუთვნილი ქონებების მესაკუთრეებად საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით დაფიქსირდნენ მესამე პირები. დ---- ხ-----ე და მ----- ხ-----ე არიან ძმები. კ--- ე-----ე არის ნ----- ე-----ის ძმა, ხოლო ეს უკანასკნელი პიროვნება არის შპს "N--"-ის დამფუძნებელი და თანადირექტორი დ---- ხ-----ესთან ერთად. შპს "N--" თავის მხრივ არის ბენეფიციარი მხარე ბანკის წინაშე, რომლის სოლიდარული თავდებიც არის დ---- ხ-----ე. რაც შეეხებათ, დანარჩენ მოპასუხე მხარეებს ისინი წარმოადგენენ უკვე ხსენებული მხარეების ნათესავებს/ოჯახის წევრებს.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებების მოჩვენებითობის თაობაზე ვინაიდან, მოპასუხე მხარის მიერ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით საპირისპირო გარემოებები დასტურდება, კერძოდ, მოპასუხეების რეალურ მიზანს წარმოადგენდა დ---- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების შეძენა საკუთრების უფლებით და ხსენებულ ქონებებთან მიმართებაში, მესაკუთრისთვის კანონით მინიჭებული უფლებების განხორციელება. საქმეში ნათლად იკბეთება შპს „ა-----ს“, დ---- ხ-----ისა და შემდგომ მოპასუხეთა სამართლებრივი ურთიერთობა ჯერ კიდევ მოპასუხე დ---- ხ-----ის მოსარჩელე მხარესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლამდე.

მოპასუხეების მიერ 2008 და 2010 წლებში დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და მოგვაინებით იმავე უძრავ ქონებებზე სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების არსებობა ადასტურებს მათ სამართლებრივ კავშირს უძრავ ქონებასთან. ასევე, სასამართლო აღნიშნული სადავო გარემოების დადგენისას მხედველობაში იღებს, რომ მოპასუხეთა მიერ მოხდა უძრავი ქონების გარემონტება და ისინი დაუფლებულნი არიან მას. უკანასკნელი ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს თავად მხარეთა განარტებებითა და მოწმეთა ჩვენებებით.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მხოლოდ მოსარჩელის ვარაუდი რომ მითითებული ქონებების გასხვისება მოხდა სარჩელის წარდგენამდე და

არსებობს ეჭვი, რომ მხარეები ერთმანეთის მიმართ ნათესაურ/მეგობრულ ურთიერთობაში იმყოფებიან, სასამართლოს მიერ ვერ იქნება მხარეთა ნების ნაკლის დადგენის თაობაზე სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისათვის საკმარისი მტკიცებულება. აღნიშნულის გარემოებების მტკიცების ტვირთი აწევს მოსარჩელე მხარეს, რომელიც მხოლოდ ზეპირი მითითებით შემოიფარგლა და გამოთქვა ვარაუდი. აღნიშნული ვარაუდი და განმარტებები უარყო მოპასუხე მხარემ და თავის მხრივ კვალიფიციური და დასაბუთებული შედავება განახორციელე სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ.

სასამართლო მიუთითებს, იმისათვის რომ სადაო გარიგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად მიჩნეულ იქნას მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ნების ნაკლი, მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს. ამდენად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს იმან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოჩვენებითი გარიგებით შეილახა მისი უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, მოპასუხე მხარემ შექმნა მყარი და არგუმენტირებული პოზიცია, სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების ნამდვილობასთან დაკავშირებით, განსხვავებით მოსარჩელე მხარისგან, რომელსაც გარდა ზეპირსიტყვიერი განმარტებისა, ხელშეკრულებების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სხვა სახის მტკიცებულება, მოთხოვნის დასაბუთებლად არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონებების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები;
- გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები და ცნობები საფასურის გადახდის თაობაზე;
- 05.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებები;
- 25.08.2014 წლის ნაწყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მოწმეთა ჩვენებები;

- აბონენტის ბრუნვის ისტორია;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. იგი კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გარიგება, როგორც კერძო სამართლის უზოგადესი ცნება, გამოიყენება არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ კერძო სამართლის სხვა ნაწილებში. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში გარიგება კერძო საკუთრებასთან ერთად ეკონომიკის სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

აღნიშნული ნორმის დანაწესის თანახმად, მოჩვენებითი გარიგების დროს

ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი, ხოლო თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების მონაწილე სუბიექტები ცდილობენ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით სხვა გარიგების დაფარვას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოჩვენებითი გარიგებები უცილოდ ბათილ გარიგებათა რიცხვს მიეკუთვნება. ამ სახის გარიგებებს არ გააჩნიათ სამართლებრივი საფუძველი, ანუ აღნიშნული ხელშეკრულების მხარეებს არ სურთ, მიაღწიონ იმ იურიდიულ შედეგს, რომელიც ამ ტიპიური გარიგებებისათვის არის დამახასიათებელი. ამდენად, ამგვარი გარიგებების დადების მიზანს წარმოადგენს არა ამ შედეგების რეალურად დადგომა, არამედ მათი მხოლოდ მოსაჩვენებლად წარმოჩენა.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების მოჩვენებითი ხასიათის დადგენისას, უპირველეს ყოვლისა, უნდა განისაზღვროს აღნიშნული ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი შედეგები. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

წარმოდგენილ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დ---- ხ-----ემ, როგორც მესაკუთრემ გაყიდა, ხოლო მოპასუხეებმა მ--- ქ-----ემ, ე----- ჯ----მა, მ--- ჯ----მა, მ----- კ-----ემ და ტ----- კ-----ემ იყიდეს სადავო უძრავი ქონებები. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დაიდო ნამდვილი ნების საფუძველზე, რაზეც მიუთითებს, სს „ლ-----ს“ და დ---- ხ-----ეს შორის თავდებობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, რამდენიმე წლით ადრე ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებების გაფორმება, მყიდველების მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდისა და შეძენილი უძრავი ქონებების მისამართებზე აბონენტად რეგისტრაცია, მათ მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისა და უძრავი ქონებების დაუფლების ფაქტი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეების მიერ სადავო უძრავ ქონებებთან მიმართებაში განხორციელებული ქმედებები, გონივრული ვარაუდის ფარგლებში, ალბათობის მაღალი ხარისხით და არგუმენტირებულად ადასტურებენ, შემძენ პირთა რეალურ ინტერესს და სურვილს, ნამდვილი

მესაკუთრის სტატუსით, ქონების ფლობისა და განკარგვისადმი. შესაბამისად, საქმის ფაქტობრივი ვითარებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიხედულებით, არ არსებობს, აღნიშნული ხელშეკრულებების ნამდვილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი, ორივე მხარე მოქმედებდა ნამდვილი ნების შესაბამისად და მიზნად ისახავდა სწორედ აღნიშნულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „ლ-----ის“ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, არაქონებრივ დავაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 100 ლარს. შესაბამისად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (დარჩენილი მოთხოვნის შესაბამისად, 6 სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) ნაწილის ჯამში **600 ლარი** უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად; ხოლო ზედმეტად გადახდილი **120 ლარი** უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ

სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნას: ე----- ჯ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #3, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.003; მ----- ჯ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #7, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.007; მ----- კ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #16, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.016; მ----- კ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #30, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.030; ტ----- კ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #35, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.035; მ----- ქ-----ის (პირადი #1-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #23, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.023.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ე-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 იანვრის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნას: ე----- ჯ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ

უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #3, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.003; მ--- ჯ---ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #7, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.007; მ----- კ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #16, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.016; მ----- კ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #30, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.030; ტ----- კ-----ის (პირადი #6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #35, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.035; მ--- ქ-----ის (პირადი #1-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ბ-----ი, დ-----ი, კ-----ი, ბინა #23, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #6-----.023;

3. დაუბრუნდეს მოსარჩელე სს „ლ-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან 2015 წლის 13 იანვარს სს „ლ-----ის“ მეშვეობით N3 საგადახდო დავალებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი **1080.00 ლარის ნაწილი 120 ლარი** (მიმღები ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი: 300773150).

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ეკატერინე ბიწაძე