



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

23 ივლისი, 2019 წელი

თ-----ი

შესავალი ნაწილი

თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი**

მოსარჩელე - ნ---- დ-----ი

წარმომადგენელი - ქ----- კ-----ი

მოპასუხე - ნ--- ხ-----ა

წარმომადგენელი - ი----- ც-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, სესხისა და იპოთეკის დადგენა, თანხის გადახდილად აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მოსარჩელე ნ---- დ-----სა და მოპასუხე ნ--- ხ---
----ას შორის 2--- წლის 2- მ-----ს გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმებული ნოტარიუსის ე----- შ-----
---ის მიერ; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) და
დადგინდეს მხარეთა შორის სესხის ხელშეკრულების არსებობა, რომლის
თანახმად მოპასუხე ნ--- ხარებავამ გაასესხა და მოსარჩელე ნ---- დ-----მა
ისესხა 12 000 აშშ დოლარი, ექვსი თვის ვადით, ყოველთვიურად სესხის ძირი
თანხის 3% სარგებელის დარიცხვით; დადგინდეს სესხის უზრუნველყოფის
მიზნით უძრავი ნივთის, მდებარე თ-----ი, მ. გ-----ის ქ. №-, საკადასტრო კოდი 0-
-----, იპოთეკით დატვირთვა;

1.2. ჩაითვალოს გადახდილად სესხის სარგებელი 2160 აშშ დოლარი და სესხის ძირი თანხა 8240 აშშ დოლარი, სულ 10 400 აშშ დოლარი, შესაბამისად სესხის ძირი თანხა განსაზღვროს 3760 აშშ დოლარით.

სარჩელში განმ-----ებულია, რომ 2--- წლის 2- მ-----ს მოსარჩელე ნ--- დ-----სა და მოპასუხე ნ--- ხ-----ას შორის სიტყვიერი შეთანხმებით შედგა სესხის ხელშეკრულება, რაც იურიდიულად გაფორმდა როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასეთი შეთანხმება განაპირობა გამსესხებლის სურვილმა, ამ გზით თავი აერიდებინა საშემოსავლო გადასახადისათვის სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებელის მიღების გამო. ხელშეკრულების თანახმად, ნ--- დ-----მა 2--- წლის 2- მ-----ს ვითომდა გაყიდა გამოსყიდვის უფლებით, ხოლო მოპასუხე ნ--- ხ-----ამ იყიდა საცხოვრებელი სახლი ფართით 15 კვ.მ, საკადასტრო კოდი 0------. ნასყიდობის ფასი შეადგენდა 14 160 აშშ დოლარს, რომელიც სინამდვილეში წარმოდგენდა სესხის თანხასა და სარგებელს მთლიანად ნასყიდობა-გამოსყიდვის ვადაში, რომელიც განისაზღვრა ექვსი თვით, 2--- წლის 2- სექტემბრმდე.

სესხის ძირი თანხა შეადგენდა 12 000 აშშ დოლარს, ხოლო დარჩენილი თანხა 2160 აშშ დოლარი - ექვსი თვის სარგებელს (გასესხებული თანხის 3%). მოსარჩელე შეთანხმების თანახმად, ყოველთვიურად კეთილსინდისიერად იხდიდა სესხის ძირი თანხის პროცენტს, მოსარჩელემ სრულად გადაიხადა ექვსი თვის სარგებელი, ხოლო შემდეგ კი ძირი თანხა - 8240 აშშ დოლარ, სულ სარგებელი და ძირი - 10 400 აშშ დოლარი, საბოლოოდ მოსარჩელეს გადასახდელი დარჩა 3760 აშშ დოლარი.

მოსარჩელემ ოთხი თვის განმავლობაში კელარ შეძლო სესხის თანხების გადახდა, რაც შეთანხმებული იყო მოპასუხესთან სიტყვიერად. მოპასუხემ, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელისაგან მიღებული ჰქონდა თანხები თითქმის სრულად, ხელშეკრულების პირობის დარღვევის გამო სადავო ბინა აღირიცხა საკუთრებაში, რაც სასამართლოში სარჩელის წარდგენის საფუძველი გახდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და არ დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით სხვა რაიმე გარიგების დაფარვის შესახებ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2--- წლის 2- მ-----ს მხარეებს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმებული ნოტარიუსის ე----- - შინაშვილის მიერ; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის თანახმად, ნ---- დ-----მა (გამყიდველმა) ნ--- ხ-----ას (მყიდველს) მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე, თ-----ი, გ-----ის ქუჩა №-, საკადასტრო კოდი: 0-----, ფართი 15,00 კვ.მ.

მყიდველმა შეიძინა უძრავი ქონება 2--- წლის 2- სექტემბრამდე გამოსყიდვის უფლებით.

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 14160 აშშ დოლარით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2--- წლის 2- მ-----ის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-21).

3.1.2. 2019 წლის 08 იანვრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე, თ-----ი, გ-----ის ქუჩა №-, 2--- წლის 28 მ-----იდან აღირიცხა ნ--- ხ-----ას საკუთრებად; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-----, დამოწმების თარიღი 2-/03/2---, ნოტარიუსი ე. შ-----ი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38).

3.1.3. 2--- წლის 22 მაისს ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2--- წლის 28 ივნისს ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2--- წლის 31 ივლისს ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილი 360,00 აშშ დოლარი.

2--- წლის 6 სექტემბერს გ----- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილი 360,00 აშშ დოლარი.

2--- წლის 29 სექტემბერს ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2--- წლის 4 ნოემბერს ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2--- წლის 8 დეკემბერს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 06 ივნისს შ-----ი მ---ს მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 10 იანვარს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 8 თებერვალს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 13 მ---ს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 26 აპრილს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 2- ივლისს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 28 ივლისს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 360,00 აშშ დოლარი.

2018 წლის 28 ივლისს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია 5000,00 აშშ დოლარი.

შ-----ი მ---სა და გ----- დ-----ის მიერ გადახდილი თანხების მოპასუხის მიერ მიღება სადავო არ არის.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 22-36).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ--- დ-----სა და ნ--- ხ-----ას შორის 2--- წლის 2- მ---ს გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას;

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის ფაქტობრივად არსებობდა სესხისა და იპოთეკის ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის თანახმად მოსარჩელე ნ--- დ-----მა ნ--- ხ-----ასგან ისესხა 12000 აშშ

დოლარი, 6 თვის ვადით, თვეში 3% სარგებლის დარიცხვით; მხარეები განიზრახავდნენ სესხის უზრუნველყოფის მიზნით უძრავი ნივთის, მდებარე თ-----ი, მ. გ-----ის ქ. 3, საკადასტრო კოდი 0-----, იპოთეკით დატვირთვას;

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილია სესხის სარგებელი 2160 აშშ დოლარი და სესხის ძირი თანხა 8240 აშშ დოლარი (სულ 10 400 აშშ დოლარი), სესხის ძირი თანხა (აღსასრულებელი ვალდებულება) განისაზღვრება 3760 აშშ დოლარით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, მოსარჩელე ვალდებულია სათანადოდ დაასაბუთოს მისი მოთხოვნის მართებულობა, რაც მან ამ მოთხოვნის დამადასტურებელი, კანონშესაბამისი და უტყუარი მტკიცებულების სასამართლოში წარდგენის გზით უნდა განახორციელოს იმგვარად, რომ მხოლოდ ზეპირი მითითებით არ შემოიფარგლოს (იხ, სუსგ №ას-507-481-2011).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმ-----ებით - „მტკიცების ტვირთი მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებების შემთხვევაში აწევს იმ პირს, ვინც ამტკიცებს, რომ არსებობს მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები და ვინც ფიქრობს რომ სადავო გარიგებით შეილახა მისი უფლება, ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ შეთანხმებაზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას, რაც საბოლოო ჯამში შექმნიდა ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად. მოჩვენებითი გარიგების დროს უნდა დასტურდებოდეს გარიგებისათვის აუცილებელი შედეგის არარსებობა და შედეგის მიმართ განზრახვის არქონა და შედეგები, რომლის თავიდან აცილებას ცდილობდნენ მხარეები. თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დასტურდებოდეს სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობა, რა დროსაც მხარეებს სურთ მიღწიონ არა გარეგნულად გამოხატული ნების შედეგს არამედ, სხვა შედეგს. შესაბამისად, უნდა დადასტურდეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე” (იხ, სუსგ, №ას-863-1174-07, 2 აპრილი, 2008 წელი).

თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დადასტურდეს გარემოებები, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, ეს არ გულისხმობს შედეგის დადგომას იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ.

ამგვარ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია გამოირკვეს, თუ რა იყო მხარეთა რეალური ნება თვალთმაქცური გარიგების გაფორმებისას, რა ურთიერთობის წარმოშობის მიზნით შეთანხმდნენ მხარეები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარეს მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად წარმოდგენილი აქვს სალაროს შემოსავლის ორდერები (სესხის პროცენტისა და ძირის გადახდის დასადასტურებლად), ასევე ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება (რომლის ბოლო გვერდზე არსებობს მოპასუხის ნ--- ხ-----ას მიერ დაწერილი ტექსტი 2--- წლის 2- მ-----ს მოსარჩელისაგან 360,00 აშშ დოლარის მიღების შესახებ, რაც დადასტურებულია მისივე ხელმოწერით) და მოწმეთა ჩვენებები.

წარმოდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერებით (3.1.3 ფაქტობრივი გარემოება) დგინდება, რომ ნ--- დ-----ი ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გარკვეული პერიოდულობით იხდიდა ერთი და იგივე ოდენობის თანხას (360 აშშ დოლარი), ასევე მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა 5000 აშშ დოლარი; 15 ჯერ შესრულებული ტრანზაქციიდან, 11 ტრანზაქცია შესრულებულია გამოსყიდვის ვადის (2--- წლის 2- სექტემბერი) გასვლის შემდეგ. მხარეებს არ მიუთითებიათ, რომ ნ--- დ-----მა აღნიშნული თანხის გადახდით რეალურად მოითხოვა უძრავი ქონების გამოსყიდვა ნ--- ხ-----ასაგან.

ამასთან, ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების ბოლო გვერდზე არსებობს მოპასუხის ნ--- ხ-----ას მიერ დაწერილი ტექსტი 2--- წლის 2- მ-----ს მოსარჩელისაგან 360,00 აშშ დოლარის მიღების შესახებ, რაც დადასტურებულია მისივე ხელმოწერით, მის მიერ დადასტურებულია ასევე დარჩენილი დავალიანების 13 800 აშშ დოლარის არსებობა (14160-360).

მოსარჩელის მიერ დასახელებულმა მოწმემ ნაილი ტატუნაშვილმა სასამართლო სხდომაზე განმ-----ა, რომ ნ--- დ-----მა მას მიმართა სესხის აღების და ამ მიზნით უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის თხოვნით; ნ--- დ-----ის განზრახვას წარმოადგენა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება, თუმცა მხოლოდ მოგვიანებით

წამოიჭრა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების საკითხი.

მოსარჩელის მიერ დასახელებულმა მოწმემ ალექსანდრე ბოლქვაძემ განმ-----ა, რომ მას დაუკავშირდა ნ--- ხ-----ა, რომელმაც სთხოვა მას თანხის პროცენტით გაცემაში დახმარება; ნ--- ხ-----ას არ უთხოვია დახმარება ბინის ყიდვის მიზნით, არამედ მან დახმარება თანხის სესხად გაცემის მიზნით ითხოვა, უძრავი ქონება კი ერთგვარი გარანტია უნდა ყოფილიყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ასევე განმ-----ავს, რომ „მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენს იმ ფაქტობრივი შემადგენლობის დადასტურება, რაც თვალთმაქცური გარიგების ყველა წინაპირობას მოიცავს. ამგვარ ვითარებაში, მხარეთა მტკიცებითი ფორმა, როგორც წესი, ორიენტირებულია მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებაზე და, მეტი დამაჯერებლობისათვის, მათ მიერ დასახელებულ მოწმეთა თანაფარდობაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ თუ მოსარჩელის არგუმენტაცია გამყარებულია მოწმეთა ჩვენებებით, ამ მტკიცებულებით უნდა დასტურდებოდეს ყველა იმ გარემოების არსებობა, რომელიც თვალთმაქცური გარიგების შემადგენლობას ქმნის, ხოლო დასკვნა იმის შესახებ ჩაითვალოს თუ არა თვალთმაქცურად გარიგება, უნდა გამოიტანოს სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე. მოწმეთა მიერ ხდება არა გარიგების თვალთმაქცურობის დადასტურება ან უარყოფა, არამედ – იმ გარემოებებისა, რომელთა საფუძველზეც სასამართლომ შესაბამისი დასკვნა უნდა გააკეთოს” (იხ, სუსგ, №ას-1142-1088-2014, 23 იანვარი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებითა და დასახელებული მოწმეების ჩვენებებით თანმიმდევრულად დგინდება ის გარემოებები, რაც სასამართლოს აძლევს დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, მხარეთა შორის დაფარული გარიგების არსებობისა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის მიზნით, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა. მოპასუხე მხარეს წარმოდგენილი მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ მტკიცება არ განუხორციელებია და შემოიფარგლა მხოლოდ ახსნა-განმ-----ებით.

იმ პირობებში, როდესაც მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება დაფარული გარიგების არსებობა, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება გარემოება, რომ მხარეთა მიზანს წარმოადგენდა ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების გაფორმება, მყიდველი არ დაუფლებია ნასყიდობის საგანს, ასევე იმ პირობებში, როცა გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდგომ პერიოდული გადახდების შედეგად მოპასუხეს მიღებული აქვს თანხები და ამასთან მოსარჩელის მიერ გამოსყიდვის მოთხოვნით მოპასუხისადმი მიმართვის

გარემოება არ დგინდება, სასამართლო კერ მიიჩნევს დადასტურებულად ნ--- დ-----ის მიერ თანხების გადახდას მოპასუხისაგან ქონების გამოსყიდვის მიზნით.

სსსკ-ის 102-ე და 105-ე მუხლების შესაბამისად, მოსარჩელემ უზრუნველყო დადასტურება იმისა, რომ მხარეები მიზნად ისახავდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული შედეგის, კერძოდ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შედეგის დადგომას და რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება თვალთმაქცურ ხასიათს ატარებდა; სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ გამოსყიდვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ნ--- ხ-----ას მიერ გაცემული სესხის უზრუნველყოფის საშუალებას, სწორედ სესხის დაბრუნების ვალდებულების შესრულების რეალურად მიღწევის მიზნით გაფორმდა ნასყიდობა - გამოსყიდვის ხელშეკრულება.

სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ გარემოებებს: მხარეთა შორის სესხის ხელშეკრულების გაფორმების რეალური მიზნის არსებობას, რომლის შესაბამისად ნ--- ხ-----ამ ნ--- დ-----ს გადასცა 12 000 აშშ დოლარი (მოსარჩელის მიერ მითითებული ეს გარემოება, თავის მხრივ, სადავო არ ყოფილა), რის შესაბამისად ნ--- დ-----მა იკისრა 2--- წლის 2- მ-----იდან 2--- წლის 2- სექტემბრამდე (6 თვის ვადით) 14160 აშშ დოლარის დაბრუნება, საპროცენტო სარგებელი კი ყოველთვიურად შეადგენდა 3%-ს (სულ 6 თვის ვადაში 2160 აშშ დოლარი).

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეები 2--- წლის 2- მ-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას განიზრახავდნენ გაფორმებული ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (დაფარული გარიგების) შედეგების მიღწევას და მათ მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა მათ ნამდვილ ნებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ--- დ-----ს ნ--- ხ-----ას სასარგებლოდ გადახდილი აქვს 10 040 აშშ დოლარი (3.1.3 ფაქტობრივი გარემოება), ხოლო 2--- წლის 2- მ-----ს ნ--- ხ-----ამ მიიღო ნ--- დ-----ისაგან 360 აშშ დოლარი (რაც დადასტურებულია ხელშეკრულების ბოლო გვერდზე მოპასუხის ხელწერილით; ეს გარემოება, თავის მხრივ, სადავო არ ყოფილა), შესაბამისად, გამსესხებელს ნ--- ხ-----ას, მსესხებლისაგან მიღებული აქვს ჯამურად 10 400 აშშ დოლარი, საიდანაც ექვსთვიანი საპროცენტო სარგებლის (2160 აშშ დოლარი) გარდა, გადახდილად ჩაითვლება სესხის ძირი თანხიდან (12 000 აშშ დოლარი) 8240 აშშ დოლარი, რისი გათვალისწინებითაც აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა უნდა განისაზღვროს 3760 აშშ დოლარით (სესხის ძირი თანხა).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ--- დ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 286-ე, 623-ე, 62--ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების საყრდენი პრინციპი ნების გამოვლენაა და თუ ნების გამოვლენა ნაკლიანია, კანონმდებელი ასეთი შემთხვევებისათვის შესაბამის იურიდიულ შედეგებს ითვალისწინებს. შესაბამისად, გადამწყვეტია მხარეთა რეალური ნების დადგენა, განსაზღვრა იმისა, თუ რა იყო ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა მიზანი, იყო და არის თუ არა, მხარეთა ნამდვილი ნება იმ მიზნის მიღწევა, რაც გაფორმებული ხელშეკრულების დადებით მიიღწევა.

აღსანიშნავია, რომ ერთმანეთისაგან განსხვავდება ნება და ნების გამოვლენა. ნება თავის თავში გულისხმობს პირის სურვილს, განზრახვას განახორციელოს მოქმედება, რომელიც მიმართულია გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ. თუმცა, იმისათვის, რომ პირისათვის სასურველი შედეგი რეალურად დადგეს, აუცილებელია ნების გამოვლენა ანუ ნების მატერიალიზება.

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

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი განსაზღვრავს მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებების ცნებას. ნორმის პირველი ნაწილით რეგულირებულია შემთხვევა, როდესაც მხარეებს არ სურთ გარიგების სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა აფორმებენ მას სხვა პირის მოსატყუებლად, ვალდებულებისათვის თავის ასარიდებლად და სხვა, ასეთ

გარიგებებს კანონი მოჩვენებითად მიიჩნევს, რაც შეეხება შემთხვევას, როდესაც მხარეებს სურთ გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მის მისაღწევად მოჩვენებით აფორმებენ სხვა გარიგებას, კანონი მას თვალთმაქცურ გარიგებად მოიხსენიებს. განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილი მნიშვნელოვანია რამდენიმე მიმართულებით, ის ადგენს თვალთმაქცური გარიგების წინაპირობებსა და მის იურიდიულ შედეგს, იმპერატიულად ადგენს დაფარული გარიგების წესების გამოყენების აუცილებლობას. დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, „თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ“ (იხ. სუსგ-ებები: #ას-487-461-2015, 17.06.2015წ, #ას-474-455-2016, 7.07.2016, #ას-871-821-2015, 2.02.2016, #ას-60-58-2016, 12.07.2016).

თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეები 2--- წლის 2- მ-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას განიზრახავდნენ გაფორმებული ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (დაფარული გარიგების) შედეგების მიღწევას და მათ მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა მათ ნამდვილ ნებას.

შესაბამისად, მხარეებს შორის 2--- წლის 2- მ-----ს გაფორმებული ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ბათილია, გარიგებისათვის იურიდიული ძალის დაკარგვა განაპირობებს

პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას (976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი), რაც განსახილველ შემთხვევაში გულისხმობს უძრავი ქონების (მდებარე თ-----ი, მ----- გ-----ის ქუჩა №-; ს.კ. 0-----) ნ---- დ-----ის საკუთრებაში დაბრუნებას, ხოლო შემდეგ კი დაფარული გარიგების, ამ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი წესების გამოყენებას.

სსკ-ის 623-ე და 62--ე მუხლების შესაბამისად, ნ---- დ-----ის მიერ ნ--- ხ----- ასათვის გადახდილია სესხის ძირი თანხა 8240 აშშ დოლარი და სარგებელი - 2160 აშშ დოლარი, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა - სესხის დარჩენილი ძირითადი თანხა შეადგენს 3760 აშშ დოლარს.

სსკ-ის 286.1 მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). სსკ-ის 289.1 მუხლის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, სსკ-ის 286.1 და სსკ-ის 289.1 მუხლების შესაბამისად, იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს უძრავი ქონება, მდებარე თ-----ი, მ----- გ-----ის ქუჩა №-; ს.კ. 0-----, ქონების ნ---- დ-----ის საკუთრებაში გადასვლის შემდგომ, ხოლო იპოთეკით უზრუნველყოფილი აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა უნდა განისაზღვროს 3760 აშშ დოლარით.

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 832.26 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 50 ლარის

ანაზღაურება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 2-7-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ნ--- დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ--- დ-----სა და ნ--- ხ-----ას შორის 2--- წლის 2- მ-----ს გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----).
- დადგინდეს მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა, რომლის თანახმად მოსარჩელე ნ--- დ-----მა ნ--- ხ-----ასგან ისესხა 12000 აშშ დოლარი, 6 თვის ვადით, თვეში 3% სარგებლის დარიცხვით;
- სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთოს უძრავი ქონება მდებარე ქ. თ-----ი, მ----- გ-----ის ქუჩა #--; ს.კ. 0-----.
- აღიარებულ იქნეს ნ--- დ-----ის მიერ ნ--- ხ-----ასათვის სესხის ძირი თანხა 8240 აშშ დოლარი და სარგებელი - 2160 აშშ დოლარი გადახდილად. აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვროს 3760 აშშ დოლარით.

3. მოპასუხე ნ--- ხ-----ას მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 832.26 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

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

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე