

საქმე # 010210016001319093
2-1118/2016



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

18 ივლისი, 2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - სალიხ შაინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე**

მოსარჩელე - მი-----ე

წარმომადგენელი - ვა-----

მოპასუხე - ოთ-----ი

წარმომადგენელი - პა-----, და-----

დავის საგანი - გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადგენა, უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვა

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2016 წლის 05 თებერვალს, მხარეებს - მი-----ესა და ოთ-----ს შორის გაფორმებული, უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინა - მდებარე, ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ #05.22.4-.020.0-.5--) ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება და ქონებაზე მესაკუთრედ იქნას ცნობილი მი-----ე (აღუდგეს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე მდებარე, ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ:05.22.4-.020.0-.5--);

1.2. დადებულად იქნას აღიარებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ანუ აღიარებულ იქნას ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე მი-----ესა და მოპასუხე ოთ-----ს შორის ადგილი ჰქონდა არა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით, არამედ სასესხო ურთიერთობას და განხორციელდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იპოთეკის რეგისტრაცია საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე ქ.

ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ #05.22.4-.020.0-.5--.

- სესხის ოდენობად განსაზღვრული-აღიარებული იქნას 10 700 აშშ დოლარი, ხოლო სესხის საპროცენტო (ყოველთვიურ) განაკვეთად დადგინდეს 3.5%.

- სესხის ვადად განსაზღვრულ იქნეს 02 თვე.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნებს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

- საცხოვრებელი სახლი, მდებარე, ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ #05.22.4-.020.0-.5--., მოსარჩელე მი-----ემ 1999 წლის 02 მარტს მემკვიდრეობით მიიღო და დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ სახლში თავის ოჯახთან ერთად. უსახსრობის გამო, ამჟამად გაქირავებული აქვს აღნიშნული სახლი, ხოლო თვითონ ცხოვრობს მამიდაშვილთან თავისი ოჯახის წევრების ერთად. ზემოაღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში რეგისტრირებულნი არიან მი-----ის ოჯახის წევრები, იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

- 2016 წლის 05 თებერვალს მხარეებს - მი-----ესა და ოთ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობა-გამოსყიდის ხელშეკრულება, რომლითაც მი-----ემ ოთ-----ისაგან სესხის სახით მიიღო თანხა 10700 აშშ დოლარი. აღნიშნული ხელშეკრულება 2016 წლის 05 თებერვალს რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ფაქტიურად სესხი (და არა ნასყიდობა-გამოსყიდვა) გაცემულ იქნა 02 თვის ვადით - 2016 წლის 05 აპრილამდე.

- მოპასუხე ოთ-----მა 2016 წლის 06 აპრილს გაანახლა ამონაწერი უძრავ ქონებაზე, სადაც უკვე აღარ არის მითითებული ვალდებულების ნაწილში, მი-----ის მხრიდან საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის უფლება.

- მოპასუხე ოთ-----ი ფაქტიურად გახდა უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მი-----ეს კი არანაირი უფლება მასზედ არ გააჩნია.

- ოთ-----მა სესხის სახით მი-----ეს ფაქტიურად გადასცა 8200 აშშ დოლარი, ნაცვლად 10700 აშშ დოლარისა, რადგან დარჩენილი 1500 აშშ დოლარი დაიტოვა როგორც საპროცენტი განაკვეთი წინასწარ.

- მი-----ესა და მის ოჯახს სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ გააჩნია და მისი ოჯახი ფაქტიურად რჩება ღია ცის ქვეშ.

- მოპასუხემ 2016 წლის 07 აპრილს, მაშინ როდესაც მოსარჩელემ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიმართა განცხადებით სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ნივთის გასხვისების მოთხოვნით და გადაიხადა 205 ლარი, იმისთვის, რომ რაც შეიძლება სწრაფად გასესხვისებინა სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება.

- მოსარჩელის წრმომადენელი განმარტავს, რომ ნასყიდობის საგანი არ გადასულა

მყიდველის მფლობელობაში, მხოლოდ 4-5 თვის შემდეგ, პატრულის მეშვეობით (მაკლერის მეუღლე პატრულის თანამშრომელია) გამოასახლა მოპასუხემ მოსარჩელე. 10700 აშშ დოლარი იყო სესხის თანხა, რაც არ მიუღია სრულად.

- მოპასუხემ, გაიგო რა მოსარჩელის მხრიდან სასამართლოში უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ განცხადებით მიმართვის თაობაზე, დაუყონებლივ გამოძებნა „კითომ მყიდველი და გაუფორმა მას მოჩვენებითი ნასყიდობა. 2 თვის გასვლიდან მე-2 დღესვე ასხვისებს - ცდილობდა მესამე პირზე გადაფორმებას მოპასუხე, არც კი შეეცადა, რომ დამატებითი ვადა მიეცა, გაეფრთხილებინა მაინც. ესეც მიუთითებს, რომ მას ქონება არ ჭირდებოდა, რომ ეყიდა.

- წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით, 30000 აშშ დოლარი ღირს, რატომ გაყიდდა მას მოსარჩელე 8200 ან თუნდაც 10700 აშშ დოლარად, თან ქონება ძველ ბათუმში მდებარეობს და ღირებულება უძრავ ქონებაზე მზარდია, ყოველთვის მატულობს. შესაბამისად, სესხის ხელშეკრულება მოპასუხემ შენიღბა ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით, რაც თვალთმაქცური გარიგებაა.

- სესხისა და იპოთეკის ნაცვლად გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობა გაფორმდა იმიტომ, რომ ამით მყიდველმა უფრო მყარი გარანტია მიიღო. ამის შესახებ პოლიციის აქტშიც არის მითითებული - ბაძგარაძის ჩვენებაში.

- ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება ხელმოწერილია მოსარჩელის მიერ, თუმცა ნოტარიუსმა დაადასტურა მხოლოდ ხელმოწერის ნამდვილობა და უფლება-მოვალეობები არ განუმარტავს. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ მაკლერი ქე-----ე ნოტარიუსთან მაკლერის სახით არ წარდგენილა, ის იყო მოპასუხე ჭ-----ის წარმომადგენელი და დღესაც ამ სადავო ფართს ის განაგებს.

(იხ. სარჩელი, მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებები სხდომის ოქმში).

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს.

მოპასუხე თავის პოზიციას ასაბუთებს შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

- მოპასუხე პირველ ფაქტობრივ გარემოებას არ ეთანხმება, იმაზე მითითებით, რომ სადავო ბინაში არ ცხოვრობს მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები, და ბინა არის გაქირავებული, ქირას კი ღებულობს მოპასუხე, რაც პირდაპირ მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, რომ შემძენი დაეუფლა საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ნივთს.

- მეორე ფაქტობრივ გარემოებას ნაწილობრივ ეთანხმება მოპასუხე, რომ 2016 წლის 05 თებერვალს მი-----ესა და ოთ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, თუმცა, არანაირი სასესხო სამართლებრივი ურთიერთობები მხარეთა შორის არ ყოფილა, და 10 700 აშშ დოლარი იყო ნასყიდობის საფასური და არა სესხის სახით გაცემული თანხა.

- მოპასუხე მესამე ფაქტობრივ გარემოებას ნაწილობრივ ეთანხმება, კერძოდ ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და არა ფაქტიურად სესხი, როგორც ამას მოსარჩელე მცდარად მიუთითებს, გაფორმებული იქნა 02 თვის ვადით და გამოსყიდვის უფლება მოსარჩელეს მიეცა 2016 წლის 05 აპრილამდე. მოპასუხე ეთანხმება მოსარჩელეს, რომ მესაკუთრედ დარეგისტრირდა მოპასუხე და მოსარჩელე ბაძგარაძეს უძრავ ნივთზე არანაირი უფლება აღარ გააჩნია.

- ოთ-----ი არ ეთანხმება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ოთ-----სა და მი-----ეს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოცემულ შემთხვევაში არაფერ შუაშია სესხი და პროცენტი და ნასყიდობის საფასური 10700 აშშ დოლარი მთლიანობაში გადაეცა მოპასუხის მიერ მოსარჩელეს.

- მოპასუხე არ ეთანხმება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ საქმისთვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვს, გააჩნია თუ არა მი-----ეს სხვა რაიმე საცხოვრებელი სადგომი, ამასთან, ნასყიდობის საფასური 10 700 აშშ დოლარი მხარეთა მიერ შეთანხმებული საფასურია და შესაბამისად, სასამართლო ვერ განუსაზღვრავს მხარეებს, თუ გარიგება რა ფასში დადონ, ვისთან დადონ და როგორი სახის უნდა იყოს იგი.

- მოპასუხის წარმომადგენლები განმარტავენ, რომ მოპასუხემ ნასყიდობის საგანი მიიღო, თავად აქვს გაქირავებული და ეს ნიშნავს, რომ არის მისი მფლობელიც.

- გამოსყიდვის ვადა 2 თვე გავიდა და მყიდველი სრულუფლებიანი მესაკუთრე გახდა, ის უფლებამოსილი იყო გაესხვისებინა მის საკუთრებაში არსებული ქონება. მოსარჩელეს ეკისრება სესხისა და იპოთეკის თაობაზე გარიგების დადების მტკიცება, რასაც ვერ ამტკიცებს, ხოლო მოპასუხემ ამტკიცებს ნასყიდობა-გამოსყიდვაზე გარიგების დადებას, გარდა ხელშეკრულებისა, იმითაც, რომ მოსარჩელის გამოსახლების გარეშე, ნასყიდობის საგანი მყიდველის მფლობელობაში გადავიდა, მოსარჩელე იქ არ ცხოვრობს, ხოლო მოპასუხემ გააქირავა კიდეც.

- მოსარჩელეს ადრეც ჰქონდა სესხისა და იპოთეკის თაობაზე ამ ქონების მიმართ გარიგებები, ქონება საცხოვრებლად უვარგისია, არ აქვს სველი წერტილები და მოსარჩელის წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნაც შეფასებაზე არაობიექტურია.

- ქონების მისამართზე აბონენტი თუ არ შეცვლილა, ეს არაა გადამწყვეტი, ყველა კომუნალურს მოპასუხე იხდის.

(იხ. შესაგებელი, მოპასუხის წარმომადგენლების ახსნა-განმარტებები სხდომის ოქმში).

3. მოწმეები:

3.1. მოსარჩელის მოწმის - ნი-----ის ჩვენება:

- იგი არის მოსარჩელის ძმის ცოლი. მი-----ეს ესაჭიროებოდა ფული, რის გამოც ქე-----ის დახმარებით ისესხა სხვისგან. თვითონ არ ესწრებოდა გარიგების დადებას, თუმცა ქონებაში ადრე ინვესტორი 32000-35000 აშშ დოლარსაც სთავაზობდა და ასე იაფად მოსარჩელე ქონებას მოპასუხეზე არ გაყიდდა (იხ. მოწმის ჩვენება სხდომის ოქმში).

3.2. მოპასუხის მოწმის - ქე-----ის ჩვენება:

- მუშაობს მაკლერად უძრავი ქონების სააგენტოში, თვითონ არის დირექტორი. 2010 წლიდან იცნობს მოსარჩელის ოჯახს. მოსარჩელეს, ადრე არაერთხელ ჰქონდა სესხი აღებული და იპოთეკით დატვირთული ეს ქონება. ბოლოს, 2012 წელს ჰქონდა 6000 აშშ დოლარის სესხის გამო ქონება იპოთეკით დატვირთული. 2014 წელს მას მოსარჩელემ მიაკითხა, პროცენტი საერთოდ არ იყო გადახდილი და ჩაანაცვლა გულნარა ნიჟარაძემ. აქაც დაირღვა ვალდებულება და გაიწერა სააღსრულებო ფურცელი. მიხეილმა გადაიხადა თანხა და გაისტუმრა გულნარა ნიჟარაძე. უძრავი ქონება არის ჩვეულებრივი ხის სახლი, რომელსაც სველი წერტილები არ გააჩნია, მისი-ქეთევანის სველი წერტილებით სარგებლობს, არიან მეზობლები. 2013 წელს მოხდა მიხეილის გამოსახლება, სახლში მესამე პირები ცხოვრობენ და მოპასუხის თხოვნით ყურადღებას აქცევს ქონებას. სადავო ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ გააფორმეს და გაფორმდა ნოტარიუსში იმიტომ, რომ ნოტარიუსი უმარტავს მხარეებს უფლება-მოვალეობებს. ნასყიდობის ფასს 10700 აშშ დოლარს გამოაკლდა საშუამავლო, ნოტარიუსის ხარჯი, თვითონ ესწრებოდა ნოტარიუსთან ხელშეკრულების გაფორმებას როგორც მაკლერი.

4. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საცხოვრებელი სახლი, ს/კ: 05.22.4-.020.0-.5--, - მი-----ემ 1999 წლის 02 მარტს მემკვიდრეობით მიიღო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი
- 2016 წლის 13 იანვრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.2. 2016 წლის 05 თებერვალს, მი-----ესა და ოთ-----ს შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინა - მდებარე, ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ:05.22.4-.020.0-.5--) ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- 05.02.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;

4.1.3. ხელშეკრულებით გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 02 თვის ვადით და გამოსყიდვის უფლება მოსარჩელეს მიეცა 2016 წლის 05 აპრილამდე. მოსარჩელემ დადგენილ ვადაში ვერ გამოისყიდა ქონება, ვერ გადაუხადა თანხა მოპასუხეს, რის საფუძველზეც მეორე დღეს, **2016 წლის 06 აპრილს** მოპასუხემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია ოთ-----სა და მი-----ეს შორის 2016 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ნივთზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- 05.02.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. მხარეთა შორის სადავო შემდეგი:

- მხარეთა შორის 06.02.2016წ. გამოსყიდვის უფლებით, გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიდო გარიგება უძრავი ქონების გასხვისებაზე თუ ადგილი ჰქონდა გარიგებას სარგებლიანი სესხის თაობაზე.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა.

დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია.

წინამდებარე შემთხვევაში, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ მათ შორის არსებობდა სესხისა და იპოთეკის გარიგება. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თანხის გადაცემის ან მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით. თავის მხრივ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა.

4.2.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

4.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებების ანალიზით. მხარეები მტკიცებულებებით ერთმანეთს ეჯიბრებიან ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში. სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამათუ იმ ფაქტის არსებობისა. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეიძლება გამოდგეს ამა თუ იმ ფაქტის დასადასტურებლად ან არ გამოდგეს.

4.2.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ **2016 წლის 06 აპრილს** მოპასუხემ განცხადებით მიმართა რა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია ოთ-----სა და მი-----
---ეს შორის 2016 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ნივთზე, - მეორე დღეს, **2016 წლის 07 აპრილს**, მაშინ როდესაც მოსარჩელემ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიმართა განცხადებით სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ნივთის გასხვისების მოთხოვნით და გადაიხადა 205 ლარი, იმისთვის, რომ გადაეფორმებინა სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება ვინმე „ირ-----ეზე“.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- განცხადება სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის გამოყენებაზე;
- უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ სასამართლოს განჩინება;
- ირ-----ის განცხადება;

- საჯარო რეესტრის განცხადების მიღების ბარათი და გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებაზე;

4.2.5. დადგენილია, რომ 2016 წლის 06 აპრილს მხარეთა შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით) დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ და მას ხელს აწერენ მხარეები. საანოტარო აქტის თანახმად (ნოტარიუსი ლე-----), ნოტარიუსი ადასტურებს ხელშეკრულებაზე მხარეთა **ხელმოწერის ნამდვილობას** და იქვე აღნიშნავს, რომ „**არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას, უფლებამოსილებას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მათზე**".

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ხელშეკრულება, საანოტარო აქტი;

4.2.6. დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვის ვადის დროს, 2016 წლის 06 აპრილამდე, და მას შემდგომაც, 2016 წლის 06 ივლისამდე მდგომარეობით, სადავო ქონებას ფლობდა მოსარჩელე. აღნიშნულით დასტურდება, რომ ამ პერიოდისათვის ნასყიდობის საგანი მოპასუხეზე - მყიდველზე არ იყო გადაცემული და სარჩელი უკვე სასამართლოში აღძრული იყო. ამის შემდეგ კი, მოპასუხემ - მყიდველმა, როგორც უკვე მესაკუთრემ, სახლს მოსარჩელის დაუკითხავად შეუცვალა კარების საკეტი და მოსარჩელეს შეუზღუდა მისი ფლობა და მას შემდეგ დღემდე ნასყიდობის საგანს ფლობს მოპასუხე, გაქირავებული აქვს.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენები;
- პოლიციის მასალები - შეტყობინება, რეაგირების ოქმი;
- კომუნალური გადასახადების ქვითრები;

4.2.7. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სადავო გარიგების - ნასყიდობის საგნის რეალური საბაზრო ღირებულება დაახლოებით სამჯერ უფრო მეტია, ვიდრე მხარეებს შორის დადებული გარიგების ღირებულება. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით, ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს საშუალოდ 30000 აშშ დოლარს, ხოლო გარიგების ღირებულება კი ხელშეკრულების თანახმად განსაზღვრულია 10700 აშშ დოლარით. მოპასუხეს რირებულების თაობაზე მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის გასაბათილებლად საპირწონე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენები;

- პოლიციის მასალები - შეტყობინება, რეაგირების ოქმი;
- კომუნალური გადასახადების ქვითრები;

4.2.8. მხარეებს დავაზე, მტკიცების ტვირთის გადანაწილებიდან გამომდინარე, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს, ხოლო მოპასუხეს ეკისრება დაამტკიცოს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა, - გარდა წარმოდგენილისა, სხვა მტკიცებულებები არ წარმოუდგენიათ.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მი-----ესა და ოთ-----ს შორის 2016 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ N05.22.4-.020.0-.5--) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და დადგენილ იქნეს 2016 წლის 05 თებერვალს მი-----ესა და ოთ-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება.

6. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.
- ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით:

„1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად.

2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“.

7.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად.

მოსარჩელე სარჩელზე ამტკიცებს, რომ უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, ამ ხელშეკრულებით დაიფარა სასესხო ურთიერთობა, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია. ბათილი გარიგებით დაირღვა მისი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მომართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან. მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულება ისეთი სამართლებრივი ბორკილია,

რომელიც ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. სადავო გარიგება ხელშეკრულებას წარმოადგენს, ამიტომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ვალდებულება, ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა და უნდა დარეგულირდეს ვალდებულებითი სამართლის მარეგულირებელი ნორმებით.

7.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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.

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

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მი-----ეს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ N05.22.4-.020.0-.5--. ამ ქონებასთან დაკავშირებით მან ფაქტობრივად დადო სესხის ხელშეკრულება მისი იპოთეკით დატვირთვით, თუმცა ფორმალურად დაიდო „გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება“. ხელშეკრულების მიხედვით, მი-----ის მისაღები თანხა შეადგენდა 10700 აშშ დოლარს. სესხის დაბრუნების ვადა განისაზღვრა 02 თვის ვადით, შესაბამისად ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებაშიც გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 02 თვით. აღნიშნული თანხის გადახდის შემთხვევაში მას შეეძლო ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება.

7.5. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს

კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. გარიგების შეფასებისათვის უნდა გაანალიზდეს ამ გარიგების მახასიათებლები.

7.6. 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-ე-56-ე, 81-ე-83-ე მუხლებში. დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს.

მოსარჩელე მი-----ის 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. კანონმა დაადგინა, რომ 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 გაუყიდა და არც შესაბამისი ნება არ გამოუვლენია. მან მხოლოდ სესხის ნება გამოავლინა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში — ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის

ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა ნება გამოავლინოს ქონების ნასყიდობაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თანხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც მის საქმეს სჭირდება. გარიგების შინაარსად დადგენილი უნდა იქნას ის შინაარსი, რაზეც წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადასტურებლად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ”.

7.7. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით „1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

2. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად დაფარულ გარიგებას მოჩვენებით დადებული გარიგება ჰქვია. მოჩვენებითი გარიგება ერთი მხარის მიერ არ დაიდება. მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. 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 მოსაჩვენებლად 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 დაიდო 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.

7.8. სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმით სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია გარიგების მონაწილეთა ნება დაიფაროს სხვა გარიგებით. მხარეთა ნება, მათი სურვილი მიმართული უნდა იყოს სხვა გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისაკენ. თვალთმაქცური გარიგების დადების დროს მხარეები აცნობიერებენ, რომ მათ მიერ დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, ამასთან მხარეებს სურთ სხვა გარიგების შესრულება. მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენება. იმ მიზნით, რომ კრედიტორების დაკმაყოფილებას გაექცეს, მოვალე ქონებას ვითომ ჩუქების გზით ასხვისებს. სინამდვილეში არავითარ ჩუქებას არ აქვს ადგილი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დასადასტურებლად ისეთი მტკიცებულების წარმოდგენა არ არის საჭირო, რომელიც მოჩვენებითი გარიგებისა და ოთ-----ის მიერ სამოქალაქო პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების დასადასტურებლად პირდაპირი მტკიცებულება იქნებოდა. იგი შეფასებითი კატეგორიისაა და იგი უნდა დგინდებოდეს საქმის მთლიანი მასალების ანალიზითა და შინაგანი რწმენით. თუმცა სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ დადებულია მოჩვენებითი ხასიათის გარიგება.

სასამართლომ გაანალიზა მტკიცებულებები, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, რადგანაც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი მოსარჩელე **ოთ-----ის** მხრიდან იყო სესხის დაბრუნების უფრო მყარი გარანტიის შექმნა, ხოლო **მი-----ეს** ესაჭიროებოდა ფული და ხელშეკრულების ფორმალური მხარე არ ჩათვალა მნიშვნელოვნად, ისედაც იმედოვნებდა, რომ შეთანხმებულ ვადაში ისედაც შეძლებდა კუთვნილი ქონების „გამოსყიდვას“.

დადგენილია, რომ:

- ხელშეკრულებით გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 02 თვის ვადით და გამოსყიდვის უფლება მოსარჩელეს მიეცა 2016 წლის 05 აპრილამდე. მოსარჩელემ დადგენილ ვადაში ვერ გამოისყიდა ქონება, ვერ გადაუხადა თანხა მოპასუხეს, რის სფუძველზეც უკვე მეორე დღესვე, ისე რომ ერთი დღე დამატებითი ვადაც არ მიუცია, **2016 წლის 06 აპრილს** მოპასუხემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია ოთ-----სა და მი-----ეს შორის 2016 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ნივთზე.

- **2016 წლის 06 აპრილს** მოპასუხემ განცხადებით მიმართა რა საჯარო რეესტრს და

მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია ოთ-----სა და მი-----ეს შორის 2016 წლის 05 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ნივთზე, - მეორე დღეს, **2016 წლის 07 აპრილს**, მაშინ როდესაც მოსარჩელემ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიმართა განცხადებით სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ნივთის გასხვისების მოთხოვნით და გადაიხადა 205 ლარი, იმისთვის, რომ გადაეფორმებინა სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება ვინმე „ირ-----ეზე“.

- 2016 წლის 06 აპრილს მხარეთა შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით) დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ და მას ხელს აწერენ მხარეები. სანოტარო აქტის თანახმად (ნოტარიუსი ლე-----), ნოტარიუსი ადასტურებს ხელშეკრულებაზე მხარეთა **ხელმოწერის ნამდვილობას** და იქვე აღნიშნავს, რომ „**არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას, უფლებამოსილებას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მათზე**“.

- ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვის ვადის დროს, 2016 წლის 06 აპრილამდე, და მას შემდგომაც, 2016 წლის 06 ივლისამდე მდგომარეობით, სადავო ქონებას ფლობდა მოსარჩელე. აღნიშნულით დასტურდება, რომ ამ პერიოდისათვის ნასყიდობის საგანი მოპასუხეზე - მყიდველზე არ იყო გადაცემული და სარჩელი უკვე სასამართლოში აღძრული იყო. ამის შემდეგ კი, მოპასუხემ - მყიდველმა, როგორც უკვე მესაკუთრემ, სახლს მოსარჩელის დაუკითხავად შეუცვალა კარების საკეტი და მოსარჩელეს შეუზღუდა მისი ფლობა და მას შემდეგ დღემდე ნასყიდობის საგანს ფლობს მოპასუხე, გაქირავებული აქვს.

- სადავო გარიგების - ნასყიდობის საგნის რეალური საბაზრო ღირებულება დაახლოებით სამჯერ უფრო მეტია, ვიდრე მხარეებს შორის დადებული გარიგების ღირებულება. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით, ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს საშუალოდ 30000 აშშ დოლარს, ხოლო გარიგების ღირებულება კი ხელშეკრულების თანახმად განსაზღვრულია 10700 აშშ დოლარით. მოპასუხეს რირებულების თაობაზე მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის გასაბათილებლად საპირწონე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

ზემოაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ყველა ის მოქმედება, რაც განახორციელა მოპასუხემ, - მას ამის უფლება ჰქონდა. თუმცა, ერთობლიობაში შეფასებიდან გამომდინარე, იკვეთება მოპასუხის მიერ დავაზე თვალთმაქცური გარიგების გამო პასუხისმგებლობის აცილების მცდელობა, რაც მიაწინებს, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, რადგანაც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი მოსარჩელე **ოთ-----**
-ის მხრიდან იყო სესხის დაბრუნების უფრო მყარი გარანტიის შექმნა, ხოლო **მი-----**
---ეს ესაჭიროებოდა ფული და ხელშეკრულების ფორმალური მხარე არ ჩათვალია მნიშვნელოვნად. ყოველივე ეს კი სასამართლოს უქმნის დასკვნის საფუძველს, რომ

მხარეებს რეალურად ნება ჰქონდათ გამოვლენილი სესხის და არა ნასყიდობის გარიგების დადებაზე.

7.9. 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“.

მხარეებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა სესხის ხელშეკრულებაა. შესაბამისად მათ შორის უნდა დადგინდეს სესხის ხელშეკრულების არსებობა.

7.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხავ 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 რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქმის განხილვით დადგინდა, რომ მხარეებმა თავიდანვე შეთანხმდნენ, რომ სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იქნებოდა ის ქონება, რომელსაც ოთ-----ი დაუბრუნებდა მი-----ეს

7.11. სასამართლო განმარტავს, რომ წინამდებარე დავაზე, შეცილებული გარიგების ღირებულება არ არის სადავო, იგი შეფასებულია 10700 აშშ დოლარად. ამდენად, სესხის მოცულობაც დადგენილია.

8. საპროცესო ხარჯები:

8.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 10700 აშშ დოლარი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვდა ხელშეკრულების ბათილობას, მესაკუთრედ ცნობას, აღიარებული იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულების დადებას, სესხის ოდენობის აღიარებასა და სესხის ვადის განსაზღვრას.

დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი არის 321 აშშ დოლარის ექვივალენტი 728 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს, მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, შეუძლია ერთ ან ორივე მხარეს გადაუვადოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდა ანდა შეამციროს მათი ოდენობა, თუ მხარე სასამართლოს უტყუარ მტკიცებულებებს წარუდგენს. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად კი დადგენილია, რომ თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების და დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით სახელმწიფო ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად: მოპასუხე ოთ-----ს დაეკისროს მოსარჩელის მი-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 728 ლარის და

სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება, ჯამში 778 ლარის გადახდა.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

9.1. საქმეზე (სარჩელის აღძვრამდე) 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით გამოყენებულია უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ოთ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ: 05.22.4-.020.0-.5--.

სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, უზრუნველყოფა უნდა დარჩეს ძალაში უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 24--ე-244-ე, 248-249-ე, 257-ე-258-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი მი-----ესა და ოთ-----ს შორის 2016 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ N05.22.4-.020.0-.5--) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და დადგენილ იქნეს 2016 წლის 05 თებერვალს მი-----ესა და ოთ-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება შემდეგი პირობებით:

- 1) სესხის ოდენობა - 10700 აშშ დოლარი, სესხის თვიური საპროცენტო სარგებელი/პროცენტი - 3,5% , სესხის ვადა - 02 თვე.
- 2) სესხის უზრუნველყოფის საშუალება - იპოთეკა უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ N05.22.4-.020.0-.5--.

3. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, ყ-----ს ქ. N3, ს/კ N05.22.4-.020.0-.5--, - აღირიცხოს მი-----ის საკუთრებაში და მასზე დარეგისტრირდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ოთ-----ის სასარგებლოდ.

4. მოპასუხე ოთ-----ს დაეკისროს მოსარჩელის მი-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 728 ლარის და სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის

ანაზღაურება, ჯამში 778 ლარის გადახდა.

5. საქმეზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 აპრილის განჩინებით (საქმე #113-უზრ/16) სარჩელის აღძვრამდე გამოყენებული უზრუნველყოფა დარჩეს ძალაში, უცვლელი.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე:

სალის შაინიძე