



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

13 ივნისი, 2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძე
სხდომის მდივანი ცირა ქარცივაძე

მოსარჩელე მ----- დ-----, ზ--- ძ-----ე
წარმომადგენელი ვ-----

მოპასუხე ნ-----ა
წარმომადგენელი ნ-----ე

მოპასუხე ლ----- შ-----ე
წარმომადგენელი მ----- ა-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ხელშეკრულების დადებულიდან აღიარება, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მხარეებს: მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის 2013 წლის 8 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მხარეებს: ლ----- შ-----ეს და ნ-----ას შორის 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც

თვალთმაქცური გარიგება;

1.3. ზ-----ძ-----ეს, მ-----დ-----ეს და ნ-----ას შორის დადებული იქნეს აღიარებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (შესაბამისი რეგისტრაციით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში: მსესხებლად ზ-----ძ-----ის, ხოლო იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ მ-----დ-----ის აღიარება);

1.4. დადგენილად იქნეს ცნობილი, რომ 2014 წლის 13 ივნისს ზ-----ძ-----ეს და ნ-----ას შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ნ-----ამ ასესხა ზ-----ძ-----ეს 24 000 აშშ დოლარი, 4 თვის ვადით, ყოველთვიურად 3.5%-იანი სარგებლით. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად კი იპოთეკით დაიცვირთა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----, მესაკუთრე მ-----დ-----ე. მოხდეს აღნიშნული ცვლილების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში;

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ლ-----შ-----ის წარმომადგენელმა სასამართლოში წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც დაადასტურა სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და სარჩელი ცნო, თუმცა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გამოცხადებულმა ლ-----შ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა.

2.2. მოპასუხე ნ-----ა სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ 2014 წლის 13 ივნისს ლ-----შ-----ესთან კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება სადაო უძრავ ქონებაზე და იგი არის სადაო ქონების კეთილსინდისიერი შეძენი.

რაც შეეხება ზ-----შენგელიასთან გაფორმებულ 2014 წლის 13 ივნისს თანხის მიღება-ჩაბარების აქტს, განმარტავს, რომ სადაო უძრავი ქონების შეძენისას შედგა თანხის გადაცემის აქტი, ამიტომ ეს აქტი არ არის სესხი, რადგან აქტში ხაზგასმითაა მითითებული, რომ ეს არის თანხის გადაცემის აქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მიიჩნევს, რომ არ არსებობს 2014 წლის 13 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (მხარეები: ლ-----შ-----ე, ნ-----ა) ბათილად ცნობის საფუძველი, ასევე მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 13 ივნისს ზ-----ძ-----ესთან არ გაუფორმებია სესხის ხელშეკრულება, რის გამოც მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----, წარმოდგენდა მ----- დ-----ის საკუთრებას, რომელიც მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის 2013 წლის 8 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით საფუძველზე გადავიდა ჯერ ლ----- შ-----ის საკუთრებაში, ხოლო 2014 წლის 13 ივნისს ლ----- შ-----ეს და ნ-----ას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ამჟამად ირიცხება ნ-----ას საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი, მომზადების თარიღი: 27/06/2013წ;
- 08.07.2013წ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი, მომზადების თარიღი: 12/07/2013წ;
- 13/06/2014წ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი, მომზადების თარიღი: 22/11/2016წ;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. ბათუმი, დასახლება ურეხში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ №-----), საკუთრების უფლება მ----- დ-----ემ მოიპოვა 2008 წლის 17 მარტს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, თუმცა დადგენილია, რომ თავიდანვე აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მისი ძმა ჯ----- დ-----ე ოჯახთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენება;

3.2.2. შპს „დ-----ის“ მიერ გაცემული დასკვნის თანახმად უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, დაზუსტებული ფართობი: 3697.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 133.30, ს/კ №-----) ღირებულებაა 300 000 ლარი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- შპს „დ-----ის“ 2015 წლის 17 აპრილის №_02/1-47 დასკვნა;

3.2.3. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ზ----- დ-----ეს სჭირდებოდა სესხი, რის გამოც იგი დაუკავშირდა ლ----- შ-----ის წარმომადგენელ ქ----- ბ-----ეს, რომელიც ეწეოდა სამაკლერო საქმიანობას და

შეუთანხმდა, რომ იგი ისესხებდა ლ----- შ-----ისაგან თანხას 3,5%-იანი სარგებლით, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნებოდა მისი ნაცნობის მ----- დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებით.

2013 წლის 8 ივლისს მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 23000 აშშ დოლარად, გამოსყიდვის ვადა შეადგენდა სამ თვეს. აღნიშნული ხელშეკრულება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

დადგენილია და მხარეებს შორის სადაო არ არის ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის არსებული შეთანხმების თანახმად ზ/აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმებისას ლ----- შ-----ემ გადასცა ზ----- მ-----ეს 23 000 აშშ დოლარი სამი თვის ვადით, მანვე იკისრა ვალდებულება, რომ იგი ლ----- შ-----ეს ხელშეკრულების დადებიდან სამი თვის განმავლობაში სრულად დაუბრუნებდა 23 000 აშშ დოლარს და შეთანხმებულ საპროცენტო სარგებელს, ხოლო თანხის დაბრუნების შემდეგ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №----- კვლავ აღირიცხებდა მ----- დ-----ის საკუთრებაში. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მ----- დ-----ეს არ გადაუცია საცხოვრებელი სახლი მოპასუხისათვის და მისი ძმა ჯ----- დ-----ე ოჯახთან ერთად ზ/აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა 2015 წლის 29 მაისამდე, ვიდრე ჯ----- დ-----ე ნ-----ას მოთხოვნით ოჯახთან ერთად არ იქნა გამოსახლებული პოლიციის მეშვეობით.

ასევე დადგენილია, რომ ზ----- მ-----ე ლ----- შ-----ეს თავდაპირველად უხდიდა საპროცენტო სარგებელს, თუმცა შემდგომში შეწყვიტა სარგებლის დარიცხვა, რის გამოც დაუგროდა დავალიანება.

გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----, საჯარო რეესტრში აღირიცხა ლ----- შ-----ის საკუთრებაში, თუმცა დადგენილია, რომ არც აღნიშნულის შემდეგ ფაქტობრივად არ დაუფლებია ლ----- შ-----ე ქონებას და სადაო უძრავი ქონებით სარგებლობას კვლავ აგრძელებდა ჯ----- დ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 08.07.2013წ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი, მომზადების თარიღი: 12/07/2013წ;
- მოწმეთა ჩვენება.
- ქ. ბათუმის საქალაქო სამმართველოს პოლიციის I განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძიებლის მიმართვა 12/04/2016წ;

3.2.4. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელების წარმომადგენლის მტკიცებას და დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის 2013 წლის 8 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით რეალურად არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომასთან, რადგანაც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო ზ----- ძ-----ის მიერ ლ----- შ-----ისგან აღებული სესხისათვის გარანტიის შექმნა და მხარეთა განზრახვას არ წარმოადგენდა ხელშეკრულების შესაბამისად გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების მხარეების, მ----- დ-----ის და ლ----- შ-----ის განზრახვას არ წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რადგან დადგენილია, რომ მ----- დ-----ეს არ ქონია სურვილი 23 000 აშშ დოლარად ლ----- შ-----ისთვის მიეყიდა უძრავი ქონება და შესაბამისად მას არც კი გადაუცია იგი მოპასუხისათვის სწორედ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სესხი აიღო ზ----- ძ-----ემ და ზ----- ძ-----ის მიერ სესხის დაბრუნების შემდეგ კვლავ უნდა მომხდარიყო საცხოვრებელი სახლის უკან გადმოფორმება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით კი გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება, რასაც ამ შემთხვევაში ადგილი არ ქონია.

ამდენად სასამართლო მხარეთა და მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, ასევე საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მ----- დ-----ეს და ლ----- - შ-----ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორდა სწორედ სესხისათვის მყარი გარანტიის შექმნის მიზნით, ხოლო სინამდვილეში მათ შორის არსებობდა ზ----- დ-----ის სესხის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობები. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ როგორც წარმოდგენილი მასალებით დგინდება და ამას არც მხარეები უარყოფენ, სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ნასყიდობის ფასი (23 000 აშშ დოლარი) ძალზე შეუსაბამო და არაგონივრულია ნივთის საბაზრო ფასთან (300 000 ლარი) შედარებით, რაც იმის დამადასტურებელია, რომ გარიგებაში მითითებული ფასი იყო არა ნასყიდობის საზღაური, არამედ უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოცულობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 08.07.2013წ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;

- მოწმე ჯ----- დისამიდიის ჩვენება.
- შპს „დ-----ის“ 2015 წლის 17 აპრილის №_02/1-47 დასკვნა;
- ქ. ბათუმის საქალაქო სამმართველოს პოლიციის განყოფილებიდან გამოთხოვილი მასალები.

3.2.5. დადგენილია, რომ ზ---- ძ-----ემ ვერ დაუბრუნა სესხის თანხა ლ----- შ-----ეს შეთანხმებულ ვადაში, რის გამოც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ ქ. ბათუმში, დასახლება ურეხში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ №----- საჯარო რეესტრში აღირიცხა ლ----- შ-----ის საკუთრებაში ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე.

სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს. რომ ლ----- შ-----ეს არ ქონდა სურვილი სადაო უძრავი ქონების შეძენისა და იგი მოითხოვდა ზ---- ძ-----ისაგან სესხის თანხის დაბრუნებას საპროცენტო სარგებელთან ერთად, რომელიც უკვე შეადგენდა 24000 აშშ დოლარს, სანაცვლოდ კი იგი თანახმა იყო საჯარო რეესტრში უკვე მის სახელზე რიცხული სადაო უძრავი ქონება გადაეფორმებინა ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისათვის, მ----- დ-----ისათვის. ზ/აღნიშნულის გამო ზ---- ძ-----ე მაკლერის მეშვეობით დაუკავშირდა ნ-----ას, რომელსაც სურდა სესხის გაცემა საპროცენტო სარგებლით, სანაცვლოდ კი მოითხოვდა სესხის უზრუნველყოფას უძრავი ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.6. 2014 წლის 13 ივნისს ერთი მხრივ ზ---- ძ-----ეს და მეორეს მხრივ ნ-----ას შორის გაფორმებული იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც მითითებულია, რომ ნ-----ამ ზ---- ძ-----ეს სესხის სახით გადასცა 24 000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად 3,5%-იანი სარგებლით, რის სანაცვლოდაც ნ-----ას გადაუფორმდებოდა ლ----- შ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, ს/კ №----- (მინდობილი პირი ქ----- ბ-----ე). მხარეებს შორის შეთანხმება შედგა 4 თვის ვადით. თანხის დაბრუნების შემთხვევაში ნ-----ა იღებდა ვალდებულებას უძრავი ქონება დაებრუნებინა ძველი მეპატრონისათვის (მ----- დ-----ისათვის). აღნიშნული შეთანხმებით საპროცენტო სარგებლის და სესხის ძირითადი თანხის სრულად დაბრუნების ვალდებულებას თავის თავზე იღებდა ზ---- ძ-----ე. თანხის მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად გაფორმდა სესხის გადახდის გრაფიკიც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 08.07.2013წ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით;

- მიღება- ჩაბარების აქტი. 13.06.2014წ.
- სესხის გადახდის გრაფიკი.
- 13.06.2014წ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.2.7. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ ზ--- ძ-----ესა და ნ----- ას შორის 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული თანხის მიღება-ჩაბარების აქტში გათვალისწინებული შეთანხმების საფუძველზე 2014 წლის 13 ივნისს ლ----- შ-----ესა და ნ-----ას შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №----- საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ას საკუთრებაში.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელების წარმომადგენლის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ ნ-----ას და ლ----- შუბლძეს შორის 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იყო ორიენტირებული ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგების დადგომასთან, რადგანაც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო ზ--- ძ-----ის მიერ ლ----- შ-----ისგან აღებული სესხისათვის გარანტიის შექმნა და მხარეთა განზრახვას არ წარმოადგენდა ხელშეკრულების შესაბამისად გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ლ----- შ-----ის და ნ-----ას განზრახვას არ წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რადგან დადგენილია, რომ ლ----- შ-----ე თავადავე თვლიდა, რომ ის არ იყო რეალურად უძრავი ქონების მესაკუთრე და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე მათ არ ქონიათ კომუნიკაცია, მის მიზანს წარმოადგენდა მის მიერ ზ--- ძ-----ეზე გადაცემული სესხის თანხის დაბრუნება, ხოლო ნ-----ას მიზანს წარმოადგენდა სესხის გაცემა საპროცენტო სარგებლით, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნებოდა უძრავი ქონებით. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთი მფლობელობაში არ გადასცემია მყიდველს ნ-----ას და მას ასევე არ გადაუხდია ნასყიდობის საფასური ლ----- შ-----ისათვის. როგორც საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 13 ივნისის თანხის მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება სადავო ხელშეკრულების დადების საფუძველს წარმოადგენდა ზ--- ძ-----ის მიერ სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფა. აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოება, რომ მას შემდეგ რაც ნ-----ას საკუთრებაში აღირიცხა საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონება, ნ-----ა არ დაუფლებია ქონებას და მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები ზ--- ძ-----ესა და ნ-----ას შორის უძრავი ქონების კვლავ მ-----დ-----ის საკუთრებაში დასაბრუნებლად, რაც დასტურდება მოწმეთა ჩვენებით და ნ-----ას მეუღლის მიერ გაფორმებული ხელწერილებით, რომლის თანახმადაც ზ--- ძ-----ე უხდიდა ნ-----ას მეუღლეს თანხებს ქონების გამოსაყიდად. თუმცა

დადგენილია, რომ ზ----- ძ-----ემ დაარღვია შეთანხმება და მან შეთანხმებულ ვადაში არ დააბრუნა სესხი, რის შემდეგაც ნ-----ამ მიმართა პოლიციის ორგანოებს და 2015 წლის 29 მაისს პოლიციის დახმარებით მოხდა სადაო ქონებიდან მ----- დ-----ის ძმის ჯ----- დ-----ის ოჯახთან ერთად გამოსახლება, რასაც მოჰყვა კონფლიქტი.

ასევე დადგენილია და მხარეებიც ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ქ. ბათუმში, უ-----ს დასახლებაში მდებარე სადაო უძრავი ქონებიდან 2015 წლის 29 მაისს მოხდა ჯ----- დ-----ის ოჯახთან ერთად გამოსახლება და ფართის ნ-----აზე თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება, ნ-----ა დღემდე ვერ ახორციელებს სადაო ქონების სარგებლობას დ-----ეებთან არსებული კონფლიქტის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული თანხის მიღება-ჩაბარების აქტი და თანდართული გრაფიკი.
- 13.06.2014წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მოწმეთა ჩვენება.
- ხელწერილები.
- ქ. ბათუმის საქალაქო სამმართველოს პოლიციის განყოფილების წარმოებაში არსებული სისხლის სამართლის საქმის მასალები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა—განმარტებანი, გაანალიზა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებანი მიაჩნია, რომ მოსარჩელების მ----- დისამიძის და ზ----- ძ-----ის სასარჩელო განცხადება უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მხარეებს: მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის 2013 წლის 8 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და ქ. ბათუმი, დასახლება ურეხში (ს/კ №-----) მდებარე სადაო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დაუბრუნდეს მ----- დ-----ეს. ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მხარეებს: ლ----- შ-----ეს და ნ-----ას შორის 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება. ზ----- ძ-----ეს, მ----- დ-----ეს და ნ-----ას შორის დადებულად უნდა იქნეს აღიარებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და განხორციელდეს შესაბამისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში: მსესხებლად ზ----- ძ-----ის, იპოთეკარად ნ-----ას, ხოლო

იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ მ----- დ-----ის მითითებით. დადგენილად უნდა იქნეს ცნობილი, რომ 2014 წლის 13 ივნისს ზ---- ძ-----ეს და ნ-----ას შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ნ----- ამ ასესხა ზ---- ძ-----ეს 24 000 აშშ დოლარი, 4 თვის ვადით, ყოველთვიურად 3.5%-იანი სარგებლით. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად კი იპოთეკით დაიცვირთა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №----- -, მესაკუთრე მ----- დ-----ე. მოხდეს აღნიშნული ცვლილების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 52-ე, 56-ე, 68-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, 623-ე, 625-ე, 477-ე, 286-ე და 289-ე მუხლებით, ასევე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე და 105-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება წარმოიშობა უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. რეგისტრირებულ მონაცემებს აქვს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და ითვლება, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის სუბიექტი, ვინც მესაკუთრედაა რეგისტრირებული. მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია ნამდვილია მანამ, სანამ არ დადგინდება რეგისტრირებული მონაცემების უსწორობა.

დადგენილია, რომ ქ. ბათუმი, დასახლება ურეხში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ №-----), საკუთრების უფლება მ----- დ-----ემ მოიპოვა 2008 წლის 17 მარტს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, თუმცა დადგენილია, რომ თავიდანვე აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მისი ძმა ჯ----- დ-----ე ოჯახთან ერთად.

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

ამდენად, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ----- დ-----ეს არ ქონდა სურვილი გაეყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და მას ამის თაობაზე ნება არ გამოუხატავს.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამრიგად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს გარიგების ობიექტია ქონება, რომლის სანაცვლოდ და საკომპენსაციოდაც შემძენი იხდის ნასყიდობის ფასს.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 8 ივლისს მ----- დ-----ესა და ლ----- შ-----ეს შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომელიც რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

მითითებული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, მართალია მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადებისას დაცულია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის დანაწესი - გარიგება წერილობითაა დადებული და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, თუმცა დარღვეულია 477-ე მუხლის დანაწესი - გამყიდველის ვალდებულება გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საკუთრების უფლება და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა მიიღოს ნაყიდი ქონება.

სასამართლოს მიიჩნევს, რომ მხარეთა: მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის არ წარმოშობილა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით თავისი იურიდიული ბუნებით, ვინაიდან თუკი ჩავთვლით, რომ მოპასუხე ლ----- შ-----ემ ნამდვილად შეიძინა მოსარჩელე მ----- დ-----ისგან

საცხოვრებელი სახლი, თანხის გადახდის შემდეგ უძრავი ქონება არამარტო უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, არამედ ფაქტობრივადაც უნდა გადასულიყო მის მფლობელობასა და სარგებლობაში, რაც არ განხორციელებულა. ამასთან დადგენილია, რომ ლ----- შ-----ეს არ გამოუხატავს ნება უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებისა და მიუხედავად იმისა, რომ ქონება საჯარო რეესტრის მონაცემებით მის საკუთრებაში იმყოფებოდა, არც ქონებას დაუფლებია და ყოველთვის მოითხოვდა მის მიერ ზ----- ძ-----ეზე გადაცემული სესხის უკან დაბრუნებას, ხოლო სესხის თანხის დაბრუნების შემდეგ ქონებაზე საკუთრების უფლება დათმო მსესხებლის მოთხოვნით.

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

მოცემულ შემთხვევაში სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება (2013 წლის 8 ივლისს მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით) წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას. ამ შემთხვევაში მხარეებს სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა, მხარეთა ნამდვილი ნება სხვა გარიგების სამოსშია გახვეული. თუ მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი წყდება მხარეთა ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებით, თვალთმაქცური გარიგებისას გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც ბათილი, ასევე ნამდვილი. სასამართლო თვლის, რომ რა სახისაც არ უნდა იყოს დაფარული გარიგება, თვალთმაქცური გარიგება მაინც უნდა ჩაითვალოს ბათილად, ხოლო თუ დაფარული გარიგება ნამდვილია, მაშინ იგი დაიკავებს თვალთმაქცური გარიგების ადგილს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ზ----- ძ-----ეს, მ----- დ-----ეს და ლ----- შ-----ეს შორის 2013 წლის 8 ივლისს დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ზ----- ძ-----ე წარმოადგენდა მსესხებელს, ლ----- შ-----ე გამსესხებელს (იპოთეკარს), ხოლო მ----- დ-----ე იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს. შესაბამისად სასამართლო თვლის, რომ ამ შემთხვევაში მხარეთა ნამდვილი ნება იყო აღნიშნული შეთანხმებიდან გამომდინარე ურთიერთობების ჩამოყალიბება. ამდენად მათ შორის 2013 წლის 8 ივლისს დადებული სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგებით დაფარული იქნა სწორედ

ნამდვილი გარიგება სესხისა და იპოთეკის თაობაზე. შესაბამისად თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში მის ადგილს დაიკავებს სწორედ ზ/აღნიშნული დაფარული გარიგება სესხისა და იპოთეკის თაობაზე. ამასთან დადგენილია, რომ ზ--- ძ-----ემ შეასრულა 2013 წლის 8 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და ლ----- შ-----ეს 2014 წლის 13 ივნისს დაუბრუნა სესხის თანხა საპროცენტო სარგებელთან ერთად, რის შემდეგაც ლ----- შ-----ემ მსესხებლის მოთხოვნით დააბრუნა უძრავი ქონება, თუმცა მან ნაცვლად მ----- დ-----ისა მსესხებელთან შეთანხმებით ახალი ხელშეკრულებით სადაო უძრავი ქონება გადაუფორმა ნ-----ას.

6.5. სასამართლო მიიჩნევს, რომ არც 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულების დადებისას არ იყო ლ----- შ-----ის ნამდვილი ნება ქონების გაყიდვა და შესაბამისად არც ნ-----ას ნამდვილი ნება არ იყო სადაო უძრავი ქონების ყიდვა. დადგენილია, რომ სამართლებრივ ურთიერთობაში შესვლის სურვილი და შესაბამისად ხელშეკრულების დადების ნება გამოხატეს არა ლ----- შ-----ემ და ნ-----ამ, არამედ ზ--- ძ-----ემ და ნ-----ამ, რომლებმაც 2014 წლის 13 ივნისს შეადგინეს მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც მითითებულია, რომ ნ-----ამ ზ--- ძ-----ეს სესხის სახით გადასცა 24 000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად 3,5%-იანი სარგებლით, რის სანაცვლოდაც ნ-----ას გადაუფორმებოდა ლ----- შ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, ს/კ №----- (მინდობილი პირი ქ----- ბ-----ე). მხარეებს შორის შეთანხმება შედგა 4 თვის ვადით. თანხის დაბრუნების შემთხვევაში ნ-----ა იღებდა ვალდებულებას უძრავი ქონება დაებრუნებინა ძველი მეპატრონისათვის (მ-----დ-----ისათვის). აღნიშნული შეთანხმებით საპროცენტო სარგებლის და სესხის ძირი თანხის სრულად დაბრუნების ვალდებულებას თავის თავზე იღებდა ზ--- ძ-----ე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ამავე კოდექსის 68-ე მუხლის თანახმად გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 625-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კი მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნას პროცენტი.

აღნიშნული ნორმების დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს რომ სესხის ხელშეკრულება მიმართულია ფულის ან გვაროვნული ნივთის საკუთრებაში გადაცემისაკენ სასყიდლით ან უსასყიდლოდ. ე.ი. ამ გარიგების ობიექტი სწორედ ის ფული ან გვაროვნული ნივთია, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე მეორეს გადასცემს და მხარეთა ინტერესიც სწორედ აქეთკენაა მიმართული.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ზ--- ძ-----ეს და ნ-----ას შორის 2014 წლის 13 ივნისს დადებული ხელშეკრულებიდან ჩანს, რომ გარიგების საგანია ფული, ხელშეკრულება დაიდო ოთხი თვით ვადით და მხარეებმა ფულით სარგებლობისათვის გაითვალისწინეს ყოველთვიური სარგებელი 3,5%-ის ოდენობით. ამავე აქტით ზ--- ძ-----ე და ნ-----ა შეთანხმდნენ, რომ თანხის გადაცემის სანაცვლოდ სესხის უზრუნველყოფის მიზნით ნ-----ას ხელშეკრულებით შეთანხმებული ვადით (ოთხი თვე) გადაუფორმდებოდა ლ--- შ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ----, ს/კ №-----, თანხის დაბრუნების შემდეგ კი უძრავი ქონება დაუბრუნდებოდა ძველ მესაკუთრეს. აღნიშნულ სამართლებრივ ურთიერთობაში შემდგომ შევიდა ლ--- შ-----ე და გამოხატა ნება შეთანხმებული პირობებით ხელშეკრულების დასადებად, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ლ--- შ-----ის წარმომადგენელმა იმავე დღეს 2014 წლის 13 ივნისს გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება და სადაო უძრავი ქონება გადაუფორმა საჯარო რეესტრში ნ-----ას.

ამდენად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ პრაქტიკულად ზ--- ძ-----ემ, ნ-----ამ და ლ--- შ-----ემ დადეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ზ--- ძ-----ე იყო მსესხებელი, ნ-----ა გამსესხებელი/ იპოთეკარი, ხოლო ლ--- შ-----ე იმ დროისათვის საჯარო რეესტრის მონაცემებით სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელსაც გააჩნდა აღნიშნული უძრავი ქონების ძველი მესაკუთრისათვის, მ-----ისათვის დაბრუნების ვალდებულება.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ იმისათვის რათა რომელიმე გარიგება ჩაითვალოს ბათილად უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელები სადაოდ ხდიან ლ--- შ-----ეს და ნ-----ას შორის 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლად კი მიუთითებენ სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის დანაწესზე. კერძოდ, მოსარჩელები განმარტავენ, რომ მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა დაფარულ გარიგებას, ვინაიდან მათ შორის დაიდო არა ნასყიდობის, არამედ იპოთეკის ხელშეკრულება, რადგანაც ხელშეკრულების მხარეთა ნამდვილი ნება მიმართული არ იყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე,

არამედ უკვე არსებული ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფაზე და ზ-----ძ-----ესა და ნ-----ას შორის არსებული სესხის ხელშეკრულებისათვის გარანტიის შექმნაზე.

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

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს ლ-----შ-----ესა და ნ-----ას შორის 2014 წლის 13 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების, ბათილად ცნობის საფუძველი.

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

ვინაიდან დგინდება, რომ მხარეებს, ზ-----ძ-----ეს, ნ-----ას და მ-----დ-----ე (ძველი მესაკუთრე) შორის კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობს გარიგება, რომლის შინაარსიც რეალურად არის სწორედ სესხი და იპოთეკა, ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარიგების ძალაში შესვლისათვის უნდა მოხდეს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

6.8. გარდა ზ/აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებით და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილია, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული

სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამასთან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობისა ან არ არსებობის შესახებ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ არსებობს როგორც ზ-----ის და მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

9. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს კი წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები და სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე კოდექსის თანახმად ასევე დადგენილია, რომ იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება ფულის გადახდევენების შესახებ სარჩელისა – გადასახდელი თანხით.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 2008.8 ლარის ოდენობით, ასევე მის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი იქნა ბაჟი 50 ლარის ოდენობით და იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული იქნა ხარჯი 2500 ლარის ოდენობით.

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: მოპასუხეებს ლ----- შ-----ეს და ნ-----ას სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელების მ-----დ-----ის და ზ-----ძ-----ის სასარგებლოდ 2008.8 ლარის გადახდა მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და 50 ლარის გადახდა უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი ბაჟის სანაცვლოდ. ასევე მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელების სასარგებლოდ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 2500 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-მე-8, მე-10, 52-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ზ-----ძ-----ის და მ-----დ-----ის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მხარეებს: მ-----დ-----ეს და ლ-----შ-----ეს შორის 2013 წლის 8 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №----- საკუთრების უფლებით დაუბრუნდეს მ-----დ-----ეს;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მხარეებს: ლ-----შ-----ეს და ნ-----ას შორის 2014 წლის 13 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება;

1.3. ზ-----ძ-----ეს, მ-----დ-----ეს და ნ-----ას შორის დადებულად იქნეს აღიარებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და განხორციელდეს შესაბამისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში: იპოთეკარად (გამსესხებელი) ნ-----ას, მსესხებლად ზ-----ძ-----ის, ხოლო იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ მ-----დ-----ის მითითებით);

1.4. დადგენილად იქნეს ცნობილი, რომ 2014 წლის 13 ივნისს ზ-----ძ-----ეს და ნ-----ას შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის

თანახმადაც ნ-----ამ ასესხა ზ----- ძ-----ეს 24 000 აშშ დოლარი, 4 თვის ვადით, ყოველთვიურად 3.5%-იანი სარგებლით. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად კი იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება უ-----, ს/კ №-----, მესაკუთრე მ----- დ-----ე. მოხდეს აღნიშნული ცვლილების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში;

2. მოპასუხეებს ნ-----ას და ლ----- შ-----ეს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელების ზ----- ძ-----ის და მ----- დისამიძის სასარგებლოდ მოსარჩელების მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 2008,8 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი ბაჟის 50 ლარის და იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 2500 ლარის ანაზღაურება.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა ბოლქვაძე