



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

29 აგვისტო, 2019 წელი
გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი
გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელები - ნ-----ი

ი-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ბ-----ი

მოპასუხეები - თ-----ი

მ-----ი

მ-----ის წარმომადგენელი - თ-----ე

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე - ნ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ე

დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----სა და თ-----ს შორის 2014 წლის 25 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მიჩნეულ იქნეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----სა და მ-----ს შორის 2015 წლის 12 იანვარს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მიჩნეულ იქნეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებად.

1.3. საცხოვრებელი სახლი, მდებარე გ-----, ს/კ: №6--4--2--0-- აღირიცხოს ნ-----ის სახელზე.

მოსარჩელის პოზიცია

2014 წლის 27 იანვარს უძრავი ქონება, მდებარე გ-----, ს/კ: 6--4--2--0--

ი-----მა აჩუქა ნ-----ს. 2015 წლის 25 თებერვალს ნ-----მა სესხად აიღო 13 500 აშშ დოლარი თ-----ისაგან, რომელთანაც უნდა გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, მაგრამ თ-----ის თხოვნით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა ნ-----ი ჩვეულებრივად იხდიდა 13 500 აშშ დოლარის პროცენტს. 2015 წელს ნ-----ს შეექმნა ფინანსური პრობლემები და გადაწყვიტა ახალი სესხი აეღო, თ-----ისათვის მიეცა სესხად აღებული თანხა და ნაწილს მოიხმარდა საჭიროებისამებრ, შესაბამისად, იმის გამო, რომ სახლი თ-----ზე იყო გაფორმებული ფორმალურად, ნანა მჭავარიანს აღარ გადმოუფორმებია თავის სახელზე სადავო ბინა და ვითომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით სადავო ბინა თ-----მა მიჰყიდა მ-----ს, თუმცა ფაქტიურად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო ნ-----სა და ფანიაშვილს შორის და ნ-----ი ყოველთვიურად პროცენტის სახით იხდიდა 700 აშშ დოლარს, თუმცა 2015 წლის ნოემბერში ველარ გადაიხადა პროცენტი, რამაც ფანიაშვილის უკმაყოფილება გამოიწვია, რის გამოც მან სასამართლოში სარჩელი შეიტანა მჭავარიანების გამოსახლებაზე, რაც ნიშნავს იმას, რომ ფანიაშვილმა ნ-----ი მოატყუა და 60 000 აშშ დოლარად ღირებული უძრავი ქონების ხელში ჩაგდება 18 000 აშშ დოლარად გადაწყვიტა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სარჩელის სასამართლოში შემოტანის დროისათვის, ანუ 2018 წლის 02 ივლისს სააღსრულებო წარმოება არათუ დაწყებული, არამედ დამთავრებულიც იყო, კერძოდ, 2018 წლის 31 მაისს იძულებით აღსრულდა გორის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 26 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მ-----ს, რაც მოსარჩელებმა შეგნებულად არ მიუთითეს სარჩელში.

აღნიშნული უძრავი ქონება 2018 წლის 12 ივლისს მ-----მა მიჰყიდა ნ-----ეს, თუმცა ამ უკანასკნელზე ვერ დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ყადაღის გამო, რის შესახებაც მათთვის ცნობილი არ იყო.

აღნიშნულ ქონებაზე 21.03.2012 წ. რეგისტრირებულია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება №120290536, რომლის მხარეს - ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ი-----ი, ხოლო 31/01/2014 წ. რეგისტრირებულია ასევე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება №140082300, რომლის მხარეს - ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ-----ი.

რაც შეეხება სადავო ხელშეკრულებებს, 2014 წლის 15 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები არიან ნ-----ი (გამყიდველი) და თ-----ი (მყიდველი), ი-----ი ამ ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენს და იგი არასათანადო მოსარჩელეა. გარიგება მხარეებს შორის დადებულია მარეგისტრირებელ ორგანოში, მხარეთა ხელმოწერა სადავო არ არის და იგი

დამოწმებულია უფლებამოსილი პირის მიერ, რაც ადასტურებს მხარეთა ნების თანხვედრას. რაც შეეხება მეორე ხელშეკრულებას, მ-----მა უძრავი ქონება შეიძინა კანონით დადგენილი წესით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავი ქონების, მდებარე ქ. გ-----, ს/კ: 6--4--2--0--, მესაკუთრედ რეგისტრირებული თ-----ისგან.

2.2. მოპასუხე თ-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია, თუმცა მან მთავარ სხდომაზე შეკითხვების ეტაპზე აღიარა, რომ ნ-----სა და მას შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იყო და იგი ამ ხელშეკრულების საფუძველზე ნ-----ისგან იღებდა სარგებელს, თუმცა შემდეგ ვეღარ გადაუხადა და როდესაც მოსთხოვა ვალდებულების შესრულება და თანხის დაბრუნება, ნ-----მა მოძებნა კლიენტი, რომლისგანაც სესხის სახით თანხა მიიღო, ხოლო უზრუნველყოფის მიზნით ნ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულებას მან მოაწერა ხელი ფორმალურად ვინაიდან უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მესაკუთრე ის იყო, თუმცა რეალურად მისი ჩანაცვლება მოხდა ახალი კრედიტორით (იხ. 01.08.2019 წ. სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ გამოვლენილა

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება მდებარე გ-----, ს/კ: 6--4--2--0--. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ-----ის სახელზე. რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 2015 წლის 12 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზ. 09.02.2016 წ.).

3.2.2. 2015 წლის 25 თებერვალს ნ-----სა და თ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გ-----, ს/კ: 6--4--83.0--. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 13 500 აშშ დოლარით და აღნიშნული ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 25 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.2.3. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ-----სა და თ-----ს შორის 2014 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას და ნ-----სა და თ-----ს შორის ფაქტობრივად არსებობდა სესხისა და იპოთეკის ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ნ-----მა თ-----ისაგან 6 თვის ვადით, სარგებლის დარიცხვით ისესხა 13 500 აშშ დოლარი, მხარეებმა კი განიზრახეს სესხის უზრუნველყოფის მიზნით უძრავი ნივთის, მდებარე გ-----, ს/კ: 6-4-2-0- იპოთეკით დატვირთვა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- მოპასუხე თ-----ის აღიარება.

3.2.4. 2015 წლის 12 იანვარს თ-----ს და მ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გ-----, ს/კ: 6-4-83.0-. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 13 500 აშშ დოლარით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 12 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.2.5. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ თ-----სა და მ-----ს შორის 2015 წლის 12 იანვარს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას და აღნიშნული გარიგებით რეალურად დაიფარა ნ-----სა და მ-----ს შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის თანახმად მოსარჩელე ნ-----მა მ-----ისაგან ისესხა 13 500 აშშ დოლარი, რისი უზრუნველყოფის მიზნით მხარეებმა განიზრახეს უძრავი ნივთის, მდებარე გ-----, ს/კ: 6-4-2-0- იპოთეკით დატვირთვა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- მოპასუხე თ-----ის აღიარება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით - „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 მხარეებს არ წარმოუდგენიათ მათ შორის სასესხო ურთიერთობების და ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებების არსებობის დასადასტურებლად კონკრეტული მტკიცებულებები, საქმეში წარმოდგენილია წერილობითი მტკიცებულებები, კერძოდ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომლებიც დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

მტკიცების ტვირთის გადანაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელე იყო ვალდებული წარმოედგინა მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა სადავო უძრავ ნივთზე გაფორმებული ორი ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითობას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მყარი მტკიცებულების წარმოდგენა ვერ შეძლო. მან მტკიცებულების სახით წარმოადგინა მოწმის ჩვენება, რომელმაც მართალია მიუთითა, რომ ნ-----ს სესხი ჰქონდა აღებული და ამ სესხისათვის სარგებელსაც იხდიდა, მაგრამ მან ვერ დააკონკრეტა კონკრეტულად ვისგან ჰქონდა ნ-----ს სესხი აღებული, რამდენი და რა სარგებლით, თუმცა სასამართლოს მთავარ სხომაზე მოპასუხე თ-----მა, რომელსაც შესაგებელი არ წარმოუდგენია (რაც თავითავად ცალკე აღებული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს იძლევა და ნიშნავს იმას, რომ სარჩელში მითითებული გარემოებები დადასტურებულად მიიჩნევა), მთავარ სხდომაზე გამოცხადდა შეკითხვების ეტაპზე და შეკითხვებზე პასუხის

გაცემისას მან ნათლად და ცალსახად მიუთითა, რომ მასა და ნ-----ს შორის დადებული იყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომ სესხი იყო სარგებლიანი, რომელსაც ნ-----ი მას გარკვეული დროის განმავლობაში უხდიდა, რომ ამ სესხის უზრუნველსაყოფად მათ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ისე, რომ მის ინტერესი არა საცხოვრებელი სახლის ყიდვა, არამედ სარგებლის მიღება იყო და რომ იგი არასოდეს დაუფლებია იმ სახლს, რომელზეც ფორმალურად გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. რაც შეეხება მეორე სადავო ხელშეკრულებას, რომლის მხარეებიც თ-----ი და მ-----ი არიან, მოპასუხე თ-----მა მიუთითა, რომ აღნიშნული ხელშეკრულებაც არის სესხის ხელშეკრულება, მას არ გაუყიდია სახლი, მყიდველიც თავად ნ-----მა მოძებნა, ფულიც ნ-----მა მიიღო და რაც მას ეკუთვნოდა გადასცა, ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით კი იგი ჩაანაცვლა ახალმა კრედიტორმა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ი-----ის სარჩელი უსაფუძვლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 183-ე, 286-ე, 319-ე, 327-ე, 477-ე, 623-624-ე მუხლები;
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. 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 შეუღლახვად 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 მე-19 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა, რაც 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 პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე გ-----, ს/კ: 6--4--2--0-- არაკანონიერად ეზღუდება საკუთრების უფლება, რითაც დაირღვა მისი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეებს უფლება აქვთ დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართონ სასამართლოს და დაიცვან საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან, ხოლო ხელყოფილია თუ არა მხარის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულებები, რომლის მიხედვითაც, ნ-----მა თ-----ს, ხოლო შემდეგ თ-----მა მ-----ს 13 500 აშშ დოლარად მიჰყიდა გორში, ჭავჭავაძის ჩიხი №4, საკადასტრო კოდი: 6--4--2--0--. მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ მან მოპასუხეებთან დადო სესხის ხელშეკრულებები და არა ნასყიდობის ხელშეკრულებები. თავის მხრივ მოპასუხე მ-----ი არ ეთანხმება მოსარჩელეს და მიუთითებს, რომ მან უძრავი ნივთი იყიდა თ-----ისგან, ხოლო თ-----ი აღიარებს მასა და მოსარჩელეს შორის სესხის ხელშეკრულების არსებობას. ამდენად, მხარეებს შორის სადავოა 2015 წლის 12 იანვარს (მოპასუხეებს შორის) დადებული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება.

6.2. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, 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.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი,

ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). სასამართლო მითითებს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები შეზღუდულია და ეს შეზღუდვა გამომდინარეობს კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ ამ სახის გარიგების დადებისას მოსაჩვენებლად იქცევა გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმის ანალიზით, სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია არსებობდეს გარიგების მონაწილეთა ნება (სურვილი), დაფარონ სხვა გარიგება, ე.ი. მხარეების სურვილი მიმართულია დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისაკენ, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ გარიგების მონაწილე მხარეები აცნობიერებენ, რომ იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, რომელიც წარმოადგენს მხარეებისთვის ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. 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 რეალურ შინაარსად დადგენილი უნდა იქნეს ის შინაარსი, რაზეც შეთავაზებული 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 მხარის ურთიერთშეთანხმება გარიგების არსებითი პირობების შესახებ და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგენილ დოკუმენტზე ხელის მოწერა. 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.

ამდენად, სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი გარიგებისათვის მოქმედი წესები, ხოლო იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოსარჩელე მხარემ, განსახილველ შემთხვევაში მაჭავარიანებმა).

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები და ზეპირი განმარტება იმის შესახებ, რომ აღნიშნული ხელშეკრულებები რეალურად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებია და ერთერთი მოპასუხის აღიარება იმის შესახებ, რომ სადავო ხელშეკრულებები, კერძოდ, პირველი ხელშეკრულება მასა და მოსარჩელეს შორის იყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ხოლო მეორე ხელშეკრულება დაიდო რეალურად არა მასა და მეორე მოპასუხეს შორის, არამედ ამ უკანასკნელსა და მოსარჩელე ნ-----ს შორის, თვითონ კი ხელშეკრულების მხარე არ ყოფილა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, კერძოდ, მოპასუხე თ-----ის მხრიდან მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად სესხის ხელშეკრულების არსებობის დადასტურების შემდეგ, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მტკიცების ტვირთი გადავიდა მეორე მოპასუხეზე, მ-----ზე და იგი ვალდებული იყო სასამართლოსთვის წარმოედგინა უფრო მყარი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ მან სადავო უძრავი ქონება მართლაც შეიძინა და ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრე და გამყიდველი თ-----ი იყო. აღნიშნული ფაქტის დასადასტურებლად მოპასუხეს სასამართლოსათვის მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, უფრო მეტიც, მისთვის კარგად იყო ცნობილი, რომ სადავო უძრავ ქონებას ისევ მაჭავარიანები ფლობდნენ.

6.6. რაც შეეხება მოპასუხე თ-----ის მიერ მიცემული განმარტებები სარწმუნოა თუ არა, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელიც გადაწყვეტილებას ედება საფუძვლად. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად დადგინდა, რომ მხარეთა ნება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლისას იყო სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები დაადასტურა უშუალოდ ხელშეკრულების მხარემ, თ-----მა, რასაც სასამართლო სარწმუნოდ მიიჩნევს იმდენად, რამდენადაც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომი გარემოებები, მაგალითად რომ ე.წ. „მყიდველი“ (თ-----ი) ფაქტობრივად არ დაუფლებია უძრავ ქონებას, რომ იგი იღებდა სარგებელს ამ ხელშეკრულებიდან, რომ შემდგომში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მყიდველს ფული უშუალოდ მისთვის არ გადაუცია და გადასცა მოსარჩელემ, რეალურმა მესაკუთრემ, რომ მ-----თან ხელშეკრულების დადებისას სახლის ფლობას ისევ მოსარჩელე მხარე

აგრძელებდა. შესაბამისად, აღნიშნული გარემოებები ერთიან ჯაჭვს ქმნის მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობის დასადასტურებლად.

როგორც უკვე აღინიშნა, მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა გამომდინარეობს მათ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან, რომელზეც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, როგორც სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს სამართლებრივი შეფასება მისცეს მის მიერ მითითებულ გარემოებებს.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გასაცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებული იქნეს წერილობითი ფორმაც. ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებით.

6.8. რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება, ხოლო ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 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 საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა მიიღოს ნაყიდი ქონება.

როგორც უკვე აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში მართალია მხარეთა შორის დაიდო ხელშეკრულებები, თუმცა სადავოა ამ ხელშეკრულებათა იურიდიული ბუნება. სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებათა ანალიზით მიიჩნევს, რომ მართალია მხარეთა (ნ-----სა და თ-----ს) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა რეალურად მათ შორის ამ შინაარსის ხელშეკრულება არ დადებულა, არამედ ამ უკანასკნელით გადაიფარა სხვა სახის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა - სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველყოფაც მოხდა კონკრეტული უძრავი

ნივთით. სასამართლო მხარეთა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს 2019 წლის 01 აგვისტოს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე თ-----ის მიერ მის მიმართ დასმულ კითხვებზე გაცემული პასუხების შინაარსზე, რა დროსაც მისი მხრიდან ფაქტობრივად დადასტურებულია, როგორც მასა და ნ-----ს შორის, ისე შემდეგ მ-----სა და ნ-----ს შორის არსებული სასესიო ვალდებულებით ურთიერთობა და ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად პირველი ხელშეკრულების დადებისას ნ-----ის, ხოლო შემდგომი ხელშეკრულების დადებისას მის საკუთრებაში რიცხული, თუმცა რეალურად ნ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის გამოყენების ფაქტი.

სასამართლოს მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის, კერძოდ, ნ-----სა და თ-----ს შორის არ წარმოშობილა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით, ვინაიდან თუკი ჩავთვლით, რომ მოპასუხე თ-----მა 2014 წლის 25 თებერვალს ნამდვილად შეიძინა მოსარჩელე ნ-----ისაგან საცხოვრებელი სახლი, შესაბამისად, თანხის გადახდის შემდეგ უძრავი ქონება არამარტო უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, არამედ ფაქტობრივადაც უნდა გადასულიყო მოპასუხის მფლობელობასა და სარგებლობაში. შესაძლებელია იმავე დღესვე არ განხორციელდეს უძრავი ქონების ფაქტობრივად გადასვლა ახალ შემძენზე, თუმცა გონივრულ ვადაში მაინც უნდა გადავიდეს მფლობელობაში, რათა როგორც მესაკუთრემ, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს ნივთი. უდავო გარემოებაა, რომ როგორც მოპასუხე თ-----თან ხელშეკრულების დადებაზე, ასევე მის შემდეგაც მოსარჩელები უწყვეტად ცხოვრობდნენ იმავე საცხოვრებელ სახლში, ხოლო მ-----მა სარჩელი ი-----ის გამოსახლების შესახებ აღძრა 2016 წლის 25 მარტს, ანუ თ-----თან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან (2015 წლის 12 იანვარი) 14 თვის შემდეგ.

გარდა ზემოთ აღნიშნული გარემოებისა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე თ-----ის მიერ მითითებულ გარემოებაზე, კერძოდ იმ გარემოებაზე, რომ მას სადავო სახლი არ უყიდია, არც ფაქტობრივად დაუფლებია და არც გაუყიდია, მისი ხელმოწერა მხოლოდ ფორმალური იყო, რაც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთერთი მხარე, გამყიდველი ამ ხელშეკრულების მხარე არ არის, უფრო მეტიც, მისივე განმარტებით, იგი საცხოვრებელი სახლის მყიდველსაც არ იცნობდა.

ამდენად ცალსახაა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთი ძირითადი პირობა ნივთის ფაქტობრივი გადაცემა შემძენზე (იგულისხმება თ-----ი), არ განხორციელებულა და არც „შემძენს“, ანუ მოპასუხე თ-----ს განუხორციელებია რაიმე ქმედება (2014 წლის 27 იანვრიდან 2015 წლის 12

იანვრამდე - მეორედ გაყიდვამდე) მისი როგორც მესაკუთრის „დარღვეული უფლების“ აღდგენის, მითუმეტეს, კუთვნილი ნივთის გასხვისების მიზნით. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ნ-----ს არც კი ჰქონია თავისი საცხოვრებელი სახლის გაყიდვის სურვილი, ნ-----მა თავდაპირველად თ-----ისგან, შემდეგ კი მ-----ისგან საჭირო თანხა მიიღო სესხის სახით, სანაცვლოდ კი, როგორც გადაცემული თანხის გარანტია, განხორციელდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებათა გაფორმება.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ მხარეთა რისკს წარმოადგენს თუ ვისთან შევლენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დადების დროსაც ერთგვარი რისკია, რომ აღნიშნული გარიგება, სადაოობისა და მოჩვენებითობის გამოვლენის შემთხვევაში, ბათილად იქნეს ცნობილი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან სახეზეა მოჩვენებითი გარიგება, შესაბამისად, 2014 წლის 27 იანვრისა და 2015 წლის 12 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები ბათილი გარიგებებია და ამ ხელშეკრულებებით დაიფარა რეალურად მხარეთა შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

6.9. რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულებების საგანს, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლს, რომლის თანახმად, 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). სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ნ-----ის სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა მისივე კუთვნილი უძრავი ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება იმდენად, რამდენადაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

სასამართლო მოპასუხე მ-----ის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავ ქონებას ყავს მესაკუთრე, რის დასადასტურებლადაც მან წარმოადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან აღნიშნული ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ არის დარეგისტრირებული, უძრავი ნივთის შესაძენად კი აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (სკ 183-ე მუხლი).

რაც შეეხება ი-----ის მოთხოვნას, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ი-----

-----ი არცერთი სადავო ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენს, იგი არასათანადო მოსარჩელეა (სსკ 84-ე მუხლი), შესაბამისად, მისი მოთხოვნა, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით არის დაუსაბუთებელი, უსაფუძვლო და არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს აქვთ სახელმწიფო ბაჟი 993 ლარის ოდენობით.

ასევე დადასტურებულია, რომ მოპასუხე თ-----მა მთავარ სხდომაზე ცნო მის მიმართ აღძრული სარჩელი. შესაბამისად, მოსარჩელეს მის მიერ გადახდილი ბაჟიდან, საერთო ჯამში 993 ლარიდან (წარმოდგენილია სამი ქვითარი - 193 ლარის, 300 ლარის და 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები) მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს თ-----ის მიმართ აღძრული მოთხოვნის პროპორციულად 251.85 ლარი, ხოლო დანარჩენი 741.15 ლარიდან 247.05 ლარის ანაზღაურება იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მან მთავარ სხდომაზე ცნო სარჩელი, უნდა დაეკისროს თ-----ს, ხოლო 484 ლარის ანაზღაურება - მ-----ს, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით:

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მაისის განჩინებით (საქმე № 12/41-18) სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მ-----ს (პ/ნ 5-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. გორი, ი. ჭავჭავაძის ჩიხი № 4, საკადასტრო კოდი: 6--4--2--0-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ვინაიდან სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სრულად დაკმაყოფილდა, აღნიშნული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში

გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა:

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----სა და თ-----ს შორის 2014 წლის 25 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. დადგინდეს ნ-----სა და თ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----სა და მ-----ს შორის 2015 წლის 12 იანვარს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. დადგინდეს ნ-----სა და მ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ქ. გორში ჭავჭავაძის ჩიხი №4-ში, მდებარე №6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იპოთეკის უფლება, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გ-----, ს/კ: №6--4--2--0-- დაუბრუნდეს საკუთრებაში ნ-----ს და მასზე აღირიცხოს იპოთეკა მ-----ის სასარგებლოდ.
4. გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მაისის განჩინებით (საქმე №12/41-18) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მ-----ისათვის (პ/ნ: 5-----) მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. გო-----, საკადასტრო კოდი: №6--4--2--0-- გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის შესახებ დარჩეს ძალაში გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და გაუქმდეს ამ უძრავი ქონების ნ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირების პროცესში.
5. მოსარჩელე ნ-----ს, მის მიერ 2018 წლის 11 ივნისს, შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300843150, ბანკის კოდი TRESGE22, (საგადასახადო დავალება №16823715) სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 500 ლარიდან, დაუბრუნდეს 251.85 ლარი, დანარჩენი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
6. თ-----ს მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, დაეკისროს 247.05 ლარის ანაზღაურება.
7. მ-----ს მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, დაეკისროს 484 ლარის ანაზღაურება.
8. მოსარჩელე ი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

**მოსამართლე
კუთხაშვილი**

მაია