



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

05 თებერვალი 2020 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასა--რთლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსა--რთლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივა-ი ნატო ხელაშვილი

მოსარჩელე თა--რ აბ-----ე

წარმომადგენელი და-----ე, ა-----ი, მა-----ი

მოპასუხე გი-----ი მა-----ე

წარმომადგენელი და-----ი

დავის საგა-ი: გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება, იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი თა--რ აბ-----ეს და გი-----ი მა-----ეს შორის 2017 წლის 11 ოქტომბერს დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მასში ცვლილების და/ა- და--ტების შეტა-ის შესახებ 2018 წლის 12 მაისის და 2018 წლის 25 აგვისტოს ხელშეკრულებები და უძრავი ქონება აღირიცხოს თა--რ აბ-----ის სახელზე.

1.2. დადებულად იქნას აღიარებული თა--რ აბ-----ეს და გი-----ი მა-----ეს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს იპოთეკა ქ. თბილისში, სო-----ში, ფი-----ის N1--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 7-----) 17700 აშშ დოლარის მოთხოვნის ნაწილში.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 201- წელს თა--რ აბ-----ემ დაიწყო კერძო სახლის მშენებლობა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 7-----. როდესაც მშენებლობა მივიდა შავი კარკასის მდგომარეობამდე, სახლის გასარემონტებლად, მუშების ა-აზღაურებისთვის და სახლის მცირეოდენი ტექნიკის შესაძენად საჭირო გახდა თა-ხა, დაახლოებით 26000 აშშ დოლარის ოდენობით. 2017 წლის 03 ოქტომბერს პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით N7----- მინდობილობის საფუძველზე თა--რ აბ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ს/კ 7----- სრული მართვა/გა-კარგვის უფლებამოსილება გადასცა და-----ეს, რომელიც შუა--ვლის მეშვეობით დაუკავშირდა კერძო მეკახშეს გი-----ი მა-----ეს, რომელმაც თა--რ აბ-----ეს შესთავაზა სესხი 26000 აშშ დოლარი 3 %-ის სარგებლით. მხარეები ზეპირსიტყვიერად შეთა-ხმდნენ მათ შორის არსებულ სამომავლო ურთიერთობაზე, რაც მოიცავდა საპროცენტო სარგებლის გადახდის წესზე შეთა-ხმებასაც. მოპასუხის გა-მარტებით მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების სა--რთლებრივი ფორმა იყო მხოლოდ ფორმალობა, რეალურად კი შეთა-ხმდნენ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე. მოსარჩელე და მისი წარმომადგენელი შევიდნენ გი-----ი მა-----ესთან ნდობაში და 2017 წლის 11 ოქტომბერს მასთან გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. გამოსყიდვის ფასი გა-ისაზღვრა 26000 აშშ დოლარიდა-, საიდანაც 2600 აშშ დოლარი იყო საშუა--ვლო მომსახურების პროცენტი, 4680 აშშ დოლარი - წინასწარ 6 თვის საპროცენტო სარგებელი, ხოლო დარჩენილი თა-ხა 18720 აშშ დოლარი ხელზე გადაუხადა გი-----ი მა-----ემ თა--რ აბ-----ეს. ხელშეკრულების გაფორმებიდან 6 თვის შემდეგ მოსარჩელემ დაიწყო ყოველთვიური საპროცენტო სარგებლის 3 %-ის 780 აშშ დოლარის გადახდა, რომელსაც პირადად და-----ეს უხდიდა მის ოფისში. 2018 წლის 15 მაისს მხარეები შეთა-ხმდნენ გამოსყიდვის ახალ ვადაზე, კერძოდ, 2018 წლის 11 აგვისტოზე, ხოლო 2018 წლის 25 აგვისტოს მხარეთა შორის ისევ გაფორმდა და--ტებითი ხელშეკრულება, სადაც გამოსყიდვის ვადად გა-ისაზღვრა 2018 წლის 11 დეკემბერი და გამოსყიდვის ფასი გაიზარდა 4000 აშშ დოლარით, თუმცა აღნიშნული თა-ხა გი-----ი მა-----ეს თა--რ აბ-----ისთვის არ მიუცია და შეთა-ხმდნენ, რომ ხელშეკრულების ძირ თა-ხას 26000 აშშ დოლარს გამოაკლდებოდა. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ვინაიდან- მოსარჩელემ მოითხოვა და--ტებით დრო თა-ხის დასაფარად, მოპასუხემ მეტი სა-დოობისთვის მოითხოვა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სახლის გასაღები, რაზედ თა--რ აბ-----ეს დასთანხმდა. როდესაც მოსარჩელემ გი-----ი მა-----ეს შესთავაზა სესხის ძირი თა-ხის 17700 აშშ დოლარის მიცემა, მა- უარი გა-აცხადა და მოითხოვა საბაზრო ფასი საწყისად 45000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან- 2019 წლის თებერვლის თვემდე - სახლის გასაღების გადაცემამდე პირადად და-----ეს აწარმოებდა მუშების დახმარებით სარემონტო სამუშაოებს და მოპასუხისგა- ალებული მთლიან-ი თა-ხა მოხმარდა მოსარჩელის კუთვნილი კერძო სახლის სარემონტო სამუშაოებს. მოპასუხემ თვალთმაქცური გარიგების გაფორმების

შედეგად რეალურად გადაფარა მხარეთა შორის არსებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. მოპასუხემ სულ გადაიხადა 18720 აშშ დოლარი, ხოლო სა-აცვლოდ მიითვისა მოსარჩელის საკუთრება, რომელიც იმ დროისათვის იყო შავი კარკასი და მისი სარემონტო სამუშაოები მოპასუხისგანასესხები თა-ხით და თავისი და-აზოგით დააფინანსა თა--რ აბ-----ემ, რაშიც გადაიხადა 25000 აშშ დოლარი, სესხზე პროცენტის სახით გადაიხადა 20780 აშშ დოლარი, ასევე მას აქვს მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის გასაღები, ხოლო აღნიშნულ სახლში და--ტებით 10000 აშშ დოლარის ღირებულების ტექნიკა, ავეჯი და პირადი მოხმარების ნივთებია გა-თავსებული.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე გი-----ი მა-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მასსა და და-----ეს შორის, რომელიც წარმოადგენდა თა--რ აბ-----ის მინდობილ პირს, დაიდო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. სადავო სახლი მდებარეობს კერძო დასახლებაში, გ-----ს ბოლოს. ხელშეკრულებით მისი სარეალიზაციო ღირებულება გა-ისაზღვრა 26000 აშშ დოლარით, მაშინ, როდესაც რეალური ღირებულება დაახლოებით 31000 აშშ დოლარს შეადგენდა. მოპასუხეს მოეწონა ადგილი, სახლი, ფასი და ვინაიდან- სახლი იაფი ღირდა, მოპასუხეს ჩაუვარდა მომენტი და იყიდა, თუმცა მოსარჩელეს მისცა შესაძლებლობა მისი გამოსყიდვისთვის. და--ტებით 4000 აშშ დოლარი გადაუხადა იმის გამო, რომ მოსარჩელემ სახლში ჩაატარა გარკვეული სარემონტო სამუშაოები, რა--ც ღირებულება მოუმატა სახლს. გი-----ი მა-----ემ მოსარჩელეს გამოსყიდვის ვადა ორჯერ გაუგრძელა, მაგრამ მოსარჩელემ გამოსყიდვისთვის საჭირო თა-ხის გადახდა ვერ შეძლო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 2017 წლის 03 ოქტომბერს პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით N17----- მინდობილობის საფუძველზე და-----ეს თა--რ აბ-----ემ მია-იჭა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ს/კ 7----- სრული მართვა/გა-კარგვის უფლებამოსილება.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N17----- მინდობილობა (ს.ფ. 26-29)

3.1.2. უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი გ-----, ფი-----ის ქუჩა N1-, ს/კ 7----- საკუთრების უფლებით ირიცხება გი-----ი მა-----ის სახელზე უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ 75-76)

3.1.3. მოსარჩელემ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში ვერ შეძლო უძრავი ნივთის გამოსყიდვისათვის გათვალისწინებული თა-ხის გადახდა გი-----ი მა-----ისტვის, რის გამოც უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი თბილისი, სოფელი გ-----, ფი-----ის ქუჩა N1-, ს/კ 7----- დარჩა გი-----ი მა-----ის საკუთრებაში.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-გა-მარტებები (იხ. სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 2017 წლის 11 ოქტომბერს ერთი მხრივ გი-----ი მა-----ეს და მეორეს მხრივ და-----ეს, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილ პირს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის საგა-ს წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი გ-----, ს/კ 7-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება გა-ისაზღვრა 26000 აშშ დოლარით, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღისთვის შეადგენს 64474.80 ლარს. გამოსყიდვის ბოლო ვადად გა-ისაზღვრა 2018 წლის 11 აპრილი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 11 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით(ს.ფ 29-32)

3.2.2. 2018 წლის 12 მაისს ერთი მხრივ გი-----ი მა-----ეს და მეორეს მხრივ და-----ეს, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილ პირს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების და/ა- და--ტების შეტა-ის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თა-ახმად გაიზარდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საბოლოო ვადად გა-ისაზღვრა 2018 წლის 11 აგვისტო. ყველა და-არჩენი პირობა დარჩა უცვლელი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 12 მაისის ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების და/ა- და--ტების შეტა-ის შესახებ (ს.ფ 33-35)

3.2.3. 2018 წლის 25 აგვისტოს ერთი მხრივ გი-----ი მა-----ეს და მეორეს მხრივ და-----ეს, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილ პირს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების და/ა- და--ტების შეტა-ის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თა-ახმად გაიზარდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საბოლოო

კადად გა-ისაზღვრა 2018 წლის 11 დეკემბერი. გაიზარდა ნასყიდობის ფასი 4000 აშშ დოლარით, რაც ხელშეკრულების სა-ოტარო წესით დადასტურების დღისთვის შეადგენს 10288 ლარს. ყველა და-არჩენი პირობა დარჩა უცვლელი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 25 აგვისტოს ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების და/ა- და--ტების შეტა-ის შესახებ (ს.ფ 36-38)

3.2.4. არ არსებობს გი-----ი მა-----ეს და და-----ეს, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილ პირს შორის 2017 წლის 11 ოქტომბერს გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სა--რთლებრივი საფუძვლები.

საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც გი-----ი მა-----ემ 26000 აშშ დოლარად და-----ისგა-, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილი პირისგა- შეიძინა ქ. თბილისში, სოფელი გლდა-ში მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ 7-----. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მას მოპასუხესთა-ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დაუდია, ვინაიდან- რეალურად მოსარჩელეს არ სურდა ქონების გაყიდვა და მა- გი-----ი მა-----ესთა- დადო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. თავის მხრივ მოპასუხე კატეგორიულად არ ეთა-ხმება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებას, ვინაიდან- მა- და-----ესთა-, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილ პირთა- დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და მხარეებმა მხოლოდ ნასყიდობის ნება გამოავლინეს, ისინი სესხის პირობებზე არ შეთა-ხმებულა-. შეთა-ხმდნენ კონკრეტულად გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის არსებით პირობებზე.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო გა-მარტებას. მათი გა-მარტებები გამორიცხავენ ერთმა-ეთის არგუმენტებს. სასა--რთლო ორივე მხარის გა-მარტებას აფასებს თა-აბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად. საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასა--რთლო ხელმძღვა-ელობს მხარეთა თა-ასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თა-ახმად, სა--რთალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა-აბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავია-თი მოთხოვნები,

უარყონ ა- გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თა- აბრადაა გადა-აწილებული, მხარეები თავად გა-საზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად და ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება მათ მიერ სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან- გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გა- აწილებულია სა--რთლია-ად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის გა-ხორციელებაც მას შეუძლია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადა-აწილება საქმის გა-ხილვის უმთავრესი პრინციპია. მოცემულ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელე თა--რ აბ----ეს. მა- უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება სესხისა და იპოთეკის არსით. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თა-ხის გადაცემის ა- მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის და--დასტურებელი მტკიცებულებით ა- სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ა- ირიბად დაადასტურებდა მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას. თავის მხრივ მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა.

მოსარჩელე თა--რ აბ----ის წარმომადგენელმა და-----ემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა სარჩელი და ზეპირი გა- მარტება, მტკიცებულების სახით კი მის მიერ წარმოდგენილი იქნა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება, მასში ცვლილებების და და--ტებების შეტა-ის შესახებ ხელშეკრულებები, სარემონტო მასალის შეძენის და-- დასტურებელი ქვითრები და ზედნადებები და ხელოსნების ხელწერილები შესრულებული სამუშაოების ღირებულების თაობაზე.

მოსარჩელემ სხდომაზე მიუთითა, რომ ოჯახს ჰქონდა ფინანსური პრობლემები, დასაფარი ჰქონდათ სესხი და სადავო ბინა იყო გასარემონტებელი. აღნიშნულის გამო მოპასუხისგა- გი-----ი მა-----ისგა- აიღო სესხი 26000 აშშ დოლარის ოდენობით, 6 თვის სარგებელი 5000 აშშ დოლარი წინასწარ გადაუხადა, რადგა- სესხის სარგებელი შეადგენდა 3 %-ს, ხოლო საშუა--ვლო შეადგენდა 10 %-ს. მოსარჩელეს რომ სცოდნოდა, რომ მხარეთა შორის რეალურად გაფორმებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და არა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, მაშინ შესაძლებელი იყო, რომ მას სახლი არ გაერემონტებია და აღნიშნული ხარჯი არ გაეწია. ის ფიქრობდა, რომ გაარემონტებდა სახლს, გასწევდა ხარჯს და შემდგომ სახლს დაიბრუნებდა. რისკი უფრო ნაკლები იქნებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში. სესხის სახით აღებული 26000 აშშ

დოლარიდა- მხოლოდ ნაწილი, დაახლოებით 18000 აშშ დოლარი მოხმარდა სახლის რემონტს, ნაწილი თა-ხით დაიფარა სხვა ვალდებულებები. შემდგომ და-----ის მიერ მოხდა მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ნახალოვკაში მდებარე სახლის გასხვისება და სადავო სახლის გასარემონტებლად და--ტებითი რესურსები იქნა მოძიებული. ბინის გასხვისებისთა-ავე მოსარჩელის მიერ მოხდა ბა-კიდა- 10000 აშშ დოლარის გამოტა-ა და მოპასუხე მხარეზე გადაცემა. თუმცა, ვინაიდან- გარკვეული პერიოდი მოსარჩელე ვერ იხდიდა სარგებელს და ძირითად თა-ხას, მოპასუხემ მას შესთავაზა გაეფორმებინათ ხელშეკრულება ძირითად ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტა-ის თაობაზე და ნასყიდობის თა-ხა გა-ესაზღვრათ 30000 აშშ დოლარით, რაშიც შევიდოდა გადაუხდელი სარგებელი. შესაბამისად, შედგა ახალი ხელშეკრულება. აღიშნული ურთიერთობა მხარეთა შორის დამყარებული იყო გა-საკუთრებულ ნდობაზე და შესაბამისად დაიდო არა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, არამედ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოპასუხე მხარის მიმართ გამოცხადებული ნდობის გათვალისწინებით მოსარჩელე თა-ხის გადაცემის დროს მოპასუხეს არ ართმევდა ხელწერილს, ხოლო თა-ხის გადახდას საბა-კო გადარიცხვის გზით მისივე თხოვნით არ ახორციელებდა. მოსარჩელეს თავისი არგუმენტების დასამტკიცებლად არ წარმოუდგენია წერილობითი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

საქმეზე **მოწმის სახით დაკითხულმა გი-----ი სა-----მა გა-მარტა**, რომ მუშაობს დირექტორად საინვესტიციო კომპა-იაში, რომლის დამფუძნებელიც არის და-----ე. გი-----ი მა-----ე მათ კომპა-იას აწვდიდა ინფორმაციას გასაყიდი ა- გასაქირავებელი ობიექტების შესახებ. ის ხშირად მიდიოდა მათთა-ოფისში. გი-----ი სა-----ს ჰქონდა ინფორმაცია, რომ გი-----ი მა-----ე ეწეოდა მევახშეობას და გასცემდა სესხს, შესაბამისად, როდესაც მის ახლობელს, კახა მა-ჯგალაძეს დასჭირდა სესხი, რეკომენდაცია გაუწია გი-----ი მა-----ეს, თუმცა გარიგება მათ შორის არ შედგა. გი-----ი სა-----ის კომპა-ია არ ეწეოდა იპოთეკური სესხების აღებას, შესაბამისად ის გი-----ი მა-----ესთა-ურთიერთობაში არ შედიოდა. მისგა- მხოლოდ ინფორმაციას იღებდა გასაყიდი ობიექტების შესახებ. და-----ის საინვესტიციო კომპა-ია ძირითადად მუშაობდა მიწებზე, სასტუმროებზე, ბინებზე, აქირავებდნენ და ყიდდნენ მათ, უცხოელ ინვესტორებს უქმნიდნენ ინვესტიციის წარმოებისთვის შესაფერის გარემოს, იყვნენ ე.წ. მაკლერები. გი-----ი სა-----ის ინფორმაციით სადავო ბინა სინამდვილეში არის და-----ის დედის, მაგრამ რიგი მიზეზების გამო გადაფორმებულია დედის მეგობარზე თა--რ აბ-----ზე. მოწმის გა-მარტებით მისთვის ცნობილი იყო, რომ ბინა იპოთეკით იყო დატვირთული, თუმცა სესხის თა-ხის ოდენობა მისთვის უცნობია. დაახლოებით 2017 წელს ის შეესწრო საუბარს გი-----ი მა-----ეს და და-----ეს შორის, საიდა-აც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ადგილი ჰქონდა სესხის სარგებლის ერთი თვით დაგვია-

ებას, რის გამოც და-----ემ გი-----ი მა-----ეს ოფისში გადასცა 1200 აშშ დოლარი. რასაც შეესწრო გი-----ი სა-----იც.

მოწმის სახით დაკითხულმა ა-ა ხა-----ემ გა-მარტა, რომ არის და-----ის და. სახლი გაფორმებულია მათ ნათესავზე, რომელიც საზღვარგარეთ ცხოვრობს. თუმცა ბინაში მათ უნდა ეცხოვრათ და შესაბამისად არემონტებდნენ. ვინაიდან ბინის გასარემონტებლად დასჭირდათ თა-ხა, გააფორმეს ხელშეკრულება გი-----ი მა-----ესთან, რომელიც ხშირად მიდიოდა მათთან ოფისში. მართალია ხელშეკრულების დადებას და მის არსებით პირობებზე შეთა-ხმებას არ დასწრებია, მაგრამ მისთვის ცნობილია, რომ მოპასუხეს წინასწარ გადაუხადეს 6 თვის სარგებელი დაახლოებით 3-4 ათასი აშშ დოლარი, რაც მხარეთა შეთა-ხმებით იყო დადგენილი. აღნიშნულ საკითხებს აწესრიგებდა და-----ე. სახლის გასაღები მათ ჰქონდათ, რადგან აგრძელებდნენ მის გარემონტებას და ვინაიდან ნოემბრის თვეში საცხოვრებლად იქ გადასავლას აპირებდნენ, ინტენსიურად უწყევდა სარემონტო მასალის შესაძენად სიარული და რემონტის მსვლელობაზე თვალყურის დევნება. რადგან ხელშეკრულების ვადა გავიდა თებერვალში, ბინა გახდა მოპასუხის, შესაბამისად მა- მოითხოვა მთლიან-ი თა-ხის გადახდა, რის შემდგომაც დაუბრუნებდა გასაღებს, თუმცა 30000 აშშ დოლარის ნაცვლად მოითხოვა ჯერ 45000 აშშ დოლარის გადახდა, ხოლო შემდგომ შეამცირა და მოითხოვა 40000 აშშ დოლარის ა-აზღაურება. აღნიშნული თა-ხის გადახდას მოსარჩელე ასეთ მოკლე ვადაში ვერ შეძლებდა, შესაბამისად ვერ მოახერხეს სახლში შესვლაც, სადაც გა-თავსებულია მოსარჩელის და მოწმის ნივთები. რეალურად აღნიშნული სადავო ბინა არის მოწმე ა-ა ხა-----ის და მასზე უნდა მომხდარიყო გადაფორმება. 2018 წლის ივნისის თვეში გაასხვისეს ნახალოვკაში მდებარე სახლი. დაფარეს ფინანსური ვალდებულებები და რადგან ბიზნეს საქმიანობიდან ელოდებოდნენ თა-ხის შემოსავალს, რომელიც უნდა მოხმარებოდა სადავო ბინის გამოსყიდვას, დარჩენილი თა-ხა მოახმარეს მის გარემონტებას. 2019 წლის აპრილის თვეში გი-----ი მა-----ე დაიბარეს საჯარო რეესტრში თა-ხის გადასახდელად, თუმცა აღნიშნული ვერ მოხერხდა, რადგან მოპასუხემ სესხად აღებული თა-ხაზე გაცილებით დიდი თა-ხა მოითხოვა, რაც მოსარჩელეს არ გააჩნდა იმ პერიოდისთვის, შესაბამისად ვერ მოხერხდა ბინის დაბრუნება.

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდება შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. თუ მოსარჩელემ სესხის აღების დროს წინასწარ გადაიხადა პროცენტი, მაშინ მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილია რამდენიმე თვის პროცენტი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს რომელიმე დოკუმენტში, კერძოდ, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა იყოს კონკრეტულ

მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელე წარმოადგენდა სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულებას, ხელწერილს, ვალის აღიარების ხელწერილს, მტკიცებულებას პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკს ა- სხვა მსგავს მტკიცებულებას, ასეთ შემთხვევაში ლოგიკური დასკვნის საფუძველზე სასა--რთლოს შეექმნებოდა შინაგა-ი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებულია სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. უფრო მეტიც, საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა გი-----ი სა-----მა გა-მარტა, რომ 2017 წელს მისი თა-დასწრებით და-----ემ გი-----ი მა-----ეს გადასცა სესხის სარგებელი 1200 აშშ დოლარი, რაც ეწინააღმდეგება მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას რომ მის მიერ სესხის 6 თვის სარგებელი წინასწარ იქნა გადახდილი მოპასუხისთვის. ხელშეკრულება დაიდო 2017 წლის 11 ოქტომბერს. შესაბამისად 6 თვის სარგებელი მოიცავდა 2017 წლის 11 ოქტომბრიდან- 2018 წლის 11 აპრილამდე პერიოდს, რაც გამორიცხავს მოსარჩელის მხრიდან- 2017 წელს მოპასუხისთვის სარგებლის გადახდის ვალდებულების არსებობას.

მოსარჩელის მიერ მითითებული ზემოაღნიშნული არგუმენტების საწინააღმდეგოდ არსებობს მხარეებს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს ხელშეკრულება დადებულია მარეგისტრირებელ ორგა-ოში მხარეთა მონაწილეობით, მასზე შესრულებული ხელმოწერა სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, სასა--რთლო მიიჩნევს, რომ სავარაუდოდ მოსარჩელეს უნდა სცოდნოდა სხვაობა ნასყიდობასა და სესხის არსს შორის, მითუმეტეს, რომ მას (მისივე და მოწმეთა გა-მარტებით) ამ ხელშეკრულების დადებამდე უკვე ჰქონდა მიღებული გამოცდილება, კერძოდ და-----ე არის საინვესტიციო კომპა-იის დამფუძნებელი, რაც გულისხმობს იმას, რომ მისი საქმიანობა მოიცავს საინვესტიციო სფეროს და უცხოელების იურიდიულ და სა--კლერო ნიუა-სებში გათვითცნობიერებას, დაკავებული იყო სა--კლერო სფეროთი, ასევე სასესხო ურთიერთობებში იმყოფებოდა სხვა პირთა-. შესაბამისად, სასა--რთლოს შეექმნა შინაგა-ი რწმენა, რომ მისი საქმიანობიდან- გამომდინარე, მოპასუხისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო ის სა--რთლებრივი შედეგი რაც უნდა მოჰყოლოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას და ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

ა--სთა-, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულება არ ასახავს სესხს, გარდა თავად მხარის ახსნა-გა-მარტებისა, რომელიც ურთიერთგამომრიცხავია. ამდენად, სასა--რთლო მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობას აფასებს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებად, რომელიც დადასტურებულია საქმეში არსებული უფრო მყარი და და--ჯერებული მტკიცებულებით ვიდრე მოსარჩელის ზეპირი გა-მარტება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე.

3.2.5. აქვე სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნები ეფუძნება ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მისი თვალთმაქცური ხასიათის გამო. და-----ე, როგორც თა--რ აბ-----ის მინდობილი პირი ამტკიცებს, რომ გი-----ი მა-----ესთა- დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო დასაბუთება იმისა, რომ რეალურად მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. აქედან- გამომდინარე, არ არსებობს სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ -სა--რთლებრივი საფუძვლები. რის გამოც მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას ასევე მოთხოვნის ამ ნაწილში და შესაბამისად უძრავი ქონების თა--რ აბ-----ის სახელზე აღრიცხვის ნაწილშიც.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასა--რთლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სა--რთლებრივი შეფასების საფუძველზე სასა--რთლოს მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულებები თვალთმაქცური გარიგება არაა. ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, რის გამოც თა--რ აბ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კა-ონები, რომლითაც სასა--რთლომ იხელმძღვა-ელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 81-ე, 317-ე, 319-ე, 327-ე, 477-ე, 509-ე, 623-ე, 624-ე, 477-ე, 429-ე მუხლები
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი

6. სა--რთლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზია-ის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ა- კა-ონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ ვალდებულება ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ა- ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან- თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ა-უ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ა- მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს

დელიქტური ვალდებულებიდა- ა- უსაფუძვლო გამდიდრების ა- კა-ონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდა-.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის ვალდებულება წარმოშობილია მათ შორის დადებული ხელშეკრულებიდა-, რომელიც ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თა-ახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სა--რთლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ა- შეწყვეტისაკენ. გარიგების (ხელშეკრულების) დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. შესაბამისად, მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს ვალდებულებითი სა--რთლის მარეგულირებელი ნორმებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით კერძო სა--რთლის სუბიექტებს შეუძლიათ კა-ონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და გა-საზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთა-ხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ, კა-ონის ფარგლებში, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და გა-საზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთა-ხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ა- შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთა-ხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კა-ონს, ჯდებოდეს მორალის ფარგლებში და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს თა-ახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლისა. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებული გარიგება მთლიანად შეესაბამება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით გარიგების დადებისა და უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით გასხვისებისათვის კა-ონით დადგენილ ყველა წესს.

სასა--რთლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს თა--რ აბ-----ეს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ. თბილისი, სოფელი გ-----, ს/კ 7------. ამ ქონებასთა- დაკავშირებით, მა- წარმომადგენლის მეშვეობით, გი-----ი მა-----ესთა- დადო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოპასუხემ მოსარჩელისგა- შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა 26000 აშშ დოლარი და შემდგომ და--ტებით 4000 აშშ დოლარი. ისინი შეთა-ხმდნენ, რომ მოსარჩელეს უფლება ექნებოდა 6 თვის ვადაში გადაეხადა ხელშეკრულებაში მითითებული თა-ხა და ქონებაზე აღედგინა

საკუთრების უფლება. ამ ტიპის შეთა-ხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლით რეგულირებული შეთა-ხმებაა. დასახელებული ნორმით, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების გა-ხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას ახასიათებს გარკვეული თავისებურება-ი, კერძოდ, გამყიდველს უფლება აქვს გასხვისებული ნივთი გამოისყიდოს დათქმულ ვადაში, მყიდველს კი უფლება არ აქვს უარი თქვას სასყიდლის მიღებასა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისათვის დაბრუნებაზე. სახელშეკრულებო ვალდებულება მესაკუთრეს უზღუდავს მესაკუთრის უფლებას, ფლობდეს, სარგებლობდეს და გა-კარგავდეს გამოსყიდვის უფლებით შეძენილ ქონებას გამოსყიდვისათვის დათქმული ვადის გასვლამდე. თავის მხრივ გამყიდველსაც დაკისრებული აქვს ვალდებულება - გამოსყიდვითი ფუნქცია გა-ახორციელოს მხოლოდ გამოსყიდვისათვის დათქმულ ვადაში. თუ ის არ ისარგებლებს გამოსყიდვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ მას ესპობა უფლება სხვა დროსაც გადაიხადოს ღირებულება და გამოისყიდოს ქონება. რა თქმა უნდა ქონების გამოსყიდვის უფლება მას არ ერთმევა ვადის გასვლის შემდეგაც, მაგრამ ამ ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის გაყიდვის უფლება ენიჭება მის ნამდვილ მესაკუთრეს და ის ვალდებული აღარაა იმავე ფასში, ა- თუნდაც გა-სხვაკებულ ფასში მიჰყიდოს კუთვნილი ქონება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ დათქმულ ვადაში ვერ გადაუხადა მოპასუხეს ქონების გამოსყიდვის საფასური, შესაბამისად, მა- ხელიდა- გაუშვა ყველა ის საშელავათო უფლება, რაც მინიჭებული ჰქონდა გამოსყიდვის უფლების ფარგლებში.

საერთო ჯამში გამოსყიდვის უფლებით დადებულ ნასყიდობას მოსარჩელე ბათილ გარიგებად მიიჩნევს იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ ხელშეკრულება არ გამოხატავს მხარეთა მიერ გამოხატულ ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე და ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თა-ახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კა-ონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ა- ზნეობრივ ნორმებს, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თა-ახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ა- ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ა- მოჩვენებით, ბათილია.

მოსარჩელის მოთხოვნის სა--რთლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასა--რთლო გა-მარტავს, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთა- დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ა--სთა-გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თა-ხვედრაში. გარიგების შინაარსს პირველ რიგში გა-საზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თა-ხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა ნება გამოავლინოს ქონების ნასყიდობაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თა-ხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა გა-მარტოს 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 ა- მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადებად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარის ურთიერთშეთა-ხმება გარიგების არსებითი პირობების შესახებ და შეთა-ხმების 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 დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთა-ხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთა-ხმება, ა-და რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კა-ონის 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 მოსარჩელემ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თა-ახმად, ნასყიდობის

ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს საქონელი. ა--ვე კოდექსის 509-ე მუხლის თა--ახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების გა--ხოციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

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

სასა--რთლო აღნიშნავს, რომ სესხის ხელშეკრულების არსი - თა--ხის გადაცემა და თა--ხის დაბრუნების ვალდებულება - გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მსგავსია, ორივე შემთხვევაში მოვალემ კრედიტორს უნდა დაუბრუნოს მიღებული თა--ხა, როგორც ნივთის გაყიდვით მიღებული, ისე სესხის ხელშეკრულებით მიღებული თა--ხა, მაგრამ სესხის ხელშეკრულების შემთხვევაში, აუცილებელია დადგინდეს შეთანხმება სესხზე და სესხის არსებით პირობებზე. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ამის დასადასტურებლად მტკიცებულებები ვერ წარმოადგინა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლის მიხედვით კი მოსარჩელე თვითონ იყო ვალდებული ზეპირი გა--მარტებით გადმოცემული არგუმენტები დაესაბუთებინა მყარი მტკიცებულებებით. მას ასეთი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, ვერ დაამტკიცა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურად დადებით დაფარეს სხვა გარიგება. ასევე ვერ დაამტკიცა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე და მიუხედავად ამისა, გარიგება გაფორმდა ნასყიდობის სახით. შესაბამისად, სასა--რთლოს მიერ მისი არგუმენტები არ იქნა გაზიარებული.

სასა--რთლო მიიჩნევს, რომ საქმის გა--ხილვის შედეგად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისია დასკვნის გასაკეთებლად, რომ სადავო გარიგება არ წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რის გამოც არ არსებობს თა--რ აბ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სა--რთლებრივი საფუძველი.

6.2. სასა--რთლო ასევე აღნიშნავს, რომ არსებობს შემთხვევები, როდესაც კა--ონმდებელი თავად უთითებს მხარეს, კონკრეტული ფაქტის

დასადასტურებლად წარადგინოს მატერიალური კა-ონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სახის მტკიცებულება. ასეთი შემთხვევას ვხვდებით სსკ-ის **429-ე მუხლის** პირველი ნაწილის შინაარსში, რომლის მიხედვით, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ა- ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის და--დასტურებელი დოკუმენტი.

მითითებული და-აწესის ძალით, მხარეს, რომელიც კონკრეტულ სა--რთლებრივ ურთიერთობაში წარმოადგენს მოვალეს, შესაძლებლობა ეძლევა კრედიტორის მიმართ შესრულებული ფულადი ვალდებულების დასადასტურებლად მოსთხოვოს კრედიტორს შესრულებული ვალდებულების შესახებ წერილობითი დოკუმენტის – დასტურის გაცემა. აღნიშნული დოკუმენტის გაცემის მოთხოვნა – მოვალის უფლება, ხოლო მისი გაცემა კრედიტორის უშუალო ვალდებულებაა. მითითებული კუთხით კა-ონმდებელი ეხმარება მოვალეს, შექმნას და მიიღოს მის მიერ შესრულებული ფულადი ვალდებულების შესრულების და--დასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება. მიუხედავად იმისა, რომ, სსკ-ის 105-ე **მუხლის** თა-ახმად, სასა--რთლოსათვის არც ერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია წინასწარ დადგენილი იურიდიული ძალა და მათი შეფასება ხდება ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გა-ხილვის საფუძველზე, სსკ-ის **429-ე მუხლით** გათვალისწინებული მტკიცებულების წარდგენისას მოვალის პოზიციის დასაბუთებულობის ხარისხი ძალიან-მაღალია. მეორე მხრივ, დასახელებული ნორმა ზღუდავს მოვალეს და ავალებს, სადავო შესრულება დაადასტუროს სწორედ მითითებული სახის მტკიცებულებით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მისი უფლების გა-უხორციელებლობა მხარისათვის არახელსაყრელი სა--რთლებრივი შედეგის დადგომას უკავშირდება.

გა-სახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი თა--რ აბ-----ეს და გი-----ი მა-----ეს შორის 2017 წლის 11 ოქტომბერს დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მასში ცვლილების და/ა- და--ტების შეტანის შესახებ 2018 წლის 12 მაისის და 2018 წლის 25 აგვისტოს ხელშეკრულებები და უძრავი ქონება აღირიცხოს თა--რ აბ-----ის სახელზე.

ა--ვდროულად ითხოვს დადებულად იქნას აღიარებული თა--რ აბ-----ეს და გი-----ი მა-----ეს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს იპოთეკა ქ. თბილისში, სო-----ში, ფი-----ის N1--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 7-----) 17700 აშშ დოლარის მოთხოვნის ნაწილში. თუმცა იმ ფაქტობრივი გარემოების და--დასტურებელი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელემ ნაწილობრივ შეასრულა ფულადი ვალდებულება მოპასუხის მიმართ და შეუსრულებელი ვალდებულება შეადგენს 17 700 აშშ დოლარს მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი. ა--სთა- მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა გა-საზღვრული, თუ რას წარმოადგენს

მითითებული თა-ხა, მთლიანად სესხის ძირ თა-ხას თუ ნაწილი პროცენტს.

6.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თა-ახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სა--რთლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ა-დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასა--რთლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

გა-სახილველ შემთხვევაში არ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობასთან- დაკავშირებით, ვინაიდან დადგინდა, რომ ხელშეკრულების დადებისას ადგილი არ ჰქონია თვალთმაქცურ გარიგებას, მხარეებმა გარიგების გაფორმებისას გამოხატეს ნამდვილი ნება. მოსარჩელის მხრიდან- ადგილი არ ჰქონია ფულადი ვალდებულების ნაწილობრივ შესრულებას

ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ არ არსებობს თა--რ აბ-----ის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრე ცნობის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სა--რთლებრივი საფუძველი, ვინაიდან წინამდებარე სასარჩელო მოთხოვნა წარმოადგენს თა-დევ შედეგს ძირითადი მოთხოვნისა, რომლის დაუსაბუთებლობა თავისთავად გამორიცხავს აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებასაც.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა-ახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არა-აკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადებით, სარჩელზე უარის თქმისას სასა--რთლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

გა-სახილველ შემთხვევაში სარჩელის წარმოდგენისას მოსარჩელეს სრულად არ გადაუხდია სახელმწიფო ბაჟი დავის საგნის 3%-ის ოდენობით, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობამ შეადგინა 1465 ლარი. ვინაიდან-მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მითითებული საპროცესო ნორმის საფუძველზე სასა--რთლოს მიაჩნია, რომ თა--რ აბ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ და--ტებით უნდა დაეკისროს 441 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან- დაკავშირებული საკითხები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თა-ახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის გა-უზილველად დატოვების ა- საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასა--რთლო თავისი გადაწყვეტილებით (გა-ჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთა- დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას.

ვინაიდა- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასა--რთლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის გა-ჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც გი-----ი მა-----ეს (პ/ნ 0-----8) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების - მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი გ-----, ფი-----ის ქ. 1--ში, საკადასტრო კოდი 7----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. **თა--რ აბ-----ის** სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასა--რთლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის გა-ჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც გი-----ი მა-----ეს (პ/ნ 0-----8) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების - მდებარე ქ. თბილისი, სოფელი გ-----, ფი-----ის ქ. 1--ში, საკადასტრო კოდი 7----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

3. მოსარჩელე თა--რ აბ-----ეს სახელმწიფო ბაჟის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ და--ტებით დაეკისროს 441 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა--რთლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდა- 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასა--რთლოს მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ა- მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდა- არა უადრეს 20 და არა უგვია-ეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასა--რთლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდა- 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსა--რთლე
ეცადაშვილი**

თინათინ