საქმე №2/23815-19

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

31 მარტი, 2020 წელი **ქ. თბილისი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - გვანცა გიორგაძე

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - თ----------ე
წარმომადგენელი - თ----------

მოპასუხეები (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეები) - ი----------ი, გ----------ი
წარმომადგენლები - თ----------

დავის საგანი ძირითად სარჩელზე - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

დავის საგანი შეგებებულ სარჩელზე - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, უძრავი ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე თ---------- და გ----------ს შორის 2019 წლის 9 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, დადებული უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისში, მუხიანის მე-4 ა მ/რ, კორპუსი N-, ბინა N-- (ს/კ N-----

----------).

ძირითადი სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2019 წლის 9 იანვარს მოპასუხეებთან გაფორდა სესხის ხელშეკრულება, მოპასუხეებმა თ----------ეს გადასცეს თანხა 31000 აშშ დოლარი, რაშიც თ----------ეს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა გადაცემული თანხის 3%, რაც შეადგენდა 930 აშშ დოლარს. ი----------ისა და გ----------ის კატეგორიული მოთხოვნა იყო, რომ სესხის ნაცვლად ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულიყო, რადგან მათ არ სურდათ საჯარო რეესტრში იპოთეკარებად დაფიქსირება, ვინაიდან მოუწევდათ მიღებული სარგებლიდან საგადასახადო გადასახადის გადახდა.

ვინაიდან თ----------ეს სხვა გზა აღარ ჰქონდა, უნდა გადაეხადა ამ ხელშეკრულებამდე 2018 წლის 25 ოქტომბრის ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, იგი იძულებული გახდა დათანხმებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას.

ხელშეკრულების დადებისთანავე მოპასუხეებმა დაიტოვეს წინასწარი 3 თვის პროცენტი - 2790 აშშ დოლარი, ხოლო მე-4 თვის პროცენტი გადახდილი იქნა მაისი-ივნისის თვეში. რადგან სადავო ხელშეკრულება სინამდვილეში იყო სესხის ხელშეკრულება ი----------ი და გ----------ი პროცენტს იღებდნენ. აღნიშნულს ადასტურებს გადახდის ქვითრები.

ივლისის თვეში თ----------ემ ითხოვა ბინის კვლავ მის სახელზე გადაფორმება, რათა მოეხდინა ბანკიდან იპოთეკური სესხის აღება, თუმცა მოპასუხეებმა უარი განუცხადეს და მოსთხოვეს საცხოვრებელი ბინიდან მოსარჩელისა და მისი ოჯახის გამოსახლება.

მოპასუხეები უარყოფენ, რომ დაიდო სესხის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას რომ ჰქონოდა ადგილი, მათ პროცენტი აღარ უნდა აეღოთ. რეალურად მოპასუხეებისგან თ----------ემ აიღო 31000 აშშ დოლარი, საიდანაც წინასწარი პროცენტი 2790 აშშ დოლარი დაიტოვეს, ხოლო დარჩენილი თანხა უნდა დაებრუნებინა ზეპირი მოლაპარაკებით რამოდენიმე თვეში, თუმცა თ----------ემ შეწყვიტა პროცენტის გადახდა, რადგან მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მოპასუხეები არ აპირებენ სახლის უკან გადაფორმებას.

აუდიტის მიერ სახლი შეფასებულია 65000 აშშ დოლარად, ფაქტიურად მოპასუხეებმა ნახევარ ფასად ჩაიგდეს ხელში სახლი.

2. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

2.1. უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება (მდებარე ქ. თბილისი, მუხიანის მე-4 ა მ/რ, კორპუსი N-, ბინა N--, ს/კ N----------) და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეებს.

შეგებებული სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

თ----------ესთან 2019 წლის 9 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინეს უძრავი ქონება. ხელშეკრულება დამოწმდა სანოტარო წესით და საჯარო რეესტრში მესაკუთრეებად დარეგისტრირდნენ კიდეც შემძენები. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 34000 აშშ დოლარით.

თ----------ე შეგებებული სარჩელის წარმოდგენის დღემდე უკანონოდ სარგებლობს უძრავი ქონებით და არ ათავისუფლებს. ვინაიდან მან ვერ მოახერხა ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა, ითხოვა დამატებითი ვადა და მას ბინის დასაცლელად განესაზღვრა 3 თვე. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდგომ ი----------მა და გ----------ა მოსთხოვეს ბინის დაცვლა. ვინაიდან დიდი ხნის განმავლობაში ეზღუდებოდათ საკუთრებით სარგებლობა და ამით ადგებოდათ მატერიალური ზიანი, მოსარჩელეებმა თ----------ეს მოსთხოვეს გადაეხადა თანხა ქირის სახით, ბინის საბოლოოდ გათავისუფლებამდე. ზეპირი შეთანხმებით ქირის საფასური განისაზღვრა თვეში 200 აშშ დოლარით. ქირის თანხა თ----------ემ მხოლოდ მაისის და ივნისის თვეში გადაიხადა, ამის შემდგომ თანხა აღარ გადაუხდია და არც ბინა დაუცლია.

3. მოპასუხის პოზიცია (ძირითად სარჩელზე)

3.1. მოპასუხეებმა ი----------მა და გ----------ა ერთობლივი შესაგებლით არ ცნეს თ----------ის სარჩელი, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა სანოტარო წესით და კანონმდებლობის შესაბამისად შეძენილი უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ი----------ისა და გ----------ის თანასაკუთრებად. თ----------ემ მიიღო ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საფასური 34000 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმება მოხდა ნოტარიუსის თანდასწრებით, გარდა ამისა, ხელშეკრულების ხელმოწერამდე ნოტარიუსის მიერ დეტალურად იქნა განმარტებული ნასყიდობის ხელშეკრულების არსი და პირობები, რაზეც ორივე მხარემ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით თანხმობა განაცხადა.

ხელშეკრულების დადების მომენტში მხარეებს შორის არ არსებობდა არავითარი სხვა დამატებითი შეთანხმება, რაც გასცდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებს და მის სამართლებრივ ბუნებას. სესხის ხელშეკრულებაზე მითითება უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რადგან ი----------ისა და გ----------ის ინტერესს უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა და არა სესხის დადება და მასზე დარიცხული სარგებლის მიღება იყო.

თუკი მოსარჩელეს არ სურდა ბინის გაყიდვა, მას შეეძლო დაედო ხელშეკრულება - ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, მით უმეტეს მას უკვე ჰქონდა მსგავსი ხელშეკრულება დადებული. ამდენად, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება, იგი იძულებული იყო სესხის ნაცვლად ნასყიდობის ხელშეკრულება დაედო.

ასევე არასწორია მოსარჩელის მითითება 3 თვის პროცენტის გადახდასთან დაკავშირებით, ვინაიდან მათ არანაირი თანხა უკან არ აუღიათ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისთანავე მოხდა საფასურის გადახდა და ქონების გადაფორმება, რის შემდგომაც ყოფილ მესაკუთრეს განესაზღვრა 3 თვის ვადა ბინის გასათავისუფლებლად. ამ ვადის გასვლის შემდგომ, ვინაიდან მან ბინის დაცვლა ვეღარ შეძლო, ზეპირი შეთანხმების თანახმად, თ----------ეს უნდა გადაეხადა ქირის სახით თანხა. გადახდილი თანხის დანიშნულებაში სესხის პროცენტის მითითება მოსარჩელის მიერ გამიზნულად მოხდა, რადგან მას წინასწარ ჰქონდა განზრახული სარჩელის შეტანის გზით დაებრუნებინა უკან გაყიდული უძრავი ქონება. თუკი ჩარიცხული თანხა ნამდვილად სესხის პროცენტი იყო, თ----------ეს მისი გადახდა იანვრის თვიდან უნდა ეწარმოებინა. თანხა მან მხოლოდ ერთხელ ჩარიცხა, რაც სარჩელის მომზადების წინაპირობას წარმოადგენდა.

მოპასუხეებმა ასევე არ გაიზიარეს თ----------ის განმარტება უძრავი ქონების ფასთან დაკავშირებით. მათ მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით, სადავო ქონების საბაზრო ღირებულება 40000 აშშ დოლარით განისაზღვრა. გარდა ამისა, ნასყიდობის ფასს თავად მხარეები განსაზღვრავენ და არ არიან შებოჭილი, საბაზრო ფასისგან განსხვავებულზე შეთანხმდნენ.

4. მოპასუხის პოზიცია (შეგებებულ სარჩელზე)

4.1. წარმოდგენილი შესაგებლით თ----------ემ არ ცნო შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა და მიუთითა, რომ რეალურად გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც არის ბათილი. იგი, ოჯახთან ერთად კანონიერად ცხოვრობს საკუთარ სახლში და არ არსებობს გამოსახლების საფუძველი.

არანაირ ვადაზე შეთანხმებას მხარეებს შორის ადგილი არ ჰქონია, იგი იხდიდა პროცენტს, რომლის გადახდა შეწყდა მას შემდეგ, რაც ცნობილი გახდა ი----------ისა და გ----------ის რეალური განზრახვა - თაღლითურად, მცირე თანხაში მიეთვისებინათ სახლი. ისინი ჩვეულებრივი მევახშეები არიან, აქვთ არაერთი მსგავსი ხელშეკრულება და სარგებლობენ გაჭირვებული ადამიანების მდგომარეობით.

თ----------ემ ასევე მიუთითა, რომ გამოსახლების მოთხოვნით გამოსახლების წერილი ი----------მა და გ----------ა მხოლოდ მას შემდეგ გაუგზავნეს, რაც ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის თაობაზე გახდა მათთვის ცნობილი.

5. ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1.1. თ----------ის საკუთრებას წარმოადგენდა თბილისში, მუხიანის მე-4ა მ/რ, კორპუსი N--ში მდებარე ბინა N--. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N----------).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (23.10.2018 წლის მდგომარეობით);

5.1.2. 2019 წლის 9 იანვარს ერთის მხრივ თ----------ეს და მეორეს მხრივ ი----------სა და გ----------ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თ----------ემ, როგორც გამყიდველმა, გაყიდა, ხოლო ი----------მა და გ----------ა, როგორც მყიდველებმა, შეიძინეს თბილისში, მუხიანის მე-4ა მ/რ, კორპუსი N--ში მდებარე ბინა N-- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N----------).

ი----------ი და გ----------ი უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდნენ თანამესაკუთრეებად;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 09.01.2019 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება N---------;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (13.09.2019 წლის მდგომარეობით).

5.1.3. 09.01.2019 ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე უძრავ ქონებაზე თ----------ეს 2018 წლის 25 ოქტომბერს დადებული ჰქონდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც 09.01.2019 წლის სანოტარო აქტით (უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვის ხელშეკრულება) გაუქმდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.10.2018 წლის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 09.01.2019 წლის უძრავი ქონების უკან გამოსყიდვის ხელშეკრულება.

5.1.4. თ----------ე 2019 წლის 9 იანვრიდან დღემდე ოჯახთან ერთად აგრძელებს სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

5.1.5. თ----------ემ გ----------–––––ის ანგარიშზე სხვადასხვა დროს განახორციელა ჯამში 930 აშშ დოლარის გადარიცხვა:

- 31.05.2019 წელს - 600 აშშ დოლარი, გადახდის დანიშნულებაში მიეთითა მშრალი ნასყიდობის პროცენტი;
- 04.06.2019 წელს - 55 აშშ დოლარი, გადახდის დანიშნულებაში მიეთითა მშრალი ნასყიდობის პროცენტი;
- 05.06.2019 წელს - 20 აშშ დოლარი (გადახდა განხორციელდა სწრაფი გადახდის აპარატის საშუალებით);
- 05.06.2019 წელს - 255 აშშ დოლარი და დანიშნულებაში მიეთითა სესხის პროცენტის დაფარვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადახდის ქვითრები.

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს თ----------ის პოზიციას, რომ 2019 წლის 9 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით რეალურად მოხდა მხარეებს შორის არსებული სასესხო ურთიერთობის დაფარვა.

ამ გარემოებების დადგენის მიზნით სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მტკიცების ტვირთის განმარტებას, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა, ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არამარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი - არახელსაყრელი შედეგი.

უნდა აღინიშნოს, რომ სასამართლოში მოქმედი კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ნებისმიერი გარიგება მიიჩნევა ნამდვილად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება. გარიგების დადებისას ნების ნაკლის მტკიცების ტვირთი კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ეკისრება იმ მხარეს, რომელიც სადავოდ ხდის ნების ნამდვილობას, რომელმაც პრეზუმფცია სარწმუნო მტკიცებულებებით უნდა გააქარწყლოს.

თ----------ე ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების, ბათილობის დასადასტურებლად მიუთითებს მის მიერ მაის-ივნისის თვეში გადახდილ თანხებზე, მოწმის, ნინო ფანჩულიძის ჩვენებაზე, ასევე ნასყიდობის ფასზე და იმ ფაქტზე, რომ იგი დღემდე სარგებლობის სადავო უძრავი ქონებით და მყიდველები ქონების მდგომარეობით არასდროს დაინტერესებულად.

აღნიშნულ გარემოებებიდან მოწმის ჩვენებასთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო სამართალურთიერთობის დადგენის (მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სესხის ხელშეკრულებად მიჩნევის) მიზნით ვერ გაიზიარებს მოწმის ჩვენებას, ვინაიდან იგი სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას მიმდინარე მოლაპარაკებებს არ ესწრებოდა, არ იცოდა, თუ რა გარიგების დადება სურდა მოპასუხეს და რა გარიგება დაიდო ფაქტობრივად, **მისი ჩვენება ეფუძნება თავად თ----------ის სიტყვებს,** რომ „სხვანაირად ვერ აიღებდა თანხას“.

გადახდის ქვითრებთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ გადახდის დროს დანიშნულების მითითება თავად გადამხდელის მიერ ხდება და მხოლოდ მითითება ვერ დაადასტურებს მხარეებს შორის სასესხო ურთიერთობის არსებობას. ამ შემთხვევაში სასამართლო იზიარებს ი----------ისა და გ----------ის პოზიციას, რომ პროცენტის გადახდის ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში მისი გადახდა თ----------ეს არა მაისის თვეში, არამედ ხელშეკრულების დადებისთანავე დაეკისრებოდა. რაც შეეხება თავად გადახდილი თანხების დანიშნულებას, სასამართლო ეთანხმება მოპასუხეებს იმ მსჯელობაში, რომ ვინაიდან თ----------ეს უძრავი ქონება არ დაუცლია, აღნიშნული თანხები ერთგვარი კომპენსაციაა ქონების სარგებლობისთვის. ამდენად, უძრავი ქონების მყიდველისთვის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაუცემლობა არ ქმნის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

რაც შეეხება ნასყიდობის ფასს, ფაქტია, რომ ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ თანხა მოსარჩელემ მიიღო. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ი----------მა გადაიხადა 22000 აშშ დოლარი, გ----------ა - 12000 აშშ დოლარი. მხოლოდ მოსარჩელის პოზიცია, რომ მან არა 34000 აშშ დოლარი, არამედ 31000 აშშ დოლარი მიიღო, სათანადო მტკიცებულების არარსებობის პირობებში გაზიარებული ვერ იქნება. თ----------ე ასევე უთითებს, რომ უძრავი ქონება გაცილებით მაღალი ღირებულების იყო, ვიდრე ხელშეკრულებით იქნა გათვალისწინებული, რაც, მისი მტკიცებით, ადასტურებდა, რომ მასში დაფიქსირებული თანხა სესხს წარმოადგენდა და არა - ნასყიდობის საფასურს. აღნიშნულთან

დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების საგანსა და მის ღირებულებას შორის არსებითი სხვაობა გარიგების მოჩვენებითად ცნობის ერთადერთ საფუძველს არ შეიძლება წარმოადგენდეს, თუმცა, სხვა ნიშნებთან ერთად, გარიგების საგანსა და მის ღირებულებას შორის არსებითი სხვაობა მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული, რაც განსახილველ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმის ჩვენება;
- გადახდის ქვითრები;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილ გარემოებათა გათვალისწინებით თ----------ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ი-----–----------ისა და გ----------–––––––ის შეგებებული სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. თ----------ის მოთხოვნა 2019 წლის 9 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, 1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). 2. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

თ----------ე სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ითხოვს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე და, ამავდროულად, მიუთითებს, რომ ნასყიდობით დაიფარა სხვა გარიგება – სესხის ხელშეკრულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიულ შედეგს.

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნით.

მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. ამდენად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედებას, რა დროსაც მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

ამასთან, როგორც წესი, მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება (სუსგ 11.11.2015, საქმე №ას-862-812-2015).

ამავდროულად, სასამართლო განმარტავს თვალთმაქცური გარიგების არსს და სამართლებრივი მახასიათებლებს, კერძოდ, საქმეში არსებული მასალებით უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც, უპირველეს ყოვლისა, გამოიხატება სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ, მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს, რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დადასტურდეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე.

ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ.
თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა (სუსგ 23.01.2015წ. საქმე №ას-1142-1088-2014).

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით მოხდა სასესხო ურთიერთობის დაფარვა, შესაბამისად, თ----------ემ ვერ დაასაბუთა, თუ რაში გამოიხატებოდა სადავო გარიგების მოჩვენებითობა ან თვალთმაქცურობა და არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.2. ი-----—----------ისა და გ----------—-—-—---—ის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას;

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: **ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;**

განსახილველ შემთხვევაში, ი-----—----------ი და გ----------—-—-—---—ი წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის მიმართაც, სსსკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. გადაწყვეტილების 5.2.1. პუნქტით, ასევე 7.1. პუნქტით არ დადასტურდა სადავო გარიგების თვალთმაქცურობა და თ----------ეს უარი ეთქვა მის ბათილობაზე.

მხარეებს შორის დავას არ იწვევს, რომ თ----------ე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს. მან ვერ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება, ან კანონით გათვალისწინებული წესით მესაკუთრის შეუზღუდავი საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე, აგრეთვე, სადავო ხელშეკრულების თვალთმაქცურად მიჩნევის საფუძველი.

ამდენად, საფუძვლიანია უძრავი ქონების მესაკუთრეთა მოთხოვნა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა თ----------ის შუამდგომლობა სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და გ----------–––––––სა და ი----------------ს აეკრძალათ მათ თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199[1]-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, ვინაიდან თ----------ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

გ----------–––––––ისა და ი----–––––––––ის შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

9. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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.

თ----------ის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ვინაიდან მას უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 1 ნოემბრის განჩინებით ი----–––––––––––––სა და გ----------–––––––ს გადაუვადდათ სახელმწიფო ბაჟის 60

ლარის გადახდა. ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, თ-------------ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259[1]-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ-------------ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც გ-------------––––––––––ს (პ/ნ 0----------) და ი--------------------ს (პ/ნ 0----------) აეკრძალათ მათ თანასაკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, მუხიანი, მიკრო/რაიონი IVა, კორპუსი N-, ბინა N--, ფართი 101.58 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N---------------------- - გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

3. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

4. მოსარჩელეების ი---------------------ისა და გ-------------------------ის შეგებებული სარჩელი მოპასუხე თ-------------ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და უძრავი ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე დაკმაყოფილდეს;

5. მოპასუხე თ-------------ის (პ/ნ 0----------) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მუხიანი, IV ა მიკრო/რაიონი, კორპუსი N-, ბინა N--, საკადასტრო კოდი N---------------------- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეებს ი--------------------სა და გ-------------------------ს;

6. მოპასუხე თ-------------ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სახლმწიფო ბაჟი 60 (სამოცი) ლარი.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული

გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64) მეშვეობით.

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

მოსამართლე **ივერი აბაშიძე**