



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-1484-1404-2017

2019 წელი

№ას-1484-1404-2017

ქ.თბილისი

1 მაისი,

მ-----ე

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები:

ეკატერინე გასიტაშვილი, ზურაბ ძლიერიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – თ----- მ-----ე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ნ--- ლ-----ე (მოპასუხე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების

ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. თ----- მ-----ემ (შემდგომში _ მოსარჩელე, აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარე, კასატორი ან გამყიდველი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ--- ლ-----ის (შემდგომში_ მოპასუხე, აპელანტი, კასატორის მოწინააღმდეგე მხარე ან მყიდველი) მიმართ, მხარეთა შორის 2012 წლის 10 აპრილს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ქ.თბილისში, ი.პ-----ის ქ#12-ში მდებარე #134 ბინის თავზე, მე-15 სართულზე არსებული 55,11 კვ.მ სხვენის (ს/ვ #0----- _ შემდგომში სადავო უძრავი ქონება) მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხვის მოთხოვნით.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელის და_ ნ---- ხ-----ი ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას, ე.წ. „ოქროს ბირჟაზე“ ყიდულობდა და შემდგომში ყიდდა ოქროს. სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების პროცესში იგი დაუკავშირდა ნ---- უ-----ს, რომელსაც სარეალიზაციოდ მისგან მიჰქონდა ოქროს ნივთები და შემდეგ უხდიდა ნასყიდობის თანხას. ნ---- უ-----ის მხრიდან მოვალეობის კეთილსინდისიერად შესრულების გამო მოსარჩელის დამ იმავე პირობით დააკავშირა ნ.უ-----ი ოქროთი მოვაჭრე მოპასუხეს, რომლისგანაც 2011 წლის დასაწყისში ნ.უ-----მა წაიღო 29 360 ლარის ღირებულების, ხოლო ნ---- ხ-----ისგან _ 42 123 ლარის ღირებულების ოქროს ნივთები. ნასყიდობის თანხა ნ---- უ-----მა არ გადაიხადა, რის გამოც ნ---- ხ-----სა და ნ--- ლ-----ეს შორის წარმოიშვა დაძაბულობა. იმის გამო, რომ ნ.ხ-----მა დააკავშირა მოპასუხე ნ.უ-----ს, ნ.ლ-----ე თვლიდა, რომ ნაწილი ზარალი - 5 000 აშშ დოლარის ოდენობით მისთვის უნდა აენაზღაურებინა ნ.ხ-----ს. ურთიერთობის დაძაბვის გამო საკუთარი დისა და მისი შვილების უსაფრთხოების მიზნით, მოსარჩელემ გადაწყვიტა, 5 000 აშშ დოლარის ნ.ხ-----ის მიერ მოპასუხისათვის გადახდამდე, გადაეფორმებინა საკუთარი ბინა ნ.ლ-----ისათვის. შეთანხმების თანახმად, 2012 წლის 10 აპრილს მხარეთა შორის შედგა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოპასუხემ მოსარჩელისგან ვითომდა 25 000 ლარად იყიდა სადავო ქონება. მყიდველს თანხა არ გადაუხდია და დღემდე სადავო ბინაში ცხოვრობს მოსარჩელე დედასთან ერთად. შეთანხმების თანახმად, მოსარჩელემ მოპასუხეს მოწმეების: ნ----- ტ-----ის, ბ----- მ-----ისა და დ----- მ-----ის, ასევე, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის წარმომადგენლების მეშვეობით გადასცა 5 000 აშშ დოლარი, თუმცა, იმ

მოტივით, რომ ბინა უკვე მოპასუხის საკუთრებაში იყო აღრიცხული, მყიდველმა უარი განაცხადა ბინის დაბრუნებაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, შსს ქ.თბილისის მთავარი სამმართველოს დიდუბე-ჩუღურეთის სამმართველოს პოლიციის მე-4 განყოფილება აწარმოებს შემოწმებას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმეზე №2/16011-13) ნ--- ლ-----ის სარჩელი ნ---- ხ-----ის მიმართ ბინიდან გამოსახლების თაობაზე დაკმაყოფილდა, თუმცა სადავო ფართი 2009 წლიდან 2012 წლამდე ეკუთვნოდა მას და არა ნ---- ხ-----ს და მოპასუხემაც სწორედ მისგან იყიდა ბინა. მიუხედავად ამისა, ბინა მაინც ნ---- ხ-----ისგან იქნა გამოთხოვილი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე და აღსრულებაც სწორედ მის წინააღმდეგ მიმდინარეობს. მოსარჩელის განმარტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია მოჩვენებით.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ 2011 წლის 21 ივლისს ნ---- უ-----ის მიერ აღიარებული ვალი არ იყო მხოლოდ მსესხებლის და მასში შედიოდა ნ---- ხ-----ის ვალიც, თუმცა, მათ მოპასუხისაგან დამოუკიდებლად მოილაპარაკეს და ამ უკანასკნელს შესთავაზეს, რომ სანოტარო წესით მხოლოდ ნ---- უ-----ი აღიარებდა ვალს. მეორე დღეს, 22 ივლისს ნ---- ხ-----მა და ნ---- უ-----მა საკუთარი ხელით დაწერეს ხელწერილები 29 360 ლარიდან თითოეულის მიერ გადასახდელი თანხის თაობაზე, კერძოდ, ნ---- უ-----მა დაადასტურა, რომ ნ--- ლ-----ისთვის გადასახდელი ჰქონდა 6 965 ლარი, ხოლო ნ---- ხ-----მა აღიარა ვალი 22 395 ლარის ფარგლებში. გარიგების დადებისას რაიმე იძულებას ან მუქარას ადგილი არ ჰქონია, რადგან ნ---- ხ-----მა ვერ მოახერხა ვალის გადახდა მოპასუხისათვის, მან შესთავაზა სხვენის გადაფორმება. სხვენთან დაკავშირებით კი, ნ---- ხ-----ისგან იცოდა, რომ მოსარჩელის სახელზე ჰქონდა გადაფორმებული ვალდებულების თავიდან ასარიდებლად, რეალურად კი ნ---- ხ-----ს ეკუთვნოდა იგი. მოპასუხე დათანხმდა შეთავაზებას და მას და მოსარჩელეს შორის 2012 წლის 10 აპრილს, ყოველგვარი ძალადობის გარეშე, გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის გაფორმებისას მოპასუხისათვის უცნობი იყო რომ სხვენი ღიობითა და კიბეებით მიერთებული იყო ნ---- ხ-----ის საცხოვრებელ ფართზე და დამოუკიდებელი შესასვლელი არ ჰქონდა, რის გამოც მის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა კარის ჩადგმაში ხელშეშლის აღკვეთა. 5 000 აშშ დოლარის გადაცემასთან დაკავშირებით მოპასუხე განმარტავს, რომ ნასყიდობის შემდეგ ნ---- ხ-----მა იგი დაითანხმა,

იპოთეკით დაეკვირთა სადავო უძრავი ქონება მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ჯორჯიან კაპიტალში“ და კრედიტის სახით აეღო 10 000 აშშ დოლარი. სწორედ ამ თანხიდან გადასცა მას 5 000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 5 000 აშშ დოლარი თვითონ ნ---- ხ-----მა წაიღო იმ პირობით, რომ აღებულ თანხას მიკროსაფინანსო ორგანიზაციაში თავად გადაიხდიდა. 22 395 ლარს, რომელიც წარმოადგენდა ნ---- ხ-----ის დავალიანებას, გამოაკლდა 5 000 აშშ დოლარი და ახალი ვალის აღიარების ხელშეკრულებით ნ---- ხ-----ის ვალდებულება მოპასუხის მიმართ განისაზღვრა 13 900 ლარით. ამ თანხის, ასევე, ნ--- ლ-----ის მიერ აღებული კრედიტის დაფარვის შემდეგ, მოპასუხე თანახმა იყო, უძრავი ქონება კვლავ ნ---- ხ-----ისთვის გადაეფორმებინა, თუმცა ნ---- ხ-----მა არ შეასრულა შეთანხმების არც ერთი პირობა: მას არ გადაუხდია არც ვალი - 13 900 ლარი და არც კრედიტი დაუფარავს, რომლის გადახდაც მოპასუხეს მოუწია. ნივთის ვინდიცირების დავაში სათანადო მოპასუხეობასთან დაკავშირებით, მოპასუხემ განმარტა, რომ ნ---- ხ-----ს სარჩელის განხილვის სათანადო მოპასუხის საკითხი სადავო არ გაუხდია. სხვენში მართლაც ნ---- ხ-----ი ცხოვრობს, ხოლო მოსარჩელე – გურიაში. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ სააღსრულებო მოქმედებების შეჩერება გამოწვეული იყო სათანადო ხარჯების გადაუხდელობით.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მხარეთა შორის 2012 წლის 10 აპრილს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და სადავო ნივთი აღირიცხა მოსარჩელის საკუთრებად.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის უარყოფა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი

გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

1.1. საკასაციო განაცხადის მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები (კასატორის პრეტენზიები):

საკასაციო საჩივრის ფარგლებში პალატის შეფასების საგანს წარმოადგენს მხარეთა შორის წერილობით დადებულ გარიგებაში გამოვლენილი ნებისა და მათი ნამდვილი ნების თანხვედრის საკითხი, რამდენადაც კასატორი უარყოფს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს უძრავი ქონების ნასყიდობის ნამდვილობის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ სადავოდ ქცეული გარიგება იურიდიული ძალის არმქონეა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე (*საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია, თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა*), გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას პალატა სწორედ საჩივრის ფარგლებში შეამოწმებს, რომლის თანახმადაც:

1.1.1. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 90-ე და 92-ე მუხლები, რომელთა თანახმადაც ბათილია ნებაზე დამოკიდებული პირობით დადებული გარიგება, კერძოდ, მოსარჩელე მოატყუა მოპასუხემ, როდესაც ბინა რეალურად დატვირთა იპოთეკით და 5 000 აშშ დოლარის გადახდის შემდგომ დაუბრუნებდა მას საკუთრებას. ამ შემთხვევაში, ვალდებულების შესრულება დამოკიდებული იყო მოპასუხის ნებაზე, რაც მისი ბათილობის საფუძველია;

1.1.2. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 312-ე მუხლების წინააღმდეგ, სასამართლომ სადავო ქონების მესაკუთრედ ნ---- ხ-----ი არასწორად მიიჩნია იმ მოტივით, რომ მხოლოდ ეს უკანასკნელი ფლობს ქონებას, საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო კასატორი და ნასყიდობის ხელშეკრულებაც ამ უკანასკნელის მიერაა დადებული;

1.1.3. სამოქალაქო კოდექსის 371-ე მუხლი დასაშვებად მიიჩნევს

მოვალის ნაცვლად ვალდებულების სხვა პირის მიერ შესრულებას, თუმცა მოსარჩელეს არ უკისრია ნ---- ხ-----ის მიერ მოპასუხის წინაშე აღიარებული ვალდებულების სრულად შესრულება, არამედ მან ქონება მხოლოდ 5 000 აშშ დოლარის გადახდის უზრუნველსაყოფად დატვირთა ვალდებულებით;

1.1.4. მართალია, სხვა შესრულების მიღებით ვალდებულების შეწყვეტას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 428-ე მუხლი, თუმცა, ამ ნორმის გამოყენებისას სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ ხელშეკრულება იყო პირობადებული და დამოკიდებული იყო მოპასუხის ნებაზე, გარდა ამისა, გადაწყვეტილებიდან არ ირკვევა, რატომ მიიჩნია სასამართლომ, რომ სახეზე არ იყო ამავე კოდექსის 509-ე-514-ე მუხლებით გათვალისწინებული წინაპირობები. პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით, თუმცა, მხედველობაში არ მიიღო ის ფაქტი, რომ მოპასუხეს არ ჰქონდა სადავო ქონების შეძენის ნება, მას არც საზღაური გადაუხდია და არც უსარგებლია ნივთით, არამედ, გარიგება დადო 5 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ;

1.1.5. საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან და მოწმეთა ჩვენებებიდან არ გამომდინარეობს სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული გარემოება იმის თაობაზე, რომ 22 395 ლარის ღირებულების ოქროს ნივთები ნ---- ხ-----მა წამოიღო მოპასუხისაგან და გადასცა ნ---- უ-----ს. მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ მოპასუხე ემუქრებოდა მოსარჩელის დას და მის შვილებს, ამ მხრივ საინტერესოა ის გარემოება, რომ როგორც ნ.ხ-----ი, ისე _ ნ.უ-----ი ერთსა და იმავე დღეს უდასტურებენ მოწინააღმდეგე მხარეს ვალდებულების არსებობას, ხოლო მას შემდეგ, რაც ნ.უ-----ი მიიმალა, ბუნებრივია, მოპასუხეს აწყობდა თანხის ამოღება მხოლოდ ნ.ხ-----იგან;

1.1.6. არასწორად იქნა დადგენილი ის ფაქტი, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ სადავო ქონება დატვირთა იპოთეკით და აღებული 10 000 აშშ დოლარიდან 5 000 აშშ დოლარი გადასცა ნ---- ხ-----ს, ასევე, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალი დაფარა მოპასუხემ. 13 900 ლარის ნ.ხ-----ის მიერ მოპასუხისათვის გადახდის სანაცვლოდ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნებაზე ისე იმსჯელა სასამართლომ, რომ არც კი გაურკვევია ქონების მესაკუთრე იყო ნ.ხ-----ი თუ კასატორი, ან როგორ უნდა დაებრუნებინა უძრავი ნივთი ნ.ხ-----ისათვის, ასევე არ გაამახვილა ყურადღება იმაზე, მოსარჩელე იყო თუ არა თანახმა 13 900 ლარის გადახდის სანაცვლოდ მიეღო სადავო ბინა;

1.1.7. სააპელაციო სასამართლომ უძრავი ნივთის სამართლებრივი რეჟიმისაგან აბსოლუტურად განსხვავებული განმარტება გააკეთა,

როდესაც დაადგინა, რომ ბინა ეკუთვნოდა კასატორს, მაგრამ ფაქტობრივად ნ.ბ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა, ნაცვლად იმისა, რომ ემსჯელა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დადებული შეთანხმების ნამდვილ შინაარსზე. რაც შეეხება მოპასუხესა და ნ.ბ-----ს შორის არსებულ ვალის აღიარებას, ის სხვა დავის საგანია და სცდება წინამდებარე სარჩელს. სასამართლოს მხრიდან ფაქტების აღრევა განაპირობა იმან, რომ ერთმანეთისაგან არ გაუმიჯნავს მოსარჩელისა და ნ.ბ-----ის ვალდებულება მოპასუხესთან, მართალია, სადავო არ გამხდარა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ 10 000 აშშ დოლარის გამსესხებლისათვის დაბრუნების ფაქტი, თუმცა, შეფასება არ მისცემია იმას, რომ ამ თანხის გადახდა განაპირობა მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევამ, რომელიც მას მოსარჩელის წინაშე ჰქონდა ნაკისრი ბინის დაბრუნების სახით;

1.1.8. სააპელაციო პალატის დასკვნით, თუნდაც გადახდილი იყოს 5 000 აშშ დოლარი, მოპასუხეს არ ეკისრება ნივთის დაბრუნების ვალდებულება, რადგანაც ნ.ბ-----ს არ დაუბრუნებია მისთვის ვალი, რაც არასწორია. მოსარჩელისა და მოპასუხის შეთანხმებიდან გამომდინარე, ბინის დაბრუნებაზე გავლენა არ უნდა მოეხდინა ნ.ბ-----ის ვალს ნ.ლ-----ის მიმართ.

1.2. ქვემდგომი სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სავალდებულოა წინამდებარე განჩინების მიმართ:

საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე განჩინების მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)) სავალდებულო ძალა გააჩნიათ სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა წინააღმდეგაც კასატორებს არ მიუთითებიათ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც შესაძლოა, დაშვებული იყო საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება:

1.2.1. მოსარჩელის და _ ნ--- ბ-----ი ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას, კერძოდ, ე.წ „ოქროს ბირჟაზე“ ახორციელებდა ოქროს შეძენას და შემდგომ რეალიზაციას. ნ--- ბ-----სა და ამავე ბირჟაზე მომუშავე ნ--- ლ-----ეს შორის დაიდო ოქროს ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ღირებულებაც ნ--- ბ-----ს დღემდე არ გადაუხდია გამყიდველ ნ--- ლ-----ისათვის;

1.2.2. 2012 წლის 22 მაისის ვალის აღიარების ხელწერილით ნ--- ბ---
---მა აღიარა, რომ აქვს ნ--- ლ-----ის ვალი 13 900 ლარი, რაც უნდა
დაებრუნებინა 2012 წლის 23 აგვისტომდე. ამავე დოკუმენტით ნ--- ლ-----
---ემ აიღო ვალდებულება, რომ ნ--- ბ-----ის მიერ ამ ხელწერილით
ნაკისრი ვალდებულების (13 900 ლარის დაბრუნება) სრულად შესრულების
შემდეგ გადაუფორმებდა საკუთრების უფლებით უძრავ ნივთს - 55.11
კვ.მ სხვენს, მდებარე ქ.თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, ი.პ-----
ის ქუჩა #12-ში (მე-15 სართულზე, #134 ბინის თავზე);

1.2.3. ნ--- ლ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი
ქონება სს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ჯორჯიან კაპიტალიდან“
აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთა იპოთეკით. სესხის
თანხა შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარს. ნასესხები 10 000 აშშ დოლარდან
ნ--- ლ-----ემ 5 000 აშშ დოლარი გადასცა ნ--- ბ-----ს, ხოლო, 5 000 აშშ
დოლარი თავად დაიტოვა; სესხი სრულად არის დაფარული ნ--- ლ-----ე
მიერ.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. საკასაციო სასამართლო, არ იზიარებს კასატორის პოზიციას
მხარეთა შორის პირობითი გარიგების დადების თაობაზე, რომელიც,
სამოქალაქო კოდექსის 92-ე მუხლის თანახმად, როგორც მოვალის ნებაზე
დამოკიდებული, ბათილია, თუმცა, ეს გარემოება ვერ გახდება მისი
პრეტენზიის გაზიარებაზე უარის თქმის საფუძველი. როგორც
გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაშიცაა აღნიშნული, მოთხოვნის
სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა
და მხარის მიერ სარჩელის დამფუძნებელ ნორმად კანონის ამა თუ იმ
დანაწესის მითითება არ არის გადაწყვეტილების მიღების პროცესში
სასამართლოსათვის ხელისშემშლელი, ამგვარი მიდგომა
გამომდინარეობს სამართალში დამკვიდრებული პრინციპიდან: „**jura novit
curia**“ (სასამართლომ იცის კანონი). საკასაციო სასამართლოს არაერთ
გადაწყვეტილებაში იქნა ასახული ხსენებული მიდგომა (**პრაქტიკის
თვალსაზრისით მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ეგები: №ას-1170-1125-2016, 13 ივნისი,
2017 წელი; №ას-877-825-2010, 28 დეკემბერი, 2010 წელი, ასევე, სუს დიდი პალატის
გადაწყვეტილება №ას-664-635-2016, 2 მარტი, 2017 წელი**) და იმ შემთხვევაში,
თუკი დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე, დადგენილად
მიჩნეული გარემოებები სხვა სამართლებრივი საფუძვლით იძლევა
მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, სასამართლო ამ
სამართლებრივ ნორმაზე დაყრდნობით წყვეტს დავას.

1.3.2. პალატა იზიარებს კასატორის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ
სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა/განმარტა სამოქალაქო

კოდექსის 428-ე მუხლი. ამ მხრივ კასატორმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით გათვალისწინებული დასაბუთებული შედავება წარმოადგინა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უარყოფს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას იმის თაობაზე, რომ კრედიტორმა ნ--- ლ-----ემ, რომლის მიმართაც ვალდებულება გააჩნდა მოსარჩელის დას, მოვალისა და კასატორის მხრიდან საკუთრებაში მიიღო ბინა, რაც წარმოადგენს სხვა შესრულების მიღებას და ამით ვალდებულებითი ურთიერთობა შეწყდა. ხსენებული დასკვნის უარსაყოფად პალატა ყურადღებას რამდენიმე თეორიულ საკითხზე გაამახვილებს: მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის სწორად განსაზღვრისათვის გადაწყვეტი მნიშვნელობის მქონეა საქმის მომზადების ეტაპი. ამ მხრივ უნდა აღინიშნოს სარჩელისა და შესაგებლის ფორმალური საფუძვლიანობის საკითხი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე და 201-ე მუხლები ადგენს წინაპირობებს, თუ რას უნდა პასუხობდეს დავის დაწყების დროისათვის სარჩელი და შესაგებელი. იმ შემთხვევაში, როდესაც კანონის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულია, დღის წესრიგში დგება საქმის არსებითად განხილვისათვის მომზადების ეტაპი, რომელიც, როგორც ითქვა, დავის სწორად გადაწყვეტის ფუნდამენტია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 203-ე-206-ე მუხლები ადგენენ იმ საპროცესო ბერკეტებს, რომლებიც უნდა განკარგოს მოსამართლემ, რათა არსებითად განხილვის ეტაპზე ეფექტურად განახორციელოს მართლმსაჯულება. უპირველესად, რაც ამ ეტაპზე მოწმდება, არის მითითების ტვირთი, კერძოდ, მოსამართლე განსაზღვრავს, გადმოცემული ფაქტებიდან გამომდინარე, რისი მიღწევა სურს მოსარჩელეს და მოიძიებს მისი მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას, ხოლო მას შემდეგ, რაც ცხადი გახდება მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, უნდა შემოწმდეს, სარჩელში მითითებული იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტები და ამ ნორმის წინაპირობები, უფრო კონკრეტულად, მოსარჩელე გადმოსცემს თუ არა ყველა ფაქტს, რომელთა დადასტურებისა და მოძიებული სამართლებრივი საფუძვლების სუბსუმირება იურიდიულად ამართლებს სარჩელს (მითითების ტვირთი). აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სარჩელის ფორმალური გამართულობის დაძლევის შემდგომ დღის წესრიგში დგება მოპასუხის შედავების არსებითობის საკითხი, კერძოდ, უნდა გამოირკვეს, მოთხოვნის განმაპირობებელ რომელ ფაქტებს ხდის სადავოდ მოპასუხე და ამის შესაბამისად განისაზღვრება მტკიცების საგანი, რომელშიც მხოლოდ სადავო ფაქტები შედის, იმის მიხედვით კი, თუ რა წარმოადგენს დადასტურების ობიექტს, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით და ანაწილებს მტკიცების ტვირთს

მხარეთა შორის (თუ მატერიალური სამართლის ნორმა, იურიდიული კონსტრუქციიდან გამომდინარე, განსხვავებულად არ არეგულირებს მტკიცების სტანდარტს).

1.3.3. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე სარჩელში მიუთითებდა, რომ მან საკუთარი დის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გადაუფორმა ბინა მოპასუხეს, რომელსაც თანხის მიღების შემდგომ ქონება უნდა დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის. ამ ფაქტის წინააღმდეგ მოპასუხეს არსებითი შედაკება არ წარუდგენია, მან სადავო გახადა მხოლოდ მოსარჩელის დის დავალიანების ოდენობა და ბინის დაუბრუნებლობა ახსნა იმით, რომ თანხა, რომლის შესრულებასაც უზრუნველყოფდა სადავო ქონება, არ იყო სრულად ანაზღაურებული მოპასუხისათვის. არცერთი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არ არის მსჯელობა იმ ფაქტზე, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლის შესაბამისად, მხარეებმა შემდგომში შეცვალეს მისათითებელი ფაქტები და სასამართლოს მხრიდან მიღებულ იქნა ახალი გარემოებები/განმარტებები. ამ ფაქტობრივ მოცემულობაში კი, სააპელაციო პალატის დასკვნა, თითქოს მოსარჩელის ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემით მოპასუხემ ნ.ბ-----ის ვალდებულების ანგარიშში მიიღო სხვა შესრულება და სამოქალაქო კოდექსის 428-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყდა ვალდებულებითი ურთიერთობა ნ.ლ-----ესა და ნ.ბ-----ს შორის, არ გამომდინარეობს მხარეთა განმარტებებიდან. მით უფრო დაუშვებელია ხსენებული ნორმის საფუძველზე სარჩელის წარუმატებლად მიჩნევა იმ პირობებში, როდესაც ნ.ლ-----ე, როგორც ნ.ბ-----ის კრედიტორი, აპელირებს ვალდებულების კვლავ არსებობაზე.

1.3.4. პალატა მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ არც მოსარჩელე და არც მოპასუხე არ მიუთითებენ იმგვარ ფაქტებს, რომელთა ანალიზიც სამოქალაქო კოდექსის 72-ე-მე-80 მუხლებით რეგულირებულ გარიგების შეცდომით დადებულად მიჩნევას განაპირობებდეს, არამედ ადასტურებენ, რომ მათ მიზანს მესამე პირის ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფა წარმოადგენდა.

1.3.5. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედი (2012 წლის 10 აპრილი) სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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). ამავ კოდექსის 291-ე (1), 292-ე (1) და 299-ე (1) მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე,

იპოთეკის საგნის მესაკუთრე შეიძლება არც იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, არამედ, ერთი პირის უძრავი ქონებით შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნას მეორე პირის ვალდებულება. რაც შეეხება ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობას, მის ლეგალურ დეფინიციას სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი იძლევა და ამ ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, პალატა ასკვნის, რომ ხელშემკვრელ მხარეთა ურთიერთმფარავი ნება არა ვალდებულების უზრუნველყოფა ან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით კრედიტორისათვის სხვა შესრულების გადაცემაა, არამედ გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა შეთანხმებული საზღაურის გადახდის სანაცვლოდ. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა განმარტებებისა და ზემოხსნებული ნორმების დისპოზიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2012 წლის 10 აპრილს მოსარჩელსა და მოპასუხეს შორის არა ნასყიდობის, არამედ, იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც უდავოა, რომ მოპასუხეს ნასყიდობის საზღაური არ აქვს გადახდილი.

1.3.6. მოსარჩელის მოთხოვნას 2012 წლის 10 აპრილის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ქონების საკუთრებაში დაბრუნება წარმოადგენს, შესაბამისად, უნდა შემოწმდეს, გარიგების იურიდიული ძალა და ქონების საკუთრებაში დაბრუნების წინაპირობები.

1.3.7. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი განსაზღვრავს მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებების ცნებას. ნორმის პირველი ნაწილით რეგულირებულია შემთხვევა, როდესაც მხარეებს არ სურთ გარიგების სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა აფორმებენ მას სხვა პირის მოსატყუებლად, ვალდებულებისათვის თავის ასარიდებლად და სხვა, ასეთ გარიგებებს კანონი მოჩვენებითად მიიჩნევს, რაც შეეხება შემთხვევას, როდესაც მხარეებს სურთ გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მის მისაღწევად მოჩვენებით აფორმებენ სხვა გარიგებას, კანონი მას თვალთმაქცურ გარიგებად მოიხსენიებს. განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილი მნიშვნელოვანია რამდენიმე მიმართულებით, ის ადგენს თვალთმაქცური გარიგების წინაპირობებსა და მის იურიდიულ შედეგს, იმპერატიულად ადგენს დაფარული გარიგების წესების გამოყენების აუცილებლობას. დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, „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 საფუძველით 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“ (იხ. სუსგ-ები: #ას-487-461-2015, 17.06.2015წ, #ას-474-455-2016, 7.07.2016, #ას-871-821-2015, 2.02.2016, #ას-60-58-2016, 12.07.2016).

1.3.8. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაფარეს იპოთეკის სანივთო გარიგება, გამოყენებულ უნდა იქნას იპოთეკის წესები: საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ხელშეკრულება ფორმის მხრივ სრულად აკმაყოფილებს სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლის მოთხოვნებს, დადებულია წერილობით, მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილი წარმომადგენლის თანდასწრებით და რეგისტრირებულია რეესტრში, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულება ნამდვილია. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე კი, მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ბათილად ცნობისა და ქონების საკუთრებაში დაბრუნების თაობაზე, გამართლებულია.

1.3.9. პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მოთხოვნის მოცულობის საკითხზე: მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ, მართალია, დაადგინა ნ--- ხ-----ის ვალდებულების მოცულობა ნ--- ლ-----ის მიმართ, თუმცა, ეს საკითხი სცდება განსახილველი სარჩელის ფარგლებს. ამ თვალსაზრისით აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ დავის საგანს ქონების საკუთრებაში დაბრუნება წარმოადგენს, ამასთანავე, ნ--- ხ-----ი არ არის მოცემულ დავაში ჩაბმული მხარედ და წინამდებარე გადაწყვეტილების ფარგლები, ვერც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ პრეიუდიციულ მნიშვნელობას და ვერც ამავე კოდექსის 266-ე მუხლით განსაზღვრულ სავალდებულო ძალას მისი ვალდებულების მოცულობაზე ვერ იქონიებს. რაც შეეხება იმ ფაქტს, გააჩნია თუ არა ნ.ხ-----ს ვალდებულება, საკასაციო პალატა არა ამ ვალდებულების შინაარსიდან, არამედ, იპოთეკარისა და მესაკუთრის მიერ გადმოცემული ფაქტებიდან

გამომდინარე, აფასებს სანივთო გარიგების მხარეთა ნებას და მასზე დაყრდნობით ადგენს, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილია იპოთეკის ურთიერთობა, რომელიც უზრუნველყოფს სხვა პირის ვალდებულებას.

1.4. ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალურ-სამართლებრივი დასაბუთება:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო პალატა აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ვინაიდან არ იკვეთება საქმის ქვემდგომი სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბუნების წინაპირობები, ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის (საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები) საფუძველზე, თავად იღებს გადაწყვეტილებას: საკასაციო სასამართლო აკმაყოფილებს მოსარჩელის მოთხოვნას ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ქონების საკუთრებაში დაბრუნების თაობაზე, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე, ადგენს, რომ მხარეთა შორის არსებობს იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც უზრუნველყოფს მოპასუხის წინაშე მესამე პირის ვალდებულებას.

2. სასამართლო ხარჯები:

ვინაიდან საკასაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილებით სრულად დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა გარიგების ბათილად ცნობისა და ქონების დაბრუნების თაობაზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხეს მის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საქმის განხილვასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გაღებული ხარჯების – 3 100 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- მ-----ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება:

2.1. თ----- მ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

2.2. ბათილად იქნას ცნობილი თ----- მ-----ესა და ნ--- ლ-----ეს შორის 2012 წლის 10 აპრილს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქ.თბილისში, ი.პ-----ის ქ#12-ში მდებარე #134 ბინის თავზე, მე-15 სართულზე არსებული 55,11 კვ.მ სხვენის (ს/კ #0-----) მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში კვლავ აღირიცხოს თ----- მ-----ე (პ/შ0-----).

2.3. დადგინდეს, რომ თ----- მ-----ესა (პ/შ0-----) და ნ--- ლ-----ეს (პ/შ0-----) შორის მესამე პირის _ ნ--- ხ-----ის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გაფორმებულია იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკის საგანს წარმოადგენს ქ.თბილისში, ი.პ-----ის ქ#12-ში მდებარე #134 ბინის თავზე, მე-15 სართულზე არსებული 55,11 კვ.მ სხვენი (ს/კ #0-----).

2.4. ნ--- ლ-----ეს (პ/შ0-----) თ----- მ-----ის (პ/შ0-----) სასარგებლოდ დაეკისროს 3 100 ლარის გადახდა.

3. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ბ. ალავიძე

მოსამართლეები:

ე. გასიტაშვილი

ზ. ძლიერიშვილი