



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-747-17

31 იანვარი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - ლაურა მიქავა
მოსამართლეები - სიმონ ჩხაიძე
თამარ სვანიძე

სხდომის მდივანი - მირანდა ირემაძე

აპელანტი - ქე----- გო-----

წარმომადგენლები - დ-----

-გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - იზ----- ჯი-----

წარმომადგენელი - კ-----

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017
გადაწყვეტილება წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- იზ----- ჯ----- სასარჩელო განცხადება ქე----- გ----- მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა;

- ბათილად იქნა ცნობილი იზ----- ჯი-----სა და ქე----- გო-----ს შორის 2015 წლის 21 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად იზ----- ჯი-----მ ქ. ბათუმში, ზ----- მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ. № 0-----) 1.00/324-დი ნაწილი, მიყიდა ქე----- გო-----ს და დადგინდა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში კვლავ აღირიცხოს იზ----- ჯ-----საკუთრებაში;

- დაეკისრა მოპასუხე ქე----- გო-----ს მოსარჩელე იზ----- ჯ-----სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 3000 ლარის ოდენობით და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 50 ლარის ოდენობით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. მოპასუხე ქე----- გო----- არის მოსარჩელე იზ----- ჯ----- ძმის შვილიშვილი;

2.2. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ იზ----- ჯი-----ს, როგორც პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს, 2001 წლიდან, ანუ დედის გარდაცვალებიდან ფაქტობრივი ფლობით ქონდა მიღებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, გ----- (ს/კ.: № 0-----). მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონებით სარგებლობდა მხოლოდ იზ----- ჯი----- და ამ ფართის 1/3 ნაწილი, რომელიც წამოადგენდა კომერციულ ფართს, მას გაცემული ქონდა იჯარით ი-----ზე, საიდანაც ღებულობდა ყოველთვიურ შემოსავალს 2001 წლიდან 2016 წლის აგვისტომდე;

2.3. 2003 წლის 13 მაისის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში იზ----- ჯ-----საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმი, გ----- (ს/კ.: № 0-----) მდებარე საცხოვრებელი ბინის 1.00/324-დი ნაწილი, ხოლო დარჩენილი ნაწილი კვლავ ირიცხებოდა მამკვიდრებლის სახელზე, ვინაიდან იგი წარმოადგენდა იზ----- ჯ----- ძმისშვილის ლ----- ჯ----- მიერ მისაღებ სამკვიდრო მასას, რომელიც გარდაიცვალა სამკვიდროს მიღებამდე

2001 წელს და რომლის მემკვიდრესაც წარმოადგენდა მისი შვილი, მოპასუხე ქე----- გო-----, რომელიც დედის გარდაცვალების დროისათვის იყო მცირეწლოვანი და იზრდებოდა მამის ოჯახში;

2.4. სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მართალია 2003 წლის მაისიდან ქ. ბათუმი, გ----- (ს/კ.: № 0-----) მდებარე საცხოვრებელი ბინის 1.00/324-დი ნაწილი საჯარო რეესტრში აღირიცხა იზ----- ჯ----- საკუთრებაში, მაგრამ აღნიშნული ფართი რეალურად გამოყოფილი არ ყოფილა და ქ. ბათუმი, გ----- მდებარე მთლიანი ფართის სარგებლობას ახორციელებდა მოსარჩელე. ასევე დადგენილია და მოპასუხეც აღნიშნულს სადაოდ არ მიიჩნევს, რომ იზ----- ჯი----- მის მიერ იჯარით გაცემული ფართიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილს ქე----- გ----- სრულწლოვანებამდე ყოველწლიურად აძლევდა მოპასუხე ქე----- გ----- მამას, ხოლო ნაწილი თანხა შექონდა ბანკში ანაბარზე;

2.5. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ მას და ქე----- გო-----ს შორის იყო კარგი ურთიერთობა, მისი სრულწლოვანების შემდეგ მატერიალურ დახმარებასაც უწევდა მას. კერძოდ წლების განმავლობაში დაგროვილი თანხებიდან უხდიდა სწავლის გადასახადს და სურვილი ქონდა სტუდენტობის პერიოდში ქე----- გო-----ს ეცხოვრა მასთან ქ. თბილისში. როგორც მოსარჩელე აღნიშნავს, ქე----- გო-----ს, რომელიც არის მისი აწ/გარდაცვლილი ძმის შვილიშვილი, იგი განიხილავდა როგორც მის ერთადერთ კანონისმიერ მემკვიდრეს და შესთავაზა კიდევ ქ. თბილისში მის საკუთრებაში არსებულ ბინაზეც თანამესაკუთრედ აღრიცხვა, ხოლო ქ. ბათუმში არსებული ბინის ჯერ კიდევ გაუფორმებელი ნაწილის გაფორმებაში დახმარება, რისთვისაც თავად აუყვანა ადვოკატები. თუმცა ქე----- გ-----ს მიერ სამკვიდრო ქონების მიღება და დარჩენილი ფართის მის საკუთრებაში აღრიცხვა დროში ძალიან გაიწელა, ვინაიდან წარმოიშვა მრავალი სამართლებრივი დაბრკოლება;

2.6. 2015 წლის 21 აგვისტოს იზ----- ჯი-----ს და ქე----- გო-----ს შორის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც იზ----- ჯი-----მ მის საკუთრებაში რიცხული ქ. ბათუმი, გ----- (ს/კ.: №0-----) მდებარე საცხოვრებელი ბინის 1.00/324-დი ნაწილი მიიღო ქე----- გო-----ს. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ნასყიდობის საგნის ღირებულებად მითითებულია ციფრებით 150 000 აშშ დოლარი, ხოლო სიტყვიერად 150 აშშ დოლარი;

2.7. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობის ღირებულების მითითება მოხდა სიმბოლურად და რეალურად თანხის გადახდას ადგილი არ ქონია. ნასყიდობის ხელშეკრულება კი გაფორმდა იმ მიზნით, რომ როგორც მოსარჩელეს განუცხადეს, ამით უფრო

მარტივად მოაგვარებდნენ ქე----- გ----- სახელზე ქ. ბათუმში, გ-----
----- მდებარე ბინის დარჩენილი გაუფორმებელი ნაწილის, რომელიც
წარმოადგენდა ქე----- გ----- დედის დანაშთ სამკვიდრო მასას, გაფორმებას;

2.8. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ 2015 წლის 21 აგვისტოს გაფორმდა მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2016 წლის აგვისტომდე იჯარით გაცემული ფართიდან საიჯარო ქირას კვლავ ღებულობდა იზ----- ჯი----- 2016 წლის აგვისტოში კი მას მოიჯარებ განუცხადა, რომ ქირაც კელარ გადაუხდიდა, ვინაიდან ქე----- გო-----მ განუცხადა, რომ ფართი იყო უკვე მისი საკუთრება და ქირაც მისთვის უნდა გადაეხადა;

2.9. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (საქმე №444უზრ/16), დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 26 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ქე----- გო-----მ მიიღო მემკვიდრეობით ქ. ბათუმში, გ----- (ს/კ.: №0-----) მდებარე უძრავი ქონებიდან დედის სამკვიდრო წილიც, ხოლო 2016 წლის 01 ნოემბრიდან საჯარო რეესტრში აღირიცხა ქ. ბათუმში, გ----- (ს/კ.: №0-----) მდებარე 34,94 კვმ ფართის მესაკუთრედ;

2.10. დადგენილია, რომ 2016 წლის 01 ოქტომბერს ქე----- გო-----მ გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება ინდ. მეწარმე ი-----, ანუ იმავე პირთან, ვისთვისაც ადრე ფართი იჯარით ქონდა გადაცემული იზ----- ჯი-----ს და 2016 წლის ოქტომბრიდან დღემდე საიჯარო ქირას ღებულობს თვითონ;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ; ამდენად, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ. გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები;

2.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავა მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით

დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში;

2.13. იმისათვის რომ გარიგება ჩაითვალოს ბათილად უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს;

2.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე. ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად კი ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება); ამავე კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა;

2.15. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის იყო კარგი ურთიერთობა, მოპასუხე არის მოსარჩელის აწ. გარდაცვლილი ძმისშვილის შვილი და მოსარჩელეს მაზე უახლოესი ნათესავი არ ყავს. მოსარჩელე შეძლებისდაგვარად წლების განმავლობაში ზრუნავდა მოპასუხეზე, რომელიც მოსარჩელის ძმისშვილის ლ--- ჯ----- გარდაცვალების შემდეგ დარჩა მცირეწლოვანი. შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მათ შორის ურთიერთობა დაფუძნებული იყო განსაკუთრებულ ნდობაზე. რომ არა ასეთი განსაკუთრებული ნდობა მხარეებს შორის არ გაფორმდებოდა სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმდა მოსაჩვენებლად მხოლოდ იმ მიზნით, რომ მოპასუხეს შესძლებოდა მიეღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც მდებარეობდა ამავე ბინაში და რომლის გაფორმებასაც წლების განმავლობაში ვერ ახერხებდა მოპასუხე. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხე არის სტუდენტი და მას სხვა რაიმე შემოსავალი არ გააჩნია, შესაბამისად სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ ის ვერ შეძლებდა მისთვის სადაო ფართში, რომელიც წარმოადგენს ფაქტობრივად ერთ ოთახს, გადაეხადა შეუსაბამოდ დიდი თანხა 150 000 აშშ დოლარი;

2.16. ამასთან სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ არა მოტყუების ფაქტი, რომ სხვაგვარად ვერ მოხერხდებოდა ქე----- გ----- მიერ ქ. ბათუმში, გ----- ----- მდებარე ბინის დარჩენილი გაუფორმებელი ნაწილის, რომელიც წარმოადგენდა ქე----- გ----- დედის დანაშთ სამკვიდრო მასას, გაფორმება, სადაო მოჩვენებითი გარიგება არ დაიდებოდა. მით უმეტეს დადგენილია, რომ

აღნიშნულ გარიგებას შედეგი მისი დადების დროისათვის არ მოჰყოლია და 2016 წლის აგვისტომდე კვლავ მოსარჩელე განაგრძობდა მისით სარგებლობას;

2.17. ამდენად საქმის გარემოებების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და მოწმეთა ჩვენებების მოსმენის შემდეგ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ არსებობს ყველა ზ/აღნიშნული გარემოებები სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;

2.18. სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნია, რომ იზ----- ჯ----- სასარჩელო მოთხოვნა არის დასაბუთებული, რის გამოც მისი მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელე იზ----- ჯ----- მხრიდან სარჩელში არ იყო მითითებული იმ ფაქტობრივი გარემოების შესახებ, რომ მას როგორც პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს 2001 წლიდან, ანუ დედის გარდაცვალებიდან ფაქტობრივი ფლობით ჰქონდა მიღებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, გ----- (ს/კ.: №0-----), რომ მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ უძრავ ქონებით მთლიანად სარგებლობდა მხოლოდ იზ----- ჯი----- და ამ ფართის 1/3 ნაწილი, რომელიც წამოადგენდა კომერციულ ფართს, მას გაცემული ჰქონდა იჯარით ი-----ზე, საიდანაც ღებულობდა ყოველთვიურ შემოსავალს 2001 წლიდან 2016 წლის აგვისტომდე და რომ 2003 წლის 13 მაისის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში იზ----- ჯ----- საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმი, გ----- (ს/კ.: №0-----) მდებარე საცხოვრებელი ბინის 1.00/324-დი ნაწილი. ასევე, მოსარჩელის მხრიდან არ ყოფილა წარდგენილი სათანადო მტკიცებულებები და შესაბამისად, მას არ ჰქონდა უფლება მიეთითებინა მათზე საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვისას. ამდენად, ისინი არასწორად მიიჩნია სასამართლომ დადგენილად და ამით დაარღვია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპი;

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ იზ----- ჯი----- მის მიერ იჯარით გაცემული ფართიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილს ქე----- გ----- სრულწლოვანებამდე ყოველთვიურად აძლევდა მოპასუხე ქე----- გ----- მამას, ხოლო ნაწილი თანხა შეჰქონდა ბანკში ანაბარზე. მას და ქე----- გო-----ს შორის იყო კარგი ურთიერთობა, მისი სრულწლოვანების შემდეგ მატერიალურ დახმარებასაც უწევდა მას. კერძოდ, წლების განმავლობაში დაგროვილი თანხებიდან უხდიდა სწავლის გადასახადს და სურვილი ჰქონდა სტუდენტობის პერიოდში ქე----- გო-----ს ეცხოვრა მასთან ქ. თბილისში, მას

განიხილავდა როგორც მის ერთადერთ კანონისმიერ მემკვიდრედ და შესთავაზა კიდეც ქ. თბილისში მის საკუთრებაში არსებულ ბინაზეც თანამესაკუთრედ აღრიცხვა, ხოლო ქ. ბათუმში არსებული ბინის ჯერ კიდეც გაუფორმებელი ნაწილის გაფორმებაში დახმარება, რისთვისაც თავად აუყვანა ადვოკატები. თუმცა, ქე----- გ----- მიერ სამკვიდრო ქონების მიღება და დარჩენილი ფართის მის საკუთრებაში აღრიცხვა დროში ძალიან გაიწელა, ვინაიდან წარმოიშვა მრავალი სამართლებრივი დაბრკოლება. მოსარჩელის მხრიდან არ ყოფილა მითითება მათზე სასარჩელო განცხადებაში და არც შესაბამისი მტკიცებულებები წარუდგენია სასამართლოსათვის;

3.3. აპელანტის მითითებით, მან სრულად გადაუხადა იზ----- ჯი-----ს ნასყიდობის ფასი და ის გარემოება, რომ თითქოს სადავო უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის გაფორმებით მას გაუიოლდებოდა დედის სამკვიდროს მიღება, მოსარჩელის მოგონილია და სრულ აბსურდს წარმოადგენს;

3.4. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დადგენილად მიჩნეული სხვა ფაქტობრივი გარემოებების შესახებაც არ არის მითითება იზ----- ჯ----- მიერ წარდგენილ სარჩელში, შესაბამისად მას, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლის თანახმად არ ჰქონდა უფლება მათზე მითითება გაეკეთებინა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე და რაც მთავარია მისი მხრიდან არ არის წარდგენილი ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად გათვალისწინებული მტკიცებულებები. ამდენად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ გაიზიარა და დაადგინა ისინი;

3.5. სასამართლომ სრულიად უკანონოდ გამოიყენა და განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე და 183-ე მუხლები. ასევე, 54-ე და 55-ე მუხლები. სასამართლოს არ განუმარტავს თუ რატომ გამოიყენა კანონის ეს ნორმები, მაშინ როდესაც ამის თაობაზე არ მიუთითებდა მოსარჩელე არც სარჩელში და არც საქმის განხილვის დროს;

3.6. აპელანტის მითითებით, სახეზე არ არის არც მოჩვენებითი გარიგება, რადგან ნასყიდობა დაიდო მხარეთა შორის კანონის სრული დაცვით, საჯარო რეესტრში ქე----- გო----- დარეგისტრირდა ქონების მესაკუთრედ, გამყიდველმა მიიღო ნასყიდობის თანხა, აქედან გამომდინარე 2015 წლის 21 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ნამდვილი, იგი არ არის მოჩვენებითი ხასიათის, მას მოჰყვა იურიდიული შედეგები, მოპასუხე დაეუფლა ნასყიდობის საგანს, ამჟამად აქვს გაქირავებული და ყოველთვიურად ქირის სახით ღებულობს შემოსავალს, ასე რომ აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია იმაზე საუბარი, თითქოსდა ხელშეკრულება იყო მოჩვენებითი. ქონების გადაცემა განხორციელდა ქონების შეძენისთანავე, ასევე როგორც უკვე აღინიშნა ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, აპელანტმა მოახდინა მისი იჯარით გაცემა, რის შესახებაც წარუდგინა

სასამართლოს იჯარის ხელშეკრულება და გადახდის ქვითრები;

3.7. სასამართლომ სრულიად უკანონოდ გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. სასამართლოს არ მიუთითებია თუ რატომ გამოიყენა კანონის ეს ნორმა მაშინ როდესაც მოტყუების თაობაზე საერთოდ არ მიუთითებდა მოსარჩელე არც სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებში, არც სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებში და არც საქმის განხილვის დროს;

3.8. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან ერთად სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში კვლავ აღირიცხოს იზ----- ჯ----- საკუთრებად, მაშინ როდესაც მოსარჩელეს ასეთი მოთხოვნა არ ჰქონია. გამოდის, რომ სასამართლომ თვითონ შეადგინა სასარჩელო მოთხოვნა, თვითონ მიუთითა და დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და თვითონვე დააკმაყოფილა ისინი. ამით უხეშად დაირღვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის პრინციპები, მოპასუხის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ;

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით უთითებს:

4.2. დადგენილია, რომ 2015 წლის 21 აგვისტოს იზ----- ჯი-----სა და ქე----- გო-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გასხვისდა ქ. ბათუმში, გ----- მოსარჩელის კუთვნილი წილი ფართი 1.00/324.00 (ს/კ.: 0-----);

4.3. დადგენილია ასევე ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს ქ. ბათუმში მდებარე კომერცულ ფართს - 16,45 კვ.მ.-ს (იხ. მხარეთა განმარტება, 12.01.2018 წლის სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი 13:45:58, 13:50:43 სთ), რომელიც სადაო ხელშეკრულებით გასხვისდა 150,000 (ასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარად;

4.4. განსახილველ დავაზე სააპელაციო სასამართლო ადგენს, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ქ. ბათუმში მდებარე გასხვისებული უძრავი ნივთის 01 კვ.მ-ის ღირებულებამ შეადგინა 9119 (ცხრაათასცხრამეტი) აშშ დოლარი, რაც განსახილველ შემთხვევაში მითითებული ქონების ცალსახად არარეალურ ღირებულებას წარმოადგენს;

4.5. დადგენილია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისებული ფართი წარმოადგენს არა საცხოვრებელ არამედ კომერციული დანიშნულების ფართს (16.45 კვ.მ), რაც გამყიდველს - იზ----- ჯი-----ს გაქირავებული ჰონდა და აქედან იღებდა მატერიალურ სარგებელს (იხ. 19.05.2017 წლის სხდომის ოქმი, მოწმე ლ----- ჩვენება - 15:32:23 სთ-ს ჩანაწერი, ასვე მოწმე ნ----- ჩვენება - 15:39:16 სთ-ს ჩანაწერი); ანუ მითითებულ ფართს ფიზიკურად არ ფლობდა მის „გაყიდვამდე“ არც მოსარჩელე - იზ----- ჯი----- და არც მისი „გაყიდვის“ შემდგომ მოპასუხე - ქე----- გო-----, არამედ განსახილველ შემთხვევაში ფართის ფლობა/სარგებლობა უკავშირდება მისი გაქირავებით მიღებულ მატერიალურ სარგებელს;

4.6. მითითებულ ფართზე მხარეთა შორის სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან - 2015 წლის 21 აგვისტოდან ერთი წლის შემდგომ - 2016 წლის 16 ნოემბერს მოხდა მოპასუხის - ქე----- გ----- საკუთრების დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში (იხ. ტ. II, ს/ფ.: 7). სწორედ აღნიშნული პერიოდიდან ფართის ახალი მესაკუთრე (ქ.გო-----) აფორმებს იჯარის ხელშეკრულებას ამ ფართის ყოფილ დამქირავებელთან ი/მ „ი-----“-სთან. ეს უკანასკნელი ამ დრომდე ქირის თანხას უხდიდა მოსარჩელეს, ხოლო 2016 წლის ნოემბრიდან ი/მ „ი-----“

” ქირის თანხას უხდის სწორედ ქე----- გო-----ს (იხ. 19.05.2017 წლის სხდომის ოქმი, მოწმე ლ----- ჩვენება - 15:32:23 სთ-ს ჩანაწერი, ასვე მოწმე ნ----- ჩვენება - 15:39:16 სთ-ს ჩანაწერი, მოპასუხე მხარის განმარტება), ანუ ამით დასტურდება ფაქტობრივი მდგომარეობა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ერთ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში არ შეცვლილა ის ფაქტობრივი მდგომარეობა, რაც არსებობდა ამ ხელშეკრულების დადებამდე და „გაყიდული“ ფართით სარგებლობას (ქირის მიღებით) განაგრძობდა იზ----- ჯი-----, ხოლო მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით დავის წამოწყების (2016 წლის 07 სექტემბერის) შემდეგ ხდება სწორედ მოპასუხის - ქე----- გ----- მიერ ზემოთ მითითებული იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება, რაც მან მოახდინა შეუფერხებლად, მისი სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე, რადგან ამ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა ეს ფართი არ იყო საცხოვრებელი, არამედ წარმოადგენდა კომერციული დანიშნულების ფართს, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის პირობებში, რამე სამართლებრივი დაბრკოლება სადავო ფართის მესაკუთრედ მოპასუხის აღრიცხვისა და ახალი მესაკუთრის მიერ ამ ნივთით სარგებლობისა, არ არსებობდა;

4.7. დადგენილია, რომ ხელშეკრულება დადებულია ნათესავებს შორის, კერძოდ - ქე----- გო----- არის იზ----- ჯ----- გარდაცვლილი ძმის შვილის - ლ----- ჯ----- შვილი; არ არის დადასტურებული ქე----- გ----- მიერ ნასყიდობის „ღირებულების“ - 150,000 (ასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი;

4.8. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე პალატა თვლის, რომ იზ----- ჯი-----ს არ გამოუვლენია ნამდვილი ნება ქ. ბათუმში მდებარე, 16,45 კვ.მ. კომერციული ფართის გასხვისებისა. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას არ მოყოლია მხარეთა შორის ადრე არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შეცვლა, ნასყიდობის საგნით სარგებლობას განაგრძობდა ისევ მისი ადრინდელი მესაკუთრე (გამყიდველი), მანამდე სანამ დავა არ წამოიწყო, ხოლო დავის წამოწყების შემდგომ, ამ დროისათვის არსებული ფაქტობრივი/სამართლებრივი მდგომარეობა მოსარჩელე - იზ----- ჯი-----ს ხელს უშლიდა ისევ მიეღო სარგებელი იმ ნივთისაგან, რომელზედაც მან გამოავლინა არანამდვილი ნება, გასხვისებისა და ნივთზე უფლების აღსადგენად მიმართა სწორედ სასამართლოს;

4.9. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს საფუძველიანად მიაჩნია იზ----- ჯ----- სასარჩელო მოთხოვნა 2015 წლის 21 აგვისტოს მსსა და ქე----- გო-----ს შორის დადებული ქ. ბათუმი, გ----- ფართზე (ს/კ.: 0-----) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.10. უწინარესად, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს განსახილველი დავის მხარეებზე და მათ შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფაქტობრივ საფუძვლებზე, რათა მოძიებული იქნეს სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა, ანუ მატერიალური კანონის იმგვარი დისპოზიცია, რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარჩელით მოთხოვნილი იურიდიული შედეგის შემცველია;

4.11. „საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ # ას 15-29-1443-2012, 09.12.2013წ.; შდრ. სუსგ საქმე #ას-973-1208-04) - იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე # 664-635-2016, 187-ე პუნქტი“;

4.12. დადგენილია, რომ ხელშეკრულება დადებულია ნათესავებს შორის (იხ. წინამდებარე განჩინების 4.7. პუნქტი);

4.13. პალატას მიაჩნია, რომ დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით, უპირველესად საქმეზე დადგენილი უნდა იქნეს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მხარეთა შორის მოჩვენებითი გარიგების არსებობა-არარსებობის თაობაზე;

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას რაიმე იურიდიული შედეგები მოჰყვეს;

4.15. პალატა განმარტავს, რომ გარიგების მოჩვენებითობა წარმოადგენს

შეფასებით კატეგორიას, რომლის შემოწმება შესაძლებელია იმის შემდეგ, რაც სასამართლო განმარტების გზით დაადგენს, თუ რა იგულისხმება მოჩვენებითობის ქვეშ. როგორც წესი მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. მოჩვენებითი გარიგების დადების დროს აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. მოჩვენებითი გარიგების დადების მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება, რაიმე სარგებლის მიღება და ა.შ. (ამ თვალსაზრისით საგულისხმოა იბ----- ჯ----- განმარტება, როგორც პირველი ინსტანციის 18.04.2017 წლის, ისე სააპელაციო სასამართლოს 12.01.2018 წლის სხდომებზე - 16:45:12 სთ.-ს ჩანაწერი, სდაც განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადების დროს „ისინი ცნობდნენ ჩემს უფლებას ბინაზე... ქ----- ვუთხარი არავის არ უთხრა ქ----- აღნიშნულის შესახებ, მარტო მე და შენ ვიცოდეთ...“. იხ. 13.45.58 სთ. ჩანაწერი);

4.16. 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. მტკიცების ტვირთის, როგორც საპროცესო-სამართლებრივი, ასევე მატერიალურ-სამართლებრივი განაწილების პრინციპის მიხედვით, ნების გამოვლენის ნაკლი უნდა დაამტკიცოს იმან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება;

4.17. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლების დადგენისა და მატერიალური ნორმის აღწერილობის (ნორმის შემადგენლობა) განსაზღვრის შემდეგ, აუცილებელია სასამართლომ სწორად განსაზღვროს მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები, ასევე იმ ფაქტების წრე, რომლებიც არ საჭიროებენ მტკიცებას (პრეიდიციალურად დადგენილი ფაქტები, საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტები, უდავო ფაქტები, პრეზუმფციები). მართალია განსახილველ საქმეში სადავო არ არის ის ფაქტები, თუ როდის დაიდო გარიგება, ან ვის შორის მოხდა გარიგების დადება, თუმცა სადავოა ნების გამოვლენის ნამდვილობა. მოპასუხის განმარტებით, სადავო გარიგება შეესაბამება მათ ნებას, რასაც მოჰყვა კონკრეტული სამართლებრივი შედეგი;

4.18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და

მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება;

4.19. პალატა აღნიშნავს, რომ როდესაც დავის საგანია ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობა, სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი ამ ურთიერთობის ქვაკუთხედს შეადგენს და სწორედ ამ ნორმიდან გამომდინარე უნდა შეფასდეს მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობების ნამდვილობა;

4.20. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის განმარტებაზე, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ფიქტიური და ამ ხელშეკრულების ფარგლებში არანაირი ფულადი ანგარიშსწორება არ განხორციელებულა (იხ. 12.01.2018 წლის სხდომის ოქმი) თუმცა აქ მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ 2015 წლის 21 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგანი - 16.45 კვ.მ. კომერციული ფართი-გასხვისებულია 150 000 აშშ დოლარად, მყიდველი/მოპასუხე უთითებს, რომ ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელდა ანგარიშსწორება, რის დასადასტურებლადაც მიუთითებს იზ----- ჯ----- მიერ ამავე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ფაქტს (იხ. 12.01.2018 წლის სხდომის ოქმი 13:19:05, 13:50:43 სთ-ს ჩანაწერები). თუმცა დამაჯერებლად ვერ უპასუხა შეკითხვაზე იყო თუ არა ნასყიდობის ფასი, ნაყიდი ნივთის რეალური საბაზრო ღირებულება და ამ თვალსაზრისით მიუთითა, რომ „ეს არის მხარეთა შორის შეთანხმებული ღირებულება და არ არის სავალდებულო, რომ მხარეები შეთანხმდნენ რეალურ ღირებულებაზე“ (იხ. 12.01.2018 წლის სხდომის ოქმი, 13:47:32 სთ-ს ჩანაწერი). პალატა მიიჩნევს, რომ სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელთა განმარტებები არადამაჯერებელი და დაუსაბუთებელი იყო;

4.21. პალატა მიუთითებს მოწმეების ლ----- და ნ----- ზემოთ მითითებულ ჩვენებებზე. მოწმეთა განმარტებით დგინდება, რომ 2015 წლის 21 აგვისტოს ხელშეკრულება ატარებდა ფორმალურ ხასიათს და მათ იცოდნენ, რომ ფართის გადაფორმება ქე----- გო-----ზე მოხდა ფორმალურად (ამ მისამართზე მდებარე სხვა დანარჩენი სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების მოპოვების გაადვილების მიზნით) და ხელშეკრულება თავისი არსით არ ყოფილა ნივთის ყიდვა-გაყიდვა;

4.22. კონკრეტულ შემთხვევაში, გამყიდველს - იზ----- ჯი-----ს იმთავითვე არ გადაუცია ქონება მყიდველ - ქე----- გო-----ზე, არც შემდგომ გადაუცია თავისი ნება-სურვილით, არამედ მაზე უფლება მოპასუხემ მოიპოვა სწორედ არანამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე. დადგენილია, რომ ქე----- გ----- ---გან იზ----- ჯი-----ს არ მიუღია ნასყიდობის თანხა 150,000 აშშ დოლარი;

4.23. პალატა მიუთითებს, რომ ქე----- გო-----ს სადავო უძრავი ქონება საკუთრებაში მიღებული ჰქონდა ფორმალურად და იმ გარემოების

გათვალისწინებით, რომ გარიგება დადებული იყო ნათესავებს შორის, ქე-----გო-----ს უნდა სცოდნოდა მისი საკუთრების უფლების ნაკლის შესახებ. მით უფრო, რომ სადავო უძრავი ქონების მფლობელი და მესაკუთრე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომაც, დავის წარმოშობამდე იყო მოსარჩელე;

4.24. იმისათვის, რომ განისაზღვროს 477-ე მუხლით განსაზღვრული გარემოებების მოჩვენებითობა, აუცილებელია ამ ნორმის შემადგენელი ელემენტების არსებობის დადასტურება, კერძოდ თანხის გადახდა, ნივთის საკუთრებაში გადაცემა და უძრავი ნივთის დაუფლება;

4.25. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტს, რომ სადავო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის თანხის გადაცემა-გადახდა განხორციელდა და ამას ადასტურებს ხელშეკრულების შინაარსი და ამავე ხელშეკრულებაზე გამყიდველის ხელმოწერა, ვინაიდან, მხარის მეორე არ არის წარმოდგენილი და საქმეში არ მოიპოვება თანხის გადახდის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, ხოლო მარტოოდენ მითითება და ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერა არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს თანხის გადაცემის დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად;

4.26. საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებები სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში პალატას უქმნის რწმენას, რომ არ მომხდარა ნასყიდობის თანხის გადახდა, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის დაუფლება და საკუთრებაში გადაცემა, არამედ მოპასუხემ სწორედ დავის წამოწყების შემდგომ განხორციელა ნასყიდობის საგანზე საკუთარი უფლების დარეგისტრირება, რომლის ხელის შემშლელი ფაქტორი მოცემული დროისთვის, ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის პირობებში არ არსებობდა;

4.27. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტმა ვერ დაადასტურა ზემოხსენებული ელემენტების არსებობა: თანხის გადახდა, უძრავი ნივთის მიღება (დაუფლება) სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის, რადგან ხელშეკრულება იმთავითვე იყო მოჩვენებითი, სწორედ მოჩვენებითობის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ ხელშეკრულება დადების მომენტშივე არის ბათილი, სწორედ მისი მოჩვენებითი ხასიათიდან გამომდინარე, „გასხვისებული“ ნივთის შემდგომი სამართლებრივი მდგომარეობა მასზე თვისობრივ გავლენას ვერ ახდენს ბათილობის თვალსაზრისით;

4.28. შესაბამისად, ასეთ ვითარებაში დგება სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობა, რომლის თანახმად „ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს“. პალატა უთითებს ანალოგიურ საქმეზე სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკაზე და მოიხმობს საკასაციო სასამართლოს 2017 წლის 13 მარტის №ას-547-522-2016 განჩინებას,

სადაც აღნიშნულია, რომ სსკ-ის 56-ე მუხლით „გათვალისწინებული შედეგის მიმართ გადამწყვეტია მხოლოდ და მხოლოდ მხარეთა ნამდვილი ნება, ანუ მათ არ უნდა სურდეთ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც გარიგება ითვალისწინებს. თავის მხრივ, მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ყოველთვის შეესაბამება ამ ტიპის გარიგების დადებისათვის კანონით დადგენილ წესსა და პირობებს...„ ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას...იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა მოჩვენებით დადებულ გარიგებას. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის აღნიშნულ დასკვნას და თვლის, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარეები სადავოდ არ ხდებიან მათ შორის ნათესაური კავშირის არსებობის ფაქტს, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი არ დაუფლებია ნაყიდ ქონებას ..., მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მის მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი... აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები ერთობლიობაში მიუთითებს სადავო ხელშეკრულებით გამოხატული ნების გამოვლენის ნაკლზე და ქმნის საფუძველს დადგინდეს, რომ ხელშეკრულების მხარეებს არ სურდათ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც სადავო გარიგება ითვალისწინებს”;

4.29. პალატა აქვე უთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 06 ივლისის №ას-425-408-2016 განჩინებაზე, სადაც მითითებულია შემდეგი: „განსახილველ შემთხვევაში გამყიდველის (მოსარჩელის) მიერ, ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულების შესრულება (ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის გადაცემა) ცალსახად დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ხოლო მყიდველის (მოპასუხის) მიერ ვალდებულების შესრულება (გამყიდველისათვის ნასყიდობის თანხის გადაცემა) საქმეში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად არ დასტურდება... საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს მხარეთა შეჯიბრებითობის საპროცესო პრინციპს, რომელიც სსსკ-ის მე-4 მუხლითაა გარანტირებული. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარეობს ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით განმტკიცებული, მხარეთა

მიერ საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების სტანდარტი, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, მითითებული საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს ამა თუ იმ ფაქტის დადასტურებისათვის განკუთვნილი მტკიცებულების სახეებს, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ამავდროულად, არსებობს შემთხვევები, როდესაც კანონმდებელი თავად უთითებს მხარეს, კონკრეტული ფაქტის დასადასტურებლად წარადგინოს მატერიალური კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სახის მტკიცებულება. ასეთი შემთხვევას ვხვდებით სსკ-ის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსში, რომლის მიხედვით, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მითითებული დანაწესის ძალით, მხარეს, რომელიც კონკრეტულ სამართლებრივ 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 კანონმდებელი ეხმარება მოვალეს, შექმნას და მიიღოს მის მიერ შესრულებული ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება. მიუხედავად იმისა, რომ, სსკ-ის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არც ერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია წინასწარ დადგენილი იურიდიული ძალა და მათი შეფასება ხდება ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის 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 განუხორციელებლობა მხარისათვის არახელსაყრელი სამართლებრივი შედეგის დადგომას უკავშირდება. **საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ სსკ-ის 429-ე მუხლის მოქმედება ვერ გავრცელდება სადავო ურთიერთობაზე, რომელიც წარმოიშვა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.** თავისი პოზიციის დასაბუთებლად მხარე უთითებს უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობისათვის აუცილებელ პროცედურულ საკითხებს. საკასაციო

სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სსკ-ის 429-ე მუხლი არეგულირებს მოვალის მიერ კრედიტორის წინაშე ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ შესაბამისი დოკუმენტის გაცემის საკითხს, რა დროსაც **გადაწყვეტი მნიშვნელობა არ ენიჭება, უძრავ ნივთთან დაკავშირებული გარიგების საფუძველზე წარმოიშვა ფულადი დავალიანება, თუ მხარეთა შორის არსებობდა ხელშეკრულება მოძრავ ნივთზე.** შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით, ვინაიდან სსკ-ის 429-ე მუხლის გამოყენების შესახებ არსებობს საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკა (სუსგ 18.11.2013წ. საქმე №ას-391-370-2013, 1.07.2013წ. საქმე №ას-377-358-2013)“;

4.30. „საკუთრება კანონიერია და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულ სფეროში შედის, თუ მისი შეძენა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. საკუთრების განკარგვის თავისუფლებასთან გვაქვს საქმე, როცა ეს განკარგვა მესაკუთრის თავისუფალი ნების შედეგად ხდება და იგი წარმოადგენს სუვერენული უფლების რეალიზაციის გამოვლინებას“ - იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვეტილება, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის #1/2/411 გადაწყვეტილება;

4.31. საკითხის სრულყოფის მიზნით პალატა დამატებით მოიშველიებს „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციას, რომლის მე-6 მუხლით რეგლამენტირებულია სამართლიანის სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში არა მხოლოდ სასამართლო ხელმისაწვდომობას ან საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიაღწენს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიაღწენს და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა შედეგად არ მოჰყვება (საქმეზე: Apostol v. Georgia; §37; ასევე, Hornsby v. Greece, §40 ევროსასამართლომ განმარტა, რომ საერთო სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ აღძრული სარჩელისადმი მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესზე, ასევე იმ საკითხზე, თუკი აღიარებითი სარჩელის ნაცვლად შესაძლებელია მიკუთვნებითი მოთხოვნის წაყენება მოპასუხისადმი, რაც იმავდროულად გადაწყვეტილების აღსრულებაუნარიანობის საკითხსაც უკავშირდება, რადგან გადაწყვეტილების

აღსრულება მხარისათვის გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს განუყოფელი ნაწილია, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე. იხ. ასევე: IZA Ltd and Makrakhidze v. Georgia, §42; Burdov v. Russia, §34; Hornsby v. Greece, §40);

4.32. პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81);

4.33. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, იგი ემყარება საქმეში არსებული მტკიცებულებების სწორ ანალიზს, რის წინააღმდეგაც დასაბუთებული სააპელაციო საჩივარი არ არის წარმოდგენილი;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული, კერძოდ ქე----- გ----- სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს აპელანტს, როგორც წაგებულ მხარეს, რაც მის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟის სახით და რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში;

6.2. მითითებული მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა. განსახილველ დავაზე წარმოდგენილია მტკიცებულებები (შემოსავლის ორდერები), რომლითაც

დასტურდება იზ----- ჯ----- მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის თანხების გადახდა. პალატა ზ/მითითებული მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ქე----- გო-----ს იზ----- ჯ----- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს იურიდიული მომსახურების საფასური 1000 ლარის ოდენობით;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა

1. ქე----- გ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. ქე----- გო-----ს იზ----- ჯ----- სასარგებლოდ დაეკისროს იურიდიული მომსახურების საფასური 1000 ლარის ოდენობით;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

სიმონ ჩხაიძე