



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

23 იანვარი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

საქმე №28/4471-17

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ეკატერინე ცისკარიძე, დიანა ბერეკაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი - ნ---- ლ----- (გვარის შეცვლამდე კ-----)

წარმომადგენელი - ე----- პ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ----- ბ-----

წარმომადგენელი - გ----- გ-----

**დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2017
წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება
ნაწილობრივ**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით, ნ----

კ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ნ--- კ-----სა და თ-- გ-----ს შორის 2013 წლის 26 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, ასევე თ-- გ-----სა და მ----- ბ-----ს შორის 2015 წლის 29 მაისს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. დადგენილ იქნა ნ--- კ-----სა და მ----- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 7280 აშშ დოლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გ-----ის ქ. №--ში მდებარე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე გავრცელდა იპოთეკის უფლება. მ----- ბ-----ს მოთხოვნა, გ----- მ-----ის ქ. №--ში მდებარე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის ნ--- კ-----სა და ი----- ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მისთვის გადაცემის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. უძრავი ქონება, მდებარე გ-----ის ქ. №--ში (საკადასტრო კოდით №6-----) დაუბრუნდა საკუთრებაში ნ--- კ-----ს და აღირიცხა იპოთეკა მ----- ბ-----ს სასარგებლოდ

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1 უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1.1. 2013 წლის 26 სექტემბერს ნ--- კ-----სა და თ-- გ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ----- მ-----ის ქუჩა №-- (ს/კ №6-----), ხსენებული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-- გ-----ის სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

2.1.2. 2013 წლის 26 სექტემბერს ნ--- კ-----სა და თ-- გ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ----- მ-----ის ქუჩა №-- (ს/კ №6-----), იყო მოჩვენებითი გარიგება და რეალურად იყო სესხის ხელშეკრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელე ნ--- კ-----ს ახსნა-განმარტება;
- მოპასუხე თ-- გ-----ის ახსნა-განმარტება;

2.1.3. გ-----ის ქუჩა №-- (ს/კ №6-----), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ----- ბ-----ს (პ/ნ 4-----) სახელზე.

რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 2015 წლის 29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზ. 24.06.2016წ);

2.1.4. გ----- მ-----ის ქ. №---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი (საკადასტრო კოდი №6-----) ნ--- კ-----ს და ი----- ხ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

2.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2.1. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ ნ--- კ-----სა და მ----- ბ-----ს შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებული იქნა თ-- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული გ----- მ-----ის ქ.№--ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №6-----). სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გარდა ხსენებული უძრავი ნივთით უზრუნველყოფილი ვალისა, სხვა სასესხო ვალდებულება ნ--- კ-----ს მხარეების მიმართ არ გააჩნდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელე ნ--- კ-----ს ახსნა- განმარტება;

- 29.05.2015წ .ხელწერილი;

3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასამართლომ მიუთითა, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველეს ყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ, ამ სახის გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში მართალია მხარეთა შორის დაიდო ხელშეკრულებები, თუმცა სადავოა ამ ხელშეკრულებათა იურიდიული ბუნება. სასამართლომ საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებათა ანალიზით ჩათვალა, რომ მართალია მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა რეალურად მათ შორის ამ შინაარსის ხელშეკრულება არ დადებულა, არამედ ამ უკანასკნელით გადაიფარა სხვა სახის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა - სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველყოფაც მოხდა კონკრეტული უძრავი ნივთით.

სასამართლომ მხარეთა ყურადღება მიაქცია 2015 წლის 29 მაისს მ----- ბ----- -ს მიერ შესრულებული და ნ---- კ-----ს მიერ ხელმოწერილი ხელწერილის შინაარსზე, რომლითაც მათი მხრიდან ფაქტობრივად დადასტურებულია მ----- ბ-----თან არსებული სასესხო ვალდებულებითი ურთიერთობა და ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად ნ---- კ-----ს კუთვნილი და თ-- გ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის გამოყენების ფაქტი. აღნიშნული ასევე დასტურდება თავად თ-- გ-----ის მიერ სასამართლოში მ----- ბ-----ს

სარჩელზე შემოტანილი შესაგებლით, ნ--- კ-----ს სარჩელზე დართული მისი ახსნა-განმარტების და ასევე სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტების შინაარსიდანაც, რომელშიც იგი მიუთითებს, რომ იგი არ იცნობდა მ----- ბ-----ს, გააცნო ნ--- კ-----მა, მათ აუხსნეს, რომ სურდათ სესხის ხელშეკრულების გაფორმება, მაგრამ მ----- ბ-----ს კატეგორიული მოთხოვნით მასსა და მ----- ბ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ფაქტიურად ფარავდა ნ--- კ-----სა და მ----- ბ-----ს შორის არსებულ სასესხო ურთიერთობას, მას ნასყიდობის თანხა არ მიუღია, სესხის თანხა - 7 280 აშშ დოლარი მ----- ბ-----მა გადასცა ნ--- კ-----ს. რაც შეეხება 29.05.2015წ. ხელწერილს, აღნიშნული ხელწერილით მ----- ბ-----მა აღიარა, რომ მან 7 280 აშშ დოლარი ასესხა ნ--- კ-----ს 3 თვით, რის სანაცვლოდაც შეთანხმების საფუძველზე ნ--- კ-----მა გადაუფორმა ქონება მდებარე ქ. გ----- მ-----ის ქ. №-- და თანხის სრულად დაფარვის შემთხვევაში უკანვე გადაუფორმებდა მითითებულ ქონებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით, ვინაიდან თუკი ჩავთვლით, რომ მოპასუხე თ-- გ-----მა და მ----- ბ-----მა ნამდვილად შეიძინეს მოსარჩელე ნ--- კ-----სგან საცხოვრებელი სახლი, მდებარე გ-----ის ქ. №--ში, შესაბამისად, თანხის გადახდის შემდეგ უძრავი ქონება არამარტო უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, არამედ ფაქტობრივადც უნდა გადასულიყო მოპასუხეების მფლობელობასა და სარგებლობაში. შესაძლებელია იმავე დღესვე არ განხორციელდეს უძრავი ქონების ფაქტობრივად გადასვლა ახალ შემძენზე, თუმცა გონივრულ ვადაში მაინც უნდა გადავიდეს მფლობელობაში, რათა როგორც მესაკუთრემ, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს ნივთი. უდავო გარემოებაა, რომ როგორც თ-- გ-----თან, ისე მ----- ბ-----თან ხელშეკრულების დადებამდე, ასევე მის შემდეგაც მოსარჩელე ნ--- კ----- და მისი ოჯახის წევრები უწყვეტად ცხოვრობენ იმავე საცხოვრებელ სახლში, ხოლო მ----- ბ-----მა სარჩელი მათი გამოსახლების შესახებ აღძრა მხოლოდ 2016 14 ივნისს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთი ძირითადი პირობა ნივთის ფაქტობრივი გადაცემა შემძენზე, არ განხორციელებულა და არც „შემძენს“, ანუ მოპასუხე თ-- გ-----ს და შემდეგ მ----- ბ-----ს განუხორციელებიათ რაიმე ქმედება აღნიშნული „დარღვეული უფლების“ აღდგენის მიზნით. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ნ--- კ-----ს არც კი ჰქონია თავისი ერთადერთი საცხოვრებელი სახლის გაყიდვის სურვილი, ნ--- კ-----მა თავდაპირველად თ-- გ-----ისაგან, შემდეგ კი მ----- ბ-----სგან საჭირო თანხა მიიღო სესხის სახით, სანაცვლოდ კი, როგორც გადაცემული თანხის გარანტია, განხორციელდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებათა

გაფორმება. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ მ----- ბ-----
-----ს მიერ ნ---- კ-----ზე სესხის გაცემის შესახებ ხელწერილი და მ----- ბ-----
—სა და თ-- გ-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება
გაფორმებულია ერთი და იგივე დღეს - 2015 წლის 29 მაისს, რაც ასევე
ადასტურებს ამ ხელშეკრულების თვალთმაქცურ ბუნებას. შესაბამისად, ნ---- კ--
-----ს სარჩელზე მოპასუხე მ----- ბ-----ს განმარტება იმასთან
დაკავშირებით, რომ მ----- ბ-----ს მიერ ხელწერილი დაიწერა იმის გამო,
რომ მის ბინაში მცხოვრები არ გამოდიოდნენ საცხოვრებელი სახლიდან და
პრობლემებს ქმნიდნენ, საფუძველს მოკლებულია.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე
მუხლს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული
(დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ
კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში
მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის
საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). სასამართლომ მიუთითა, რომ
განსახილველ შემთხვევაში ნ---- კ-----ს სესხის უზრუნველყოფის
საშუალებად გამოყენებულ იქნა თ-- გ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი
ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება
იმდენად, რამდენადაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2
ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს
სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების
მიმართ მოქმედი წესები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეთა რისკს წარმოადგენს თუ ვისთან შევლენ
სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების
დადების დროსაც ერთგვარი რისკია, რომ აღნიშნული გარიგება, სადავობისა
და გამოვლენის შემთხვევაში, ბათილად იქნეს ცნობილი. სასამართლომ მიიჩნია,
რომ ვინაიდან სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, შესაბამისად, 2013 წლის 26
სექტემბრისა და 2015 წლის 29 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულებები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რამეთუ ამ
ხელშეკრულებებით დაიფარა რეალურად მხარეთა შორის არსებული სესხისა
და იპოთეკის ხელშეკრულება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ----- ბ-----ს მოთხოვნა მოპასუხეების ნ---- კ-----
-----სა და ი----- ხ-----ის გ----- მ-----ის ქ-----ში მდებარე უძრავი
ქონებიდან გამოსახელების შესახებ უსაფუძვლოა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე
მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან
სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის 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 ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე გ----- მ-----ის ქ. №---ში (საკადასტრო კოდი №6-----) საჯარო რეესტრში 2013 წლის 02 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია თ-- გ-----ის საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2013 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო 2015 წლის 04 ივნისიდან რეგისტრირებულია მ----- ბ-----ს საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია 2015 წლის 29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ვინაიდან, 2013 წლის 26 სექტემბრისა და 2015 წლის 29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებები სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გავრცელდა იპოთეკის უფლება, შესაბამისად სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მ----- ბ-----ს სარჩელი ნ--- კ-----სა და ი----- ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, რამეთუ მოსარჩელე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილობის პირობებში აღარ წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნისათვის უფლებამოსილ სუბიექტს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტმა მიუთითა, რომ მ----- ბ-----მა გორის რაიონულ სასამართლოში შეიტანა სარჩელი მოპასუხეების თ-- გ-----ისა და ი----- ხ-----ის მიმართ და მოითხოვა თ-- გ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების საცხოვრებელი ბინიდან გამოსახლება, რომელიც მდებარეობს ქ. გ-----

მ-----ის ქ. №---ში. როგორც აპელანტი უთითებს, მოგვიანებით თ-- გ-----ის ნაცვლად მოპასუხედ დასახელდა თავად და მოსარჩელემ მოითხოვა მისი და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლება. აპელანტი აღნიშნავს, რომ მან გორის რაიონულ სასამართლოს მიმართა დამოუკიდებელი სარჩელით მოპასუხეების თ-- გ-----ისა და მ----- ბ-----ს მიმართ და მოითხოვა 2013 წლის 26 მაისს აპელანტსა და თ-- გ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებისა და 2015 წლის 29 მაისს აპელანტსა და მ----- ბ-----ს შორის გაფორმებული გარიგებების ბათილად ცნობა, მის მოთხოვნას წარმოადგენდა ასევე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა. არც პირველი სარჩელით და არც აპელანტის სარჩელით სასარჩელო მოთხოვნა არ ყოფილა დადებული თვალთმაქცური გარიგების შედეგად სასამართლოს ელიარებიანა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება სადავო უძრავ ქონებაზე.

აპელანტმა მიუთითა, რომ სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 248-ე მუხლი, რომლის თანახმად სასამართლოს უფლება არ აქვს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს მიაკუთვნოს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი ვიდრე ის მოითხოვდა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი უთითებს, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება ცუდი პრეცედენტია, რადგან გამოდის რომ მხარეს შეუძლია გადაიხადოს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი და სანაცვლოდ მიიღოს 7280 აშშ დოლარი იპოთეკით. აპელანტის მოსაზრებით, მხარეს სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა გადაეხადა 7280 აშშ დოლარის 3%, რაც შეადგენს 218 აშშ დოლარს და 04 ცენტს. იგი თვლის, რომ მის მიერ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გამოთვლილი იქნება სწორედ 7280 აშშ დოლარიდან და არა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესის მიხედვით, შესაბამისად მასთან მიმართებაში ირლვევა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-5 მუხლი.

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.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის, ასევე მხარეთა პოზიციების შესწავლის შედეგად ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გამოიკვლია დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები. შესაბამისად, პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, სამართლებრივ დასკვნებს და მიუთითებს მათზე.

ამასთან, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის ფაქტობრივ და სამართლებრივ არგუმენტაციას სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

4.1.2. პირველ რიგში, სააპელაციო პალატა შენიშნავს, რომ ნ--- კ-----ს მიერ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც ნ--- კ-----სა და მ----- ბ-----ს შორის დადგინდა სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 7280 აშშ დოლარზე და რომლის უზრუნველსაყოფადაც გ-----ის ქ.#---ში მდებარე (საკადასტრო კოდის მქონე#6-----) უძრავ ქონებაზე გავრცელდა იპოთეკის უფლება (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.1. პუნქტის მე-2 წინადადება, მე-3 პუნქტის ბოლო ნაწილი). აპელანტი პრეტენზიას გამოთქვამს იმასთან დაკავშირებით, რომ არც მ----- ბ-----ს თავდაპირველი სარჩელით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, და არც ნ--- კ-----ს სარჩელით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილობა, დაყენებული არ ყოფილა სესხისა და იპოთეკის დადგენის შესახებ მოთხოვნა. შესაბამისად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების მიღებით დაირღვა სსსკ-ის 248-ე მუხლის დანაწესი, რაც მისი გაუქმების საფუძველს წარმოშობს.

4.1.3. სააპელაციო პალატა ყურადღებას შეაჩერებს ნ--- კ-----ს სარჩელის შინაარსზე (იხ. საქმე #2/811-30.06.16; ს.ფ. 2-6) და აღნიშნავს, რომ სადავო 2015 წლის

29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა აპელანტმა დაამყარა სწორედ იმ გარემოებებზე, რომ 2015 წლის 29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება იყო თვალთმაქცური გარიგება და რომ მხარეთა შორის რელურად არსებობდა სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველყოფისთვისაც მ----- ბ-----მა კატეგორიულად მოითხოვა ამ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. ამ ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობის დასადასტურებლად ნ---- კ-----ს მიერ წარმოდგენილი იქნა მ----- ბ-----ს მიერ შედგენილი ხელწერილი, რომლის შინაარსის (იხ. იგივე საქმე ს.ფ. 24) გათვალისწინებითაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია 2015 წლის 29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება თვალთმაქცურ გარიგებად.

ამდენად, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დასახელებული სადავო ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ დასკვნა სასამართლომ დაამყარა იმ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებზეც თავად ნ---- კ-----მა მიუთითა თავის სარჩელში. შესაბამისად, ნ---- კ-----ს მიერ დაყენებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებშივე სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენდა იმ ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა და დადგენა, რომლებიც მიუთითებდნენ სადავო, 2015 წლის 29 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

რამდენადაც კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ (ნ---- კ-----ს სარჩელის ფარგლებშივე) დაადგინა სადავო გარიგების თვალთმაქცურობა (შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენით) და რამდენადაც თვალთმაქცურობის მოტივით გააბათილა სადავო გარიგება, მოხმობილი ნორმის (სკ-ის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწ.) ანალიზიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლოს აუცილებლად უნდა ემსჯელა მხარეთა შორის დაფარული გარიგების სამართლებრივ ბუნებაზე და ამ გარიგებიდან გამომდინარე სამართლებრივ შედეგებზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში დაირღვეოდა 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესით დაცული სიკეთე, რომლითაც დაფარული გარიგების მონაწილე ორივე მხარის კანონიერი ინტერესია გათვალისწინებული.

4.1.4. ამრიგად, სააპელაციო პალატა წინა პუნქტში ასახული მსჯელობის საფუძველზე ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, როგორც სადავო გარიგების თვალთმაქცურობის დადგენის თანმდევი სამართლებრივი

შედეგი, სწორად იმსჯელა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების კვალობაზე, სწორად დადგინა ნ---- კ-----სა და მ----- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის (7280 აშს დოლარზე) არსებობა და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად, სწორად გაავრცელა ნ---- კ-----ს კუთვნილ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ----- მ-----ის ქ.#-) იპოთეკის უფლება მ----- ბ-----ს სასარგებლოდ. შესაბამისად, აპელანტის მტკიცება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან სსსკ-ის 248-ე მუხლის დარღვევის თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ არსებობს აპელანტის პრეტენზიის გაზიარების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, 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, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი - 708,1 ლარი, გადახდილ იქნა წინასწარ, რაც უნდა დარჩეს სახ. ბიუჯეტში, ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ---- ლ-----ს (გვარის შეცვლამდე კ-----) სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

წიკლაური /

/ვანო

მოსამართლეები:

ცისკარიძე /

/ეკატერინე

/დიანა ბერეკაშვილი /