

საქმე № 010210116001641034

საქმე №2/ზ-413-18



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

28 მაისი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე ნანა კალანდაძე**

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - მ--- კ-----ე
წარმომადგენელი- თ----- ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-- ქ-----ე
წარმომადგენელი- ი---- ზ-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 12 დეკემბერს, მ--- კ-----ემ (შემდგომში გამყიდველი, აპელანტი) სარჩელი აღძრა მოპასუხე ლ-- ქ-----ის (შემდგომში მყიდველი, მოპასუხე) მიმართ 2012 წლის 08 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

1.1.სარჩელის საფუძვლები:

1.1.1. მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 04 მარტს, ქ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მასზე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა, რის შედეგადაც 558 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა მის სახელზე. 2012 წლის 08 ოქტომბერს, მ--- კ----- --ემ ამ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 234 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მდებარე: ქ-----ში, დაბა ჩ---ში, ა-----ის ქ. №5--ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდით 2-----) 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარად მიყიდა ლ-- ქ-----ეს, რაზედაც საჯარო რეესტრში გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის 08 ოქტომბერს, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს, ლ-- ქ-----ემ მ--- კ-----ეს სთხოვა, რომ თანხას გადაუხდიდა ეტაპობრივად, ნაწილ-ნაწილ, რისი საშუალებაც ექნებოდა, რადგან იმ დროს ლ-- ქ-----ეს ეკონომიურად უჭირდა. თუმცა, ლ-- ქ-----ის მხრიდან აღნიშნული ბოროტად იქნა გამოყენებული და მას ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის საფასური დღემდე არ გადაუხდია.

2.2. მოპასუხის პოზიცია

პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხე ლ-- ქ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2012 წლის 08 ოქტომბერს, მართლაც მოხდა მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება 234 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ეს ნაკვეთი დიდი ხნის მანძილზე მოპასუხის ოჯახის სარგებლობაში იყო, შესაბამისად, მის მიერ გადახდილი იქნა სიმბოლური ფასი - 1000(ერთი ათასი) აშშ დოლარი. მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით დაადასტურეს აღნიშნული, რაზედაც მოსარჩელეს პრეტენზია არასოდეს ჰქონია. უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება, რომ თითქოს მოპასუხეს მოსარჩელისათვის თანხა ნაწილ-ნაწილ უნდა გადაეხდა, რადგან ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

2.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა მ--- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. შესაბამისად, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 12 დეკემბრის N3854/16 განჩინება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო მოპასუხე ლ-- ქ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ-----ი, დაბა ჩ---ი, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №2-----).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

2.3.1. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

2.3.2. 2008 წლის 04 მარტს, ქ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა N9--- მ--- კ-----ის სახელზე, რომლის თანახმადაც ქ. ქ-----ში, დაბა ჩ---ი, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 558 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N2----- დარეგისტრირდა მ--- კ-----ის საკუთრებაში.

უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაიყო ორ მიწის ნაკვეთად: ს/კ N2-----18 (ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, ფართი 323 კვ.მ.) და ს/კ N2----- (ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, ფართი 234 კვ.მ.).

2.3.3. 2012 წლის 08 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მ--- კ-----ემ ქ. ქ-----ი, დაბა ჩ---ში, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ მდებარე თავის საკუთრებაში რიცხული 234 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ N2----- მიყიდა მოპასუხე ლ-- ქ-----ეს - 1000(ერთი ათასი) აშშ დოლარად. აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეებს შორის გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და შესაბამისად, 2012 წლის 08 ოქტომბრიდან, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ-- ლ-- ქ-----ე. **ხელშეკრულებაში მითითებულ--, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.**

გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

2.3.4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 68-ე, 69-ე, 183-ე, 311-ე, 477-ე მუხლებზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 102 და 105-ე მუხლებზე და განმარტა: მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის ურთიერთობა წარმოშობილ-- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და ლ-- ქ-----ე 2012 წლის 8 ოქტომბრიდან საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

2.3.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულ-- სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამდენად, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულ-- რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ.

გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით.

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

2.3.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, უძრავ ნივთებთან მიმართებაში წარმოდგენილი ფუნდამენტური ნორმის - 183-ე მუხლის იმპერატიულად განსაზღვრული მოთხოვნის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობისათვის აუცილებელ-- გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

2.3.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

2.3.9. ამდენად, მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით და აღნიშნული რეგისტრაციისათვის, საფუძვლის – უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის მავალდებულებელი გარიგების დამოწმება სავალდებულოა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში აქვს ადგილი. შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული იქნა კანონით დადგენილი წესით და უძრავ ნივთზე მოპასუხის საკუთრების უფლება წარმოიშვა მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერის და აღნიშნული ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

2.3.10. სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება ბათილად რომ ჩაითვალოს უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად

ცნობის საფუძვლები. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადაო გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლად მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლს. (იხ. სასარჩელო განცხადება). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად კი, ბათილ-- გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

2.3.11. სასამართლომ მიუთითა რა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლზე განმარტა, რომ გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლ--თ თვითონ განსაზღვრონ იგი. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის შესაბამისად კი დადგენილ-- , რომ გარიგება შეიძლება დაიდოს როგორც ზეპირად ასევე წერილობითი ფორმით. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით. ამასთან, გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა. ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილი კი მიუთითებს, რომ წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ--შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პი--.

2.3.12. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის კანონით დადგენილი წესის დაცვით გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად, რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში. ამდენად, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლების მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სადაო გარიგებაში მონაწილე მხარეების მიერ დაცულ-- ზემოაღნიშნული ნორმებით გათვალისწინებული ხელშეკრულების დადების წესი. ამასთან, საქმის მასალებით არ დადასტურდა ფაქტი იმის შესახებ, რომ სადაო ხელშეკრულება დადებულ-- კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების საწინააღმდეგოდ, ან იგი ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, ან ზნეობის ნორმებს. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა 54-ე მუხლით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.3.13. სასამართლომ შეაფასა რა მოსარჩელის მიერ თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიითითებული განმარტება იმის შესახებ, რომ მოპასუხის მიერ არ იქნა გადახდილი ნასყიდობის საფასური, დაასკვნა, რომ საქმის მასალებით და საქმეში წარმოდგენილი სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ნასყიდობის ღირებულება მოპასუხის მიერ გადახდილი იქნა სრულად. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ასეთი ფაქტობრივი გარემოების , სახელდობრ ნასყიდობის ღირებულების გადახდის დაუდგენლობის შემთხვევაშიც კი, აღნიშნული არ შეიძლება განდეს სადაო გარიგების ბათილად ცნობის კანონით

გათვალისწინებული საფუძველი.

2.3.14. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლებზე, აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლ-- რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნია, რომ მ---- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა იყო დაუსაბუთებელი, რაც მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. წინამდებარე გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე (გამყიდველი) მ---- კ-----ემ.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოწმე გოჩა ვარშანიძისა და დათო მახარაძის განმარტებები იმის თაობაზე, რომ ლ-- ქ-----ემ, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს, მ---- კ-----ეს სთხოვა, რომ თანხას გადაიხდიდა ეტაპობრივად, ნაწილ-ნაწილ, რისი საშუალებაც ექნებოდა, რადგან იმ დროისათვის ფინანსურად უჭირდა. შესაბამისად, მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების აღნიშნულ არსებით პირობაზე. მოწმეებმა ასევე განმარტეს, რომ, როგორც მათთვის ცნობილ--, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის დღემდე არანაირი თანხა არ გადაუხდია. აპელანტი მიუთითებს, რომ ვინაიდან, მოპასუხეს შეპირებული თანხა არ გადაუხდია, შესაბამისად, მან მოტყუებით მიიღო უძრავი ქონება, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე,

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმოკრედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, მოცემული გადაწყვეტილების 3.2.1-3.2.2 პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს, რომ **მხარეთა შორის სადავო არაა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტი. შესაბამისად, პალატა უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მ--- კ-----ემ ლ-- ქ-----ეს მიყიდა სადაო მიწის ნაკვეთი და დღეის მდგომარეობით ამ სადაო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით არის ლ-- ქ-----ე.** უძრავი ნივთი ერთი მესაკუთრისგან გადავიდა მეორე პირის საკუთრებაში. უდავოა, რომ ლ-- ქ-----ემ აპელანტი/მოსარჩელისგან ნამდვილი უფლების საფუძველზე შეიძინა სადაო მიწის ნაკვეთი.

4.2. **აპელანტის მოსაზრებით, მთავარი საფუძველი გარიგების ბათილობისა არის ის, რომ მყიდველს არ გადაუხდია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, რის მტკიცებულებადაც უთითებს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებს.** პალატა აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მიუთითებს, რომ საქმეში არსებული 2012 წლის 8 ოქტომბრის მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (რომელიც სადავო არაა მხარეთა შორის) ძალზე ნათლად და ცალსახად გაწერილ--, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1000 აშშ დოლარით, **რაც მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.**

სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითებს შემდეგს:

4.4. **პალატა განმარტავს, რომ** უდავოა ლ-- ქ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე სადაო ნასყიდობის საფუძველზე წარმოიშვა. საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობას მტკიცებულებად აპელანტი მხარე უპირისპირებს მოწმეების ჩვენებას იმის შესახებ, რომ

თითქოსდა ეს მოწმეები ადასტურებენ, რომ ნასყიდობის თანხა ხელშეკრულების გაფორმებისას არ გადახდილა და მოპასუხე მხარემ თხოვა მოსარჩელეს, რომ თანხას გადაუხდიდა ნაწილ-ნაწილ.

4.5. პალატა განმარტავს, რომ მტკიცების ტვირთის განაწილების ფარგლებში, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალსახად მითითებული გარემოების გასაბათილებლად ვერ მიენიჭება უპირატესი მტკიცებულების ძალა მოწმეთა ჩვენებებს, რადგან 2012 წლის 08 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება სავსებით აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს.

4.6. პალატა აპელანტის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გასაქარწყლებლად მითითებულ მტკიცებულებებზე სამართლებრივად განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მტკიცების ტვირთის სამართალ--ნი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, რომლის შესაბამისადაც, მხარემ უნდა ამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დამტკიცება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელ--ს. სწორედ აღნიშნულ სტანდარტს ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

4.7. პალატა განმარტავს, რომ აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებებით ვერ დამტკიცდება სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა იმის გამო, რომ ნასყიდობის თანხა არ არის გადახდილი მყიდველის მიერ. აპელანტი მიუთითებს მხოლოდ მოწმის ჩვენებაზე მაშინ, როდესაც საქმეში განთავსებულ-- უდავო სახის მტკიცებულება - ნასყიდობის ხელშეკრულების სახით, სადაც გარკვევით და ნათლად წერია, რომ **ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარით, რომელიც მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.** შესაბამისად, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური. ამ გარემოების გათვალისწინებით, პალატას მიაჩნია, რომ ხელშეკრულებაში ნათლად გამოხატულ-- მხარეთა ნება, რამაც წარმოშვა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები - საკუთრების უფლების სახით, რომელიც დარეგისტრირდა კანონით დადგენილი წესით. პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის დაძლევა შეუძლებელ-- მოწმეთა ჩვენებებზე აპელირებით.

4.8. პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ უსაფუძვლოა აპელანტის მითითება იმაზე, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, თანხის გადაუხდელობის გამო, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, რადგან თანხის გადაუხდელობა არ წარმოშობს ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში, კიდევაც რომ დადასტურებულიყო თანხის გადაუხდელობის ფაქტი, მხარეს წარმოეშობოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის მოთხოვნის უფლება და არა ხელშეკრულების ბათილობისა.

4.9. რაც შეეხება აპელანტის მიერ მითითებულ იმ გარემოებას, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადებულ-- კანონის საწინააღმდეგოდ, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის დარღვევით, პალატა არც ამ სამართლებრივ თვალსაზრისს არ იზიარებს და განმარტავს შემდეგს:

4.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის

ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულ-- სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

4.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლ--თ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლ--თ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებული-- სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

4.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

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

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელ-- გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

4.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 328-ე მუხლით, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის დადგენილ-- განსაზღვრული ფორმა მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

4.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

ხოლო მესამე ნაწილის თანახმად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4.17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილ-- გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარიგების დადებისათვის ადგენს გარკვეულ წესებს, რომელთა დარღვევას შედეგად გარიგების ბათილად ცნობა მოჰყვება.

4.18. ზემოთ მოხმობილ ნორმათა მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს, ასევე არ უნდა იყოს დადებული მოტყუებით, მოჩვენებითად და სხვა თვალთმაქცური გარიგების დაფარვის მიზნით. იმის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, შესაბამისი მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს **მოსარჩელემ, რაც მის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.**

4.19. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილ--, რომ მხარეებს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხე ლ-- ქ----- -ემ შეიძინა მ--- კ-----ის უძრავი ქონების ნაწილი -234 კვ.მ. მდებარე ქ-----ი, დაბა ჩ---ი, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ. ლ-- ქ-----ემ გადაიხადა თანხა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი, აღნიშნული მითითებულ-- ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც და მას ორივე მხარე აწერს ხელს, ამ გარემოების საწინააღმდეგოდ ვერანაირ სათანადო მტკიცებულებაზე ვერ მიუთითა აპელანტმა. ამასთან, უძრავი ქონება რეალურად გადაეცა მოპასუხეს ლ-- ქ-----ეს. შესაბამისად, კანონის ყველა მოთხოვნა უდავოდ დაცულ-- და არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის კანონიერი საფუძველი.

4.20. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა განმარტავს, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რაც ნიშნავს იმას, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

4.21. განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ **პირველი ინსტანციის სასამართლომ მ--- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო**, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, **მ--- კ-----ის** სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველ--.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი **ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებულ--** და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის მ---- კ-----ის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 150 (ასორმოცდაათი) ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. **მ---- კ-----ის** სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. **უცვლელი დარჩეს** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო **ბაჟი გადახდილია;**
4. 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;

5. 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.

მოსამართლე

ნანა კალანდაძე