



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

**საქმე №2ბ/3402-17
წელი**

19 ივნისი, 2018

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე: თამარ ზამბახიძე
მოსამართლეები: თამარ ალანია
ქეთევან მესხიშვილი**

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტები - გ-----ა ა-----ა, ბ-----ი

წარმომადგენლები - ე-----გ-----ი, ლ-----ი კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-----ა ჯ-----ე, მ-----ე, ო-----გ-----ე

**წარმომადგენლები - ი-----ა (მ. ბ-----ის და ო.გ-----ის წარმომადგენელი)
ნ-----ი (ლ. ჯ-----ის წარმომადგენელი)**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.04.2017წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა,
პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. გ-----ა ა-----ამ და ბ-----ი-----იმ სარჩელი აღძრეს მოპასუხეების: ლ-----

ა ჯ-----ის, მ-----ის და ო---- გ-----ის მიმართ სასამართლოში და მოითხოვს:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2012 წლის 11 დეკემბერის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხეებს - ლ-----ა ჯ-----ესა და მ-----ეს შორის 2014 წლის 14 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხეებს - მ-----ესა და ო---- გ-----ეს შორის 2014 წლის 01 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.4. აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა და უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ფ-----ა, ს/კ: N8----- აღირიცხოს მოსარჩელეთა და მათი შვილების საკუთრებაში.

სარჩელის საფუძვლები:

2. 2012 წლის 11 დეკემბერს მოსარჩელებსა და ლ-----ა ჯ-----ეს შორის დაიდო თვალთმაქცური გარიგება უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის თაობაზე, 3 თვის ვადით. სინამდვილეში დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ერთი წლის ვადით და ლ-----ა ჯ-----ემ მოპასუხეს ასესხა 37000 აშშ დოლარი, საიდანაც ხელზე მოსარჩელემ მიიღო 31000 აშშ დოლარი, 2 თვის პროცენტი წინასწარ გადაიხადა და შემდგომში, ათი თვის განმავლობაში უხდიდა თვეში 4%-ს სარგებლის სახით და ჯამში გადახდილი აქვს 14 800 აშშ დოლარი.

2012 წლის ნოემბერში სადავო უძრავი ქონება იპოთეკით დაიტვირთა 350000 ლარად შპს „-----“ სასარგებლოდ, რის თაობაზეც გ-----ა ა-----ამ შეიტყო მას შემდეგ, რაც ქონების სანახავად მივიდნენ საშუამავლო კომპანიიდან.

ლ-----ა ჯ-----ემ შპს „-----გან“ სესხის სახით აიღო 42000 აშშ დოლარი და ვინაიდან გ-----ა ა-----ამ ვერ შეძლო აღნიშნული თანხის გადახდა ლ-----ა ჯ-----ისთვის, ამ უკანასკნელმა უძრავი ქონება გადაუფორმა მ-----ეს, რომელმაც თავის მხრივ ქონება გაასხვისა ო---- გ-----ეზე.

მოსარჩელე უთითებს, რომ ო---- გ-----ეს ეტაპობრივად უხდიდა თანხებს, ჯამში გადახდილი აქვს 13 500 აშშ დოლარი, თუმცა ო---- გ-----ემ გამოასახლა გ-----ა ა-----ა სადავო უძრავი ქონებიდან, რაც გახდა სასამართლოსათვის მიმართვის საფუძველი.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხე ლ-----ა ჯ-----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2012 წლის 11 დეკემბერს დაიდო გარიგება უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის თაობაზე, 3 თვის ვადით, რომელიც არ წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას და მხარეთა ნება ნამდვილად მოიცავდა აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმებას. რამდენადაც მოსარჩელეთა მიერ უძრავი ქონების გამოსყიდვისთვის დადგენილი საფასური არ იქნა დაფარული, 2013 წლის 21 ოქტომბერს უძრავი ნივთი გაფორმდა ლ-----ა ჯ-----ის სახელზე და ამის შემდგომ მას სრული უფლება ჰქონდა თავისუფლად განეკარგა თავისი კუთვნილი ქონება, დაეტვირთა იპოთეკით, გაესხვისებინა და ა.შ.

ლ-----ა ჯ-----ემ თავისი კეთილი ნებით ერთი წლის ვადა მისცა გ-----ა ა-----ას ბინის გამოსასყიდად, თუმცა ხსენებული კერც ამ ვადაში განხორციელდა, რის გამოც 2014 წლის 01 ოქტომბერს ქონება გაასხვისა მ-----ებზე კანონის სრული დაცვით.

მოპასუხეებმა - ო----- გ-----ემ და მ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ისინი წარმოადგენენ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენებს, ხოლო რაც შეეხება ო----- გ-----ის მიერ მიღებულ თანხას, აღნიშნულს მოპასუხე ეთანხმება ნაწილობრივ და უთითებს, რომ 3000 აშშ დოლარი ნამდვილად აქვს მიღებული, მაგრამ არა როგორც გამოსყიდვის თანხა, არამედ, როგორც ქირა, ვინაიდან გ-----ა ა-----ა გამოსახლებამდე ცხოვრობდა უძრავ ქონებაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.04.2017წ. გადაწყვეტილებით გ-----ა ა-----ას და ბ-----ი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (იხ.: გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ.377-391; 28.12.2017წ. განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ, ტ.2, ს.ფ.81-82).

4.1. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 25 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, არ წარმოადგენს მოჩვენებით და თვალთმაქცურ გარიგებას.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლზე და არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება მასზედ, რომ მხარეთა ნება არ მოიცავდა სადავო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას და აღნიშნული განხორციელდა მოჩვენებითად და თვალთმაქცურად, სხვა გარიგების დაფარვის მიზნით. სასამართლო მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მის მხარეებს გარიგების დადებისთანავე ჰქონდათ განზრახვა, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგი დადგა და მოპასუხე

საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ. ფაქტობრივი გარემოების შეფასებისას სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ხელშეკრულების გაფორმების დროს დაცულია ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა, მოსარჩელე იცნობდა ხელშეკრულების შინაარსს, რამდენადაც გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა რუსულ და ქართულ ენებზე. ხელშეკრულებაში მითითებულ მხარეებს გამყიდველსა და მყიდველს წარმოეშვათ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები, აქვე გაიწერა გამოსყიდვის უფლების განხორციელების ვადა და პირობები.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და მოწმეთა ჩვენებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, დადგენილად მიიჩნია, რომ გ-----ა ა-----ას ნამდვილად ესაჭიროებოდა გარკვეული ოდენობის თანხა, რის გამოც მის სურვილს წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება, მაგრამ, ვინაიდან, გარკვეული ფორმალური და იურიდიული პრობლემების გამო ამ შინაარსის გარიგების დადება ვერ ხერხდებოდა, გ-----ა ა-----ა დათანხმდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას და მას განემარტა მსგავსი სახის ხელშეკრულების შინაარსი. ამდენად, სასამართლომ ასევე ვერ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიციას ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მისი დაფარულ გარიგებად მოაზრების საფუძვლით, რამდენადაც ის გარემოება, რომ ამ ხელშეკრულებით, ფაქტიურად დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, არ დასტურდება საქმეზე დართული მტკიცებულებებით, მეტიც - გ-----ა ა-----ამ ვერ დაამტკიცა პროცენტის სახით ლ-----ა ჯ-----ისათვის თანხების გადახდის ფაქტი, რამდენადაც აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულებითა თუ მოწმეთა ჩვენებით და მხოლოდ მოსარჩელის ზეპირსიტყვიერ განმარტებას სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

განსახილველ შემთხვევაში მტკიცების საგანში შემავალ საკითხს წარმოადგენს გარიგების მოჩვენებითობა და დაფარული გარიგების არსებობა, რაზეც მოსარჩელები ამყარებენ თვის მოთხოვნას (ხელშეკრულების ბათილობად ცნობა). კანონი ამ შემთხვევაში გამონაკლისს არ ითვალისწინებს, ამრიგად აღნიშნული გარემოება მოსარჩელის დასამტკიცებელია. ამასთან, მოჩვენებითი გარიგების მოდიფიკაციასთან მიმართებით, საგულისხმოა ის, რომ ფაქტობრივად დადებული გარიგებით უნდა იფარებოდეს სხვა გარიგება და მხარეებს იმის მიღწევა არ უნდა სურდეთ, რაც გარეგნულად გამოხატეს. მოსარჩელეს კონკრეტულ დავაში უნდა დაემტკიცებინა, ის ფაქტი, რომ მხარეთა ქმედება არ მოიაზრებდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ შედეგის დადგომას, რაც უნდა მოჰყვეს ამგვარ გარიგებას (უძრავი ქონების მყიდველის საკუთრებაში აღრიცხვა), თუმცა მოსარჩელემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის ამგვარი რეალიზება, მის მიერ გარიგების მოჩვენებითად

მიჩნევისთვის ერთადერთ არგუმენტს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოპასუხეს უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ აქვს, რაც სასამართლოს შეფასებით, ვერ იქნება მიჩნეული თვალთმაქცურობისა ან/და მოჩვენებითობის საპირწონედ და მითუმეტეს - გარიგების ბათილად ცნობის საფუძლად.

საქმის მასალებზე დაყრდნობით და საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს ნამდვილად სურდათ იმ გარიგების დადება, რაც დადეს, ანუ მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა მათსავე სურვილის გათვალისწინებით. საწინააღმდეგოს დამტკიცება მოსარჩელემ ვერ შეძლო. ამრიგად, არ არსებობს გამოვლენილი ნების ნაკლი. საქმეში დაცული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლოს რწმენა უყალიბდება იმ მიმართულებით, რომ მხარეებს შორის ნამდვილად დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებაზე, რომელზე ხელმოწერითაც თავისი ნება გამოხატა მოსარჩელემ, გარკვევით იყო აღნიშნული, რომ იგი წარმოადგენდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებას გამოსყიდვის უფლებით, ამასთან, ხელშეკრულება ნათარგმნი იქნა მოსარცელეთათვის გასაგებ ენაზეც. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, ივარაუდება რომ მხარე ვიდრე ხელს მოაწერს რაიმე დოკუმენტს, უნდა განიხილოს მისი შინაარსი და გამოხატოს თავისი ნება. საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომელიც უტყუარად დაადასტურებდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს.

4.2. გ-----ა ა-----ას მოპასუხე ლ-----ა ჯ-----ისთვის არც 2012 წლის 11 დეკემბრის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში და არც მას შემდეგ - ერთი წლის განმავლობაში, სადავო უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხა არ გადაუხდია.

როგორც სასამართლო სხდომებზე მოპასუხეთა მიერ მიცემული ახსნა-განმარტებებისა და მოწმეთა ჩვენებების შეფასებისას ირკვევა, 2012 წლის 11 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასური (არც სრულად და არც შპს „ა-----თან“ გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანებასთან მიმართებით სხვაობის სახით) გ-----ა ა-----ას მოპასუხეებისათვის არც ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში და არც მას შემდეგ არ გადაუხდია, აღნიშნულის საწინააღმდეგო გარემოება ვერც რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულებით დასტურდება. შესაბამისად, ის ფაქტობრივი გარემოება, თითქოსდა გ-----ა ა-----ა ეცადა ლ-----ა ჯ-----ისათვის გამოსასყიდი თანხის სრულად უკან დაბრუნებას, გარდა მოსარჩელის ზეპირსიტყვიერი ახსნა-განმარტებისა, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, გამორიცხავს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის სამართლებრივ საფუძველს.

4.3. სასამართლო დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეები - მ-----ე და ო----- გ-----ე წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომლიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების, გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლობიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო, ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი.

უდავოა, რომ ლ-----ა ჯ-----ისათვის ვერ იქნა გადახდილი უძრავი ქონების გამოსყიდვის საფასური, რის შედეგადაც, ხელშეკრულების თანახმად, ქონების სრულუფლებიანი მესაკუთრე გახდა ლ-----ა ჯ-----ე და მას მიეცა შესაძლებლობა საკუთარი შეხედულებისამებრ განეკარგა ქონება, რაც განახორციელა კიდევ, კერძოდ დადგენილია, რომ 2014 წლის 14 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, სოფელი ფ-----ა. საკადასტრო კოდი: N 8-----, საჯარო რეესტრის ამონაწერით წარმოადგენდა მოპასუხე ლ-----ა ჯ-----ის საკუთრებას.

ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს იპოთეკით ან სხვაგვარი ვალდებულებით დატვირთოს თავისი საკუთრება, გააქირაოს, გაასხვისოს და განკარგოს იგი კანონის ფარგლებში. ამავდროულად, დადგენილია ის გარემოებაც, რომ მ-----

-----ესა და ო----- გ-----ეს შორის ხელშეკრულების გაფორმებისას, სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს მამუკა ბ-----ე წარმოადგენდა. მამუკა ბ-----ე და შემდგომ - ო----- გ-----ე წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენებს, იმისდა მიუხედავად, რომ მათ იცოდნენ გ-----ა ა-----ას სურვილის თაობაზე - დაებრუნებინა საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება, თუმცა, ვინაიდან უძრავი ქონება უკვე ლ-----ა ჯ-----ის კანონიერ საკუთრებაში ირიცხებოდა, აღნიშნული ინფორმაციის ცოდნა არ უკარგავს მამუკა ბ-----ისა და ო----- გ-----ის მხრიდან განხორციელებულ ქმედებას - ბინის შეძენას კეთილსინდისიერად განხორციელებული მოქმედების სტატუსს, მეტიც - მათი საკუთრების უფლებაზე გავლენას ვერ მოახდენს ვერც 2012 წლის 11 დეკემბრის გარიგების ვითომდა თვალთმაქცური ხასიათი, თუმცა დადგენილია ისიც, რომ გარიგება მხარეთა რეალური ნების გამოხატვას წარმოადგენდა და არ იყო დადებული რაიმე სხვა სამართლებრივი ურთიერთობის დაფარვის მიზნით.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები მხოლოდ მაშინ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს უსწოროდ, თუ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ანუ პირველ შემთხვევაში საკმარისია, რომ უფლების შემძენმა იცოდეს, რომ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ამ უფლების შეძენის გარიგების დადებამდე, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, საკმარისია, რომ უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადებამდე მისთვის ცნობილი გახდა ისეთი გარემოებების შესახებ (საჩივრის გარდა), რის გამოც ეს ჩანაწერები უზუსტოა. მხოლოდ ამ გარემოებათა არსებობის შემთხვევაში უფლების შემძენი არ არის კეთილსინდისიერი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, განსახილველი ნორმის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, რეესტრის მონაცემები მესამე პირისათვის ყოველთვის ითვლება სწორად და არ არის აუცილებელი დამატებით ამ სისწორის დადასტურება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიულ განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის უზუსტობის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, უძრავი ქონება ირიცხებოდა მოპასუხე ლ-----ა ჯ-----ის სახელზე, ამასთან, საჯარო რეესტრის უზუსტობას 2014 წლის 14 მაისისა და 01 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებების

გაფორმებისას ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მამუკა ბ-----ე და ო---- გ-----ე წარმოდგენენ კეთილსინდისიერ მხარეებს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.04.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ-----ა ა----- ამ და ბ----- ი-----იმ და მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტების განმარტებით, 2017 წლის 09 თებერვლის სხდომაზე დაკითხული მოწმეების: ც-----ს, ლ-----ს და ც-----ს ჩვენებების გაცნობის შედეგად დგინდება, რომ მხოლოდ მოსარჩელის ზეპირსიტყვიერ განმარტება არ გაკეთებულა პროცენტის გადახდასთან დაკავშირებით და არც მოპასუხეთა კეთილსინდისიერება იკვეთება მათი ჩვენებებიდან. მოწმე ც----- ადასტურებს, გ-----ა ა-----ას მიერ ლ-----ა ჯ-----ისათვის პროცენტის გადახდის ფაქტს, ასევე ადასტურებს, რომ მხარეთა შორის იყო შეთანხმება რომ ა-----თან დატვირთული ბინა უნდა გადმოეფორმებინათ გ-----ა ა-----ასათვის. ეს იცოდა ყველამ, მათ შორის უ-----ს წარმომადგენელმაც და გ-----ა ა-----ა ესწრებოდა ყველა საკითხის განხილვას და ეს ყველაფერი ხდებოდა სადაო ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების დადების შემდგომ პერიოდში. გარიგების თავლთმაქცურობას ადასტურებენ მოწმეები ლ----- და ც-----.

სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოსარჩელე პროცენტებს იხდიდა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმალური ხასიათის იყო, რომ ნასყიდობის მხარეები მ-----ე და ო---- გ-----ე ერთმანეთის მეგობრები იყვნენ და ორივე ნასყიდობის დროს ორივე მყიდველმა კარგად იცოდა თუ რა პრობლემები ქონდა ბინას.

სასამართლოს ყურადღება არ მიექცა იმ გარემოებას, რომ იმ სანოტარო ბიუროში, სადაც დაიდო სადაო ხელშეკრულება ქონების ნასყიდობა-გამოსყიდვის უფლებით, გ-----ა ა-----ას თავისივე ხელით და მოწმე ლ-----ს ხელით მიქონდა პროცენტის თანხა, რომელსაც აბარებდა ლ-----ა ჯ-----ის მამიდას - ნოტარიუს თ-----ის მეუღლეს. პროცენტის გადახდას ადასტურებს ორივე მოწმე ლ----- და ც-----.

სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული გარემოება, რომ ლ-----ა ჯ-----ე, მ-----ე, ო---- გ-----ე, ა-----ე და გ-----ა ა-----ა ერთმანეთს დააკავშირა ც-----მა, რომელიც არის ო---- გ-----ის დედა და ლ-----

-----ს ახლო მეგობარი. მოწმე ლ----- ამბობს, რომ ციცი ყოველდღე მის ოფისში იყო და მას ყველაფერი ესმოდა. ანუ მან ძალიან კარგად იცოდა გ---
--ა ა-----ას მდგომარეობა. გონივრული განსჯა იძლევა იმგვარი დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას, რომ ც-----ისაგან აღნიშნული ინფორმაცია ცნობილი იყო მისი შვილისათვის - ო----- გ-----ისათვის, რომელიც ამავდროულად იყო ა----- გ-----ისა და მ-----ის ახლო მეგობარი. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. 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.

7. 11.12.2012წ., ერთი მხრივ, გ-----ა ა-----ას, ბ-----ი-----ის, ასევე ბ---
---ი-----ის, როგორც რ-----ალ-----ს, ს-----ა-----ის და უ-----ნ ა-----
-----ის წარმომადგენელს და, მეორეს მხრივ, ლ-----ა ჯ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით (ტ.1, ს.ფ.16-22).

გამყიდველებმა მყიდველს გამოსყიდვის უფლებით მიყიდეს მათი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, სოფელი ფ-----ა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 8-----), ხოლო მყიდველმა მესაკუთრისათვის უკან მიყიდვის პირობით იყიდა აღნიშნული უძრავი ნივთი (ტ.1, ს.ფ.16-22). ნასყიდობის საგანი საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა ლ-----ა ჯ-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ.64-67).

გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 2013 წლის 11 მარტამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ გამყიდველი კარგავდა გამოსყიდვის უფლებას, ხოლო მყიდველი იძენდა შეუზღუდავ საკუთრების უფლებას ნასყიდობის საგანზე (ტ.1, ს.ფ.18).

8. 14.05.2014წ. ლ-----ა ჯ-----ესა და მ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ-----ა ჯ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, სოფელი ფ-----ა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 8-----) მიყიდა მ-----ეს (ტ.1, ს.ფ. 50-52). ნასყიდობის საგანი აღირიცხა მ-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 74,75).

9. 01.10.2014წ. მ-----ეს და ო-----გ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, სოფელი ფ-----ა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 8-----) მიყიდა ო-----გ-----ეს (ტ.1, ს.ფ. 80,81). ნასყიდობის საგანი აღირიცხა ო-----გ-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 82,83).

10. მოსარჩელები ითხოვენ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის 11.12.2012წ. ხელშეკრულების, ასევე 14.05.2014წ. და 01.10.2014წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას იმ საფუძველით, რომ ლ-----ა ჯ-----ესთან დადებული 11.12.2012წ. ხელშეკრულება იყო თვალთმაქცური გარიგება, ვინაიდან მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდგომი შემძენები - მ-----ე და ო-----გ-----ე კი არიან არაკეთილსინდისიერი შემძენები (ტ.1, ს.ფ. 1-15).

შესაბამისად, სარჩელის საფუძველიანობის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შესამოწმებლად, უპირველეს ყოვლისა, უნდა დადგინდეს, არის თუ არა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის 11.12.2012წ. ხელშეკრულება დადებული თვალთმაქცურად.

11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

მოცემული ნორმის როგორც სიტყვა-სიტყვითი, ასევე სისტემური განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების ამოსავალი პრინციპი ნების გამოვლენაა, ხოლო თუ ნების გამოვლენა ხარვეზიანია, კანონმდებელი ასეთი შემთხვევებისათვის შესაბამის იურიდიულ შედეგებს ითვალისწინებს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია სანოტარო წესით. ხელშეკრულების თანახმად, **ნოტარიუსმა შეამოწმა მხარეთა ქმედუნარიანობა, დაადგინა გარიგების შინაარსი, მხარეებს წაუკითხა ხელშეკრულების შინაარსი, რის შემდეგაც მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ხელშეკრულების დადება სურდათ სწორედ იმ პირობებით, რაც მითითებული იყო ხელშეკრულებაში და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი ხელშეკრულებაზე (ტ.1, ს.ფ.17).**

პალატა ამახვილებს ყურადღებას მასზე, რომ როგორც თავად ხელშეკრულებაშია აღნიშნული, მხარეებს სურდათ ხელშეკრულების შედგენა ორ - ქართულ და გამყიდველისათვის ნაცნობ რუსულ ენაზე და მისი სანოტარო წესით დადასტურება. შესაბამისად, ხელშეკრულება შედგა ორ ენაზე, რომელთა იდენტურობაც დაადასტურა გამყიდველის მიერ არჩეულმა თარჯიმანმა (ტ.1, ს.ფ.17). საქმეში წარმოდგენილია როგორც ქართულ, ისე რუსულ ენაზე მომზადებული, ხელმოწერილი და სანოტარო წესით დადასტურებული ხელშეკრულებები (ტ.1, ს.ფ. 16-22).

12. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს:

1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).
2. **თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).**

აღნიშნული ნორმის მიხედვით, 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 (სუსგ №ას- 487-461-2015, 2015 წლის 17 ივნისი).

13. საქმის მასალებით არ დგინდება გარემოებები, რითიც შეიძლება დადასტურდეს 11.12.2012წ. გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობა.

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცების საგანია იმ ფაქტობრივი შემადგენლობის დადასტურება, რაც თვალთმაქცური გარიგების ყველა წინაპირობას მოიცავს. კერძოდ, საქმეში არსებული მასალებით უნდა დგინდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც, უპირველეს ყოვლისა, გამოიხატება **სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში**. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ, მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს, რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა

დადასტურებულ იქნეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (შდრ. სუსგ №ას- 487-461-2015, 2015 წლის 17 ივნისი; №ას-863-1174-07, 2008 წლის 02 აპრილი).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და მოწმეთა ჩვენებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, დგინდება, რომ გ-----ა ა-----ას ნამდვილად ესაჭიროებოდა გარკვეული ოდენობის თანხა, რის გამოც მის სურვილს წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება, მაგრამ, ვინაიდან, გარკვეული ფორმალური და იურიდიული საკითხების გამო ამ შინაარსის გარიგების დადება ვერ ხერხდებოდა, გ-----ა ა-----ა („ამინა“) დათანხმდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. შეთანხმების თანახმად, მოსარჩელეს ნივთი უნდა გამოესყიდა დადგენილ ვადაში, ანუ თანხის გადახდის შემთხვევაში ქონება დაუბრუნდებოდა საკუთრებაში (იხ.: 09.02.2017წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე, მოწმე ც-----ს ჩვენება, 16:21:52 – 16:24:59).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 29.05.2018წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე აპელანტების (მოსარჩელეები) წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ გ-----ა ა-----ას და ბ-----ი-----ის უძრავი ქონების გამოსყიდვისთვის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ლ-----ა ჯ-----ისთვის თანხა არ გადაუხდიათ. ამასთან, სასამართლოს კითხვაზე, თანხის არსებობის შემთხვევაში, დაიბრუნებდნენ თუ არა მოსარჩელეები უძრავ ქონებას, წარმომადგენელმა განმარტა, რომ, რა თქმა უნდა, თუ ასეთი თანხა ექნებოდათ მოსარჩელეებს, ქონება დაუბრუნდებოდათ და „ხელშეკრულება ჩაჯდებოდა ნასყიდობა-გამოსყიდვის ფორმაში“ (იხ.: 29.05.2018წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე, 12:28:22 – 12:28:54).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება, რომ მოსარჩელეებს მოჰასუხე ლ-----ა ჯ-----ისათვის არც 2012 წლის 11 დეკემბრის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში და არც მას შემდეგ - ერთი წლის განმავლობაში, სადავო უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხა არ გადაუხდიათ.

არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებაა წარმოდგენილი, რომ მათ სურდათ ამ თანხის გადახდა, გამოსყიდვის უფლების რეალიზება და მოჰასუხე ამის საშუალებას არ აძლევდა.

მოჰასუხე ლ-----ა ჯ-----ე უარყოფს პროცენტის სახით თანხის მიღებას.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე წერილობითი მტკიცებულება, რითიც შეიძლება დადასტურდეს მოსარჩელეთა მხრიდან მოპასუხე ლ-----ა ჯ----- ისათვის თანხის - მათი განმარტებით, სესხზე პროცენტის სახით - გადახდა (იხ.: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 17.10.2014 განჩინება საქმეზე Nას-872-830-2013).

მოწმეების ც-----ს და ლ-----ს ჩვენებების თანახმად, მოსარჩელე გ-----ა ა-----ა გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ განვითარებული მოვლენების თაობაზე იყო ინფორმირებული (იხ.: 09.02.2017წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე). ამასთან, ეს არ არის საფუძველი სადავო გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევისათვის.

რაც შეეხება გარემოებებს მასზედ, რომ 18.11.2013წ., ანუ გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ ლ-----ა ჯ-----ემ შპს „ს-----ან“ სადავო ნივთზე გააფორმა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც უზრუნველყოფილ იქნა შპს „ს-----უ-----ს“ , როგორც იპოთეკარის რეგრესული მოთხოვნები შპს „ან-----ს“ მიმართ (ტ.1, ს.ფ.43-49); რომ 02.03.2015წ., ანუ იმ პერიოდში, როცა უძრავი ქონება უკვე ირიცხებოდა ამჟამინდელი მესაკუთრის - ო-----ი გ-----ის სახელზე, მან ნ-----ნ ისესხა 11 000 აშშ დოლარი და ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა ამჟამად სადავოდ გამხდარი ქონება (ტ.1, ს.ფ.53-58), - ეს გარემოებები ასევე არ წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობას. პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას მასზედ, რომ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს იპოთეკით ან სხვაგვარი ვალდებულებით დატვირთოს თავისი საკუთრება, გააქირავოს, გაასხვისოს იგი კანონის ფარგლებში.

მოსარჩელეს უნდა დაემტკიცებინა ფაქტი მასზედ, რომ მხარეთა ქმედება არ მოიაზრებდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ შედეგის დადგომას, რაც უნდა მოჰყვეს ამგვარ გარიგებას (უძრავი ქონების მყიდველის საკუთრებაში აღრიცხვა), თუმცა მოსარჩელემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის ამგვარი რეალიზება. **პალატას მიაჩნია, რომ მხარეებმა გააზრებულად გააფორმეს ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე და მათ ნამდვილად სურდათ იმ გარიგების დადება, რაც დადეს. ანუ მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა მათსავე სურვილის გათვალისწინებით. ამასთან, ის გარემოება, რომ მოგვიანებით მოსარჩელე მხარემ შეთანხმებულ ვადაში ვერ გამოისყიდა უძრავი ქონება და ვერ დაიბრუნა საკუთრების უფლება, არ მიუთითებს ხელშემკვრელი მხარეების მიერ გამოვლენილი ნების ხარვეზზე და შეფასებული ვერ იქნება თვალთმაქცურ გარიგებად.**

არ არსებობს 11.12.2012წ. გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების,

ბათილად ცნობის საფუძველი.

14. რაც შეეხება მოპასუხეებს მ-----ეს და ო----- გ-----ეს, გამომდინარე იქიდან, რომ არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა მოთხოვნა 11.12.2012წ. გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, მოსარჩელებს არა აქვთ შემდეგი გარიგებების: ლ-----ა ჯ-----ესა და მ-----ეს შორის 2014 წლის 14 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების და მ-----ესა და ო----- გ-----ეს შორის 2014 წლის 01 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების - ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი. შესაბამისად, არ არსებობს არც ნივთის დაბრუნების საფუძველი.

ამასთან, ამ მოთხოვნის დასაბუთებულობაზე მსჯელობის შემთხვევაშიც, არ არსებობს 14.05.2014წ. და 01.10.2014წ. გარიგებების ბათილობის წინაპირობა იმ საფუძველით, რომ მოპასუხეებმა მ-----ემ და ო----- გ-----ემ იცოდნენ გ-----ა ა-----ას სურვილის თაობაზე, დაებრუნებინა საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება (ტ.1, ს.ფ.386). როგორც სარჩელზე წარდგენილ შესაგებელშია აღნიშნული, ო----- გ-----ემ საშუალება მისცა მოსარჩელებს გამოესყიდათ სახლი, რისთვისაც ელოდებოდა 9 თვის განმავლობაში (ტ.1, ს.ფ.108).

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ქონება ლ-----ა ჯ-----ის სახელზე აღირიცხა კანონიერად, შესაბამისად, მისი მომდევნო განკარგვა უფლებამოსილი პირების მიერ გამოვლენილი ნებაა.

15. აპელანტები სააპელაციო საჩივარში აღნიშნავენ, რომ უკანასკნელ მესაკუთრეს - ო----- გ-----ეს პერიოდულად უხდიდნენ პროცენტს და სურდათ ქონების დაბრუნება (ტ.1, ს.ფ.441). ო----- გ-----ისათვის თანხების ჩარიცხვის დასტურად აპელანტებმა (მოსარჩელებმა) მიუთითეს სს „ბანკი რესპუბლიკიდან“ და სს „საქართველოს ბანკიდან“ თბილისის საქალაქო სასამართლოსათვის გადაგზავნილ მტკიცებულებებზე. საქმეში წარმოდგენილია საბანკო დოკუმენტაცია, რითიც დასტურდება ო----- გ-----ის მიერ თ-----დან 50, 100, 50, 50, 194 და 100 აშშ დოლ----- მიღება (ტ.1, ს.ფ.250-258). ასევე, „ვ-----ს მეშვეობით“ 50, 70, 50, 50, 90, 60, 50, 120, 350, 100, 50, 50, 100, 80 და 50 აშშ დოლ----- მიღება (იხ.: ბანკის წერილი და CDდისკი გადარიცხვების თაობაზე ინფორმაციით, ტ.1, ს.ფ.266-268).

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია მოპასუხე ო----- გ-----ის შესაგებელი სარჩელზე, სადაც იგი აღიარებს მოსარჩელებისაგან ჯამში 3000 აშშ დოლ----- მიღების ფაქტს, თანხის მიზნობრიობას კი ხსნის იმით, რომ თანხას იღებდა სახლში ცხოვრების სანაცვლოდ, ანუ ქირის სახით.

გამომდინარე იქიდან, რომ ო----- გ-----ისათვის თანხის გადახდის ფაქტის დადგენა არ არის საკმარისი საფუძველი სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის, წინამდებარე საქმეში კი არ არის აღძრული მოთხოვნა გადახდილი თანხის დაბრუნებაზე, პალატა არ იკვლევს საკითხს - ნამდვილად არსებობდა თუ არა რაიმე შეთანხმება მოსარჩელებსა და მოპასუხე ო----- გ-----ეს შორის უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის ქირის გადახდის თაობაზე, თუ ეს იყო სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე (იმ ვარაუდით, რომ მოსარჩელები შეძლებდნენ საბოლოოდ საჭირო თანხის შეგროვებას და ბინის გამოსყიდვას, რაც საბოლოოდ ვერ განხორციელდა) გადახდილი თანხა.

16. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

17. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ. 2, ს.ფ.15-18, 66).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. გ-----ა ა-----ას და ბ----- ი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.04.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 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 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.

თავმჯდომარე:

**თამარ
ზამბახიძე**

მოსამართლეები:

**თამარ
ალანია**

ქეთევან მესხიშვილი