

საქმე №140210016001256541
28/3397-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

“28” ივნისი, 2018წ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები გელა ქირია
ამირან დაბუნიძე

სხდომის – თამარ ბლიაძე
მდივანი

აპელანტი - ა----ი ბ-----ი
წარმომადგენელი - ე----- პ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე
წარმომადგენელი - ქ----- ა-----ი
- მ----- კ-----ე

მესამე პირი -
დამოუკიდებელი გ--- ბ-----ი
სასარჩელო მოთხოვნის
გარეშე

გასაჩივრებული – გ----ს რაიონული სასამართლოს
გადაწყვეტილება 27.01.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც

დადგენილ იქნეს ქ----- ა-----სა და გ--- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4-ში (ს/კ 6-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იპოთეკის უფლება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება და 29.09.2014წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ა----ი ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა;
 - 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ა----ი ბ-----სა და ქ----- ა-----ს შორის 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (ს/კ 6-----) საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა----ი ბ-----ის სახელზე;
 - 1.2. დადგენილ იქნა ქ----- ა-----სა და გ--- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4-ში (ს/კ 6-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იპოთეკის უფლება;
2. ქ----- ა-----ის მოთხოვნას განხორციელდეს ქ. გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №6-----) მდებარე უძრავ ნივთზე ა----ი ბ-----ისა და მასთან მცხოვრები პირების მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთა და მოხდეს ამ უძრავი ქონებიდან მათი გამოსახლება, დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი;

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. 2013 წლის 04 ნოემბერს გ----- კ-----ესა და ა----ი ბ-----ს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე გ----- კ-----ემ ა----ი ბ-----ს 6 თვის ვადით ასესხა 21 000 აშშ დოლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა ა----ი ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (ს/კ №6-----) და აღნიშნული უფლება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში.

2.2. 2014 წლის 29 სექტემბერს ა----ი ბ-----სა და ქ----- ა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ №6-----. ამ უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ----- ა-----ის სახელზე,

რაზედაც გავრცელდა ამ უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება.

2.3. 2014 წლის 03 ოქტომბერს ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოხდა გ----- კ-----ესა და ა----ი ბ-----ს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმება ვალდებულების შესრულების გამო, რის საფუძველზედაც ქ.გ----- თ-----ის ქუჩა №4--ში მდებარე ქ----- ა-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე გაუქმდა იპოთეკის უფლება .

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით კერძოდ, ა----ი ბ-----ის სარჩელზე თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტით, მოწმის სახით დაკითხულ ი--- ქ-----ის, გ----- ბ-----ის ჩვენებებით, ასევე მოსარჩელე ა---ი ბ-----ისა და მესამე პირის - გ--- ბ-----ის განმარტებებით დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ გ--- ბ-----სა და ქ----- ა-----ს შორის არსებობდა სარგებლიანი სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებული იქნა ა----ი ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4--ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №6-----).

სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ანალიზით ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო გარიგების დადებისას ადგილი არ ქონია ა----ი ბ-----ის მოტყუების ფაქტს, რომლის გარეშეც გარიგება არ დაიდებოდა, აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოება, რომ მისთვის ცნობილი იყო შვილს - გ--- ბ-----ს ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად მისი კუთვნილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვისა და ასევე ქ----- ა-----თან გ--- ბ-----ის საქმიანი ურთიერთობის თაობაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებულ ნაწილში:

2.5. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, 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.

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

რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე ა----ი ბ-----ი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძვლად მიუთითებს როგორც მოტყუებით დადებულ გარიგებას.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი ადგენს იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში კანონმდებელი ხელშეკრულებას აღიარებს ბათილად, როგორც მოტყუებით დადებულ გარიგებას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა; გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად.

სამოქალაქო კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად, მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ _ არა. ამავე კოდექსის 84-ე მუხლის მიხედვით, მოტყუებით დადებული გარიგება შეიძლება სადავო გახდეს ერთი წლის განმავლობაში იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ.

მიუთითებული ნორმათა დეფინიციის შესაბამისად, გარიგების ბათილობის საფუძველი შეიძლება გახდეს მოტყუების ფაქტი. მოტყუებას საფუძვლად უდევს პირის შეგნებული მოქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს ნების გამომვლენის შეყვანას შეცდომაში, ანუ პირი ზემოქმედებს ამ უკანასკნელის ნებაზე და აღნიშნული ზემოქმედების შედეგად მიიღწევა მომტყუებლის მიერ ის შედეგი, როლიც სურს მას და რომელზეც შეძლო მეორე მხარის დაყოლიება. შესაბამისად, მოტყუება ცდომილებაში განზრახ შეყვანას გულისხმობს და ამ დროს სახეზეა ნების გამომვლენის ნაკლი, რომლიც თვით ნების გამომვლენის პიროვნებაშია, რომლის მიერაც არასწორად მოხდა გარემოებათა შეფასება. სამართლებრივი მნიშვნელობის მატარებელია იმ სახის და იმ ხარისხის მოტყუება, რაც გარიგების დადების საფუძველს წარმოადგენს, ანუ როგორც თავად ნორმის დეფინიციის

თანახმადაა დადგენილი - როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

იმ ვითარებაში, როდესაც სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ფაქტობრივი გარემოება, რომ ა----ი ბ-----ისათვის ცნობილი იყო გ--- ბ-----ს ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად მისი კუთვნილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვისა და ასევე ქ----- ა-----თან გ--- ბ-----ის საქმიანი ურთიერთობის თაობაზე, არ არსებობს გარიგების მოტყუების გამო ბათილად ცნობის ფაქტობრივი საფუძვლები, რამეთუ საქმის მასალებით არ დასტურდება ა----ი ბ-----ის მხრიდან მოვლენათა იმდაგვარი ხარისხის არასწორად შეფასების ფაქტი, რომლის გარეშეც სადავო გარიგება არ დაიდებოდა. ამდენად არ არსებობს, ხელშეკრულების, როგორც მოტყუებით გადებული გარიგების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინამძღვრები, რის გამოც უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულები ბათილად ცნობა სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლზე მითითებით საფუძველს მოკლებულია.

2.6. სასამართლო მიუთითებს, რომ 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).

სასამართლო მითითებს, რომ კერძოსამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველესყოვლისა 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 საქონელი. 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.

სასამართლო საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებათა ანალიზით თვლის, 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. სასამართლო მხარეთა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს ა----ი ბ-----ის სარჩელზე თანდართულ მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსზე, რომლითაც ფაქტობრივად დადასტურებულია გ--- ბ-----ის ქ----- ა----- თან არსებული სარგებლიანი სასესხო ვალდებულებითი ურთიერთობა.

სასამართლოს მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით, ვინაიდან თუკი ჩავთვლით, რომ ქ----- ა-----მა ნამდვილად შეიძინა ა----ი ბ-----ისაგან საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4--ში, შესაბამისად, თანხის გადახდის შემდეგ უძრავი ქონება არამარტო უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, არამედ ფაქტობრივადაც უნდა გადასულიყო მოპასუხის 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 ხელშეკრულების დადებამდე, ასევე მის შემდეგაც ა----ი ბ-----ი და მისი ოჯახის წევრები უწყვეტად ცხოვრობენ იმავე საცხოვრებელ სახლში, ხოლო ქ----- ა-----მა სარჩელი მათი გამოსახლების შესახებ აღძრა მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს.

ამდენად ცალსახაა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთი ძირითადი პირობა ნივთის ფაქტობრივი გადაცემა შემძენზე, არ განხორციელებულა და არც „შემძენს“, ანუ ქ----- ა-----ს განუხორციელებია რაიმე ქმედება (2016 წლის 22 თებერვალს სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე) აღნიშნული „დარღვეული უფლების“ აღდგენის მიზნით.

სასამართლო მოიხმობს 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). სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გ--- ბ-----ის სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა ა----ი ბ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება. ამასთან იმის გამო, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება, აუცილებელი არაა, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეთა რისკს წარმოადგენს თუ ვისთან შევლენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დადების დროსაც ერთგვარი რისკია, რომ აღნიშნული გარიგება, სადავოობისა და გამოვლენის შემთხვევაში, ბათილად იქნეს ცნობილი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, შესაბამისად, 2014 წლის 29 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რამეთუ ამ ხელშეკრულებით დაიფარა რეალურად ქ----- ა-----ისა და გ--- ბ-----ს შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. შესაბამისად, ამ ხელშეკრულების, როგორც უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილობის შემთხვევაში, უნდა აღდგენს პირვანდელი მდგომარეობა და აღნიშნული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში კვლავ უნდა აღირიცხოს ა---ი ბ-----ის საკუთრებად.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება. სასამართლომ უხეშად დაარღვია კანონი და მოსარჩელე მიაკუთვნა ის, რაც მას არ უთხოვია. კერძოდ, მოსარჩელე არ ითხოვდა უძრავ ქონებაზე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას და ქონების იპოთეკით დატვირთვას. აპელანტის განმარტებით, ქ----- ა-----ს მისთვის არანაირი თანხა არ გადაუცია. წარდგენილი დოკუმენტით დადგინდა, რომ მესამე პირი გ--- ბ-----ი ქ. ა-----ს 2014 წლის 29 ოქტომბრიდან უხდის პროცენტებს არსებულ სესხზე და გადახდები წარმოებულია 5-6 თვის განმავლობაში. აპელანტის განმარტებით, გაურკვეველია საიდან დაადგინა სასამართლომ, რომ მისი სასესხო ურთიერთობა იყო და ქონებაზე გაავრცელა იპოთეკა. აპელანტის მოსაზრებით, ასეთი გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო შესაბამისი

სასარჩელო მოთხოვნა.

აპელანტის განმარტებით, საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ ვინმეს, მით უფრო ა----ი ბ-----ს სურდა იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება.

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.

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. 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 და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. 04.11.2013წ. გ----- კ-----ესა და ა----ი ბ-----ს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე გ----- კ-----ემ ა----ი ბ-----ს 6 თვის ვადით ასესხა 21 000 აშშ დოლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა ა----ი ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (ს/კ №6-----) და აღნიშნული უფლება რეგისტრირებულ იქნა საჯრო რეესტრში (საქმე N2---- ,ტ.1, ს.ფ. 42-48).

4.2. 29.09.2014წ. ა----ი ბ-----სა და ქ----- ა-----ს შორის გაფორმდა

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ №6-----. ამ უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ხსენებული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ----- ა-----ის სახელზე, რაზედაც გავრცელდა ამ უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება (ტ.1, ს.ფ. 12,13; 52,53). ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოხდა გ----- კ-----ესა და ა----ი ბ-----ს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმება ვალდებულების შესრულების გამო, რის საფუძველზედაც ქ.გ----- თ-----ის ქუჩა №4-ში მდებარე ქ----- ა-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე გაუქმდა იპოთეკის უფლება (საქმე N2---, ტ. 1, ს.ფ. 49).

4.3. ა----ი ბ-----ი სარჩელით ითხოვს 29.09.2014წ. მასსა და ქ----- ა-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას იმ საფუძველზე, რომ იგი მოატყუეს. ამავე სარჩელში ა----ი ბ-----ი განმარტავს, რომ როგორც მან როგორც 2016 წლის თებერვალში დაადგინა, მოპასუხეს და მის შვილს, გ--- ბ-----ს ჰქონიათ საქმიანი ურთიერთობა და ქ----- ა-----მა მიიღო სარგებელი ა----ი ბ-----ის ბინის სახით. მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ა-----მა იცოდა, რომ იგი ბინას არ ყიდდა და მას არც თანხა, 35 000 აშშ დოლარი არ გადაუცია (იხ.: სარჩელი, საქმე 2---, ტ.1, ს.ფ. 1-12).

4.4. გ-----ს რაიონული სასამართლოს 27.01.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. ა----ი ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა;
 - 1.1. ბათილად იქნა ცნობილი ა----ი ბ-----სა და ქ----- ა-----ს შორის 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (ს/კ 6-----) საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა----ი ბ-----ის სახელზე;
 - 1.2. დადგენილ იქნა ქ----- ა-----სა და გ--- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4-ში (ს/კ 6-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იპოთეკის უფლება;
2. ქ----- ა-----ის მოთხოვნას განხორციელდეს ქ. გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №6-----) მდებარე უძრავ ნივთზე ა----ი ბ-----ისა და მასთან მცხოვრები პირების მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთა და მოხდეს ამ უძრავი ქონებიდან მათი გამოსახლება, დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი;

დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 04.08.2017წ. განჩინებით ქ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი გ-----ს რაიონული სასამართლოს 27.01.2017წ. გადაწყვეტილებაზე დარჩა განუხილველი. საქმის მასალებით დგინდება, რომ აღნიშნული

განჩინება არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

გ-----ს რაიონული სასამართლოს 27.01.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებულია ა----ი ბ-----ის მიერ იმ ნაწილში, რომლითაც დადგენილ იქნა ქ----- ა-----სა და გ--- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ქ. გ-----, თ-----ის ქუჩა №4--ში (ს/კ 6-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იპოთეკის უფლება;

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო გ-----ს რაიონული სასამართლოს 27.01.2017წ. გადაწყვეტილების კანონიერებას ამოწმებს ა----ი ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში.

4.5. 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოტყუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენაში ისეთი შეცდომის გამოწვევა უნდა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება. მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს. ამდენად, მოტყუებით დადებულ გარიგებას იმ შემთხვევაში აქვს ადგილი, თუ მხარის მიერ არასწორად მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე დებს მეორე მხარე გარიგებას. შესაბამისად, აღნიშნული საფუძვლით დადებული გარიგების ბათილობის შემთხვევაში მხარემ უნდა დაამტკიცოს არასწორი ცნობების მიწოდების ფაქტი. მოსარჩელემ უნდა ადასტუროს, რომ მისი ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს.

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.

პალატას მიაჩნია, საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის 2014 წლის 29 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოტყუებით გაფორმების ფაქტი. მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, რომელსაც სადავოდ ხდის მეორე მხარე და, ამასთან, არ დასტურდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებით, არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენილად მიჩნევას.

4.6. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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).

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 პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზედ, რომ სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით კერძოდ, ა----ი ბ-----ის სარჩელზე თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტით (საქმე N2----, ს.ფ. 24), მოწმის სახით დაკითხულ ი---- ქ-----ის, გ----- ბ-----ის ჩვენებებით, ასევე, მოსარჩელე ა----ი ბ-----ისა და მესამე პირის - გ--- ბ-----ის განმარტებებით (იხ.: 19.07.2016წ. და 27.07.2016წ. სხდომის ოქმები) დადგენილად მიიჩნევა ფაქტობრივ გარემოება მასზედ, რომ გ--- ბ-----სა და ქ----- ა-----ს შორის არსებობდა სარგებლიანი სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებული იქნა ა----ი ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4--ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №6-----). აღსანიშნავია, რომ 2014 წლის 29 სექტემბერს ქ.ა-----სა და ა.ბ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება 35 000 აშშ დოლარის ოდენობით მყიდველის, ქ.ა-----ის, მიერ სრულად იქნა გადახდილი და იმავე დღეს, 2014 წლის 29 სექტემბერს, გაუქმებული იქნა 04.11.2013 წელს გ----- კ-----ესა და ა----ი ბ-----ს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ----- კ-----ემ ა----ი ბ-----ს 6 თვის ვადით ასესხა 21 000 აშშ დოლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა ა----ი ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4- (ს/კ №6-----) (საქმე N2----, გ.1, ს.ფ. 12-13, 42-48, 49, 50, 52, საქმე N2----, გ.1., ს.ფ. 53-54, 55-56, 57, 58-59).

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილთ, 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).

განსახილველ შემთხვევაში პალატას მიაჩნია, რომ გ--- ბ-----ის სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა ა----ი ბ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი. 2014 წლის 29 სექტემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა იპოთეკის ხელშეკრულება იპოთეკის საგანზე საკადასტრო კოდით №6-----, მდებარე ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4--ში ა----ი ბ-----ს (მესაკუთრე) და ქ----- ა-----ს (იპოთეკარი) შორის გ--- ბ-----ის მიერ ქ----- ა-----ისგან ნასესხები თანხის უზრუნველყოფის მიზნით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად იქნა ბათილად ცნობილი 29.09.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური გარიგება და უძრავი ნივთი (ს/კ 6-----) საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა----ი ბ-----ის სახელზე, ასევე მართებულად იქნა დადგენილი ქ----- ა-----სა და გ--- ბ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ქ.გ-----, თ-----ის ქუჩა №4--ში (ს/კ 6-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე გავრცელდა იპოთეკის უფლება.

არ არსებობს ა----ი ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

6. საპროცესო ხარჯები

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 13.07.2017წ. განჩინებით ა----ი ბ-----ს გადაუადგა სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1400 აშშ დოლარის ოდენობით სააპელაციო საჩივარზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანამდე. ვინაიდან

წინამდებარე განჩინებით ა----ი ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ კმაყოფილდება, ა----ი ბ-----ს უნდა დაეკისროს 13.07.2017წ. განჩინებით განსაზღვრული და გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1400 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ა----ი ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს გ-----ს რაიონული სასამართლოს 27.01.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. ა----ი ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1400 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის 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 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:

ოთარ

სიჭინავა

მოსამართლეები:

**გელა
ქირია**

ამირან ძაბუნძე