



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/3537-17

“01” ოქტომბერი, 2018წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მომხსენებელი - ოთარ სიჭინავა

თავმჯდომარე,

მოსამართლეები: გელა ქირია, ამირან ძაბუნაძე

სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე

აპელანტი

დ-----ი

-

ლ-----ე, მ-----ე

წარმომადგენელი

-

ს-----ი, ე-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე

-

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

– თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
27.04.2017წლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,
უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის
გამოთხოვა.

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით
სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1. დ-----ის სარჩელი ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ-----
ქ. №---ში ს/კ 0----- მდებარე უძრავი ქონების
გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;
2. ს-----ის და ე-----ის შეგებებული სარჩელი
დაკმაყოფილდა;
3. ბათილად იქნა ცნობილი დ-----ს (მყიდველი), ე-----ს
(გამყიდველი) და ს-----ს (გამყიდველი) შორის 2013 წლის 31
ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე,
მდებარე: ქ----- ქ. №--- ს/კ 0----- და აღნიშნული ქონება
საჯარო რეესტრში აღირიცხა ს-----ის და ე-----ის
საკუთრების უფლებით:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

- 2.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- ქ. №--- (შენობა-
ნაგებობების საერთო ფართი 400 კვ.მ) ს/კ №----- საჯარო რეესტრში
რეგისტრირებულია დ-----ის საკუთრებად. უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი 2013 წლის 31 ივლისის ნასყიდობის
ხელშეკრულება დადებული ერთი მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ,
ს-----ს და ე-----ს შორის.
- 2.2. დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს
ს-----ი.
- 2.3. ქ----- №--- (შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 400
კვ.მ) ს/კ №----- მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური
2013 წლის 31 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე არის 65000 აშშ
\$. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2013 წლის
05 აგვისტოს მდგომარეობით შეადგენს 253600.00 ლარს.
- 2.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 11/05/2011 წლის
გადაწყვეტილებით, ს-----ს სს ,----- სასარგებლოდ
დაეკისრა 95095.25 აშშ \$-ის გადახდა. დავალიანების დაფარვის მიზნით,
იმავე გადაწყვეტილებით, აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით
დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- ქ. №---ში ს/კ №-
-----, ასევე, ჰ-----ის და შ-----ის თანასაკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- ქ. №--- ს/კ №-----
-----.
- 2.5. 21/12/2016 წლის №----- ცნობის თანახმად, 25/04/2013 წელს შ-----
ის ანგარიშიდან G----- შესრულდა 95095.25 აშშ \$-ის
გადარიცხვა ი/მ ს-----ის ანგარიშზე G-----
დანიშნულებით: სესხის დაფარვა.
- 2.6. 28/05/2013 წელს სესხის დაფარვის მიზნით ს-----მა შ-----
-----ის ანგარიშზე შეიტანა 1859 აშშ \$.
- 2.7. 14/03/2014 წელს სესხის დაფარვის მიზნით ს-----მა შპს ,-----
-----"-ის ანგარიშზე შეიტანა 1320 აშშ \$.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.8. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2013 წლის 31 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური - 65000 აშშ \$ დ-----ს არ გადაუხდია.

2.9. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ რეალურად მხარეებს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება. კერძოდ: დ-----ის მამამ შ-----მა ს-----ის ნაცვლად დაფარა სს ,----- წინაშე ს-----ის ვალი - 95095.25 აშშ \$. აღნიშნული თანხა ს-----ს უნდა დაებრუნებია ეტაპობრივად. თანხის დაბრუნებამდე ს-----მა დ-----ის სახელზე გადააფორმა სადავო უძრავი ქონება.

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით, ყურადღებას მიაქცევს რამოდენიმე გარემოებას, კერძოდ: იმ გარემოებას, რომ ნასყიდობის საგანი შემძენს არ გადასცემია, ყოფილი მესაკუთრე - ს-----ი აგრძელებს სადავო სახლში ცხოვრებას. შესაბამისად, შემძენი არ შედგომია შეძენილი ქონების ფლობას, მართავას და სარგებლობას.

2.10. საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებაში სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობა-განკუთვნადობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და დასაბუთებულად აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას. აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის XIII თავით, რომლის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებულია ნუსხა, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესი ორიენტირებულია მატერიალური თვალსაზრისით მტკიცებულებათა სათანადოობის დადგენაზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი). სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის

შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებები სასამართლოს შინაგან რწმენას აყალიბებს სწორედ იმ მიმართებით, რომ მხარეებს შორის ადგილი ჰქონდა თვალთმაქცური გარიგების დადებას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარიგებით მხარეებმა დაფარეს სესხის ხელშეკრულება. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების არსებობის შემთხვევაში, არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.11. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2.12. 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

2.13. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

2.14. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.15. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის

მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

2.16. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ დ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ხოლო ს-----ი ფაქტობრივად ფლობს ამ ქონებას.

2.17. მხარეთა შორის სადავოა, თუ რამდენად გააჩნია ს-----ს დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფლობის უფლება.

2.18. ს-----ის განმარტებით, ის ზემოხსენებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელია. მას სადავო ქონება რეალურად არ გაუყიდა. დ-----ის მამამ შ-----მა დაუფარა ს-----ს სესხი. ამ თანხის უკან დაბრუნებამდე ს-----მა დროებით გადაუფორმა სადავო უძრავი ქონება.

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

2.20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

2.21. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დ-----ს, ს-----ს და ე-----ს შორის 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რომლითაც დაიფარა სესხის ხელშეკრულება, შესაბამისად სასამართლო ვალდებულია გამოიყენოს დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები, რადგან თვალთმაქცური ურთიერთობების დადგენის შემთხვევაში მხარეთა შორის იმ უფლება-მოვალეობებს აქვს ადგილი, რომელიც დაფარულია თვალთმაქცური გარიგებით.

2.2- დადგენილია, რომ მხარეების განზრახვა იყო სესხის ხელშეკრულების დადება და მისი შესრულების უზრუნველყოფა, მაგრამ მხარეთა მიერ

დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოხდა აღნიშნული გარიგების დაფარვა, შესაბამისად, სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად დაადგინა, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესებით.

2.23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და 52-ე მუხლების თანახმად, იმის გასარკვევად, თუ რა გარიგება დადეს მხარეებმა, საკმარისი არ არის მხოლოდ წერილობით დაფიქსირებული ხელშეკრულება. აუცილებელია იმის დადგენა, თუ რომელი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ მიმართეს მხარეებმა გამოვლენილი ნება. დადგენილია, რომ დ-----ი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ არ დაუფლებია ნასყიდობის საგანს. შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება იყო მოჩვენებითი, (თვალთმაქცური) და არ იყო მიმართული შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ (საკუთრების გადაცემა) და რომ აღნიშნული გარიგებით სხვა გარიგება იქნა დაფარული.

2.24. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება, თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

2.25. მითითებული ნორმის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, განსაზღვრულია ნასყიდობის ხელშეკრულების სუბიექტთა უფლება-მოვალეობები და დადგენილია, რომ გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. თავის მხრივ, დადგენილია მყიდველის მოვალეობა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. აღნიშნული განმარტებიდან ნათლად იკვეთება სასყიდლიანი გარიგების კონსესუალური და ორმხრივი ბუნება და კანონმდებელი ნასყიდობისათვის დადგენილი ზოგადი წესით განსაზღვრავს ამ ვალდებულების მთავარ პირობებს. ამასთან, ხელშეკრულებით არ არის გათვალისწინებული მხარეთა მოქმედების რეგლამენტი და უპირატესობა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს ენიჭება. გარიგების შესრულებულად მიჩნევისათვის სავალდებულოა მხარეთა მიერ უფლება-მოვალეობების ჯეროვნად და სრულყოფილად განხორციელება.

2.26. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.

იმავე კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წერილობითი ფორმაც. ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

2.27. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნის, რომ რეალურად მხარეებს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება. კერძოდ: დ-----ის მამამ შ-----მა ს-----ის ნაცვლად დაფარა სს ,----- წინაშე ს-----ის ვალი - 95095.25 აშშ \$. აღნიშნული თანხა ს-----ს უნდა დაებრუნებია ეტაპობრივად. თანხის დაბრუნებამდე ს-----მა დ-----ის სახელზე გადააფორმა სადავო უძრავი ქონება.

2.28. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლო შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას დასაბუთებულად მიიჩნევს და თვლის, რომ დ-----ს (მყიდველი), ე-----ს (გამყიდველი) და ს-----ს (გამყიდველი) შორის 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე; ქ----- ქ. №-- ს/კ 0----- ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ს-----ი და ე-----ი უნდა აღირიცხონ უძრავი ქონების, მდებარე; ქ----- ქ. №-- ს/კ 0----- მესაკუთრეებად, ხოლო დ-----ის სარჩელს, ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ----- ქ. №-- ს/კ 0----- მდებარე უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებაშია აღნიშნული, ნასყიდობის საფასური გადახდილია სრულად. ხოლო რაც შეეხება თანხას, ბინის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემა მოხდა იმ თანხების სანაცვლოდ, რომელიც შ-----მა გადასცა ს-----ს ამ უკანასკნელის მიერ აღებული სესხის დასაფარად (95 095,25 აშშ დოლარი), აგრეთვე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს დამატებით გადაცემული 30 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო სესხის ხელშეკრულება (გადაწყვეტილების 4.2.2 პუნქტი). მხარეთა შორის ჩამოყალიბებული სამართლებრივი ურთიერთობის შეფასებისას სასამართლოს მოსაზრება არის წინააღმდეგობრივი, კერძოდ: ერთის მხრივ, სასამართლო ამტკიცებს, რომ მოსარჩელემ გადაიხადა მოპასუხის ვალი ბანკში, ანუ გაისტუმრა სხვისი ვალი, ხოლო მეორეს მხრივ აცხადებს, რომ ეს იყო სესხი, რაც სამართლებრივი თვალსაზრისით არ არის ერთი და იგივე. ამასთან, სასამართლო სრულიად დაუსაბუთებლად აცხადებს, რომ „თანხა ს-----ს უნდა დაებრუნებინა ეტაპობრივად“, მაშინ როცა „ეტაპობრივი“ დაბრუნების ვალდებულების რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

აპელანტის განმარტებით, გაუგებარია, რისი თქმა უნდოდა სასამართლოს, როდესაც მიუთითა, რომ ნასყიდობის საგანი შეძენის არ გადასცემია და ეს უკანასკნელი არ შედგომია შეძენილი ქონების ფლობას, მართვას და სარგებლობას. აპელანტის განმარტებით, დავის საგანი სწორედ ისაა, რომ უძრავი ქონებას მას არ გადასცემია.

აპელანტის მითითებით, ბინის შეძენის შემდეგ მოპასუხეებმა ჯერ ნებაყოფლობით გადასცეს მოსარჩელეს ბინის ნაწილის გასაღები, ხოლო შემდეგ საკეტი გამოცვალეს და საერთოდ არ შეუშვეს შეძენილ ბინაში. დ-----მა არაერთხელ მოსთხოვა მოპასუხეს ბინის გამოთავისუფლება, მაგრამ უშედეგოდ. რის გამოც იძულებული გახდა ბინის შეძენიდან 8 თვის შემდეგ ოფიციალურად მიემართა პოლიციისათვის, ეს პროცესი გრძელდებოდა სარჩელის აღძვრამდე. აღნიშნული ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ბინა ნამდვილად შეძენილი იყო, მყიდველი მიიჩნევდა მას თავის საკუთრებად და ცდილობდა მის დაუფლებას.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელისთვის მნიშვნელოვან გარემოებას არ წარმოადგენს ის გარემოება, თუ რა დროის განმავლობაში ფლობს მოპასუხე ფართს უკანონოდ. შესაბამისად, ადვოკატმა, რომელიც ემსახურებოდა დ-----ს პირველი ინსტანციის სასამართლოში, არ ჩათვალა საჭიროდ წარედგინა სასამართლოში იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ბინის შეძენიდან რამდენიმე თვეში დ-----მა მიმართა დასახმარებლად პოლიციას. მიუხედავად იმისა, რომ არცერთი მხარე არ ამყარებდა თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს აღნიშნულ გარემოებაზე, სასამართლომ საკუთარი ინიციატივით მოიშველია გადაწყვეტილებაში ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება.

ანდენად, საქმის ვითარებიდან გამომდინარე დ-----ს არ ჰქონდა პროცესუალური საჭიროება საპირისპირო მტკიცებულებების წარდგენისა, რამაც გამოიწვია ის გარემოება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში ეს მტკიცებულებები არ იქნა წარდგენილი. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ ეს გარემოება გაჟღერდა მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილებაში, მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის გათვალისწინებით და აპელანტი იძულებულია წარვადგინოს ამ არგუმენტის გასაქარწყლებელი მტკიცებულება მეორე ინსტანციის სასამართლოში.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მოახდინა მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაცია, როდესაც მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ატარებდა თვალთმაქცურ ხასიათს და დაიფარა მხარეთა შორის რეალურად არსებული სესხის ხელშეკრულება ყოველგვარი უზრუნველყოფის გარეშე. აპელანტის მითითებით, იმ მომენტში, როდესაც შ-----მა გადასცა ს-----ს 95095,25 აშშ დოლარი, რითაც ს-----მა სრულად დაფარა მის მიერ ბანკში აღებული კრედიტი და დაიხსნა თავისი საცხოვრებელი სახლი აუქციონზე რეალიზაციისგან, მხარეთა შორის

წარმოშობილი ურთიერთობა ნამდვილად ატარებდა სესხის ხასიათს და ს-----მა ამ სესხის დაფარვის მიზნით ნამდვილად ერთხელ გადაუხადა შ-----ს 1850 აშშ დოლარი. ამის შემდეგ გადახდები შეწყდა და მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თანხის დაბრუნების სანაცვლოდ მოხდებოდა ბინის საკუთრებაში გადაცემა, რაც გაფორმდა კიდევ ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.

სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება), ხოლო ამავე კოდექსის 428-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება მაშინაც, როდესაც კრედიტორი ამ ვალდებულებით გათვალისწინებული შესრულების ნაცვლად შესრულებად იღებს სხვა შესრულებას.

აპელანტის განმარტებით, სწორედ ეს მოხდა მოცემულ შემთხვევაში, როდესაც მხარეები შეთანხმდნენ თანხის დაბრუნების სანაცვლოდ მომხდარიყო ბინის საკუთრებაში გადაცემა. მართალია, ამ შემთხვევაში ბინა გადაეცა არა კრედიტორს, არამედ მის შვილს, მაგრამ აღნიშნულის შესაძლებლობას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 373-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვით, თუ ვალდებულების შესრულება მიიღო იმ პირმა, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი, ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად მაშინ, როცა კრედიტორმა მისცა ამის თანხმობა ან ამ შესრულებისგან მიიღო სარგებელი. მოცემულ შემთხვევაში ს-----მა აღიარა, რომ ბინის დ-----ზე გადაფორმება მოხდა კრედიტორის - შ-----ის მითითებით. ის გარემოება, რომ ვალდებულება შეწყდა შესრულებით, დასტურდება იმითაც, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ თანხის თუნდაც ეტაპობრივად დაფარვის მცდელობა მოვალეს არ ჰქონია.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სხვა გარიგება - ვალდებულების შესრულების მიზნით ფულადი თანხის გადაცემის ნაცვლად სხვა შესრულების განხორციელება - უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, მართალია, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც ასეთი, თვალთმაქცურ ხასიათს

ატარებდა, რაც მისი ბათილობის საფუძველს წარმოადგენს, მაგრამ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა დაფარული გარიგების ნორმები, ხოლო, როგორც ზემოთ იქნა დასაბუთებული, ის გარიგება, რომელიც დაიფარა (ვალის გასტუმრება სხვა შესრულებით), სრულიად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. და ბოლოს, თუ სასამართლო არ დაეთანხმა დ.-----ის პოზიციას და მაინც მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა მხარეთა შორის დადებული სესხის ხელშეკრულება, გაუგებარია, რატომ არ გამოიყენა მან დაფარული გარიგების ნორმები და არ დაადგინა, რა თანხაზე იყო სესხი, იყო თუ არა უზრუნველყოფილი და თუ იყო, რითი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2013 წლის 31 ივლისს დ.-----ს (მყიდველი), ე.-----ს (გამყიდველი) და ს.-----ს (გამყიდველი) შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე; ქ.----- ქ. №--- ს/კ 0--- და დადგინდა, რომ აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრში უნდა აღრიცხოს ს.-----ის და ე.-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძველად დაედო

სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება მასზედ, რომ სადავო გარიგება წარმოადგენდა თვალთმაქცურ გარიგებას, რომლითაც დაიფარა მხარეთა შორის არსებული სესხის ხელშეკრულება. გადაწყვეტილება საპელაციო საჩივრით გასაჩივრებულია დ-----ის მიერ.

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

1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ 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).

განსახილველ შემთხვევაში პალატას დადგენილად მიაჩნია გარემოება მასზედ, რომ 2013 წლის 31 ივლისს დ-----ს, ე-----ს და ს-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იპოთეკის საგანზე, მდებარე ქ----- ქ. №--- (შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 400 კვ.მ) ს/კ№-----, 95 095,25 აშშ დოლარის ოდენობით გაცემული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით.

4.2.1. 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 დასტურდებოდეს 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; №ს-863-1174-07, 2008 წლის 02 აპრილი).

4.2.2. პალატა მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმის მასალების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას მასზედ, რომ რეალურად მხარეებს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება. კერძოდ: დ-----ის მამამ შ-----მა ს-----ის ნაცვლად დაფარა სს ,-----
---- წინაშე ს-----ის ვალი - 95095.25 აშშ დოლარი. თანხის დაბრუნებამდე ს-----მა დ-----ის სახელზე გადააფორმა სადავო უძრავი ქონება.

კერძოდ საქმის მასალებით დგინდება, რომ:

- უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- ქ. №--- (შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 400 კვ.მ) ს/კ№----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი 2013 წლის 31 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული ერთის მხრივ დ-----ს და მეორეს მხრივ, ს-----ს და ე-----ს შორის. უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური 2013 წლის 31 ივლისის ხელშეკრულების შესაბამისად იყო 65000 აშშ დოლარი (ტ.1, ს.ფ. 12,13; ს.ფ. 97-98).

- საქმეში წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2013 წლის 05 აგვისტოს მდგომარეობით შეადგენს 253 600.00 ლარს (ტ.1, ს.ფ. 99-116).

- დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს ს-----ი.

- საქმის მასალებით დგინდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს

11.05.2011 წლის გადაწყვეტილებით, ს-----ს სს ,-----
სასარგებლოდ დაეკისრა 95 095.25 აშშ დოლარის გადახდა. დავალიანების
დაფარვის მიზნით, იმავე გადაწყვეტილებით, აუქციონზე სარეალიზაციოდ
მიექცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----
--- ქ. №---ში ს/კ №-----, ასევე, ჰ-----ის და შ-----ის
თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----
ქ. №--- ს/კ №----- (ტ.1, ს.ფ. 179-186).

- 21/12/2016 წლის №----- ცნობის თანახმად, 25/04/2013 წელს შ-----ის
ანგარიშიდან G----- შესრულდა 95 095.25 აშშ \$-ის გადარიცხვა
ი/მ ს-----ის ანგარიშზე G----- დანიშნულებით: სესხის
დაფარვა (ტ.1, ს.ფ. 187).

- 28/05/2013 წელს სესხის დაფარვის მიზნით ს-----მა შ-----
---ის ანგარიშზე შეიტანა 1859 აშშ დოლარი (იხ.: სალარო შემოსავლის
ორდერი №-----, ტ.1, ს. ფ. 36-37). 14/03/2014 წელს სესხის დაფარვის
მიზნით ს-----მა შპს ,-----"-ის ანგარიშზე შეიტანა 1320 აშშ
\$ (იხ.: სალარო შემოსავლის ორდერი №-----, ტ.1, ს. ფ. 39).

- პირველი ინსტენციის სასამართლოს მიერ მხარეთა ახსნა-განმარტების
საფუძველზე უდავოდ დადგენილია და სააპელაციო საჩვრით სადავოდ
გამხდარი არ არის, რომ 2013 წლის 31 ივლისის ნასყიდობის
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური - 65000 აშშ დოლარის
ოდენობით დ-----ს არ გადაუხდია. (იხ.: სხდომის ოქმი 12/04/2017წ.
11.00.00).

- დადგენილია და სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ ნასყიდობის საგანი
შემძენს არ გადასცემია, ყოფილი მესაკუთრე - ს-----ი აგრძელებს
სადავო სახლში ცხოვრებას.

ზემოაღნიშნული გარემოებები სასამართლოს შინაგან რწმენას აყალიბებს
სწორედ იმ მიმართებით, რომ მხარეებს შორის ადგილი ჰქონდა
თვალთმაქცური გარიგების დადებას. პალატას მიაჩნია, რომ საქმის
მასალებით დადასტურებულია მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი
გარემოებები, დგინდება ყველა იმ გარემოების არსებობა, რომელიც
თვალთმაქცური გარიგების შემადგენლობას ქმნის. აღნიშნულიდან
გამომდინარე, პალატას დადგენილად მიაჩნია გარემოება მასზედ, რომ 2013
წლის 31 ივლისს დ-----ს, ე-----ს და ს-----ს შორის
დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულება იპოთეკის საგანზე, მდებარე ქ-----
ქ. №--- (შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 400 კვ.მ) ს/კ №-----,
95095,25 აშშ დოლარის ოდენობით აღებული სესხის უზრუნველყოფის
მიზნით.

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).

პალატა აქვე განმარტავს, რომ ს-----ის და ე-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე და საქმეზე დადგენილი გარემოებები გარიგების თვალთმაქცურობის შესახებ, თავისთავად ქმნის კანონისმიერ წინაპირობას გამოყენებულ იქნეს დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ერთი მხრივ, დ-----ს (მყიდველი) და, მეორე მხრივ, ე-----ს (გამყიდველი) და ს-----ს (გამყიდველი) შორის 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ----- ქ. №-- ს/კ 0----- და აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უნდა აღირიცხოს ს-----ის და ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ხელშეკრულება ცნობილ უნდა იქნას სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებად: გამსესხებელი და იპოთეკარი დ-----ი, მსესხებლები და უძრავი ქონების მესაკუთრეები ე-----ი და ს-----ი; 95095,25 აშშ დოლარის ოდენობით გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად დ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს უძრავი ქონება მდებარე ქ-----. №-- ს/კ 0-----.

4.3. 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 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს და მას არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, დადგინდა, რომ უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხოს ე-----ის და ს-----ის სახელზე და უძრავი ნივთი 95095,25 აშშ დოლარის ოდენობით აღებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად დ-----ის სასარგებლოდ დაიტვირთოს იპოთეკით, არ არსებობს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დ-----ის მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. შემავამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ დ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 27.04.2017წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება.

დ-----ის სარჩელი ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ-----№--ში ს/კ 0----- უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ----- ქ. №-- ს/კ 0----- და აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხოს ს-----ის და ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით; 95095,25 აშშ დოლარის ოდენობით დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად დ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს უძრავი ქონება მდებარე ქ-----, №-- ს/კ 0----- და დარეგისტრირდეს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

გათვალისწინებით იმისა, წინამდებარე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ანუ გადაწყვეტილებით დამდგარი სამართლებრივი შედეგი კვლავ შეგებებული სარჩელის მოპასუხის საწინააღმდეგოა, პალატას მიაჩნია, რომ ანუ არ არსებობს დ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის შეგებებული სარჩელის ავტორებისთვის დაკისრების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატამ

გადაწყვიტა:

1. დ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 27.04.2017. წლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. დ-----ის სარჩელი ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან ქ-----№--ში ს/კ 0----- უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. ს-----ის და ე-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
5. ბათილად იქნეს ცნობილი, ერთი მხრივ, დ-----ს (მყიდველი) და, მეორე მხრივ, ე-----ს (გამყიდველი) და ს-----ს (გამყიდველი) შორის 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ----- ქ. №-- ს/კ 0----- და აღნიშნული ქონება იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხოს ს-----ის და ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით;
6. ერთი მხრივ, დ-----ს (მყიდველი) და, მეორე მხრივ, ე-----ს (გამყიდველი) და ს-----ს (გამყიდველი) შორის 2013 წლის 31 ივლისს დადებული ხელშეკრულება ცნობილ იქნას სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებად: გამსესხებელი და იპოთეკარი დ-----ი, მსესხებლები და უძრავი ქონების მესაკუთრეები ე-----ი და ს-----ი.
7. ერთი მხრივ, დ-----ს (მყიდველი) და მეორე მხრივ, ე-----ს (გამყიდველი) და ს-----ს (გამყიდველი) შორის 2013 წლის 31 ივლისს 95095,25 აშშ დოლარის ოდენობით დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად დ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთოს უძრავი ქონება მდებარე ქ----- №-- ს/კ 0----- და დარეგისტრირდეს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში.
8. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
10. გადაწყვეტილების 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

გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის
ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის
გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელი

თავმჯდომარე:

**ოთარ
სიჭინავა**

მოსამართლეები:

გელა ქირია

ამირან ძაბუნძე