



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

27 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქ.

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თამარ სვანიძე, ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - ა-- კ-----ი , ლ-----ე
წარმომადგენელი- ვ----- ლ----ია

მოწინააღმდეგე მხარეები - ჰ----- ბ-----ე, ს----- ბ-----ე, ს----- ბ-----ე, მ-----
ბ-----ე
წარმომადგენელი-ჰ----- ბ-----ე

დავის საგანი - გარიგების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო
სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტთა მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება
და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

**1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
მოსარჩელის მოთხოვნა**

1.1. 2016 წლის 27 ივნისს, ჰ----- ბ-----ემ, ს----- ბ-----ემ, ს----- ბ-----ემ, მ-----

— ბ-----ემ (შემდგომში მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრეს მოპასუხეების-ა-- კ-----ისა და ლ-----ის (შემდგომში მოპასუხეები, აპელანტი მხარე) მიმართ, 2014 წლის 15 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობა-გამოსყიდვის უფლების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და 2-----ს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. (ტომი 1-ლი ს.ფ. 1-13).

სარჩელის საფუძვლები

1.2. მოსარჩელეთა განმარტებით, 2-----ს, მოპასუხე ა-- კ-----თან გაფორმდა ხელშეკრულება - ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, თუმცა ამ ხელშეკრულების შინაარსი სასესხო ურთიერთობებიდან გამომდინარეობდა. კერძოდ მოსარჩელებმა, ა-- კ-----თან დადეს სარგებლიანი სესხის შესახებ გარიგება 11 000.00 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარზე, ყოველთვიურად 4% სარგებლის გადახდით, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებასაც წარმოადგენდა მოსარჩელეთა თა--საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. გარიგების ამგვარი შინაარსის მიუხედავად, მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის გარიგება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის მიხედვით მოსარჩელებმა უძრავი ქონება თითქოსდა 11 000 აშშ დოლარად მიყიდეს მოპასუხეს 3 (სამი) თვის ვადაში გამოსყიდვის ვალდებულებით.

1.3. მოსარჩელეთა განმარტებით მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის გარიგება გამოსყიდვის უფლებით თვალთმაქცური ხასიათისაა, ვინაიდან მან გადაფარა მხარეთა შორის რეალურად არსებული გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ.

1.4. მოსარჩელეთა მითითებით, 2-----ს ა-- კ-----მა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გააფორმა ლ-----ესთან, რომელიც მოჩვენებითი ხასიათისაა, რადგან ემსახურება უძრავი ნივთის მიმართ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების აღდგენისათვის დაბრკოლების შექმნას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ 2-----ს, მხარეებს, კერძოდ მოსარჩელე ა-- კ-----სა და მოპასუხეებს -ჰ----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ესა და მ----- ბ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების (ს.კ - 0-----; მის: ქ.ბ-----ი, დასახლება მ-----ი) ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, გამოსყიდვის ვადა შეადგენდა 03 (სამი) თვეს, გამოსასყიდი თანხა კი იყო 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარი.

მოსარჩელე მხარის მიერ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ განხორციელებულა სადავო უძრავი ქონების გამოსყიდვა. გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდგომ, მითითებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ა-- კ-----ის საკუთრებას.

2.2. 2-----ს „მსესხებელი/მესაკუთრე“ ა-- კ-----სა და „გამსესხებელი/იპოთეკარი“ ლ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (დამოწმებული სანოტარო წესით), რომლითაც ლ-----ის მიერ გაცემული იქნა სესხი 15 000 (თხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარი, სესხის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვირთა ა-- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (საკ.კოდი – 0-----; მის: – ქ.ბ-----ი, დასახლება - მ-----ი); სესხი არის სარგებლიანი, ყოველთვიური სარგებელი შედგენს 03 (სამი) %-ს; სესხი გაცემული იქნა 01 (ერთი) წლის ვადით; აღნიშნული ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში;

2.3. მოპასუხეებმა აღნიშნეს, რომ სადავო ხელშეკრულებები ნამდვილია. ისინი გაფორმებულია მოსარჩელეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე. მათი განმარტებით, საქმეში არ მოიპოვება არა--ირი მტკიცებულება, რომელიც მითითებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველს დაადასტურებდა;

2.4. მოპასუხეებმა ასევე აღნიშნეს, რომ საცხოვრებელ სახლს (უძრავ ქონებაში), უკანონოდ, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მფლობენ მოსარჩელები. ა.კ-----მა არაერთგზის მიმართა პოლიციას, რომ დაეცვა თავისი საკუთრების უფლება ხელყოფისაგან. ამავე მოთხოვნით მან სარჩელი წარადგინა ბ-----ის საქალაქო სასამართლოში, რომლის 2015 წლის 22 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა-- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა და მოპასუხეები - ჰ----- ბ-----ე, ს----- ბ-----ე, ს----- ბ-----ე და მ----- ბ-----ე, გამოსახლებული იქნენ სადავო საცხოვრებელი სახლიდან (საკ.კოდი – 0-----; მის: – ქ.ბ-----ი, დასახლება - მ-----ი). ამავე დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა ჩაბარდეს ა-- კ-----ს; ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის დაუსწრებელ გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და მასზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, თუმცა აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში მოპასუხეები კვლავ აგრძელებენ ცხოვრებას და ასეთი იმყოფება მათ ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით: მოსარჩელების -ჰ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, მ----- ბ-----ის მოთხოვნა მოპასუხეების ა-- კ-----ისა და ლ-----

-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ჰ-
 ----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ეს, მ----- ბ-----ესა და ა- კ-----ს
 შორის 2-----ს გაფორმებული, ქ. ბ-----ში, მ-----ის
 დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
 გამოსყიდვის უფლებით. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ა- კ-----
 ---სა და ლ-----ეს შორის 2-----ს დადებული სესხისა და
 იპოთეკის ხელშეკრულება, ლ-----ის მოთხოვნის უზრუნველყოფის
 მიზნით ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონების
 (ს/კ 0-----) იპოთეკით დატვირთვის ნაწილში. გადაწყვეტილებით
 დადგინდა, რომ ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავი
 ქონება აღირიცხოს ჰ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ე, მ----- ბ-----
 ის თა--საკუთრებად და ამავე ქონებაზე დადებულად იქნას ცნობილი
 სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით: მსესხებელი
 - ჰ----- ბ-----ე, ს----- ბ-----ე, ს----- ბ-----ე, მ----- ბ-----ე, გამსესხებელი ა-
 კ-----ი, სესხის თანხა - 11 000 აშშ დოლარი, ვადა - სამი თვე,
 სარგებლის სახით ყოველთვიურად სესხის თანხის 4 %-ის გადახდით.
 ამავე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე
 ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, კრედიტორ ა- კ-----
 ---ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ქ. ბ-----ში, მ-----ის
 დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2-----ს, ჰ----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ეს, მ-----
 ბ-----ესა და ა- კ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება
 გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის
 საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელეთა თა--საკუთრებაში არსებული, ქ. ბ-----
 ---ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----).
 ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 11000 (თერთმეტი ათასი) აშშ
 დოლარით. ხელშეკრულების მიხედვით გამყიდველები კისრულობდნენ
 ვალდებულებას სამი თვის განმავლობაში 2015 წლის 15 მარტამდე
 მყიდველ ა- კ-----ისათვის გადაეხადათ 11 000 (თერთმეტი ათასი აშშ
 დოლარი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ნასყიდობის საგანი რჩებოდა
 მყიდველის საკუთრებაში უპირობოდ, რის შემდეგაც მყიდველი
 უფლებამოსილი იყო მიემართა საჯარო რეესტრისათვის გამყიდველის
 თანხმობის გარეშე ცალმხრივად ვალდებულების გაუქმების თაობაზე.
 მასვე ეძლეოდა უფლება განეკარგა ქონება ნებისმიერი ფორმით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (ს. ფ. 14);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 22-23).

3.2. მოპასუხეებმა - ჰ----- ბ-----ემ, ს----- ბ-----ემ, ს----- ბ-----ემ და მ-----

ბ-----ემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში უძრავი ქონების გამოსყიდვა ვერ უზრუნველყვეს, რის გამოც ქონება ა-- კ-----ის საკუთრებად აღირიცხა ყოველგვარი ვალდებულების გარეშე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 22-23).

3.3. 2-----ს ა-- კ-----სა და ლ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სესხის უზრუნველსაყოფად გამსესხებელ ლ-----ის სასარგებლოდ, იპოთეკით დაიტვირთა ა-- კ-----ის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში (ს/კ 0-----).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს. ფ. 72-79);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 22-23).

3.4. 2----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ქონების გასხვისების მიუხედავად, მოსარჩელებმა გააგრძელეს უძრავი ქონების ფლობა და სარგებლობა, ა-- კ-----ი უძრავ ქონებას არ დაუფლებია.

2015 წლის 29 ოქტომბერს, ა-- კ-----მა სარჩელი აღძრა მოპასუხეების - ჰ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის და მ----- ბ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე. ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 22.12.2015 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ა-- კ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) გამოთხოვილი იქნა ჰ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის და მ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან. გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს ა-- კ-----ს. დაუსწრებელი გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის მიუხედავად, უძრავი ქონება კვლავ იმყოფება მოპასუხეების ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს. ფ. 53-56)

3.5. ქ. ბ-----ში, მახინჯაურის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონებაზე (ს/კ 0-----) მხარეთა შორის გაფორმებული გარიგებიდან გამომდინარე, ჰ----- ბ-----ის საჩივრის საფუძველზე, საქართველოს შსს ქ. ბ-----ის საქალაქო სამმართველოში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის №1----- საქმეზე. გამოძიების მიმდინარეობის ფარგლებში, მოპასუხე ა-- კ-----ი გამოკითხული იქნა მოწმის სახით.

მოწმის სახით გამოკითხვისას ა-- კ-----მა დაადასტურა უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ფორმალურად გაფორმებისა და მხარეთა შორის რეალურად არსებული გარიგება სარგებლიან სესხთან დაკავშირებით, რომლის უზრუნველყოფის საშუალება უნდა ყოფილიყო მოსარჩელეთა თა--საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით -0-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- სისხლის სამართლის საქმის მასალები (ს. ფ. 107-226);
- მოწმის გამოკითხვის ოქმი (ს. ფ. 188-190).

3.6. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად, საქმეში არსებული მასალებით უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებანი, 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 დადასტურებული უნდა იქნეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები. სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობა შესაძლებელი იქნება იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადებისას ამოძრავებდათ კანონსაწინააღმდეგო მიზანი - დაეფარათ მხარეთა შორის რეალურად არსებული სხვა გარიგება.

3.7. სასამართლოს განმარტებით, მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად უპირველეს ყოვლისა უნდა განისაზღვროს ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგები და დადგინდეს განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა თუ არა ამგვარი სამართლებრივი შედეგები.

3.8. სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თა--ხმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თა--ხმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. აღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ა--ლიზის საფუძველზე კი განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება

განეკუთვნება ორმხრივად მავალდებულებელ გარიგებათა რიცხვს და თავისის შინაარსით საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმების პირველივე მუხლი მიუთითებს, რომ იგი მიმართულია ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ. ხოლო გამყიდველის მიზანს წარმოადგენს ნივთის გასხვისებით სარგებლის მიღება. სასამართლო განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის შემოწმებისას განხილული უნდა იქნას წარმოშვა თუ არა ხელშეკრულებამ ის სამართლებრივი შედეგები, რაც ნასყიდობის სამართლებრივ მიზანს წარმოადგენს. ამასთან, მნიშვნელოვანია ხაზი გაესვას, რომ ნებისმიერი მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა იმ გარიგების მონაწილე ნების გამომვლენი ყველა სუბიექტი და გარიგების არცერთ მხარეს არ სურთ ამ გარიგების შესრულება. გარიგების შედეგად კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა ორივე მხარის ინტერესი და მიზანი უნდა იყოს.

3.8. სასამართლოს თვალსაზრისით, კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი უტყუარ მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომლითაც დადასტურდებოდა მხარეთა შორის სადავო გარიგების დადების დროს ნასყიდობის მიზნის მიღწევის ნება. არ დგინდება, რომ სადავო გარიგების დადებისას მხარეებს სურდათ ერთი მხრივ ქონების გასხვისება და მეორე მხრივ მისი შეძენა, ღირებულების გადახდით, ხოლო მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოპასუხე გარიგების საფუძველზე დარეგისტრირდა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, არ წარმოადგენს ნასყიდობის გარიგების ნამდვილობის დამდასტურებელ მტკიცებულებას, მაშინ როდესაც არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობები. მიუხედავად იმისა, რომ გარეგანი გამოვლინებით მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების ნება გამოავლინეს და მათ შორის დადებული ხელშეკრულებას ნასყიდობა უწოდეს, იქმნება ალბათობის მაღალი ხარისხის ვარაუდი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მიღმა სხვა ხელშეკრულება დგას, მოსარჩელის მითითებით კი ნასყიდობის გარიგებით დაიფარა მხარეთა შორის არსებული გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ.

3.9. მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის გარიგების ნამდვილობის შეფასებისას სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რაც სასამართლოს აზრით სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის თვალთმაქცურ ხასიათზე მიუთითებს -
ა) მოსარჩელეთა განმარტება (რაც სსკ-ის 201.2 მუხლის მიხედვით მტკიცებულების ერთერთი სახეა) რომ მხარეთა შორის რეალურად არსებობდა უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სარგებლიანის სესხის გარიგება. უძრავი ქონების გასხვისების ნება მათ რეალურად არ

გამოუხატავთ.

ბ) სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს მოსარჩელების ერთადერთ საცხოვრისს და მათ სხვა რაიმე თავშესაფარი რეალურად არ გააჩნდათ.

გ) საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულება, მისი ადგილმდებარეობის, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ფართის გათვალისწინებით გაცილებით უფრო მაღალია, ვიდრე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა - 11 000 აშშ დოლარი. ამ გარემოებას ადასტურებს ისიც, რომ მოპასუხეთა შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით იგივე უძრავი ქონება შეფასებულია 20 400 აშშ დოლარად. მართალია, ნასყიდობის ფასის განსაზღვრა მისი რეალური ღირებულებისაგან განსხვავებული ოდენობით, არ წარმოადგენს პირდაპირ მტკიცებულებას გარიგების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად, მაგრამ სხვა მტკიცებულებებთან ერთად გარიგების რეალურ შინაარსზე წარმოდგენას ეს გარემოებაც იძლევა.

დ) ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ა-- კ-----ის რეგისტრაციის მიუხედავად მას, როგორც მყიდველს უძრავი ქონება არ გადასცემია და უძრავი ქონების მფლობელობას დღემდე შეუზღუდავად აგრძელებენ მოსარჩელები.

ზემოაღნიშნულის გარდა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებებზე ,მათ შორის კ----- ბ-----ის საჩივრის საფუძველზე წარმოებულ სისხლის სამართლის №1----- საქმის მასალებზე, რომელიც მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე საგამოძიებო ორგანოდან იქნა გამოთხოვილი საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე სასამართლოს მეშვეობით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ დადგენილია და მხარეთა დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე გამოძიების მიმდინარეობის ფარგლებში, მოწმის სახით გამოიკითხა მოპასუხე ა-- კ-----ი. მოწმის სახით გამოიკითხვამდე ა-- კ-----ი საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით გაფრთხილებული იქნა ცრუ ჩვენების მიცემის შემთხვევაში მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგების (სისხლის სამართლებრივი პასუხისმგებლობის) შესახებ, მასვე განემარტა უფლება არ მიეცა თავისი ან თვისი ახლობლის საწინააღმდეგო (და--შაულში მამხილებელი) ჩვენება.

სასამართლოს თვალსაზრისით, ა-- კ-----ის მიერ გამოძიებისათვის მიცემული ჩვენება აშკარად მიუთითებს მხარეთა შორის სარგებლიანი სესხის თაობაზე გარიგების არსებობის ფაქტზე,რომლის უზრუნველყოფის საშუალება უნდა ყოფილიყო მოსარჩელეთა თა--საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. კერძოდ: ა-- კ-----ის ჩვენების

მიხედვით, მას გააჩნდა 10 000 აშშ დოლარი და სურვილი ქონდა გაეცა ის სარგებლიანი სესხის სახით, ყოველთვიურად 4%-ის დარიცხვით, რა მიზნითაც ის შუამავლების მეშვეობით დაუკავშირდა ჰ----- ბ-----ს.

სასამართლო ზემოხსენებული დასკვნის ნათელსაყოფად ახდენს ა-- კ-----ის ჩვენებიდან ციტირებას - „მე მ-----ს (შუამავალი) ვუთხარი, რომ თა--ხმა ვიყავი სესხად მიმეცა ჰ----- ბ-----ზე 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი, რომლის გარანტიად ჩავიდებდი ჰ----- ბ-----ის უძრავ ქონებას, რომელიც ჩვენ დავათვალიერეთ. მე მ---ს კიდევ ერთხელ ვუთხარი, რომ მიწოდდა 10 000(ათი ათასი) აშშ დოლარის გასესხება ყოველთვიური სარგებელი 4%-ში, ასევე ვუთხარი, ერთი თვის პროცენტი 400(ოთხასი) აშშ დოლარი წინასწარ უნდა გადაეხადა ჰ----- ბ-----ს.“ (იხ. ა-- კ-----ის გამოკითხვის ოქმი)

სასამართლოს განმარტებით, ა-- კ-----ის მიერ მიცემული ჩვენების მიხედვით, მას შუამავალმა შესთავაზა, რომ მოამზადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას გამოსყიდვის უფლებით, სადაც ჩაიწერებოდა „ვითომ ის ჰ----- ბ-----ის უძრავ ქონებას ყიდვა-გამოსყიდვის უფლებით შეიძენდა 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარად, სამი თვის ვადით. 11 000 (თერთმეტი ათასი)აშშ დოლარი ხელშეკრულებაში ჩაიწერებოდა ფორმალურად, ანუ თუ ჰ----- ბ-----ე ყოველთვიურ პროცენტს გადაიხდიდა უპრობლემოდ და სამი თვის ვადაში დააბრუნებდა 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარს, უძრავ ქონებას დაუბრუნებდა საკუთრებაში, ხოლო თუ პროცენტის გადახდას ვერ შეძლებდა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი იქნებოდა ერთგვარი გარანტია. ის მოითხოვდა 11 000 აშშ დოლარს და ამით ზარალში არ დარჩებოდა“. აქვე სასამართლომ ხაზგამით აღნიშნა, რომ იმავე ჩვენებაში ა-- კ-----ი პირდაპირ მიუთითებს იმის თაობაზე, რომ ის უძრავი ქონების გადაფორმების სა--ცვლოდ ითხოვდა 25 000 აშშ დოლარს, „2014 წელში სესხად მიცემული თანხის პროცენტების დაანგარიშებით“

სასამართლომ ა-- კ-----ის მოწმის სახით გამოკითხვის ოქმი შეაფასა როგორც წერილობითი მტკიცებულება, სადაც ასახულია იმ პირის განმარტება, რომელიც განსახილველ სამოქალაქო საქმეში წარმოადგენს პროცესის მონაწილე მხარეს - მოპასუხეს, რომელიც სამოქალაქო საქმის განხილვის პროცესშიაც იძლევა ახსნა- განმარტებას, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლის მეორე ნაწილით დადგენილი წესის მიხედვით, ასევე წარმოადგენს მტკიცებულების სახეს.

სასამართლომ შეაჯარა რა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები მხედველობაში მიიღო ის გარემოებები, რომ მოპასუხე ა-- კ-----მა სადავო ფაქტებთან დაკავშირებით გამოძიების პროცესში გამოკითხვისას და სამოქალაქო პროცესის ფარგლებში საქმის განხილვისას გა--ვითარა ურთიერთსაწინააღმდეგო პოზიცია. ამასთან, გამოძიების პროცესში მან

მიუთითა, რომ მხარეთა შორის რეალურად არსებობდა არა ნასყიდობის არამედ სარგებლიანი სესხის თაობაზე გარიგება, რომლის უზრუნველყოფის საშუალება უნდა ყოფილიყო მოსარჩელეთა კუთვნილი უძრავი ქონება, ნასყიდობის გარიგება კი უნდა გაფორმებულიყო „ფორმალურად“. შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენლების მიერ გამოხატული პოზიციის მიხედვით კი, მხარეთა შორის გარიგება სარგებლიან სესხზე არ მომხდარა და სწორედ უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ გარიგების დადება, გამოსყიდვის უფლებით, წარმოადგენდა მხარეთა ნამდვილ ნებას. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ა-- კ-----ს სამოქალაქო საქმის განხილვაში უშუალო მონაწილეა არ მიუღია, ხოლო მოპასუხეთა წარმომადგენლებმა მიუთითეს მხოლოდ იმის შესახებ, რომ გამოძიების პროცესში ა-- კ-----ის მიერ მიცემული ჩვენების განხილვა მტკიცებულების სახით დაუშვებელია, რაც საფუძველს მოკლებულია სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია სარწმუნო დასაბუთება, რითაც ახსნიდა ერთი და იგივე პირის მიერ ფაქტობრივი გარემოებების განსხვავებული ვერსიით წარმოდგენის მიზეზებს. ამასთან სასამართლომ მხედველობაში მიიღო ის გარემოება, რომ მოსარჩელეთა მიერ სამოქალაქო საქმის განხილვის ფარგლებში მიცემული განმარტება ნასყიდობის გარიგების თვალთმაქცურ ხასიათთან დაკავშირებით, თანხვედრაშია ა-- კ-----ის მიერ გამოძიების პროცესში მიცემულ განმარტებასთან.

ამდენად, სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, მხარეთა ახსნა - განმარტებები, ა-- კ-----ის მიერ სისხლის სამართლის საქმეზე მიცემული ჩვენება, როგორც წერილობით მტკიცებულება, მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის ადგილი ჰქონდა თვალთმაქცური გარიგების დადებას და რომ აღნიშნული გარიგებით მხარეებმა დაფარეს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

3.10. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ა-- ლიზის საფუძველზე მივიდა იმ დასკვნამდე, ა-- კ-----სა და ლ-----ეს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო იმ მიზნის გარეშე, რომ მას რეალური სამართლებრივი შედეგი მოჰყოლოდა.

3.11. სასამართლოს მითითებით, მოპასუხეებს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული სესხისა და მისი უზრუნველყოფის სამართლებრივი შედეგების დადგომაზე, რადგან--ც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო ქონების მოსარჩელისათვის დაბრუნების თავიდან აცილება. იმ მიზნით, რომ მოსარჩელეს არ მოეთხოვა უძრავი ქონების მის საკუთრებად აღრიცხვა, მოპასუხე ა-- კ-----მა მის სახელზე

რეგისტრირებული ქონება ვითომდა სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა, რითაც ის იმედოვნებდა, რომ თავიდან აირიდებდა მოსარჩელეთა პრეტენზიებს უძრავ ნივთთან მიმართებით. ზემოაღნიშნული გარემოება სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია არა მხოლოდ მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებების, არამედ ა-- კ-----ის მიერ გამოძიების ეტაპზე მიცემული ჩვენების საფუძველზე, რომლის თა--ხმაც მან ნათესავთან ლ---- (ლ--) მ-----ესთან ფორმალურად გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს „აღარ შეეწუხებინათ“ და რომ სესხისა და პროცენტის სახით 25 000 აშშ დოლარის გადახდის შემთხვევაში, იგი უპრობლემოდ გადაუფორმებდა უკან აღნიშნულ ქონებას, ხოლო რძალს - ლ-----ეს ეტყოდა მოეხსა-- იპოთეკა აღნიშნულ ქონებაზე.

გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

3.13. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 111-ე, 170-ე, 52-ე, 477-ე, 511-ე, 512-ე, 514-ე, 510-ე, 623-ე, 625-ე, 56-ე, 311-ე, 312-ე, 286-ე, 289-ე, 180-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ **მხარეებს შორის აღგილი ჰქონდა თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგებების დადება.**

3.14. სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურ გარიგებად შეფასებისათვის მნიშვნელოვანია გამოიკვეთოს მხარეთა (განსახილველ შემთხვევაში, გამყიდველის) მოტივი. მოტივი გარკვეული ფაქტის მიმართ პირის სუბიექტური დამოკიდებულებაა, რომლის მტკიცებისას და დადგენისას სასამართლომ უნდა შეაფასოს ის ვითარება რომელშიც იმყოფებოდა გამყიდველი ხელშეკრულების გაფორმების დროს, ასეთ დროს კი, მნიშვნელოვანია, სასამართლომ შეაფასოს მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებები თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები, რომლებიც აღწერენ და ადასტურებენ წინაპირობებს, რაც წინ უძღოდა სადავო გარიგების დადებას.

3.15. სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საქართველოს 50-ე მუხლზე, რომლის თა--ხმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ამასთან მიუთითა ამავე კოდექსის 54-ე მუხლზეც, რომლის თა--ხმაც ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს.

3.16. სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო წესრიგში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, რომლებშიც მოიაზრება ასევე საკუთრების ხელშეუხებლობა. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს. გარიგება, რითაც უარყოფილი იქნება საკუთრების ხელშეუხებლობის სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ გარიგებად. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია სოციალური და ეკონომიკური საჯარო წესრიგი.

3.17. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 111-ე, 170-ე მუხლებზე, რომელთა თა--ხმად, ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლ----დ დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებაზე. კერძოდ, მან შეიძლება გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცეს იგი სხვა პირს.

3.18. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თა--ხმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა, მარტოოდენ, გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან და მიუთითა, რომ ამ ნორმის შესაბამისად, სადავო 2014 წლის 15 დეკემბრის ხელშეკრულების მხარეთა მიერ გამოხატული ნებაც გონივრული განსჯის შედეგად უნდა დადგინდეს. იმისათვის, რომ სადავო გარიგება ჩაითვალოს ნასყიდობად, აუცილებელია, დადგინდეს, რომ გარიგებით მხარეებმა გამოხატეს უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა საკუთრების დაკარგვისა და მოპასუხე ა- - კ-----ის მიერ საკუთრების მოპოვების ნება, მხარეები შეთანხმდნენ გარიგების ფასზე და აპელანტის მიერ გადახდილი თანხა წარმოადგენდა სწორედ ნასყიდობის საზღაურს.

3.19. სასამართლომ მოუხმო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლს, რომლის თა--ხმად, 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 მყიდველი კი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება და განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს, გარიგების ობიექტია ქონება, რომლის სა--ცვლოდ და საკომპენსაციოდაც შემძენი იხდის ნასყიდობის ფასს. გარიგების ობიექტია ქონება, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებშიც.

3.20. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 511-ე და 512-ე მუხლების ა--ლიზი ცხადყოფს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნივთი გადადის მყიდველის მფლობელობაში, ე. ი. ამ გარიგების დადებისას შემძენის ინტერესი სწორედ ქონების დაუფლება და გარიგების პერიოდში ქონებით სარგებლობაა. ამიტომ, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, ჩვეულებრივ, ხანგრძლივი დროით იდება. სამოქალაქო კოდექსის 514-ე მუხლით გამოსყიდვის უფლების განხორციელების მაქსიმალური ვადაა 10 წელი. ამასთან სასამართლომ მიუთითა იმაზე, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნივთის შეძენისას მხარეთა ინტერესი სწორედ განკარგული ქონებისკენ არის მიმართული, რაც ნათლად ჩანს სამოქალაქო კოდექსის 510-ე მუხლიდან--ც, რომლის თა--ხმად, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ეს ნიშნავს, რომ კანონის თა--ხმად, ნასყიდობის საფასურად გადახდილ თანხაზე გამყიდველს სარგებლის დარიცხვის მოთხოვნის უფლება არა აქვს, რადგან, ამ შემთხვევაში, გარიგების საგანია არა თანხა, არამედ ქონება.

3.21. სასამართლომ განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლი და 625-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, რომელთა თა--ხმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი.

სასამართლომ ზემოთ მოხმობილი სამართლებრივი ნორმები შეაჯერა რა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელებსა და მოპასუხე ა-- კ-----ს შორის 2-----ს დადებული გარიგების საგანი არა უძრავი ქონება, არამედ ფული იყო. კერძოდ, დადგინდა, რომ

- ა) მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით დაიდო ძალზე მოკლე ვადით - სამი თვით;
- ბ) ხელშეკრულების დადებისთა--ვე და არც შემდგომ პერიოდში, მყიდველი არ დაუფლებია უძრავ ქონებას და ასეთი სურვილი თავიდანვე არ გამოუხატავს;
- გ) ნასყიდობის საგნის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირეა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებასთან შედარებით;
- დ) გარიგების ერთერთი მხარის (გამყიდველ კ----- ბ-----ის) საჩივრის საფუძველზე წარმოებულ სისხლის სამართლის საქმეზე გამოძიების პროცესში მყიდველმა (მოპასუხე ა-- კ-----მა) დაადასტურა, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობის გარიგება გაფორმდა „ფორმალურად“ და რომ ამდენად, ხელშემკვრელი მხარეების რეალურ ნებას წარმოადგენდა უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სარგებლიანი სესხის გარიგების დადება;

3.22. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად 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).

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის გარიგება არ წარმოადგენდა ნამდვილ გარიგებას, ვინაიდან მხარეებს არ სურდათ შესაბამისი იურიდიული შედეგის დადგომა, რადგან დადგენილ ვერ იქნა, რომ გარიგებით მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება მიმართული იყო, ერთი მხრივ, უძრავი ქონების მიმართ მოსარჩელების ჰ----- ბ-----ისა და სხვების საკუთრების უფლების დაკარგვისაკენ და, მეორე მხრივ, ამ ქონებაზე ა-- კ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ. შესაბამისად, სასამართლომ საფუძვლიანად და დამაჯერებლად მიიჩნია მოსარჩელე მხარის პოზიცია, რომ სინამდვილეში, მხარეთა შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, ხოლო სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სესხის უზრუნველყოფის საშუალებას და რომ ამდენად გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, შესაბამისად კი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, ვინაიდან მხარეებს სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა.

3.23. სასამართლომ განმარტა, რომ თუ მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი წყდება მხარეთა ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება - არამართლზომიერებით, თვალთმაქცური გარიგებისას გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც ბათილი, ასევე ნამდვილი. რა სახისაც არ უნდა იყოს დაფარული გარიგება, თვალთმაქცური გარიგება მაინც უნდა ჩაითვალოს ბათილად, ხოლო თუ დაფარული გარიგება ნამდვილია, მაშინ იგი დაიკავებს თვალთმაქცური გარიგების ადგილს.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის 2015 წლის 15 დეკემბერს ადგილი ჰქონდა შეთანხმებას სარგებლიანი სესხის თაობაზე, რომლის უზრუნველყოფაც მოხდა იმ დროისათვის მოსარჩელების თა--საკუთრებაში არსებული ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავი ქონებით (საკადასტრო კოდი 0-----). შესაბამისად, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგებით დაიფარა

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და მიუთითა, რომ ასეთი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად წარმოადგენს მისი ბათილად ცნობისა და აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს.

3.24. სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 312-ე მუხლის შესაბამისად განმარტა, რომ საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩა--წერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

3.25. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თა--ხმად, იმისათვის, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი პირდაპირ გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, აუცილებელია, ეს პირდაპირ იყოს გათვალისწინებული ხელშეკრულებით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თა--ხმად, თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე, ამის თაობაზე, ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს.

ზემოხსენებული ნორმით დადგენილი მოთხოვნა შეაჯერა რა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხელშეკრულებაში არ არის პირდაპირ მითითებული, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოვალის კუთვნილი უძრავი ქონება პირდაპირ გადავიდოდა კრედიტორის, ა-- კ-----ის საკუთრებაში და რომ ამდენად, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, მოპასუხე ა-- კ-----ს საკუთრება არ წარმოშობია,ხოლო სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასწორია.

3.26. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე,სასამართლომ დაასკვნა, რომ რადგან მოპასუხე ა-- კ-----ს, სადავო ნივთზე ფაქტობრივად გააჩნია არა საკუთრების, არამედ იპოთეკის უფლება, სასარჩელო მოთხოვნა უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელეების აღრიცხვის თაობაზე საფუძვლიანია.

3.27. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თა--ხმად უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს

გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის თა--ხმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ზემოთ მოხმობილი ნორმების საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის 2013 წლის 21 ოქტომბერს დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგებით, დაფარული იქნა ნამდვილი გარიგება-სესხისა და იპოთეკის თაობაზე, შესაბამისად თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, მის ადგილს დაიკავებს სწორედ ზემოთ აღნიშნული დაფარული გარიგება და აღნიშნული გარიგების ძალაში შესვლისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის საფუძველზე უნდა მოხდეს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა - გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა თა--საკუთრების აღრიცხვის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს და ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 0-----.) უნდა გაუქმდეს ა-- კ-----ის რეგისტრაცია და უნდა განხორციელდეს მოსარჩელეთა უფლების რეგისტრაცია. ამასთან სასამართლომ მიუთითა იმაზეც, რომ თა--საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან ერთად, კრედიტორ ა-- კ-----ის სასარგებლოდ ამავე უძრავ ქონებაზე უნდა განხორციელდეს იპოთეკის რეგისტრაცია სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, რადგან ა-- კ-----ს, სადავო ნივთზე ფაქტობრივად გააჩნია არა საკუთრების, არამედ იპოთეკის უფლება.

3.28. სასამართლომ მოპასუხეებს- ა-- კ-----სა და ლ-- მ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებითი გარიგების, ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით უპირველესად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის თა--ხმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სასამართლომ განმარტა, რომ აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა დაასაბუთოს

ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს. ამდენად, იურიდიული ინტერესის არსებობა გულისხმობს იმ შედეგების მითითებას, რომლის მიღწევის უზრუნველსაყოფადაც მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს აღიარებითი სარჩელით. აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა გა--ხორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი და--წესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. აღიარებითი სარჩელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ უკავშირდება მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არარსებობის აღიარებას, რაც საშუალებას მისცემს უძრავი ქონება საკუთრებაში აღრიცხოს ყოველგვარი დატვირთვის გარეშე.

3.29. სასამართლომ მოუხმო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე და 286-ე მუხლებს, რომელთა თა--ხმადაც სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი, ხოლო ამავე კოდექსის 286-ე მუხლის თა--ხმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით.

3.30. სასამართლომ კვლავ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლზე, რომლის თა--ხმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. (მოჩვენებითი გარიგება) და განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. მოჩვენებითი გარიგება მხოლოდ გარეგნულად გამოხატული ნების საფუძველზე იდება და მხარეებს არ გააჩნიათ შინაგანი ნება, შესაბამისად მათთვის არც ამ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებიდან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგები არის მისაღები. ამდენად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების

გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად. ამასთან, იგი, როგორც წესი, კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად გამოიყენება. მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში შეიძლება დაისვას მესამე პირთა ინტერესების დაცვის საკითხი. მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში გამოვლენილია გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედება, რა დროსაც მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არა--მდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არა--მდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მისი უფლება შეილახა.

ზემოთ განვითარებული სამართლებრივი მსჯელობების, საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან და ასეთის სამტკიცებლად მოხმობილ მტკიცებულებებთან შეჯერების საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელები ნასყიდობის გარიგების გაფორმების შემდეგ სისტემატურად უკავშირდებოდნენ მოპასუხე ა-- კ-----ს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენის მოთხოვნით. ამის პარალელურად ა-- კ-----მა უძრავი ქონება დატვირთა იპოთეკით ნათესავთან ლ-----ესთან გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად. ა-- კ-----ის მიერ გამოძიებაში მიცემული ჩვენების მიხედვით ეს განპირობებული იყო სურვილით, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს „აღარ შეეწუხებინათ.“ მოპასუხეების ა-- კ-----ისა და ლ-- (ლ----) მ-----ის საერთო მიზნით მოქმედების პრეზუმფციას ამყარებს ის გარემოება, რომ ისინი არიან ნათესავები და ივარაუდება, რომ მათ იცოდნენ ერთმანეთის განზრახვის გარეშე. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხეები არ უარყოფენ მათ შორის ნათესაური ურთიერთობის ფაქტს. საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულებები სესხის თანხის გადაცემისა თუ სესხთან დაკავშირებული ვალდებულების შესრულების შესახებ, რაც დაადასტურებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების

ნამდვილობას. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების დადებისას ისინი მოქმედებდნენ იმ განზრახვით, რომ მოსარჩელე მხარეს შექმნოდა სამართლებრივი დაბრკოლება უძრავ ნივთთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების აღდგენასთან დაკავშირებით, რაც მოპასუხეთა აზრით შესაძლებელი იქნებოდა უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწორედ ზემოხსენებული წარმოადგენს მოსარჩელე მხარის კანონით დაცული სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფას და მიუთითა, რომ მოსარჩელის აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის დასაბუთებულობა იმაში გამოიხატება, რომ სადავო გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ის შეძლებს საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას - უძრავი ქონების თა--მესაკუთრეებად აღრიცხვას უფლებრივად დაუტვირთავ ქონებაზე, რითაც სამართლებრივად გაიუმჯობესებს მდგომარეობას.

3.31. სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებისას ასევე აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილსა და ამავე კოდექსის 115-ე მუხლზე, რომელთა თა--ხმადაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად გა--ხორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი, ხოლო სამოქალაქო უფლება კი უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა შორის სესხისა და იპოთეკის შესახებ გარიგება, რომლის მიზანს ამ გარიგების სამართლებრივი შედეგის მიღწევა არ წარმოადგენდა, უნდა შეფასდეს მოპასუხეთა მხრიდან სამოქალაქო ბრუნვის არაკეთილსინდისიერად წარმართვად და უფლების ბოროტად გამოყენებად და რომ შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის გამო ბათილად ცნობის შესახებ საფუძვლიანია. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეთა მიერ აღძრული სარჩელის იურიდიული ინტერესი უძრავი ქონების დაუტვირთავი სახით მის საკუთრებაში აღრიცხვაა, ხოლო სესხის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა კი სცილდება მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესის სფეროს და ამ ნაწილში გარიგების ბათილად ცნობის გარეშეც მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესი მიღწევადია, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა სესხისა და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნაწილობრივ, სახელდობრ, მხოლოდ უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის ნაწილში.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

4.1. წინამდებარე გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე მხარემ ა-- კ-----მა და ლ-----ემ.

4.2. აპელანტთა განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ გაითვალისწინა, ის რომ: 2-----ს, მხარეებს, ა-- კ-----სა და ჰ----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ეს, ს----- ბ-----ესა და მ----- ბ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოსყიდვის ვადა შეადგენდა 03 (სამი) თვეს, ხოლო გამოსყიდვის თანხა იყო 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარი. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ არ განხორციელებულა უძრავი ქონების გამოსყიდვა, რის გამოც ა-- კ-----მა ცალმხრივად მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ვალდებულების გაუქმება, შესაბამისად საცხოვრებელი სახლი ფართით 146,21 კვმ (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – ფართით 2188 კვმ; საკ.კოდი – 0-----; მდებარე – ქალაქი ბ-----ი, დასახლება მ-----ი) წარმოდგენდა ა-- კ-----ის საკუთრებას ყოველგვარი ვალდებულების გარეშე. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მასალებით არ დგინდებოდა, რომ მოწინააღმდეგე მხარესა და ა-- კ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება იყო თვალთმაქცური გარიგება, ამასთან დაუდასტურებელია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს ა-- კ-----ისათვის გადახდილი აქვთ საპროცენტო სარგებელი 400 (ოთხასი) აშშ დოლარის ოდენობით;

4.3. აპელანტთა მითითებით, 2-----ს მესაკუთრე ა-- კ-----სა და გამსესხებელ/იპოთეკარ ლ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (დამოწმებული სანოტარო წესით), რომლითაც ლ-----ის მიერ გაცემული იქნა სესხი 15 000 (თხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარი, რომელიც მიღებული იქნა ა-- კ-----ის მიერ და სესხის უზურნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვირთა ა-- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (საკ.კოდი – 0-----; მის: – ქ.ბ-----ი, დასახლება - მ-----ი); სესხი არის სარგებლიანი და ყოველთვიური სარგებელი შედგენს სამ %-ს; სესხი გაცემული იქნა 01 (ერთი) წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მასალებით, არ დგინდება, რომ მითითებული ხელშეკრულება იყო „ფორმალური“, სარჩელის განმხილველი სასამართლო იზიარებს მხოლოდ მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არასწორია.

4.4. აპელანტთა თვალსაზრისით, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელ სახლს (უძრავ ქონებაში), კანონიერი საფუძვლის გარეშე, არამართლობიერად ფლობენ მოსარჩელები. აპელანტთა მიერ წარმოდგენლი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ სადავო ქონებაზე, არა--ირი სახის უფლება მოსარჩელებისა (კერძოდ ფლობისა და სარგებლობის) არ არის რეგისტრირებული, რასაც კანონი სავალდებულოდ აწესებს, ამასთან ა-- კ-- -----ს მოწინააღმდეგე მხარესთან არც ქირავნობისა და არც თხოვნების ხელშეკრულება არ გაუფორმებია, შესაბამისად ისინი აღნიშნულ სახლში (უძრავ ქონებაში) ცხოვრობენ უკანონოდ, როგორც არამართლობიერი მფლობელები. ამასთან ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა-- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, და დადგინდა მოპასუხეთა - კ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ისა და მ----- ბ-----ის გამოსახლება საცხოვრებელი სახლიდან (საკ.კოდი – 0-- -----; მის: – ქ.ბ-----ი, დასახლება - მ-----ი) და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის ჩაბარება. მითითებული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და მასზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რაც სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა.

4.5. საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ა-- კაზარანიაცისა და ლ-----ის ნათესაურ კავშირს და შესაბამისად ამ თვალსაზრისით აღნიშნული მსჯელობა სასამართლოსი მოკლებულია ყოველგვარ ფაქტობრივ საფუძველს.

4.6. ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, არ არის საკმარისად დასაბუთებული, არასრულია და მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რადგან სასამართლო ფაქტობრივად სამოქალაქო სამართლის სივრციდან გადავიდა სისხლის სამართლის სივრცეში და მოახდინა გამოძიების პროცესში მიცემული ჩვენების შეფასება მოპასუხის სამოქალაქო საპროცესო პოზიციიდან.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი

ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თა--ხმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

5.1. სამოქალაქო პალატა **სრულად ეთანხმება** პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.1.-3.11 პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით მიუთითებს შემდეგს:

5.2. დადგენილია, რომ 2-----ს, ერთის მხრივ მ----- ბ-----ემ, ს----- ბ-----ემ, ს----- ებრიძემ და მეორეს მხრივ ა-- კ-----მა ხელი მოაწერეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას, გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბ-----ში, მ-----ის დასახლებაში მდებარე საკადასტრო კოდით - 0-----; ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსყიდვის უფლებით გაიყიდა 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარად. გამოსყიდვის ვადად კი მიეთითა 3 (სამი) თვე; (იხ.ს.ფ.14)

5.3. ქ. ბ-----ში, მახინჯაურის დასახლებაში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----) მხარეთა შორის გაფორმებული გარიგებიდან გამომდინარე, კ----- ბ-----ის საჩივრის საფუძველზე, საქართველოს შსს ქ. ბ-----ის საქალაქო სამმართველოში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის №1----- საქმეზე. გამოძიების მიმდინარეობის ფარგლებში, მოპასუხე ა-- კ-----ი გამოკითხული იქნა მოწმის სახით რა დროსაც მან დაადასტურა უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების ფორმალურად გაფორმებისა და მხარეთა შორის რეალურად არსებული გარიგება სარგებლიან სესხთან დაკავშირებით, რომლის უბრუნველყოფის საშუალება უნდა ყოფილიყო მოსარჩელეთა თა--საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით -0-----სახელდობრ ამ უკა--კსნელის მიერ განიმარტა, რომ კ----- ბ-----ეს

სესხის სახით ესაჭიროებოდა თანხა 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით და რადგან ის სესხს ყოველთვის გაცემდა მხოლოდ მყარი გარანტიის პირობებში, ნახა ჰ----- ა-----ის სახლი და დათანხმდა სესხის გადაცემას იმ პირობით თუ სახლს „ჩადებდა“ გარანტიის სახით. სესხზე ყოველთვიური სარგებელი იყო 4%. მისივე განმარტებით, ჰ----- ბ-----ესა და მასს შორის მომზადდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, სადაც ჩაიწერა, რომ თითქოსდა მან ჰ----- ა-----ის უძრავი ქონება შეიძინა გამოსყიდვის უფლებით 11000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარად, სამი თვის ვადით, ხელშეკრულებაში ფორმალურად ჩაიწერა 11 000(თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარი, რადგან თუ ჰ----- ბ-----ე სამი თვის ვადაში უპრობლემოდ გადაიხდიდა თანხას პროცენტთან ერთად, ის დააბრუნებდა მხოლოდ 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარს. 1000(ერთი ათასი) აშშ დოლარი კი წარმოადგენდა პროცენტის გადაუხდელობის შემთხვევაში ერთგვარ გარანტიას იმისა, რომ ჰ----- ბ-----ისაგან პროცენტის თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში ის მოითხოვდა ხელშეკრულებაში მითითებულ 11 000(თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარს.(იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 185-189)

5.4. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებით - გამოძიების მიმდინარეობის ფარგლებში გამოკითხული მოწმე ნონა აბულაძის განმარტებით დადგენილია, რომ 2013 წლის ზაფხულში მუშაობა დაიწყო ლეილა ფუტყარაძის სამაკლერო ოფისში. 2014 წლის თებერვლის თვეში მათთან ოფისში მივიდა ჰ----- ბ-----ე, რომელმაც გა--ცხადა, რომ ესაჭიროებოდა იპოთეკური სესხი 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით. იგი დაპირდა ჰ----- ბ-----ეს პრობლემის მოგვარებას, რის გამოც დაუკავშირდა მაკლერ მ-----ს, რომელმაც ისინი თავის მხრივ დააკავშირა ა-- კ-----თან. ჰ----- ბ-----ესა და ა-- კ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ჰ----- ბ-----ეს თან ახლდა თავისი და და ორი ქალიშვილი. სესხი იყო პროცენტისანი. მისი თანდასწრებით ა-- კ-----მა ჰ----- ბ-----ეს გადასცა 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი, ხოლო 1000(ერთი ათასი) აშშ დოლარი იყო პროცენტისა და სამაკლერო მომსახურების თანხა და რომ ამდენად, ჰ----- ბ-----ემ და მისმა ოჯახის წევრებმა თავიდანვე იცოდნენ, რომ სესხის ხელშეკრულება ფორმდებოდა 11 000 აშშ დოლარზე. (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 112-118)

5.5. მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ 2015 წლის 15 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ქონების გასხვისების მიუხედავად, მოსარჩელეებმა ჩვეულებრივად გააგრძელეს უძრავი ქონების ფლობა და სარგებლობა, ა-- კ-----ი უძრავ ქონებას არ დაუფლვია.

5.6. ზემოხსენებულის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2-----ს გაფორმებული, გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის

ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაიფარა მხარეთა შორის რეალურად არსებული გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ, რაც მხარეთა შორის დაიდო შემდეგი პირობებით: გამსესხებელი ა-კ-----ი; მსესხებლები - ჰ----- ბ-----, ს----- ბ-----, ს----- ბ-----, მ----- ბ-----; სესხის თანხა - 10 000 აშშ დოლარი, სარგებელი - ყოველთვიური 4 %, ვადა - 3 თვე; უზრუნველყოფის საშუალება - იპოთეკა, იპოთეკის საგანი -უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ბ-----ი, მ-----ის დასახლება.უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 0-----.

5.6. სააპელაციო სასამართლო ასევე უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2-----ს ა-კ-----სა და ლ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება მოჩვენებითია, რადგან ასეთი დაიდო იმ მიზნის გარეშე, რომ მას რეალური სამართლებრივი შედეგი მოჰყოლოდა. სააპელაციო სასამართლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად, საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ა-ლიზის საფუძველზე მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოცემული დგინდება როგორც მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებების, ასევე უპირველესად თვით ა-კ-----ის მიერ გამოძიების ეტაპზე მიცემული ჩვენების საფუძველზე, სადაც იგი განმარტავს, რომ მან ნათესავთან - ლ---- (ლ--) მ-----ესთან ფორმალურად გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რათა თავიდან აეცილებინა უძრავი ქონების მესაკუთრეებისაგან შეწუხება და რომ სესხისა და პროცენტის სახით 25 000 აშშ დოლარის გადახდის შემთხვევაში, იგი უპრობლემოდ გადაუფორმებდა უკან აღნიშნულ ქონებას, ხოლო რძალს - ლ-----ეს ეტყოდა მოეხსენა-- იპოთეკა აღნიშნულ ქონებაზე. (იხ.ს.ფ. 16-20; 187) ამასთან პალატა განმარტავს, რომ მხარეებს ლ-----ესა და ა-კ-----ს ურთიერთშორის სასესხო ურთიერთობის დასადასტურებლად სასამართლოში არ წარუდგენიათ არც სესხის თანხის მიღებისა და არც საპროცენტო სარგებლის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები, რაც ზემოხსენებულთან ერთად ამყარებს სასამართლოს შინაგან რწმენას ზემოაღნიშნული გარიგების მოჩვენებით დადების თვალსაზრისით.

სამართლებრივი დასაბუთება

5.7.სააპელაციო პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემული გადაწყვეტილების 3.13.-3.31 პუნქტებში გადმოცემულ მის სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ა-ლიზის შედეგად, აბსოლუტურად სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა მითითებული სამართლის ნორმები. სახელდობრ:

უპირველესად სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებზე, რომელთა შესაბამისადაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა--ბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამდენად, სამოქალაქო პროცესით სასამართლო შებოჭილია არა მარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა, თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება კი შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოება - **ნასყიდობის გარიგების თვალთმაქცურად დადებისა და ამ გარიგებით მხარეთა შორის რეალურად არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გადაფარვის ფაქტი.**

პალატა განმარტავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სავსებით მართებულად მიუთითა, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად, საქმეში არსებული მასალებით უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებანი, 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 დადასტურებული უნდა იქნეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად უპირველეს ყოვლისა უნდა განისაზღვროს ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგები და დადგინდეს განსახილველ შემთხვევაში

სახეზეა თუ არა ამგვარი სამართლებრივი შედეგები.

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

ზემოაღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ა--ლიზის საფუძველზე შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება განეკუთვნება ორმხრივად მავალდებულებელ გარიგებათა რიცხვს და თავისი შინაარსით საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმების პირველივე მუხლი მიუთითებს, რომ იგი მიმართულია ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ. ხოლო გამყიდველის მიზანს წარმოადგენს ნივთის გასხვისებით სარგებლის მიღება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის შემოწმებისას განხილული უნდა იქნას წარმოშვა თუ არა ხელშეკრულებამ ის სამართლებრივი შედეგები, რაც ნასყიდობის სამართლებრივ მიზანს წარმოადგენს. ამასთან, მნიშვნელოვანია ხაზი გაესვას, რომ ნებისმიერი მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა იმ გარიგების მონაწილე ნების გამომვლენი ყველა სუბიექტი და გარიგების არცერთ მხარეს არ სურთ ამ გარიგების შესრულება. გარიგების შედეგად კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა ორივე მხარის ინტერესი და მიზანი უნდა იყოს.

განსახილველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს თვალსაზრისით, საქმეში არ არის წარმოდგენილი უტყუარ მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომლითაც დადასტურდებოდა მხარეთა შორის სადავო გარიგების დადების დროს ნასყიდობის მიზნის მიღწევის ნება. მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდება, რომ სადავო გარიგების დადებისას მხარეებს სურდათ ერთის მხრივ ქონების გასხვისება და მეორე მხრივ მისი შეძენა, ღირებულების გადახდით. მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოპასუხე გარიგების საფუძველზე დარეგისტრირდა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, არ წარმოადგენს ნასყიდობის გარიგების ნამდვილობის დამდასტურებელ მტკიცებულებას, მაშინ როდესაც არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობები. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ გარეგანი გამოვლინებით მხარეებმა თითქოსდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ნება გამოავლინეს და მათ შორის დადებული ხელშეკრულებას უწოდეს ნასყიდობა, იქმნება ალბათობის მაღალი ხარისხის ვარაუდი, რომ ნასყიდობის

ხელშეკრულების მიღმა სხვა ხელშეკრულება დგას. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ნასყიდობის გარიგებით დაიფარა მხარეთა შორის არსებული გარიგება სესხისა და იპოთეკის შესახებ, რამაც დადასტურება ჰპოვა საქმეში წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში შეფასებით.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს, აღნიშნავს, რომ სასამართლომ ა-- კ-----ის მოწმის სახით გამოკითხვის ოქმი მართებულად შეაფასა როგორც წერილობით მტკიცებულება, სადაც ასახულია იმ პირის განმარტება, რომელიც განსახილველ სამოქალაქო საქმეში წარმოადგენს პროცესის მონაწილე მხარეს - მოპასუხეს (მოცემულ შემთხვევაში აპელანტს), რომელიც სამოქალაქო საქმის განხილვის პროცესშიც იძლევა ახსნა- განმარტებას, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლის მეორე ნაწილით დადგენილი წესის თა--ხმად ასევე წარმოადგენს მტკიცებულების სახეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თა--ხმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ სასამართლო. განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით ინდივიდუალურად და ურთიერთშეჯერებით შეაფასა რა საქმეზე მოპოვებული მტკიცებულებები, სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხე ა-- კ-----მა სადავო ფაქტებთან დაკავშირებით გამოძიების პროცესში გამოკითხვისას და სამოქალაქო პროცესის ფარგლებში საქმის განხილვისას გა--ვითარა ურთიერთსაწინააღმდეგო პოზიცია. **სახელდობრ გამოძიების პროცესში მან მიუთითა, რომ მხარეთა შორის რეალურად არსებობდა არა ნასყიდობის, არამედ სარგებლიანი სესხის თაობაზე გარიგება, რომლის უზრუნველყოფის საშუალება უნდა ყოფილიყო მოსარჩელეთა კუთვნილი უძრავი ქონება, ნასყიდობის გარიგება კი უნდა გაფორმებულიყო „ფორმალურად“.** შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენლების მიერ გამოხატული პოზიციის თა--ხმად კი, მხარეთა შორის გარიგება სარგებლიან სესხზე არ მომხდარა და უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ გარიგების დადება გამოსყიდვის უფლებით წარმოადგენდა მხარეთა ნამდვილ ნებას. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ა-- კ-----ს სამოქალაქო საქმის განხილვაში უშუალო მონაწილეობა არ მიუღია და ამდენად, სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას უშუალოდ მისგან გაერკვია თუ რამ გა-

-პირობა ურთიერთგამომრიცხავი პოზიციის დაფიქსირება და ფაქტების შეცვლა სისხლის სამართლის საქმეზე გამოძიების პროცესში და სამოქალაქო საქმის განხილვისას, ხოლო ამ გარემოებასთან დაკავშირებით მოპასუხის წარმომადგენლებმა მიუთითეს მხოლოდ იმის შესახებ, რომ გამოძიების პროცესში ა-- კ-----ის მიერ მიცემული ჩვენების განხილვა მტკიცებულების სახით დაუშვებელია, რაც საფუძველს მოკლებულია, სასამართლომ სავსებით სწორად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია სარწმუნო დასაბუთება, რითაც ახსნიდა ერთი და იგივე პირის მიერ ფაქტობრივი გარემოებების განსხვავებული ვერსიით წარმოდგენის მიზეზებს და **სარწმუნოების თვალსაზრისით უტყუარად სწორად მიიჩნია სისხლის სამართლის პროცესში მიცემული განმარტება, რადგან ასეთი თანხვედრაში აღმოჩნდა მოსარჩელეთა მიერ სამოქალაქო საქმის განხილვის ფარგლებში მიცემულ განმარტებებთან ნასყიდობის გარიგების თვალთმაქცურ ხასიათთან დაკავშირებით.**

სააპელაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული გარემოებები აყალიბებს მყარ შინაგან რწმენას სწორედ იმ თვალსაზრისით, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს-მოსარჩელესა და მოპასუხე ა-- კ-----ს შორის ადგილი ჰქონდა თვალთმაქცური გარიგების დადებას, რომლითაც მათ დაფარეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

5.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თა--ხმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თა--ხმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს. საჯარო წესრიგში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, რომლებშიც მოიაზრება ასევე საკუთრების ხელშეუხებლობა. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს. გარიგება, რითაც უარყოფილი იქნება საკუთრების ხელშეუხებლობის სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ გარიგებად. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია სოციალური და ეკონომიკური საჯარო წესრიგი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 111-ე, 170-ე მუხლების თა--ხმად, საკუთრებაში არსებული ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიან--დ დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებაზე. კერძოდ, მან შეიძლება გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცეს იგი სხვა

პირს.

5.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თა--ხმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა, მარტოოდენ, გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. მოხმობილი ნორმის შესაბამისად, სადავო 2014 წლის 15 დეკემბრის ხელშეკრულების მხარეთა მიერ გამოხატული ნებაც გონივრული განსჯის შედეგად უნდა დადგინდეს. საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და სამართლიანი შეფასების გზით.

იმისათვის კი, რომ სადავო გარიგება ჩაითვალოს ნასყიდობად, აუცილებელია დადგინდეს, რომ გარიგებით მხარეებმა გამოხატეს უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა საკუთრების დაკარგვისა და მოპასუხე ა- - კ-----ის მიერ საკუთრების მოპოვების ნება, მხარეები შეთანხმდნენ გარიგების ფასზე და აპელანტის მიერ გადახდილი თანხა წარმოადგენდა, სწორედ, ნასყიდობის საზღაურს.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს, გარიგების ობიექტია ქონება, რომლის სა--ცვლოდ და საკომპენსაციოდაც შემძენი იხდის ნასყიდობის ფასს. გარიგების ობიექტია ქონება, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებშიც. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 511-ე და 512-ე მუხლების ა--ლიზი ცხადყოფს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნივთი გადადის მყიდველის მფლობელობაში, ე. ი. ამ გარიგების დადებისას შემძენის ინტერესი სწორედ ქონების დაუფლება და გარიგების პერიოდში ქონებით სარგებლობაა. ამიტომ, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, ჩვეულებრივ, ხანგრძლივი დროით იდება. სამოქალაქო კოდექსის 514-ე მუხლით გამოსყიდვის უფლების განხორციელების მაქსიმალური ვადაც (10 წელი) კი არის დაწესებული. ის, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნივთის შეძენისას მხარეთა ინტერესი სწორედ განკარგული ქონებისკენ არის მიმართული, ჩანს სამოქალაქო კოდექსის 510-ე მუხლიდანაც, რომლის თა--ხმად, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ეს ნიშნავს, რომ კანონის თა--ხმად, ნასყიდობის საფასურად გადახდილ თანხაზე გამყიდველს სარგებლის დარიცხვის მოთხოვნის უფლება არა აქვს, რადგან, ამ შემთხვევაში, გარიგების საგანია არა თანხა, არამედ ქონება.

5.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თა--ხმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი, ხოლო ამავე კოდექსის 625-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი. აღნიშნული ნორმებიდან ნათლად

ჩანს, რომ სესხის ხელშეკრულება მიმართულია ფულის ან გვაროვნული ნივთის საკუთრებაში გადაცემისაკენ სასყიდლით ან უსასყიდლოდ. ამდენად ამ გარიგების ობიექტი სწორედ ის ფული ან გვაროვნული ნივთია, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე მეორეს გადასცემს და მხარეთა ინტერესიც სწორედ აქეთკენაა მიმართული.

განსახილველ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, რასაც იზიარებს სააპელაციო სასამართლოც, დაადგინა, რომ მოსარჩელებსა და მოპასუხე ა-- კ----ს შორის 2-----ს დადებული გარიგების საგანი არა უძრავი ქონება, არამედ ფული იყო.

5.11. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სააპელაციო სასამართლო, ისევე როგორც სარჩელის განმხილველი სასამართლო, მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის გარიგება არ წარმოადგენდა ნამდვილ გარიგებას, ვინაიდან მხარეებს არ სურდათ შესაბამისი იურიდიული შედეგის დადგომა. სახელდობრ არ დგინდება, რომ გარიგებით მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება მიმართული იყო, ერთი მხრივ, უძრავი ქონების მიმართ მოსარჩელების კ----- ბ-----ისა და სხვების საკუთრების უფლების დაკარგვისაკენ და, მეორე მხრივ, ამ ქონებაზე ა-- კ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო საფუძვლიანად და დამაჯერებლად მიიჩნევს მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელე) პოზიციას, რომ სინამდვილეში, მხარეთა შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, ხოლო სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სესხის უზრუნველყოფის საშუალებას და რომ ამდენად, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად, 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). მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, ვინაიდან მხარეებს სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა, მხარეთა ნამდვილ ნებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლის, სასესხო ურთიერთობიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება (იპოთეკით დატვირთვა).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „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“ (იხ. სუსგ №ას 871-821-2015, 05.02.2016წ; №ას-487-461-2015, 17.06.2015წ.).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე გვაქვს თვალთმაქცური გარიგება (სადავო ნასყიდობა წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას). ამ სახის გარიგებისას კი, გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, აუცილებლად უნდა გავარკვიოთ დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც ასევე შეიძლება იყოს, როგორც ბათილი, ასევე ნამდვილი. თუკი დაფარული გარიგება ნამდვილია (რაც კონკრეტულ შემთხვევაში ნამდვილად ასეა) მაშინ მან უნდა დაიკავოს თვალთმაქცური გარიგების ადგილი. ე.ი. ნასყიდობის ხელშეკრულების ადგილი უნდა დაიკავოს ნამდვილმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებამ.

5.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მეორე ნაწილის თა--ხმად, თუ პირი, რომელიც დებს უცილოდ ბათილ გარიგებას, ადასტურებს მას, მაშინ მისი მოქმედება განიხილება როგორც გარიგების ხელახლა დადება. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, გარიგების მხარე უფლებამოსილია, უცილოდ ბათილი გარიგება დაადასტუროს, რაც გამოიხატება იმაში, რომ მხარემ სასურველი გარიგება უნდა დადოს იმ წესით, რა წესიც კანონით დადგენილია ნამდვილი გარიგებისათვის.

5.13. საქართველოს სამოქალაქო სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, 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). ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის თა--ხმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხე ა-- კ-----ს სადავო ნივთზე ფაქტობრივად გააჩნია არა საკუთრების, არამედ იპოთეკის უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რადგან დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2013 წლის 21 ოქტომბერს დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგებით, დაფარული იქნა ნამდვილი გარიგება-სესხისა და იპოთეკის თაობაზე, შესაბამისად აბსოლუტურად კანონშესაბამისად განიმარტა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, რომ თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, მის ადგილს დაიკავებს სწორედ დაფარული გარიგება და ასეთის ძალაში შესვლისათვის უნდა მოხდეს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამდენად, მოსარჩელეთა მოთხოვნა - გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, სადავო უძრავ ქონებაზე მათი თა--საკუთრების აღრიცხვის შესახებ სწორად დაკმაყოფილდა, შესაბამისად კი ქ. ბ-----ი, მ-----ის დასახლებაში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 0-----.) სწორად იქნა დადგენილი ა-- კ-----ის რეგისტრაციის გაუქმება, მოსარჩელეთა თა--საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, ხოლო კრედიტორ ა-- კ-----ის სასარგებლოდ კი ამ უკა--სკნელის სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკის რეგისტრაციის განხორციელება.

5.14. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა თვლის, რომ აბსოლუტურად კანონშესაბამისია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 2-----ს მოდავე მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

5.15. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას სარჩელით მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილ მე-2 მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილშიც, რომელიც შეეხება ა-- კ-----სა და ლ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებითი გარიგების, ბათილად ცნობას და განმარტავს, რომ მოცემული სარჩელი აღიარებითია; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თა--ხმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა- არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის

ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს. ამდენად, იურიდიული ინტერესის არსებობა გულისხმობს იმ შედეგების მითითებას, რომლის მიღწევის უზრუნველსაყოფადაც მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს აღიარებითი სარჩელით. აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა გა--ხორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი და--წესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. აღიარებითი სარჩელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახუროდეს.

5.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე და 286-ე მუხლების თა--ხმად, როგორც უკვე ზემოთ განიმარტა, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ უკავშირდება მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არარსებობის აღიარებას, რაც საშუალებას მისცემს უძრავი ქონება საკუთრებაში აღრიცხოს ყოველგვარი დატვირთვის გარეშე.

5.17. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თა--ხმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე,

რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. (მოჩვენებითი გარიგება). მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. ამ დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. შესაბამისად მოჩვენებითია გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მოჰყვეს შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი.

**განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა-- კ-----სა და ლ--
-----ეს შორის გაფორმებულ სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულება მხარეთა შორის დაიდო იმ მიზნის გარეშე რომ
მას რეალური სამართლებრივი შედეგი მოჰყოლოდა. რაც
მითითებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია;**

5.18. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ თითქოსდა ბ-----ის საქალაქო სასამართლომ დაარღვია საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნები, მოახდინა რა გამოძიების პროცესში მიცემული ჩვენების შეფასება არა მოპასუხის სამოქალაქო საპროცესო პოზიციიდან, არამედ სისხლის სამართალწარმოების პროცესში მიცემული განმარტებების საფუძველზე, რადგან ასეთი განეკუთვნება დაუშვებელ მტკიცებულებას. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა სისხლის სამართლის საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებების სამოქალაქო საქმეზე მტკიცებულებად მიჩნევის საკითხზე (საქმე №ას-788-748-2013), სახელდობრ საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სისხლის სამართლის საქმიდან გამოთხოვილი მასალები უნდა შეფასდეს როგორც წერილობითი მტკიცებულებები, რა დროსაც უპირველეს ყოვლისა, უნდა გათვალისწინებულ იქნეს ის, რომ ეს ჩვენებები წარმოადგენენ იმ პირთა ახსნა- განმარტებებს, რომლებიც კონკრეტულ სამოქალაქო საქმეში წარმოადგენენ პროცესის მონაწილეებს. ამ შემთხვევაში შესაძლებელია, სისხლის სამართლის საქმის მასალებში მოცემული მოწმეთა ჩვენებები შეფასდეს როგორც წერილობითი მტკიცებულებები, მაგრამ პროცესუალურ - სამართლებრივ წესებთან ერთად სასამართლომ აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს მტკიცებულების მატერიალურ სამართლებრივი მხარე, რაც, საბოლოოდ, გავლენას ახდენს მტკიცებულებათა კვლევა-შეფასების ეტაპზე. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სასამართლომ უპირველეს ყოვლისა სამართლებრივად უნდა შეაფასოს მოსარჩელების მიერ მითითებული მოთხოვნის საფუძვლები (კერძოდ, თუ რომელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმიდან გამომდინარეობს მოსარჩელების მოთხოვნა მათ მიერ მითითებული საფუძვლების გათვალისწინებით). შესაბამისად, **სასამართლოს მიერ შესაფასებელი მტკიცებულება უნდა**

შეიცავდეს იმ მატერიალურ - სამართლებრივი ხასიათის ინფორმაციას, რომელიც სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ - სამართლებრივი ნორმის ფაქტობრივი სიტუაციის ნორმატიული აღწერილობით არის მოცემული (მაგალითად, თუ სარჩელში მითითებულია, რომ ხელშეკრულების ორივე მხარე უკანონოდ შეთანხმდნენ სხვა გარიგების დაფარვის მიზნით დადონ სესხის ხელშეკრულება, მაშინ შესაფასებელი მტკიცებულება უნდა შეიცავდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონტექსტში არსებულ ინფორმაციას).

5.19 სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტების სამართლებრივ თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნის დამაბრკოლებელ გარემოებად უნდა იქნეს მიჩნეულ ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს, 2015 წლის 22 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ა-- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, და დადგინდა მოპასუხეთა - ჰ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ისა და მ----- ბ-----ის გამოსახლება საცხოვრებელი სახლიდან (საკ.კოდი - 0-----; მის: - ქ.ბ-----ი, დასახლება - მ-----ი) და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის ჩაბარება;

სააპელაციო პალატის თვალსაზრისით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის დადგენილი და--წესი მოცემულ შემთხვევაში გავრცელებას ვერ ჰპოვებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

- დადგენილ--, რომ ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს, 2015 წლის 22 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა-- კ-----ის ვინდიკაციური სარჩელი მოპასუხეების - ჰ----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ის, ს----- ბ-----ისა და მ----- ბ-----ის გამოსახლების თაობაზე.

-სააპელაციო პალატა, ბუნებრივია, არ შედის ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების განხილვაში, თუმცა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვინდიკაციური მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: **მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა ფლობდეს სადავო ნივთს და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.** იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

- **ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას მოპასუხე მხარე აღჭურვილია უფლებით სარჩელის განხილვის მიმდინარეობისას აღძრას შეგუებული სარჩელი, რომლითაც ის მოსარჩელე მხარეს შეედავება საკუთრების უფლებაში, თუმცა აღნიშნული საპროცესო უფლების არსებობა მოპასუხეს (ვინდიკაციურ სარჩელში მოპასუხეს) არ უსპობს საპროცესო შესაძლებლობას დამოუკიდებელი სარჩელის აღძვრით დაიცვას თავისი**

დარღვეული თუ სადავოდ ქცეული უფლება:

- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლი გა-
მტკიცებს ყოველი პირისათვის უფლების სასამართლო წესით დაცვის
უზრუნველყოფას.

- საპროცესო კანონმდებლობის ერთ ერთი უმთავრესი პრინციპი -
დისპოზიციურობის პრინციპი კი თავისუფლებას ანიჭებს მხარეს
აირჩიოს საქმის წარმოების სახე.

-საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თა--ხმად,
მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში
ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების
შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ
გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს
შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს
შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

**განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, ა-- კ-----ის მიერ
აღძრული ვინდიკაციური სარჩელის განხილვისას მოსარჩელეებმა
არ აღძრეს შეგებებული სარჩელი, თუმცა დამოუკიდებელი
სარჩელის აღძვრით შეედავეს ა-- კ-----ის საკუთრების უფლებას
სადავო ქონებაზე.** ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ კანონიერ ძალაში
შესული ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის
დაუსწრებელი გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს დამაბრკოლებელ
გარემოებას კონკრეტული სარჩელის განხილვისა და
დაკმაყოფილებისთვის.

5.20. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებით
სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა-- კ-----ისა და ლ-----ის
სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია.

5.21. განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი
ინსტანციის სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით
ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისთ დასაბუთებული და
სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული
გარემოება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე
მუხლის თა--ხმად, ა-- კ-----ისა და ლ-----ის სააპელაციო საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი სწორია და სააპელაციო

საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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

6.2. ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის აპელანტის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - მხარეთა შორის გა--წილების საფუძველი.

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

1. ა-- კ-----ისა და ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

5.განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლეები:
მომხსენებელი)

ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა