



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

საქმე №2ბ/3141-18
წელი

27 ნოემბერი, 2018

**თავმჯდო---ე თამარ ზამბახიძე
მოსამართლე თამარ ალანია
ქეთევან მესხიშვილი**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - ო--- გ-----ი (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ--- გ-----ე, რ----- წ-----ი (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ნ-----ი

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ხაშურის რაიონული სასამართლოს
13.04.2018წ. გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.**

დავის საგანი – ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1.ბათილად იქნეს ცნობილი ო--- გ-----სა და რ----- წ-----ს შორის

- 05.07.2013წ. დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ო---- გ-----სა და ლ---- გ-----ეს შორის 08.05.2012წ. დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.
- 1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ო---- გ-----ის 11.12.2012წ. თანხმობა უძრავ ნივთზე ვალდებულების მოხსნის შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. 19.11.2010წ. ო---- გ-----სა და რ----- წ-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკით დაიჭირთა ო---- გ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი. სესხის ნაწილი ო---- გ-----მა დაფარა;

2012 წლის 8 მაისს მოსარჩელემ - 6 800 აშშ დოლარი ისესხა რ----- წ-----ის დედისაგან, ლ---- გ-----ისაგან. გამსესხებელმა იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე უარი განაცხადა იმ მოტივით, რომ აუქციონზე გაყიდვის შემთხვევაში, უძრავი ნივთი ვერ გაიყიდებოდა იმ ფასად, რომ დაფარულიყო სესხის თანხა და პროცენტები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ნასყიდობის ფასად მითითებული იყო 13 000 დოლარი, საიდანაც 3 000 აშშ დოლარი პროცენტის სახით წინასწარ აიღო მოპასუხემ. 3000 დოლარი წარმოადგენდა რ----- წ-----ისათვის იპოთეკის გაუქმების მიზნით გადასაცემ თანხას, ხოლო 200 აშშ დოლარი - საკომისიოს. ამდენად, მოსარჩელემ რეალურად მიიღო 6 800 აშშ დოლარი. მოსარჩელემ პროცენტების გადახდა ვეღარ შეძლო და სესხის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების მიზნით, მოპასუხემ ხელი მოაწერინა ქონების დათმობის განცხადებაზე.

მოსარჩელე არის 74 წლის მოხუცი, სმენადაქვეითებული და იგი ყველა დოკუმენტის გაფორმებისას ენდობოდა გამსესხებელს და მის შუამავალს რ----- წ-----ს. მოსარჩელისთვის უცნობი იყო რაზე აწერდა ხელს. მოსარჩელე გამსესხებლის წინაშე თავს ვალდებულად გრძნობდა ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების გამო. მოსარჩელე ვერ იხდიდა პროცენტებს, რითაც სარგებლობდა მოპასუხე და აწერინებდა ხელს სხვადასხვა დოკუმენტებზე სესხის ხელშეკრულების გაგრძელების მოტივით.

08.05.2012წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა დაფუძნებულია მასზედ, რომ მხარეთა ნამდვილ ნებას წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება (ტ.1, ს.ფ.7,8).

მოსარჩელე ითხოვს 11.12.2012წ. საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების (ტ.1, ს.ფ.198) ბათილად ცნობას იმ საფუძვლით, რომ მის მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა ნამდვილ ნებას. კერძოდ, მოსარჩელე უთითებს ნების გამოვლენაზე მოტყუებით, იძულებით,

ასევე მის ამორალურ ხასიათზე (იხ.: სარჩელი, ტ.1, ს.ფ. 2-16).

მოსარჩელე ითხოვს 05.07.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ ნების გამოვლენა მოხდა მოტყუებით, ნების გამოვლენა ამორალურია და დადებული გარიგება წარმოადგენს მოჩვენებით დადებულ გარიგებას (იხ.: სარჩელი, ტ.1, ს.ფ.7).

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ არ არსებობს სადავო გარიგებების ბათილობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

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

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.04.2018წ. გადაწყვეტილებით ო--- გ-----ის სარჩელი ლ--- გ-----ისა და რ----- წ-----ის მიმართ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

4.1. 2010 წლის 19 ნოემბერს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით, ო--- გ-----მა რ----- წ-----ისაგან ორი თვით ისესხა 2 160 აშშ დოლარი. ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრიტა ო--- გ-----ის კუთვნილი, ქ-----ს ქუჩის მიმდებარედ განთავსებული უძრავი ნივთი.

4.2. ქ. ხ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ლ--- გ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2012 წლის 8 მაისს, ო--- გ-----სა და ლ--- გ-----ეს შორის დადებული უძრავის ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება 6 თვეში გამოსყიდვის უფლებით.

4.3. 2012 წლის 11 დეკემბერს, ო--- გ-----მა მიმართა ს-----ლ სააგენტოს და იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ვერ გამოისყიდა, მოითხოვა ქ.ხ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ვალდებულების მოხსნა;

4.4. ქ-----ს ქუჩის მიმდებარედ განთავსებულ უძრავ ნივთზე რ----- წ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ო--- გ-----სა და რ----- წ-----ს შორის 2013 წლის 5 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

4.5. დადგენილია, რომ ო--- გ-----მა რ----- წ-----თან 2010 წლის 19 ნოემბერს, ორი თვით დადო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ერთ წელზე

მეტი ხნის შემდეგ - 2012 წლის 8 მაისს - სადავო ხელშეკრულება - ლ---- გ-----
ესთან. მას შემდეგ, როდესაც ქ.ხ-----ში მდებარე სახლზე,
ხელშეკრულების თანახმად და ო---- გ-----ის თანხმობით, 2012 წელს, ლ---- გ-----
ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, 2013 წლის 5 ივლისს -
ნასყიდობის ხელშეკრულება რ----- წ-----თან.

მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ ო---- გ-----მა, 2013 წელსაც მიმართა
სასამართლოს იგივე მოპასუხეების მიმართ და მოითხოვდა 2012 წლის 8
მაისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და შემდეგ სარჩელი
გაიხმო (იხ.: 2018 წლის 29 მარტის მთავარი სხდომის ოქმი: 15:15:50-15:15:53;
16:36:10-16:36:58.); მოსარჩელის ახსნა-განმარტების შეფასებისას, სასამართლო
მხედველობაში იღებს, 2013 წელს აღძრულ სარჩელში აღნიშნავდა, რომ
მოპასუხეებს ვალდებულების შესასრულებლად გადასცა თანხა 9 000,
სადავო ბინიდან მის გამოსახლებასთან დაკავშირებულ განცხადებაში
მიუთითა, რომ ამ მიზნით 4 000 დოლარი დაუბრუნა მოპასუხეს,
განსახილველ სარჩელში აღნიშნავს, რომ ეს თანხა იყო 1 500 დოლარი,
მთავარ სხდომაზე კი უარი განაცხადა განმარტებაზე თუ ვალდებულების რა
ნაწილი შეასრულა და რამდენი დარჩა შესასრულებელი (იხ. 2018 წლის 29
მარტის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი: 15:17:10-15:17:30); სადავო არ
არის ასევე, რომ 2013 წელს, მოსარჩელე გამოსახლეს ქ. ხ-----ში
მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან. ეს გარემოება მიუთითებს, რომ
ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იყო თვალთმაქცური და მოპასუხე მხარეს
მართლაც სურდა უძრავი ნივთების შეძენა, რადგან გააჩნდა ინტერესი და უნდა
მიეღო სარგებელი - როგორც საქმის განხილვისას განმარტა;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე და 84-ე მუხლების თანახმად, თუ
პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია
მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ
მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. თუ ერთი მხარე დუმს იმ
გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ
გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს
გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ,
როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად; მოტყუებით დადებული
გარიგება შეიძლება სადავო გახდეს ერთი წლის განმავლობაში. ვადა აითვლება
იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების
საფუძვლის არსებობის შესახებ.

სარჩელში მითითებული არცერთი გარიგება არ არის მოტყუებით დადებული -
აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, გარდა მოსარჩელის
ახსნა- განმარტებისა, რომელიც არაფრითაა დადასტურებული და მას არც
მოწინააღმდეგე მხარე ეთანხმება, წარმოდგენილი არ არის; გარდა ამისა,
მოსარჩელეს იგივე მოპასუხეების მიმართ 2012 წლის 8 მაისის

ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელი აღძრული ჰქონა 2013 წელსაც, რაც გაიხმო, მასშიც მიუთითებდა მოპასუხის მიერ მის მოტყუებაზე; მოსარჩელის ცოლმა ნ--- გ-----მა უჩვენა, თ--- გ-----ი მოპასუხემ მოატყუა და იპოთეკის ნაცვლად, ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოაწერინა ხელი, როდესაც მისმა მეუღლემ ხელშეკრულება მიიტანა, მან რ----- წ-----ს დაურეკა და უთხრა „ნასყიდობა რატომ გაუკეთა იპოთეკის ნაცვლად“;

წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, მოსარჩელეს, განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, 2014 წლის შემდეგ, არც სხვა ორგანოსათვის მიუმართავს. ამდენად, გასულია სამოქალაქო კოდექსის მოტყუებით დადებული გარიგების შეცილებისათვის სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლით დადგენილი ვადა, რაზეც მოპასუხე მხარემ მოსამზადებელ სხდომაზე მიუთითა. აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელში მითითებული არცერთი გარიგება მოტყუებით არ არის დადებული, ისევე როგორც არცერთი მათგანის მოჩვენებითობა, თვალთმაქცურობა, ან ბათილობის სხვა საფუძველი არ დადგინდა.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. ხაშურის რაიონული სასამართლოს 13.04.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ--- გ-----მა და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

5.1. ლ--- გ-----ე ხ-----, გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას არ დაუფლება არც 2012 წლის 08 მაისს და არც 6 თვის გასვლის შემდეგ. 2012 წლის 19 ნოემბერს აპელანტს დამატებით გააფორმებინეს ხელწერილი 1500 აშშ დოლარზე და რამდენიმე თვის განმავლობაში მოპასუხე და მისი ოჯახის წევრები პერიოდულად იხდიდნენ 500-500 აშშ დოლარს. 2013 წლის 05 ივლისს რ----- წ-----მა გადაიფორმა თ--- გ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. მას შემდეგ კი, რაც თ--- გ-----ს ამოეწურა მატერიალური რესურსი, ლ--- გ-----ემ შეიტანა განცხადება ბინიდან თ--- გ-----ის გამოსახლების თაობაზე. აშკარაა, რომ 08.05.2012წ. გარიგების საგანი არ იყო უძრავი ქონება. ლ--- გ-----ეს არ გამოუვლენია 2013 წლის 19 ივლისამდე, რომ მას ქონდა ქონების შეძენის სურვილი. ხელშეკრულების არსებობის ერთადერთი მიზეზი მოპასუხისთვის არის ის, რომ ქონდეს ბერკეტი სესხის თანხის დასაბრუნებლად. მხარეებს შორის დადებული გარიგების საგანია ფული, გვაროვნული ნივთი და არა უძრავი ქონება. შესაბამისად, დგინდება, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

მოპასუხეს გარდა სადავო გარიგებისა, არ წარმოუდგენია მტკიცებულება იმისა, რომ მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის

უფლებით

5.2. ქონებაზე ვალდებულების მოხსნის თაობაზე 11.12.2012წ. განცხადება თავისთავად ბათილია, რამდენადაც გამომდინარეობს 08.05.2012წ. ბათილი ხელშეკრულებიდან. გარდა ამისა, იგი მოსარჩელეს დააწერიეს იმ მიზნით, რომ მომხდარიყო სესხის ხელშეკრულების გახანგრძლივება.

5.3. 05.07.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება რ----- წ-----სა და ო---- გ----- -ს შორის დაიდო 08.05.2012წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითანხის - 6700 აშშ დოლარის გამოქვითვის მიზნით. არანაირი გაქვითვა არ მომხდარა და რ----- წ-----მა ისე მიიღო ქონება, რაც ამორალური ქმედებაა და ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, ზნეობის ნორმებს.

5.4. სასამართლომ არასწორად გაამახვილა ყურადღება მხოლოდ მოტყუების საფუძველზე და უსფუძვლოდ მიიჩნია, რომ გასული იყო ხანდაზმულობის ვადა. უსწოროა სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ მოსარჩელეს 2014 წლის შემდეგ არც სასამართლოსთვის და არც სხვა ორგანოსთვის არ მიუმართავს. მოსარჩელემ 2016 წელს მიმართა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს. ასეც რომ არ იყოს, სასამართლოს არ დაუდგენია, როდის დაიწყო თავიდან 2014 წელს შეწყვეტილი ვადის ათვლა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

7. 08.05.2012წ. ო---- გ-----ს (შემდგომში „მოსარჩელე“) და ლ--- გ-----ეს (შემდგომში „მოპასუხე“) შორის ს-----ულ სააგენტოში გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით (ტ.1, ს.ფ. 27,28).

ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელემ (გამყიდველმა) მყიდველს გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, გ----- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 6-----, შენობა N--დან 201.5 კვ.მ) ხოლო მყიდველმა (მოპასუხე) მესაკუთრისათვის უკან მიყიდვის პირობით იყიდა უძრავი ქონება. **გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 6 თვე, ფასად კი - 13 000 აშშ დოლარი.**

8. 08.05.2012წ. ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, გ----- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 6-----) აღირიცხა მოპასუხის სახელზე. რეესტრში ასევე დაფიქსირდა ქონებაზე შეზღუდვა გამოსყიდვის უფლების სახით (ტ. 1, ს.ფ. 29,30).

9. 11.12.2012წ., ანუ გამოსყიდვის 6 თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ მოსარჩელემ თავად მიმართა ს-----ლ სააგენტოს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ვერ გამოისყიდა უძრავი ნივთი და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 6----- ვალდებულების მოხსნა (ტ.1, ს.ფ.198).

10. მოსარჩელე ითხოვს როგორც გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის 08.05.2012წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ისე გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ საჯარო რეესტრის მიმართ 11.12.2012წ. გამოვლენილი ნების ბათილად ცნობას.

08.05.2012წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა დაფუძნებულია მასზედ, რომ მხარეთა ნამდვილ ნებას წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება (ტ.1, ს.ფ.7,8). პალატა ვერ გაიზიარებს აღნიშნულს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. მოცემული ნორმის როგორც სიტყვა-სიტყვითი, ასევე სისტემური განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების ამოსავალი პრინციპი ნების გამოვლენაა, ხოლო თუ ნების გამოვლენა ხარვეზიანია, კანონმდებელი ასეთი შემთხვევებისათვის შესაბამის იურიდიულ შედეგებს ითვალისწინებს.

- სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია 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).**

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).

- **საქმის მასალებით არ დგინდება გარემოებები, რომლითაც შეიძლება დადასტურდეს 08.05.2012წ. გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობა.** სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი

მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

- განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების საგანია იმ ფაქტობრივი შემადგენლობის დადასტურება, რაც თვალთმაქცური გარიგების ყველა წინაპირობას მოიცავს. კერძოდ, საქმეში არსებული მასალებით უნდა დგინდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც, უპირველეს ყოვლისა, გამოიხატება **სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში**. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ, მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს, რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დადასტურებულ იქნეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (შდრ. სუსგ №ას- 487-461-2015, 2015 წლის 17 ივნისი; №ას-863-1174-07, 2008 წლის 02 აპრილი).
- განსახილველ შემთხვევაში თავად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მას **ესაჭიროებოდა თანხის სესხება, რის გამოც მის სურვილს წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება, მაგრამ მოპასუხის მოთხოვნიდან გამომდინარე დათანხმდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, ვინაიდან წინააღმდეგ შემთხვევაში მოპასუხე უარს აცხადებდა თანხის გასესხებაზე, რადგან მიაჩნდა, რომ თანხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში უძრავი ქონება აუქციონზე ვერ გაიყიდებოდა მისთვის სასურველ ფასად** (იხ.: სარჩელი, ტ.1, ს.ფ. 7, 8).
- პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ წინამდებარე დავის მოსარჩელეს წარმოდგენილი სარჩელის აღძვრამდე უკვე ჰქონდა აღძრული სარჩელი 08.05.2012წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე (რომელიც შემდგომში მოსარჩელემ გაიხმო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 83¹ მუხლის საფუძველზე), სადაც სხვაგვარად განმარტავდა საქმის გარემოებებს. კერძოდ, უთითებდა არა გამოსყიდვის ხელშეკრულებით სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის ნებაზე, არამედ მის მოტყუებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, მან მხოლოდ მოგვიანებით გაიგო, რომ ხელშეკრულება რომელიც დადო როგორც იპოთეკის ხელშეკრულება, სინამდვილეში იყო ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით. იქვე უთითებდა

მეორე მხარის ხელმოწერის გაყალბების ფაქტს (ტ.1, ს.ფ.77-79). წინამდებარე სარჩელში კი აღნიშნავს, რომ დათანხმდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის გაფორმებას (ტ.1, ს.ფ.8), რითაც დაიფარა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

- თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ კონტრაქტების ნება იყო გამოსყიდვის ხელშეკრულებით იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვა.
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 13.11.2018წ. გამართულ სხდომაზე **სასამართლოს კითხვაზე, თანხის არსებობის შემთხვევაში, დაიბრუნებდა თუ არა მოსარჩელე უძრავ ქონებას, აპელანტმა განმარტა, რომ თუ ასეთი თანხა ექნებოდა მოსარჩელეს, გადაიხდიდა და ქონება დაუბრუნდებოდა** (იხ.:13.11.2018წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე, 13:30:23-13:31:06).
- საქმის მასალებით არ დასტურდება გარემოება მასზედ, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს 08.05.2012წ. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში ან/და მას შემდეგ გადაუხადა სადავო უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხა. არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებაა წარმოდგენილი, რომ მოსარჩელეს სურდა ამ თანხის გადახდა, გამოსყიდვის უფლების რეალიზება და მოპასუხე ამის საშუალებას არ აძლევდა.
- მოპასუხე უარყოფს პროცენტის სახით თანხის მიღებას. საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე წერილობითი მტკიცებულება, რითიც შეიძლება დადასტურდეს მოსარჩელეთა მხრიდან მოპასუხისათვის თანხის გადახდა (იხ.: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 17.10.2014 განჩინება საქმეზე Nსს-872-830-2013). ურთიერთგამომრიცხავია მისი განმარტებები შესრულებული ვალდებულების ოდენობაზეც (ტ.1, ს.ფ.5; 78),
- მოსარჩელეს უნდა დაემტკიცებინა ფაქტი მასზედ, რომ მხარეთა ქმედება არ მოიაზრებდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ შედეგის დადგომას, რაც უნდა მოჰყვეს ამგვარ გარიგებას (უძრავი ქონების მყიდველის საკუთრებაში აღრიცხვა), თუმცა მოსარჩელემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის ამგვარი რეალიზება. **პალატას მიაჩნია, რომ მხარეებმა გააზრებულად გააფორმეს ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე და მათ ნამდვილად სურდათ იმ გარიგების დადება, რაც დადეს. ანუ მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა მათსავე სურვილის**

გათვალისწინებით. ამასთან, ის გარემოება, რომ მოგვიანებით მოსარჩელე მხარემ შეთანხმებულ ვადაში ვერ გამოისყიდა უძრავი ქონება და ვერ დაიბრუნა საკუთრების უფლება, არ მიუთითებს ხელშემკვრელი მხარეების მიერ გამოვლენილი ნების ხარვეზზე და შეფასებული ვერ იქნება თვალთმაქცურ გარიგებად.

- თვალთმაქცურობის გამომრიცხავ მტკიცებულებას წარმოადგენს ასევე 11.12.2012წ., ანუ გამოსყიდვის 6 თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ, თავად მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის წინაშე გამოვლენილი ნებაც, რაც ასევე მოწმობს მხარეთა ნების შინაარსს (ტ.1, ს.ფ.198).
- აპელანტი ასევე მიუთითებს, რომ მოპასუხეს გარდა სადავო გარიგებისა, არ წარმოუდგენია მტკიცებულება იმისა, რომ მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (ტ.1, ს.ფ. 222), პალატა მიუთითებს, რომ **გარიგების მოჩვენებით, თვალთმაქცურად დადების ფაქტის დადასტურება წარმოადგენს მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას და იმ პირობებში, როდესაც გარიგება დადებულია, უძრავი ქონება აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე და მოსარჩელე გამოსახლებულია ამ ქონებიდან, მოპასუხეს არ ევალება რაიმე დამატებითი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით დამატებით ადასტუროს დადებული გარიგების შინაარსი.**

არ არსებობს 08.05.2012წ. გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების, ბათილად ცნობის საფუძველი.

11. მოსარჩელე ითხოვს 11.12.2012წ. საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების (ტ.1, ს.ფ.198) ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ მის მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა ნამდვილ ნებას. კერძოდ, მოსარჩელე უთითებს ნების გამოვლენაზე მოტყუებით, იძულებით, ასევე მის ამორალურ ხასიათზე (იხ.: სარჩელი, ტ.1, ს.ფ. 2-16).

პალატა განმარტავს, რომ თავად ეს მიმართვა არ წარმოადგენდა საკმარის საფუძველს სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის. რეესტრში გამოსყიდვის უფლების სახით რეგისტრირებული შეზღუდვის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი იყო შეთანხმებულ ვადაში ქონების არგამოსყიდვა. განცხადებით მოსარჩელემ ამის თაობაზე, უბრალოდ, აცნობა მარეგისტრირებელ ორგანოს. ასეც რომ არ იყოს და ამ ნების გამოვლენას რომ უკავშირდებოდეს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგი, საქმის მასალებით არ მტკიცდება ნების ნამდვილობის დამაბრკოლებელი

რაიმე საფუძვლის არსებობა. 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.

დამატებით შეიძლება აღინიშნოს, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია 11.12.2012წ. გაცემული თანხმობის ბათილად ცნობის დამოუკიდებელი, ნამდვილი იურიდიული ინტერესი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ვინაიდან არ არსებობს 08.05.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და ამასთან გასულია უძრავი ნივთის გამოსყიდვის ვადაც, რა ვადაშიც არ განხორციელებულა გამოსყიდვის უფლება, პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ვალდებულების მოხსნის თაობაზე გაცემული თანხმობის ბათილად ცნობის დამოუკიდებელი, ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

12. სარჩელის საგანს წარმოადგენს ასევე 05.07.2013წ. მოსარჩელეს და რ----- წ-----ს (შემდგომში „მეორე მოპასუხე“, „მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლითაც მყიდველმა იყიდა მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი 8,64 კვ.მ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, მდებარე, ქ-----ს ქუჩის მიმდებარედ (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 69.08.55.023) (ტ.1, ს.ფ. 24, 43, 44).

მოსარჩელე ითხოვს 05.07.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ ნების გამოვლენა მოხდა მოტყუებით, ნების გამოვლენა ამორალურია და დადებული გარიგება წარმოადგენს მოჩვენებით დადებულ გარიგებას (იხ.: სარჩელი, ტ.1, ს.ფ.7).

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

უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა, შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი (შდრ. სუსგები: №ას-182-171-2014, 16.06.2014; №ას-1117-1051-2015, 20.01.2016).

პალატა აღნიშნავს, რომ მოტყუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენაში ისეთი შეცდომის გამოწვევა უნდა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება. მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს. აპელანტი იმის დასაბუთებისას, რომ მისი მოტყუება მარტივად შეიძლებოდა, უთითებს თავის ასაკს და ჯანმრთელობის მდგომარეობას - სმენადაქვეითებული. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ ასაკი თავისთავად არ წარმოადგენს ნების გამოვლენის ნამდვილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველს. რაც შეეხება ჯანმრთელობის მდგომარეობას, საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რაც 2012-2013 წლების მდგომარეობით მოსარჩელის ჯანმრთელობის მდგომარეობას დაადასტურებდა. ამასთან, უდავოა, რომ მოსარჩელე დღეის მდგომარეობითაც კი აქტიურადაა ჩართული სამართლებრივ ურთიერთობებში, მიმართავს რა სასამართლოს თავისი უფლებების დასაცავად, მონაწილეობს სასამართლო განხილვაში და ა.შ.. საქმის მასალებით არ დასტურდება მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის განზრახ არასწორი ინფორმაციის მიწოდება ან ისეთი გარემოებების დამალვა, რომელთა გამჟღავნების შემთხვევაშიც სადავო გარიგება არ დაიდებოდა.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

რაიმე მტკიცებულება, რაც 05.07.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების მოტყუებით ან მოჩვენებით გაფორმებაზე მიუთითებდა, საქმეში ასევე არ მოიპოვება. **მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, რომელსაც სადავოდ ხდის მეორე მხარე და, ამასთან, არ დასტურდება**

კანონმდებლობით გათვალისწინებული და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით, არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენილად მიჩნევას.

ასევე არ არსებობს გარიგების ამორალურად ცნობის საფუძველი.

შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ არ დასტურდება ის ფაქტი, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშკრულების დადების დროს მოსარჩელის მიერ გამოვლენილი ნება არ იყო ნამდვილი.

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

14. აპელანტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად გათავისუფლებულია სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ო---- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 13.04.2018წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. ამ კოდექსის 46-ე მუხლით

გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდო----ე:

თამარ ზამბახიძე

მოსამართლეები:

**თამარ
ალანია**

ქეთევან მესხიშვილი