



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ზ-722-2018 წ.

29 ნოემბერი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე, ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი მირანდა ირემაძე

აპელანტები: ი----- მ-----ე, თ----- ლ-----ე

წარმომადგენელი: რ----- ხ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარეები: ე----- ს-----ი, კ--- ს-----ი, გ--- ს-----

---ი, მ----- ს-----ები

წარმომადგენელი: ა-----ე თ-----ი

მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხვნის გარეშე: მ--- ს-----

-----ი, ქ----- ს-----ი

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება, უკანონო

მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს

2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება.

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ე----- ს-----ის სარჩელის უარყოფა. ი--

----- მ-----ისა და თ----- ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2016 წლის 15 მარტს თ----- ლ-----მ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეებად კ--- ს-----ი, გ--- ს-----ი, მ----- ს-----ი, ლ--- ჭ-----ი მიუთითა და ითხოვა მოპასუხეებისაგან თ----- ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე ქუთაისი, ფ----- მ----- ქ-----) გამოთხოვა/გამოსახლება.

2. მოსარჩელის განმარტებით: ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ფ----- მ----- ქ-----, ამჟამად გ----- ბ----- ქ-----, თუმცა, მოპასუხეები, რომლებიც ცხოვრობენ მითითებულ ფართში, არ ათავისუფლებენ მის კუთვნილ უძრავ ქონებას და უკანონოდ ფლობენ მას.

3. მოპასუხეებმა: კ---, გ---, მ----- და ე----- ს-----ებმა არ ცნეს სარჩელი. 2016 წლის 11 აპრილს წარადგინეს მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებელი, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მოსარჩელე თ.ლ-----ე არ არის კანონიერი მესაკუთრე და კეთილსინდისიერი შემძენი. მოპასუხეები არ ცხოვრობენ უკანონოდ სადავო ბინაში, პირიქით, უკანონოდ და უსაფუძვლოდ თავად მოსარჩელე მხარე ითხოვს მათ გამოსახლებას.

4. პარალელურად, 2016 წლის 10 ოქტომბერს ე----- ს-----მა სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეებად მიუთითა ი----- მ-----ე, თ----- ლ-----ე და ითხოვა ე----- ს-----ს და ი----- მ-----ეს შორის 2010 წლის 04 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 0----- ბათილად ცნობა; ი----- მ-----ეს და თ----- ლ-----ეს შორის 2015 წლის 28 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 0----- ბათილად ცნობა. ასევე, მოითხოვა ამავე უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა.

5. ე----- ს-----ის განმარტებით: სადავო უძრავი ქონება, მართალია, რეგისტრირებულია თ----- ლ-----ის საკუთრებად, მაგრამ იგი არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, მას ერთი საათიც კი არ უცხოვრია ამ სახლში, რომელიც დაკავებული აქვს ე----- ს-----ის ოჯახს რამდენიმე ათეული წელია.

6. ე----- ს-----ის მითითებით: 2010 წლის 04 ნოემბერს მან ხელი მოაწერა უკვე მომზადებულ, დაბეჭდილ ხელშეკრულებას, რომლის თანახმადაც, თითქოსდა, გაყიდა მისი კუთვნილი სადავო უძრავი ქონება ვინმე ი----- მ-----

ეზე. სინამდვილეში, მხარეებს ასეთი ნება საერთოდ არ ჰქონიათ და არც მყიდველი უნახია როდესმე. 2010 წლის 04 ნოემბრის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ უძრავი ქონება გაიყიდა 32000 ლარად, თუმცა, თანხა მისთვის არავის მიუცია, ეს იყო ფიქტიური გარიგება. შემდგომში ასეთივე გარიგება დაიდო ი----- მ-----ეს და თ----- ლ-----ეს შორის, მაგრამ არასოდეს არც მ-----ე და არც ლ-----ე არ დაუფლებიან მის საცხოვრებელ სახლს. როგორც ირკვევა, უძრავი ქონების თვალთმაქცური ყიდვა-გაყიდვის უკან დგას ვინმე რ----- გ-----ე, რომელსაც 2010 წელს გახსნილი ჰქონდა ლომბარდი, მოსარჩელის შვილიშვილი ლ----- ჩ-----ე გარკვეულ საქმიან ურთიერთობაში იყო მასთან. სწორედ რ----- გ-----ემ, ვალის სანაცვლოდ გამოაყენებინა მის შვილიშვილს - ლ----- ჩ-----ეს, სადავო უძრავი ქონება უზრუნველყოფის საშუალებად, ვალის გადახდის შემდეგ უკან დაბრუნების პირობით. ი----- მ-----ე და თ----- ლ-----ე არიან ნათესავები, ხოლო 2015 წლის 28 მაისს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, ქონების ე.წ. გამყიდველი ი----- მ-----ის წარმომადგენელი ა-----ნ გ-----ე რ----- გ-----ის ძმაა. ამდენად, ე----- ს-----ს და ი----- მ-----ეს შორის 2010 წლის 04 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ი----- მ-----ეს და თ----- ლ-----ეს შორის 2015 წლის 28 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადავო უძრავ ქონებაზე, არის მოჩვენებითი და თვალთმაქცური, რის გამოც უნდა მოხდეს მათი ბათილად ცნობა და სადავო ქონების კვლავ ე----- ს-----ის საკუთრებად აღრიცხვა.

7. მოპასუხე ი----- მ-----ემ და თ----- ლ-----ემ არ ცნეს ე----- ს-----ის სარჩელი. 2016 წლის 07 ნოემბერს წარადგინეს შესაგებელი, იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებები იყო რეალური, მათი შინაარსიდან ირკვევა, რომ გამყიდველმა მიიღო თანხა. თ.ლ-----ე წარმოადგენს მესაკუთრეს და კეთილსინდისიერ შემძენს. რაც შეეხება ი----- მ-----ეს, როცა ეს სახლი შეიძინა, მას ჰქონდა სხვა საცხოვრებელიც, მოსარჩელის ოჯახმა სთხოვა დაეტოვებინა თავის მიერ შეძენილ სახლში დროებით, თუმცა, შემდეგ მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა, თანხის უკან დაბრუნების გზით, რასაც ი----- მ-----ე არ დაეთანხმა. რაც შეეხება რ----- გ-----ეს, მას ამ გარიგებებთან კავშირი არ აქვს, რადგან ნასყიდობის თანხა პირველ შემთხვევაში გადაიხადა ი----- მ-----ემ, შემდგომ კი თ----- ლ-----ემ.

8. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 თებერვლის საოქმო განჩინებით სამოქალაქო საქმე N2/2430-16 გაუერთიანდა სამოქალაქო საქმეს N2-455-16-ს და მიენიჭა ნომერი N2/455-16. ამასთან, საქმეში მესამე პირებად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით ჩაებნენ მ--- ს-----ი და ქ----- ს-----ი.

9.ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 თებერვალის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე თ.ლ-----ის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა შემდეგი სახით: მოპასუხეებისაგან, კ---, გ---, მ----- და ე----- ს-----ებისგან, გამოთხოვილ იქნეს თ----- ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (მდებარე ქუთაისი, ფ----- მ----- ქ-----) და გადაეცეს მოსარჩელე მხარეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

10.ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით: თ----- ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ე----- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0-----, მდებარე ქ.ქუთაისი ფ----- მ----- ქ-----, ამჟამად გ----- ბ----- ქ-----, საცხოვრებელი სახლის გამოყოფილი ნაწილი ფართი N1, სასარგებლო ფართი 159.26 კვ.მ. მათ შორის სარდაფი, ფართით 38.42 კვ.მ, განთავსებული თანასაკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 842 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე), აღირიცხა ე----- ს-----ის საკუთრებად; ი----- მ-----ეს და თ----- ლ-----ეს ე----- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის თანხა 1500 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის დადგენილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც თ----- ლ-----ეს აეკრძალა უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით 0-----. გასხვისება, რაიმე სახის უფლებით დატვირთვა და განკარგვა, დარჩა ძალაში.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

11.სასამართლომ დაადგინა, რომ კ--- ს-----ი, გ--- ს-----ი, მ----- ს-----ი, ე----- ს-----ი, მ--- ს-----ი და ქ----- ს-----ი ცხოვრობენ თ----- ლ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე, ქ. ქუთაისი ფ----- მ----- ქ-----, ამჟამად გ----- ბ----- ქ-----, საკადასტრო კოდით 0-----.

12.ე----- ს-----ის შვილიშვილია (შვილის ქ----- ს-----ის ვაჟი) ლ--- ჩ-----.

13.სასამართლომ დაადგინა, რომ 2010 წლის 4 ნოემბერს ე----- ს-----ს (გამყიდველი) და ი----- მ-----ეს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადავო უძრავ ქონებაზე, ნასყიდობის თანხად ხელშეკრულებაში მითითებულია 32000 ლარი. იგივე უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 28 მაისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ი----- მ-----ის წარმომადგენელს ა-----ნ გ-----ეს (გამყიდველს) და თ----- ლ-----ეს (მყიდველს) შორის. ნასყიდობის თანხად ხელშეკრულებაში მითითებულია 25000 აშშ დოლარი.

14. ქუთაისის საქალაქო სამმართველოს პოლიციის პირველი განყოფილებიდან გამოთხოვილი მასალების მიხედვით, სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის 24 აპრილს პოლიციის განყოფილებას დახმარებისათვის მიმართა ლ--- ჩ-----ემ, რომლის განმარტებითაც, ქალაქ ქუთაისში მცხოვრები რ----- გ-----ე თაღლითური გზით დაეუფლა მისი ბებიის ე----- ს-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას, საიდანაც აპირებდა ოჯახის წევრების გამოსახლებას.

15. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში ასახა ლ--- ჩ-----ის, რ----- გ-----ისა და ე----- ს-----ის გამოკითხვის ოქმები და აღნიშნულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

16. ლ--- ჩ-----ე 2010 წელს ფინანსური საჭიროებიდან გამომდინარე, მივიდა რ----- გ-----ის კუთვნილ ლომბარდში, სადაც 5000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ გირაოში ჩადო თავისი კუთვნილი „ბმვ 520“ და მეგობრის კ--- ჩ----- კუთვნილი „მერსედესის“ მარკის ავტომანქანა.

17. ვალის გასტუმრების შემდეგ ლ--- ჩ-----ეს კვლავ დასჭირდა 7000 აშშ დოლარი და ზემოთხსენებულ ორ ავტომანქანასთან ერთად, გირაოში ჩადო სამგზავრო ავტობუსი „მერსედესი“, რომელიც ეკუთვნოდა მის მეგობარს ჯ-----.

18. ლომბარდის მესაკუთრეს რ----- გ-----ეს მსუბუქი ავტომანქანები გაფორმებული ჰქონდა ლომბარდის თანამშრომლის, ვინმე „გ-----ს“ სახელზე, ხოლო ავტობუსი თავისი ნათესავის ი----- მ-----ის სახელზე.

19. მას შემდეგ, რაც ლ--- ჩ-----ეს პროცენტის გადახდა გაუჭირდა, მას დაურეკა რ----- გ-----ემ და დაემუქრა ავტომანქანების გაყიდვით, რის გამოც ლ--- ჩ-----ე იძულებული გახდა პროცენტის სანაცვლოდ ლომბარდში მიეტანა 140 გრამი ოქრო და დაეფარა პროცენტის თანხა. გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ დასჭირდა მეგობრის, კ--- ჩ----- კუთვნილი ავტომანქანის - მერსედესის გამოყვანა ლომბარდიდან, რომლის სანაცვლოდ რ----- გ-----ემ მოსთხოვა 5000 აშშ დოლარი ან რაიმე ნივთის ჩადება.

20.ლ— ჩ-----ე რ----- გ-----ეს შეუთანხმდა, კ--- ჩ----- კუთვნილი ავტომანქანის ბეზირს, ე----- ს-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით ჩანაცვლებაზე. შეთანხმების შესაბამისად, მეგობრის ავტომანქანა გამოიხსნა, ხოლო ბეზირს სახლი გადააფორმეს ვინმე ი----- მ-----ეზე.

21.ჯამში, ლ— ჩ-----ის დავალიანება ლომბარდის მიმართ შეადგენდა 12000 აშშ დოლარს, რომელსაც ერიცხებოდა სარგებელი თვეში 20% ოდენობით. დავალიანების დასაფარად ლომბარდში არაერთხელ მიიტანა ოქროს ნივთები და თანხა, თუმცა მაინც დარჩა დავალიანება 4000 აშშ დოლარი, რომლის გადახდაც რ----- გ-----ემ მოსთხოვა ერთ თვეში. ამ ვადაში ლ— ჩ-----ემ ვალი ვერ გადაიხადა. ვადის გასვლის შემდეგ კი გაიგო, რომ მისი ბეზირს სახლი უყიდია ვინმე ა-----ნ გ-----ეს (რომელიც რეალურად ამ ნასყიდობაში მყიდველის წარმომადგენელი იყო და ა-----ნ გ-----ემ მას განუმარტა) რომ თუ 30000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა, ბეზირს სახლს დაუბრუნებდა) რომელსაც პოლიციაში დაუწერია განცხადება გამოსახლებაზე.

22.რ----- გ-----ის გამოკითხვის ოქმით, სასამართლომ დაადგინა, რომ რ----- გ-----ემ ლ— ჩ-----ეს მისცა 25000 აშშ დოლარი ბიზნესში ჩასადებად, შეთანხმების მიხედვით, მიღებული მოგება შუაზე უნდა გაეყოთ. გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ ლ— ჩ-----ემ რ----- გ-----ეს დამატებით მოსთხოვა 15000 აშშ დოლარი. რომელმაც აღნიშნული თანხა გამოართვა ბიძაშვილს ი----- - მ-----ეს და გადასცა ლ— ჩ-----ეს. მიუხედავად არაერთგზის მოთხოვნისა, ლ— ჩ-----ე არც მისთვის გადაცემულ 40000 აშშ დოლარს და არც ბიზნესიდან მიღებულ მოგებას არ უბრუნებდა. გადაწყვიტა მიემართა პროკურატურისათვის, თუმცა ლ—მ შესთავაზა ავტომანქანა „ბმვ-520“-ის მეგობრის „მერსედესის“ და სამარშუტო ავტობუსის გადაფორმება **ვალის საგარანტიოდ**, რასაც რ----- დაეთანხმა. შეთავაზებული მსუბუქი ავტომანქანები გააფორმა მეგობრის გ----- დ-----, ხოლო სამარშუტო ავტობუსი ი----- მ-----ის სახელზე. როგორც შემდგომში აღმოჩნდა, ავტომანქანა „მერსედესი“ მის წინა მეპატრონეს მიუყიდია სასულიერო პირის მამა გ-----სათვის, რომელმაც არ იცოდა, რომ ავტომანქანა გ----- დ----- სახელზე იყო და როცა გაიგო, მოითხოვა თანხის უკან დაბრუნება. ლ— ჩ-----ემ, ავტომანქანის მამა გ-----ს სახელზე გადაფორმების სანაცვლოდ, რ-----ს შესთავაზა ავტომანქანის ბეზირს სახლით ჩანაცვლება. მიუხედავად უარისა, მასთან არაერთხელ მივიდა ლ— ჩ-----ე ბიძასთან ერთად, ასევე თავად მამა გ-----, რომლებმაც დაითანხმეს, რომ გაეფორმებინათ ნასყიდობის ხელშეკრულება ბეზირს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. საჯარო რეესტრში, სახლის მეპატრონის ე----- ს-----ის თანხმობით, უძრავი ქონება გააფორმეს რ-----ს ბიძაშვილის ი----- მ-----ის სახელზე, ლ—მ თავისი ინიციატივით ჩაწერა

სახლის ღირებულება 32000 თუ 33000 ლარი.

23. მიუხედავად მოთხოვნისა, ლ— ჩ-----ე არ იხდიდა ვალს, რის გამოც რ-----მ მას გაუყიდა ავტომანქანა „ბმვ-525“, ხოლო სამარშუტო ავტობუსი მისმა მესაკუთრემ გამოისყიდა.

24. ლ—ს დავალიანება შეადგენს 31000 აშშ დოლარს, რომლის სანაცვლოდ რ-----გ-----ეს დარჩა ე-----ს-----ის სახლი. მიუხედავად არაერთგზის გაფრთხილებისა, ე-----ს-----ი და მისი ოჯახის წევრები აძლევდნენ ტყუილ დაპირებებს ვალის გადახდის თაობაზე და არ ათავისუფლებდნენ სახლს. ამიტომ როცა შეიტყო, რომ მისი ბიძაშვილი ა-----ნ გ-----ე აპირებდა საკუთარი სახლის ყიდვას, მან შესთავაზა ზემოთმითითებული უძრავი ქონება, რაშიც აიღო 25000 აშშ დოლარი.

25. ე-----ს-----ის გამოკითხვის ოქმით, სასამართლომ დაადგინა, რომ 2010 წლის ზაფხულში ე.ს----- მივიდა მისი შვილიშვილი ლ— ჩ-----ე, რ-----გ-----ესთან ერთად. მათ ე-----ს განუმარტეს, რომ ლ—ს ჰქონდა ვალი 5000 აშშ დოლარი, რომლის გასტუმრებამდეც საჭირო იყო ე-----ს სახლის ჩადება ლომბარდში. ე-----თხოვნას დაეთანხმა, იმავე დღეს წავიდნენ საჯარო რეესტრში, სადაც ასევე იმყოფებოდა მისი შვილი მ-----ს-----ი, ლ—ს მეგობრები ჯ----- და ჩ-----, რომლის სახელიც არ ახსოვს. მას აუხსნეს, რომ თუ საცხოვრებელ სახლს ლომბარდში ჩადებდა, დაგროვდებოდა პროცენტი, ამიტომ ჯობდა გაეფორმებინათ ნასყიდობის ხელშეკრულება. სახლი გადააფორმეს ი-----მ-----ის სახელზე იმ პირობით, რომ დაუბრუნებდნენ ორი კვირის ვადაში. ხელშეკრულებას ხელი მოაწერა, თუმცა ნასყიდობის თანხა არ მიუღია. მიუხედავად ორი კვირის გასვლისა, სახლი არ დაუბრუნებიათ, გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ კი მასთან მივიდა ა-----ნ გ-----ე, რომელმაც განუცხადა, რომ სახლი შეიძინა მინდობილობით და აპირებდა მათ გამოსახლებას.

26. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეების: მ-----შ-----ა და ა-----ნ გ-----ის ჩვენებებზე.

27. მ-----შ----- (მამა გ-----) განმარტებით, მან რამდენიმე წლის წინ იყიდა ავტომანქანა 11 500 აშშ დოლარად, გავიდა ხუთი თუ ექვსი თვე, მაგრამ წინა მესაკუთე ავტომანქანას ვერ უფორმებდა, როგორც გაირკვა იგი ლომბარდში იყო ჩადებული. შემდეგ გაიცნო ლ—, რომელთან ერთადაც მივიდნენ ლომბარდის მეპატრონესთან და ითხოვეს ავტომანქანის გადაფორმება მამა გ-----სათვის, **სანაცვლოდ ლ—მ ლომბარდის მესაკუთრეს შესთავაზა**

ავტომანქანის ბეზირის სახლით ჩანაცვლება. სამი-ოთხი დღის შემდეგ ავტომანქანა მართლაც გადაუფორმეს.

28.ა-----ნ გ-----ის განმარტებით სასამართლომ დაადგინა, რომ იგი არის რ----- გ-----ის ბიძაშვილი. მისი ჩვენებით, მეგობარმა ი----- მ-----ემ, მას როგორც იურისტს სთხოვა დახმარება, საცხოვრებელი სახლის გაყიდვაში, რისთვისაც მისცა მინდობილობა. ი-----მ მას აუხსნა, რომ მითითებულ სახლში ცხოვრობდნენ ყოფილი მესაკუთრეები, სახლი ან უნდა გამოესყიდათ, ან უნდა მომხდარიყო მათი გამოსახლება. მიუხედავად შეთანხმების და დაპირებებისა, ს-----ებმა არაფერი გადაიხადეს, რის გამოც 3-4 თვის შემდეგ პოლიციაში დაწერა განცხადება მათ გამოსახლებაზე. პოლიცია რომ მივიდა, ქალბატონი ცუდად გახდა და გამოსახლება ვერ შეძლეს. კვლავ შეთანხმდნენ ახალ პირობებზე და განსაზღვრეს ახალი ვადა, რომელიც კვლავ დაირღვა. გარკვეული დროს შემდეგ ი-----მ სთხოვა გაეფორმებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი სახელით თ----- ლ-----ესთან. ასეც მოიქცა. გააფორმა ნასყიდობა. ნასყიდობის თანხა 25000 აშშ დოლარი გადასცა ი----- მ-----ის მეუღლეს ს-----ს. მან არ იცის, ლ-----ეს ნანახი ჰქონდა თუა არა მის მიერ შეძენილი სახლი.

29.სასამართლომ მიუთითა რ----- გ-----ის განმარტებაზეც, რომელმაც სასამართლოს იგივე ჩვენება მისცა, რაც პოლიციის განყოფილებას. მანვე დაადასტურა, რომ თ----- ლ-----ე, ანუ ბოლო მყიდველი, იყო საქმის კურსში და რომ ლ-----ე არის მისი უბნელი, ნაცნობი და მეგობარი (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი 14.12.2017 წ. 12:49:42).

30.სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ, სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 183-ე, 477-ე მუხლებზე მითითებით, განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, მოწმეთა ჩვენებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ რეალურად, 2010 წლის 4 ნოემბერს ე----- ს-----სა და ი----- მ-----ეს შორის გაფორმებული გარიგება მიზნად ისახავდა რ----- გ-----ის წინაშე ლ----- ჩ-----ის ვალდებულებების უზრუნველყოფას, არც გამყიდველს მიუღია ნასყიდობის თანხა, არც მყიდველს შეძენილი უძრავი ქონება, სადავო გარიგების დადებით მხარეებს არ სურდათ ერთის მხრივ, ქონების გასხვისება, მეორეს მხრივ, უძრავი ქონების შეძენა. შესაბამისად, ეს იყო მოჩვენებითი გარიგება, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

31.სასამართლომ, სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, 2015 წლის 28 მაისს ი----- მ-----ის წარმომადგენელს ა-----ნ გ-----ეს (გამყიდველს) და თ----- ლ-----ეს

(მყიდველს) შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ თ----- ლ----- ე არ წარმოდგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, რადგან მან იცოდა, რომ ი----- მ----- ე მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო მოჩვენებითად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რ----- გ----- ის მიმართ ლ--- ჩ----- ის ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.

32.სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

33.სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ----- ლ----- ის მიმართ ვერ გავრცელდება საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რადგან მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ბათილი გარიგების საფუძველზე, რის გამოც მოთხოვნა მოპასუხეთა გამოსახლების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

34.სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია ი----- მ----- ის და თ----- ლ----- ის წარმომადგენლის მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობის შესახებ, რომ მოსარჩელე ე----- ს----- მა დაარღვია შეცილების ვადა, რომელიც უკავშირდება მოტყუებით დადებული ხელშეკრულების ბათილობას. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე არ ითხოვს ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ამ საფუძველით რომ მოატყუეს, მითუმეტეს, მყიდველი ი----- მ----- ე. პირიქით, ადასტურებს რომ ხელშეკრულება დადო მისი სურვილით, იმ პირობით, რომ ლ--- ჩ----- ე რ----- გ----- ეს გადაუხდიდა ვალს, რის შემდეგაც სახლს ე----- ს----- დაუბრუნებდნენ.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

35.დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს ი----- მ----- ემ და თ----- ლ----- ემ.

36.აპელანტებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ე-----

- ს-----ის სარჩელის უარყოფა და მათი (თ.ლ-----) ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილება.

37.აპელანტების მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება რომ თითქოს ადგილი არ ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას, როგორც პირველ, ისე მეორე შემთხვევაში. მხარეებს შორის დადებული იქნა ნამდვილი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხელმოწერილი იქნა მხარეების მიერ, ორივე შემთხვევაში გადახდილია ნასყიდობის საზღაური და გარიგება დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, რაც ფაქტია ნამდვილ გარიგებას წარმოადგენს.

38.აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ საერთოდ აუარა იმ ფაქტს გვერდი რომ თუ ხელშეკრულება იყო თვალთმაქცური, მაშინ რა იყო ნამდვილი ხელშეკრულება და რატომ არ მოხდა ნამდვილი ხელშეკრულების რეგისტრაცია ორივე შემთხვევაში, თუ სასამართლოს განმარტებით პირველი ხელშეკრულება არ იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება და იყო იპოთეკის ხელშეკრულება, რატომ არ მოხდა ნასყიდობის ბათილობის შემდეგ იპოთეკის რეგისტრაცია, ხოლო მეორე ხელშეკრულების ბათილობასთან დაკავშირებით აბსოლუტურად გაუგებარია სასამართლოს პოზიცია, მაშინ, როცა, სასამართლო პროცესზე დაკითხული მოწმის წარმომადგენლის განმარტებით მიიღო ნასყიდობის ღირებულება და გადასცა გამყიდველს თანხა.

39.აპელანტების მითითებით, სასამართლომ ასევე გვერდი აუარა იმ გარემოებას რომ ე----- პოლიციის გამოკითხვებშიც და სასამართლო პროცესზე მიუთითებდა მოტყუების შესახებ. შესაბამისად, მოთხოვნა არის ხანდაზმული.

40.აპელანტების აღნიშვნით, სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა მოწინააღმდეგე მხარის ნათესავი მოწმეების განმარტებები მოტყუებასთან დაკავშირებით და მოწინააღმდეგე მხარეს საცილოდ რომ არ გაუხდია ამდენი ხნის განმავლობაში სადავო ხელშეკრულებები, მაშინ როცა საცილო გარიგებებზე სპეციალურად შემჭიდროვებული ვადებია დადგენილი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება:

41.სააპელაციო სასამართლო მთლიანად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მათ სამართლებრივ შეფასებას და დამატებით მიუთითებს შემდეგს:

სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

42. დადგენილია, რომ 2010 წლის 4 ნოემბერს ე----- ს-----ს (გამყიდველი) და ი----- მ-----ეს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

43. ხელშეკრულების თანახმად, ე----- ს-----მა ი----- მ-----ეს 32 000 ლარად მიჰყიდა ქ. ქუთაისში, ფ----- მ----- ქ-----, ამჟამად გ----- ბ----- ქ-----, საკადასტრო კოდით 0-----. მდებარე უძრავი ქონება.

44. იგივე უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 28 მაისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ი----- მ-----ის წარმომადგენელს ა-----ნ გ-----ეს (გამყიდველს) და თ----- ლ-----ეს (მყიდველს) შორის. ნასყიდობის თანხად ხელშეკრულებაში მითითებულია 25000 აშშ დოლარი.

45. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ სადავო ხელშეკრულების დადების შემდეგ არც ი----- მ-----ე და არც თ----- ლ-----ე სადავო ქონებას არ დაუფლებიან.

46. კ--- ს-----ი, გ--- ს-----ი, მ--- ს-----ი, ე----- ს-----ი, მ--- ს-----ი და ქ----- ს-----ი ცხოვრობდნენ და ცხოვრობენ თ----- ლ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე, ქ. ქუთაისი ფ----- მ----- ქ-----, ამჟამად გ----- ბ----- ქ-----, საკადასტრო კოდით 0-----.

47. დადგენილია, რომ ლ--- ჩ-----ე არის ე----- ს-----ის შვილიშვილი.

48. მხარეები არ დაობენ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ლ--- ჩ-----ე სასესხო ურთიერთობებში იმყოფებოდა რ----- გ-----ესთან.

49. მხარეები ასევე ადასტურებენ, რომ ი----- მ-----ის წარმომადგენელი ა-----ნ გ-----ე არის რ----- გ-----ის ბიძაშვილი, ხოლო ბოლო შემძენი თ----- ლ-----ე არის რ----- გ-----ის ახლო მეგობარი და უბნელი (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი 14.12.2017 წ. 12:49:42).

50. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სამმართველოს პოლიციის პირველი განყოფილებიდან გამოთხოვილი მასალები სრულყოფილად და მართებულად იქნა ასახული და შეფასებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში, სახელდობრ:

51. სავსებით მართებულად დაადგინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ, რომ ლ--- ჩ-----ეს, რომელიც ე----- ს-----ის შვილიშვილია, და ჰქონდა რ----- გ-----

-----ის ვალი ამ უკანასკნელს ლომბარდში, უზრუნველყოფის საგნად დატოვებული (გამოყენებული) ავტომანქანების ნაცვლად უზრუნველყოფის საშუალებად ბებიის, ე----- ს-----ის სახლი შესთავაზა ანუ უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ავტომანქანები ჩაანაცვლა ბებიის სახლით, რაზედაც რ----- გ-----ე დათანხმდა (იხ. პოლიციის მასალები, პირველ ინსტანციაში დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებები).

52.სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ, ვინაიდან, ლ--- ჩ-----ემ რ----- გ-----ეს ვერ გადაუხადა ვალი, სახლი რ----- გ-----ის მიერ გადაფორმდა ი----- მ-----ის სახელზე, რომელმაც, თავის მხრივ, სახლი თ----- ლ-----ეზე გადააფორმა, აღებული თანხით კი რ----- გ-----ის ვალი იქნა გასტუმრებული 25 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ.

53.რ----- გ-----ის ჩვენებით პალატა დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ი----- მ-----ემ იცოდა, რომ თუ ს-----ები ფულს მოიტანდნენ, სახლი უნდა დაებრუნებია. ე----- ს-----ს და ი----- მ-----ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას იმ დღეს ფული არავის გადაუხდია, შემდეგ კი, როცა ი.მ-----ემ გაყიდა სახლი, აღებული თანხა გადასცა რ-----ს. რ----- გ-----ის განმარტებით, დადგენილია, რომ ს-----ებთან ორჯერ იყო მისული და გააფრთხილა ისინი, ეს სახლი იყიდება და თუ მ-----ემ არ გამოგასახლათ, ლ-----ე მაინც გამოგასახლებთო (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი 14.12.2017 წ. 12:37:50). ი----- მ-----ის ინტერესი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების იყო ის, რომ თუ ვალს ვერ გაისტუმრებდნენ ს-----ები, ი.მ-----ე სახლის გაყიდვით აღებული თანხით გაისტუმრებდა ლ---ს ვალს რ----- გ-----ის მიმართ.

54.საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

55.გამომდინარე ზემოაღნიშნული მითითებებიდან, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მტკიცების ტვირთის სწორად გადანაწილებით მართებულად დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები.

56.უპირველესად, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებებზე, რომ ე----- ს-----ის სარჩელით დავის საგანს წარმოადგენს 2010 წლის 4 ნოემბრისა

და 2015 წლის 28 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომლებიც დაიდო, ერთის მხრივ, მოსარჩელე ე----- ს-----სა და ი----- მ-----ეს და, მეორე მხრივ, ი----- მ-----ის წარმომადგენელს, ა-----ნ გ-----ესა და თ----- ლ-----ეს შორის.

57.სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებებს მოსარჩელე ე.ს-----ი ედავება შემდეგი არგუმენტებით: 2010 წლის 5 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმებისას მხარეებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნება არ გამოუხატავთ, გამყიდველს მყიდველისთვის ქონება არ გადაუცია, ხოლო მყიდველს ქონებაში თანხა არ გადაუხდია.

58.კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ, მოწმეთა ჩვენებები და მხარეთა ახსნა-განმარტებები სწორედ აღნიშნულს ადასტურებენ.

59.მართლაც, დადგენილია, რომ ე----- ს-----ის შვილიშვილს, ლ--- ჩ-----ეს, გააჩნდა ფინანსური ვალდებულებები რ----- გ-----ის მიმართ, რომლის გადახდის უზრუნველსაყოფად გირაოში ჩადო მისი კუთვნილი „ბმვ 520“, მეგობრის კ--- ჩ----- კუთვნილი „მერსედესის“ მარკის ავტომანქანა, მეგობრის ჯ----- სამგზავრო ავტობუსი. რ----- გ-----ეს მსუბუქი ავტომანქანები გაფორმებული ჰქონდა მეგობრის გ----- დ----- სახელზე, ხოლო ავტობუსი ი----- მ-----ის სახელზე. ვინაიდან, მესაკუთრემ გაასხვისა „მერსედესის“ მარკის ავტომანქანა, აუცილებელი გახდა მისი გადაფორმება. შესაბამისად, ლ--- ჩ-----ე და რ----- გ-----ე შეთანხმდნენ, რომ ვალის გადახდამდე ბებიის ე----- ს-----ის სახლს ჩ-----ე გადაუფორმებდა რ----- გ-----ეს. აღნიშნულ წინადადებას დაეთანხმა უძრავი ქონების მესაკუთრეც და საჯარო რეესტრში შედგა გარიგება, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ი----- მ-----ე.

მითითებული გარიგების რეალური შინაარსის შესაფასებლად, სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას გაამახვილებს მხარეთა ნებაზე, კერძოდ, ჰქონდათ თუ არა მათ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების განზრახვა.

60.როგორც საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან იკვეთება, სადავოდ ქცეული პირველი ნასყიდობის შემთხვევაში (2010 წლის 4 ნოემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულება ე----- ს-----სა და მყიდველს ი----- მ-----ეს შორის) ხელშეკრულების მონაწილე არც ერთი მხარის, არც ე----- ს----- და არც ი----- მ-----ის ნამდვილ ნებას არ წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება.

61. პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარიგებით ლ— ჩ-----ემ მოახდინა უზრუნველყოფა რ----- გ-----ის (ლომბარდის მესაკუთრე) წინაშე არსებული დავალიანებისა, ჩაანაცვლა რა აღნიშნული სადავო საცხოვრებელი სახლით ის ავტომანქანები და ოქროს ნივთები, რომლებიც მისი (ლ— ჩ-----ის) ვალის უზრუნველსაყოფად იყო დაგირავებული რ----- გ-----ის ლომბარდში.

62. ამ ფაქტობრივ გარემოებებს უდავოდ ადასტურებს თავად რ----- გ-----ის მიერ პოლიციის განყოფილებაში 2012 წლის 03 თებერვალს მიცემული განმარტება, ასევე სასამართლო სხდომაზე მიცემული ჩვენება: „მე შემომთავაზეს რომ სახლის გადმოფორმებით (გადმოფორმებით! და არა სყიდვის ნამდვილი ნების გამოხატვით) მე პრობლემა არ შემექმნებოდა და **მომავალში მივიღებდი ჩემს ვალს, მე ბევრი ვიფიქრე და დავთანხმდი აღნიშნულ წინადადებას...** (ს.ფ. 114) წაკედით საჯარო რეესტრში, სადაც უნდა დადებულიყო ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, არ მახსოვს, ლ—მ სახლი თავისი ინიციატივით შეაფასა 32000 თუ 33 000 ლარად, რაც დაფიქსირდა ხელშეკრულებაში. (უპირველესად, რაც ამ ჩვენებიდან რეალურად ჩანს, არის ის, რომ არც მყიდველი და არც გამყიდველი არ მონაწილეობდნენ გარიგების დადებაში, არც გასაყიდი ქონების შეფასებაში) სახლი მე გავაფორმე ჩემი ბიძაშვილის ი----- მ-----ის სახელზე, რადგან მე ვაპირებდი საზღვარგარეთ წასვლას (უდავოა, რომ მყიდველს ი----- მ-----ეს არც სახლი უნახავს, არც მისი ყიდვისა და შეძენის სურვილი გამოუთქვამს, არც თანხა გადაუხდია)... **ლ— ჩ-----ე ყოველივე ზემოხსენებულს, მანქანებსაც და სახლსაც მიფორმებდა ვალის გარანტად, თავისი სურვილისამებრ, მეგობრებისა და ნათესავების თანხმობით).**

63. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ რეალურად არანაირ ნასყიდობას ე----- ს-----სა და ი----- მ-----ეს შორის ადგილი არ ჰქონია და ეს გარიგება დაიდო რ----- გ-----ის წინაშე ლ— ჩ-----ის ვალის უზრუნველსაყოფად.

64. რაც შეეხება სადავოდ ქცეულ მეორე გარიგებას, რომელიც შედგა 2015 წლის 28 მაისს ი----- მ-----ის წარმომადგენელს ა-----ნ გ-----ეს (გამყიდველი) და მყიდველს თ----- ლ-----ეს შორის იმავე რ----- გ-----ის ჩვენებით (ს.ფ. 115) მან შეიტყო, რომ ა-----ნ გ-----ე, რომელიც მისი ბიძაშვილია აპირებდა სახლის ყიდვას, შესთავაზა მას ეს სახლი და მიყიდა 25 000 აშშ დოლარად. სახლთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე ა-----ნი ინფორმირებული იყო, მან ფული გადაიხადა. ა-----ნის მიერ თანხის გადახდაზე მიუთითებს თავად ლ— ჩ-----ეც: „მე როგორც გავიგე ჩემი ბებიის სახლი უყიდიავინმე ა-----ნ გ-----ეს (ს.ფ. 110),

როცა მე მას სახლის გამოსხნაზე ვესაუბრე ა-----ნმა მითხრა, რომ დამიბრუნებდა სახლს თუ მე გადავიხდიდი 30 000 ლარს“.

65. როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, სადავოდ ქცეულ გარიგებაში გარიგების მონაწილე მხარეთა წარმომადგენელი ა-----ნ გ-----ე იყო, იგი იყო ი----- მ-----ის (პირველი მყიდველისა და ამავდროულად გამყიდველის) წარმომადგენელი 2015 წელს ი----- მ-----ესა და თ----- ლ-----ეს შორის სადავო სახლზე დადებული გარიგების დროს.

66. ა-----ნ გ-----ე რომ სადავო სახლთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე ინფორმირებული იყო - უდავო გარემოებაა (ს.ფ. 115).

67. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა რ----- გ-----ემ დაადასტურა რომ იგი ორჯერ იყო მისული ს-----ებთან და გააფრთხილა ისინი ეს სახლი იყიდება და თუ მ-----ემ არ გამოგასახლათ, ლ-----ე მაინც გამოგასახლებთო (2017 წ. სხდომის ოქმი 14.12 12:37:50). სასამართლო სხდომაზე მანვე დაადასტურა, რომ შემძენი თ----- ლ-----ე არის მისი უბნელი, ნაცნობი და მეგობარი (იხ. სხდომის ოქმი 14.12.2017წ. 12:49:42).

68. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე (და არა მხოლოდ) მტკიცებულებათა გონივრული შეფასებით, პალატა მიიჩნევს, რომ თ----- ლ-----ე არის სადავო ქონების არაკეთილსინდისიერი შემძენი.

69. უდავოაა დადგენილი, რომ სადავო უძრავ ქონებაში, რომელიც მდებარეობს ქ. ქუთაისში, ფ----- მ----- ქ-----ში, ამჟამად გ----- ბ----- ქ-----, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდეც და შემდგომშიც, ცხოვრობენ ე----- ს-----ი, რომელიც არის პენსიონერი, მისი ვაჟი მ----- ს-----ი, მეუღლესა და შვილებთან ერთად. რაც შეეხება შვილიშვილს ლ----- ჩ-----ეს, იგი არის ე----- ს-----ის შვილიშვილი და არ ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე.

70. უდავოაა დადგენილი, რომ აპელანტ ი. მ-----ეს არც ხელშეკრულების დადებისთანავე და არც მას შემდეგ არ ქონია სადავო ქონების შეძენის სურვილი, არ უნახავს ქონება, არ უცდია დაუფლებოდა მას; საქმის მასალებით არ დასტურდება მის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა; გარიგებით განსაზღვრული ფასი შეუსაბამო და არაგონივრული იყო ნივთის საბაზრო ფასთან შედარებით. ეს ყოველივე სასამართლოს უქმნის რწმენას იმისას, რომ მხარეებმა ლ----- ჩ-----ისა და რ----- გ-----ეს შორის არსებული სასესხო ურთიერთობები უზრუნველყვეს ჯერ ავტომატურად და ოქროთი, **ხოლო**

მოგვიანებით - 2010 წლიდან სადავო საცხოვრებელი სახლით - ე----- ს-----ის ქონებით, რეალურად იპოთეკით. გარიგებაში მითითებული ფასი კი იყო არა ნასყიდობის საზღაური, არამედ უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოცულობა. აქვე პალატა ადგენს იმას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მყიდველი (ი.მ-----ე) არ წარმოადგენს სასესხო ურთიერთობის მონაწილე მხარეს - კრედიტორს, შესაბამისად, აპელანტ ი.მ-----ეს სადავო ნივთზე არც საკუთრების და არც იპოთეკის უფლება არ გააჩნდა.

71.ამის შესაბამისად, პალატის აზრით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას მართებულად გამოიყენა დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი ნორმები: ბათილია, გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოყვეს.

72.მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების მონაწილენი ნამდვილ ნებას ფარავენ სხვა გარიგებით და მათი ნება მიმართულია სხვა გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისკენ. ამგვარი გარიგების დასადასტურებლად პირდაპირი მტკიცებულების წარდგენა მეტად რთულია, რადგან გარიგების სასამართლოსეული შეფასება (მოჩვენებითობა და თვალთმაქცურობა) ეფუძნება საქმის მასალების ერთობლივ ანალიზს და შინაგან რწმენას.

73.სწორედ საქმის მასალების ერთობლიობით პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2010 წელს ე----- ს-----სა და ი----- მ-----ეს შორის დადებული გარიგება არ იყო მიმართული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისკენ, ამ გარიგების მონაწილე მხარეთა ნამდვილი ნება (ე----- ს-----ისა და ი----- მ-----ისა) სხვა მხარეთა რ----- გ-----ესა და ლ--- ჩ-----ეს შორის არსებული სხვა გარიგების დაფარვას ემსახურებოდა მიზნად (რ----- გ-----ის წინაშე ლ--- ჩ-----ის ვალის უზრუნველყოფას).

74.თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამომვლენი სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა, მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. კონკრეტულ შემთხვევაში, 2010 წლის გარიგების მონაწილე მხარეებს ე----- ს-----ისა და ი----- მ-----ის გამოვლენილი ნება და მათი შინაგანი ნება არ იყო ერთმანეთის თანმხვედრი. დადებული

გარიგებით ისინი ფარავდნენ სხვა გარიგებას, შეთანხმებას, რომელი შეთანხმებაც ფაქტობრივად რ----- გ-----ესა და ლ--- ჩ-----ეს შორის არსებობდა, რომლის დადების ნებაც მათ რეალურად გააჩნდათ. ეს იყო რ----- გ-----ის წინაშე ლ--- ჩ-----ის ვალის უზრუნველყოფი გარიგება, ნების ამგვარი გამოვლინება კი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, გარიგების ბათილობის საფუძველია.

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

76.პალატა განმარტავს, რომ შემძენის კეთილსინდისიერების კვლევის აუცილებლობა მაშინ დგას დღის წესრიგში, როცა გარიგებას სამართლებრივი ხარვეზი გააჩნია, რაც შეეხება თავად თვალთმაქცურობას - იგი სამართლის საკითხია.

77.პალატა მიიჩნევს, რომ ე----- ს-----სა და ი----- მ-----ეს შორის 2010 წელს დადებული ხელშეკრულება ნამდვილად იყო თვალთმაქცური გარიგება, ისევე, როგორც 2015 წელს ი.მ-----ესა და თ.ლ-----ეს შორის დადებული გარიგება.

78.საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, არაკეთილსინდისიერი შემძენი არის ის, ვინც უძრავი ნივთის შეძენის მომენტში იცოდა, რომ გამყიდველი არ იყო მესაკუთრე (სკ-ის 185 მუხლი)

79.საქმის მასალებით უტყუარად არის დადასტურებული, რომ თ----- ლ-----ე (ბოლო მყიდველი) იყო რ----- გ-----ის უბნელი, მეგობარი და ახლობელი, რომელმაც გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში იცოდა ის ისტორია, რაც შეძენილ საკუთრებას უკავშირდებოდა.

80.პალატა სრულად იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს ლ-----ის არაკეთილსინდისიერ მყიდველად, მხარედ, შეფასების ნაწილშიც.

81.მართლაც, სწორად შეაფასა სასამართლომ, რომ ლ-----ე არ იყო კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგან მან იცოდა, რომ ი----- მ-----ე სადავო

ქონების მესაკუთრედ მოჩვენებითი გარიგების საფუძველზე დარეგისტრირდა - რომლის იქითაც, რეალურად, ლ— ჩ-----ის ფინანსური ვალდებულებები იყო უზრუნველყოფილი რ----- გ-----ის მიმართ.

82.პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ ასეთი რწმენა მას შეექმნა, უპირველესად, მოწმის სახით დაკითხული ლ— ჩ-----ის და რ----- გ-----ის ჩვენებიდან გამომდინარე, რომლის მიხედვითაც, ი----- მ-----ის (გამყიდველის) წარმომადგენელი ა-----ნ გ-----ე იყო რ----- გ-----ის ბიძაშვილი, ხოლო შემძენი თ----- ლ-----ე რ----- გ-----ის მეგობარი. ის, რომ ა-----ნ გ-----ე, რ----- გ-----ე და თ----- ლ-----ე მოქმედებდნენ შეთანხმებულად, დასტურდება იქედანაც, რომ რ----- გ-----ე მივიდა ს-----ებთან და გააფრთხილა: ეს სახლი იყიდება, ვალი გადაიხადეთ, თორემ თუ მ-----ემ არ გამოგასახლათ, ლ-----ე მაინც გამოგასახლებთო. ამასთან, 2015 წლის 28 მაისის ხელშეკრულების გაფორმებისას სადავო სახლში ცხოვრობდნენ ს-----ები, მიუხედავად ამისა, თ----- ლ-----ემ მაინც შეიძინა უძრავი ქონება, რაც ადასტურებს, რომ მან კარგად იცოდა საქმის გარემოებები, მათ შორის, ს-----ების პრეტენზიები საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით.

83.ნასყიდობის ხელშეკრულების არსი მყიდველისათვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემაში მდგომარეობს, ხოლო შემძენის ინტერესია უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის მიღება. აქედან გამომდინარე, სავსებით მართებულად მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლომ რომ გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში, თ----- ლ-----ეს უნდა გამოერკვია, რატომ არ სარგებლობდა უძრავი ქონებით ი----- მ-----ის ოჯახი, რატომ არ იყო ქონება მ-----ის მფლობელობაში. ამ კუთხით მას სარჩელის საწინააღმდეგო მტკიცება არც განუხორციელებია... კერძოდ, არ მიუთითებია იმ სარწმუნო ფაქტებსა თუ მტკიცებულებებზე, რაც გარიგების დადების დროს მისი, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებას დაადასტურებდა.

84.საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთზე ფაქტობრივად არსებული უფლებების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

85.ხემოაღნიშნული მსჯელობებიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტებს სადავო ნივთზე არ მოუპოვებიათ საკუთრების უფლება, ეს ნიშნავს, რომ სადავო ქონების მესაკუთრე, კვლავ, ე----- ს-----ია. ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, მისი მფლობელობიდან სადავო ქონების გამოთხოვა დაუშვებელია. რის გამოც თ.ლ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეთა

გამოსახლების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

86.რაც შეეხება აპელანტის პრეტენზიას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არ დადგენასთან დაკავშირებით (რაკილა სასამართლომ გარიგება თვალთმაქცურად ჩათვალა), პალატა განმარტავს შემდეგს:

87.საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დადება, მაშინ გამოიყენება დაფარული (თვალთმაქცური) გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

88.მაგრამ, კონკრეტულ შემთხვევაში, პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას დაადგინოს იპოთეკა, რადგან:

89.სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იპოთეკა ფორმასავალდებულო გარიგებაა. სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის არსებით პირობებზე საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით შეთანხმდებიან. იპოთეკის ხელშეკრულების არსებითი პირობა მისი მხარეები, ე.ი. კრედიტორი და მოვალეა. შესაბამისად ამისა, იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულად რომ ჩაითვალოს, აუცილებელია ხელშეკრულებაში ისინი იყვნენ მითითებული. ამას სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი ერთმნიშვნელოვნად ადგენს.

90.სადავო ხელშეკრულებებში კი მხარეები - კრედიტორი და მოვალე - მითითებულნი არ არიან. ე.ი. მათ ნაწილში ხელშეკრულება ფორმის დარღვევით არის დადებული და სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად - ბათილია.

91.სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, იპოთეკა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გამოიყენება ე.ი. აქცესორული უფლება და სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ძირითადი ვალდებულების გარეშე არ არსებობს. უდავოა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეებს, ე.ი. მესამე პირებსა და ე----- ს-----ს შორის ვალდებულებები არ არსებობდა. ამის შესაბამისად, არ არსებული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკის დადგენა შეუძლებელია.

92.იპოთეკის დადგენა კონკრეტულ შემთხვევაში პროცესუალურადაც შეუძლებელია, გამომდინარე იქედან, რომ კრედიტორი რ----- გ-----ე და

მოვალე ლ— ჩ-----ე საქმეში მხარეებად არ მონაწილეობენ და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, მათ მიმართ გადაწყვეტილების გამოტანა - დაუშვებელიცაა.

93.ამგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებათა არსებობის პირობებში, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ კანონშესაბამისია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები;

94.აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. თ----- ლ-----ისა და ი----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების 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.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის

გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-4-7 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

/თამარ სვანიძე/

მოსამართლეები:

/ირმა პერანიძე/

/სიმონ ჩხაიძე/