



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1353-2018წ.

28 თებერვალი

2019 წელი

№ 010210018002048843

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) თამარ სვანიძე  
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე, ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი ბექა გიორგაძე

**აპელანტი:** გ----- მ-----ი

წარმომადგენელი: ი-----ი ა-----ი

**მოწინააღმდეგე მხარე:** ჯ----- კ-----ა

წარმომადგენელი: ვ--- ხ-----ი

**დავის საგანი:** ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე ჯ----- კ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების გ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრაცია

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება:** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილება

**სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:**

1. გ----- მ-----მა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხედ ჯ----- კ-----ა მიუთითა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე ჯ----- კ-----ას საკუთრების

უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების თავის სახელზე რეგისტრაცია მოითხოვა.

2. მოსარჩელის განმარტებით: იგი არის ი--- მ-----ის შვილი, ამავედროულად, იყო ი--- მ-----ის უფლებამოსილი წარმომადგენელი და შემდგომში - მისი სამკვიდრო ქონების მიმღები პირი.

3. 2008 წლის 2 აპრილს ი--- მ-----მა გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ზ----- გ-----თან, მ----- ყ-----თან და ნ----- ც-----თან. სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა ი--- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე: ქ.ბათუმი, ჰ----- ქ. №46.

4. 2008 წლის 10 ივლისს ი--- მ-----მა მოქალაქეებთან ე----- ბ-----სა და ნ--- ჩ-----ესთან გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა ასევე ი--- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე: ჰ----- ქ. №46.

5. გ----- მ-----მა, როგორც მამის უფლებამოსილმა წარმომადგენელმა, იპოთეკარების: ე----- ბ-----ს, ნ--- ჩ-----ის, ნ----- ც-----ის, მ----- ყ-----ის სასარგებლოდ შეასრულა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. შესაბამისად, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში დარჩა მხოლოდ იპოთეკარ ზ----- გ-----ის სასარგებლოდ.

6. 2011 წლის 6 სექტემბერს, ი--- მ-----ის რწმუნებულმა მოსარჩელე გ--- -- მ-----მა ჯ----- კ-----ასთან ფორმალურად დადო უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა, მხარეთა რეალური ნება მიმართული იყო არა ნასყიდობის, არამედ მათ შორის სასესხო ურთიერთობების წარმოშობისაკენ. შესაბამისად, მხარეთა შორის დაიდო არა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ სესხის ხელშეკრულება, რადგან მოსარჩელე მხარის მიზანი იყო არსებული ვალების გასტუმრება და არა უძრავი ქონების გაყიდვა.

7. ხელშეკრულების თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ მსესხებელი ი--- მ----- --ი 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე გამსესხებელს სრულ თანხას ვერ დაუბრუნებდა, სწორედ ამის შემდეგ წარმოეშობოდა მოპასუხე ჯ----- კ-----ას საკუთრების უფლება აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე. შესაბამისად, მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულება განხორციელდა არა ერთი მხრივ, უძრავი ნივთისა და მეორე მხრივ, მისი საფასურის გადაცემით, არამედ

მათ შორის დამყარდა წმინდა სასესხო ურთიერთობა, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე მხარემ გადასცა სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა.

8. გარდა ამისა, მხარეთა რეალურ მიზანს კიდევ უფრო ნათლად უსვამს ხაზს ის გარემოება, რომ მსესხებელ ი--- მ-----ს ეს უძრავი ქონება კი არ უნდა გამოესყიდა, არამედ გამსესხებლისათვის - ჯ----- კ-----ასათვის უნდა დაებრუნებინა მისთვის გადაცემული თანხა სრულად. რაც, ცხადია, განსხვავდება გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან. ვინაიდან, ხელშეკრულების მხარეებმა ხელშეკრულების შესრულების ობიექტად აქციეს არა უძრავი ქონება, არამედ თანხა - 180000 აშშ დოლარი. შესაბამისად, მხარეთა ნამდვილი ნება მიმართული იყო არა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ, არამედ მხარეები ითვალისწინებდნენ თანხის უკან დაბრუნების შესაძლებლობას.

9. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის მიხედვით უდავოა, რომ მხარეთა მიერ დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს მოჩვენებით დადებული ხელშეკრულების ერთ-ერთ სახეს, კერძოდ, თვალთმაქცურ გარიგებას.

10. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაფარეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რაც მათ მიერ გამოვლენილი თვალთმაქცური მოქმედებით გახდა შესაძლებელი.

11. მიუხედავად ამისა, 2011 წლის 23 სექტემბერს უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ბათუმი, ჰ----- ქ. №46, საკადასტრო კოდი 0----- საჯარო რეესტრში აღირიცხა გამსესხებლის ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში. ხოლო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ----- მ-----სა და მის ოჯახის წევრების მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სადავო უძრავი ქონება, რის შემდეგაც მოსარჩელეს ეზღუდება მისი საკუთრებით სარგებლობის უფლება.

### **მოპასუხის პოზიცია:**

12. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მხარეთა შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რასაც მოყვა კიდევაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგები. ამდენად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

13. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ----- მ-----ის სარჩელი.

14. დადგენილი იქნა, რომ 2008 წლის 2 აპრილს ი---- მ-----მა გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ზ----- გ-----თან, მ----- ყ-----თან და ნ----- ც-----თან. სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა ი---- მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46.

15. 2008 წლის 10 ივლისს ი---- მ-----მა კვლავ გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ე----- ბ-----სა და ნ---- ჩ-----ესთან. აღნიშნული სესხიც უზრუნველყოფილი იქნა ი---- მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში.

16. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მსესხებელმა შეასრულა ზ/აღნიშნული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ე----- ბ-----ს, ნ---- ჩ-----ის, ნ----- ც-----ის და მ----- ყ-----ის სასარგებლოდ და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში დარჩა მხოლოდ ზ----- გ-----ის ნაწილში. 2011 წლის 10 აგვისტოს მდგომარეობით ზ----- გ-----ზე გადასახდელი სესხის თანხა, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო ი---- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით შეადგენდა 103 100 აშშ დოლარს.

17. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი გ----- მ-----ის 2011 წლის 10 აგვისტოს წერილით დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ/აღნიშნული თანხის დაფარვის სანაცვლოდ ი---- მ-----ის წარმომადგენელმა გ----- მ-----მა აიღო ვალდებულება, რომ ხელწერილის გაფორმებიდან 10 დღის ვადაში ზ----- გ-----ისათვის დასაბრუნებელი სესხის თანხის სანაცვლოდ ზ----- გ-----ს საკუთრებაში გადასცემდა ამავე სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთულ ი---- მ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში.

18. სასამართლომ დადგინა, რომ გ----- მ-----ის მიერ არ ყოფილა შესრულებული ზ/აღნიშნული ხელწერილით ნაკისრი ვალდებულება.

19. 2011 წლის 06 სექტემბერს ი--- მ-----ის წარმომადგენელ გ----- მ-----სა და ჯ----- კ-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის თანახმადაც, ი--- მ-----ის წარმომადგენელმა გ----- მ-----მა ჯ----- კ-----ას მიყიდა ი--- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში. უძრავი ქონების ნასყიდობის თანხა განისაზღვრა 180 000 აშშ დოლარად, რაც იმ დროინდელი კურსით შეადგენდა 297 000 ლარს.

20. მხარეები აღნიშნული ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ, რომ თუ გამყიდველი ი--- მ-----ის წარმომადგენელი გ----- მ-----ი 2011 წლის დეკემბრის თვის ბოლომდე სრულად დაუბრუნებდა ჯ----- კ-----ას მის მიერ გადახდილ ნასყიდობის თანხას, ნასყიდობის ხელშეკრულება გაუქმდებოდა და აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა, შესაბამისად, ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხებოდა ი--- მ-----ის საკუთრებაში.

21. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის თანხის საფასურში ჯ----- კ-----ას მიერ დაფარული იქნა ი--- მ-----ის მიერ ზ----- გ-----ის მიმართ არსებული ვალიც 103 100 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის სანაცვლოდაც თავიდან უზრუნველყოფილი იყო სადაო უძრავი ქონება.

22. დადგენი---, რომ არც ი--- მ-----ის და არც მისი წარმომადგენლის გ----- მ-----ის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ანუ 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე არ ყოფილა გამოყენებული გამოსყიდვის უფლება და მათ მიერ არანაირი თანხა ჯ----- კ-----ასათვის დაბრუნებული არ ყოფილა, რის შემდეგაც ხელშეკრულების შესაბამისად სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში ყოველგვარი შეზღუდვისა და აკრძალვის გარეშე.

23. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/22-2016) დაკმაყოფილდა ჯ----- კ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა, რომლის თანახმადაც ი--- მ-----ის, გ----- მ-----ის, ი--- მ-----ის, გ--- მ-----ის, მ----- მ-----ის და მ----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში (საკადასტრო კოდი N0-----) და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ჯ----- კ-----ას.

24. ი--- მ-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 23 სექტემბერს. ი--- მ-----ის

მთლიანი სამკვიდრო ქონება (აქტივები და პასივები) მიიღო მისმა შვილმა გ-----  
მ-----მა.

25. სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენი---, რომ 2011 წლის 06 სექტემბერს ი--- მ-----ის წარმომადგენელ გ----- მ-----ს და ჯ----- კ-----ას შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის თანახმადც ი--- მ-----მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ----- ქ. №46-ში, საკადასტრო კოდი NO----- მიყიდა ჯ----- კ-----ას 180 000 აშშ დოლარად. ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ გამოსყიდვის ვადაზე, კერძოდ, ხელშეკრულების თანახმად, ჯ----- კ-----ა უფლებას უტოვებდა გამყიდველს, რომ იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი მხარე 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე სრულად დაუბრუნებდა ჯ----- კ-----ას ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ნასყიდობის საგანი კვლავ დაუბრუნდებოდა ი--- მ-----ს.

26. სასამართლომ დაადგინა, რომ ი--- მ-----ს არ გამოუყენებია გამოსყიდვის უფლება ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, ანუ 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე. ასევე დადგენი--- და მხარეები სადაოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ არც ვადის გასვლის შემდეგ არ დაუბრუნებია არც ი--- მ-----ს და არც მის წარმომადგენელ გ----- მ-----ს ჯ----- კ-----ასათვის ნასყიდობის საგნის ღირებულება. ვინაიდან გამყიდველმა არ გამოიყენა გამოსყიდვის უფლება ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, ხელშეკრულების შესაბამისად სადაო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში ყოველგვარი შეზღუდვისა და აკრძალვის გარეშე. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით კი დაკმაყოფილდა ჯ----- კ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა და ი--- მ-----ი მისი ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლებული იქნა ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებიდან, მდებარე ქ.ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში.

27. სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით და აღნიშნული რეგისტრაციისათვის, საფუძვლის – უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის თაობაზე გარიგების დამოწმება სავალდებულოა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ჰქონდა ადგილი. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული იქნა კანონით დადგენილი წესით და უძრავ ნივთზე მოპასუხის საკუთრების უფლება წარმოიშვა მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერის და აღნიშნული ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

28. სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არ შეიძლება მივიჩნიოთ არც მოჩვენებით და არც თვალთმაქცურ გარიგებად, ვინაიდან, დადგენი---, რომ ი--- მ-----ს და ჯ----- კ-----ას შორის სადავო გარიგების დადების მიზანი იყო სწორედ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გამოსყიდვის უფლებით, ასევე დადგენი---, რომ ი--- მ-----ს არ უსარგებლია გამოსყიდვის უფლებით, რის გამოც ყოველგვარი შეზღუდვა სადაო უძრავ ქონებაზე მოიხსნა. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება არანაირი ფაქტი იმის შესახებ, რომ სადავო ხელშეკრულება დადებულია კანონით დადგენილი წესისა და აკრძალვების საწინააღმდეგოდ, ან იგი ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

29. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა 54-ე და 56-ე მუხლით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი.

30. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 68-ე, 69-ე, 183- ე, 311<sup>1</sup>-ე, 477-ე, 509-ე, 510-ე მუხლებზე, ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 102 და 105-ე მუხლებზე.

### **სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

#### **ფაქტობრივი საფუძვლები**

31. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გ----- მ-----ის მიერ იქნა გასაჩივრებული სააპელაციო წესით. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

#### **აპელანტის განმარტება:**

32. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ 2011 წლის 06 სექტემბერს ი--- მ-----ის წარმომადგენელ გ----- მ-----სა და ჯ----- კ-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით მაშინ, როდესაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ი--- მ-----ის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებების არსებობა ზ----- გ-----თან, მ----- ყ-----თან, ნ----- ც----- თან, ე----- ბ-----სა და ნ---- ჩ-----ესთან და დაადგინა მსესხებლის მიერ მათ

მიმართ ვალდებულებების შესრულება, გარდა ზ----- გ-----ის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებისა. აპელანტის განმარტებით, როდესაც სასამართლომ დაადგინა ზ----- გ-----ზე გადასახდელი სესხის თანხის არსებობა, ბუნდოვანია სასამართლოს პოზიცია, თუ რატომ უარყო რომ 2011 წლის 06 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება მიმართული იყო არა ნასყიდობის, არამედ მხარეთა შორის სასესხო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სესხის უზრუნველყოფის ურთიერთობის წარმოშობისკენ.

33. სასამართლომ რეალურად არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ 2011 წლის 6 სექტემბრის ხელშეკრულება მხარეებს შორის ფორმალური იყო, რომლის მიზანს არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მოპასუხისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემა. მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება მიმართული იყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისაკენ რაც ცხადია, სადავო გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

34. ცალსახაა რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური ნასყიდობა-გამოსყიდვის და მეორე – რეალური სესხისა და იპოთეკის.

35. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის თანხის საფასურში ჯ----- კ-----ას მიერ დაფარულ იქნა ი---- მ-----ის მიერ ზ----- გ-----ის მიმართ არსებული ვალიც 103 100 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის სანაცვლოდაც თავიდანვე უზრუნველყოფილი იყო სადავო უძრავი ქონება.

36. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და 248-ე მუხლების გვერდის ავლით გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. სასამართლომ სრულიად არასწორად დაადგინა, რომ ჯ----- კ-----ამ ზ----- გ-----ის მიმართ არსებული ვალი - 103 100 აშშ დოლარი გადაიხადა. სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნას, ვინაიდან ჯ----- კ-----ას მიერ ზ----- გ-----ის მიმართ არსებული ვალის გადახდას არათუ მოსარჩელე, არამედ მოპასუხეც კი არ ადასტურებს.

37. სასამართლომ დაადგინა, რომ არც ი---- მ-----ის და არც მისი წარმომადგენლის გ----- მ-----ის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ანუ 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე არ ყოფილა გამოყენებული გამოსყიდვის უფლება და მათ მიერ არანაირი თანხა ჯ----- კ-----ასათვის დაბრუნებული არ ყოფილა, რის შემდეგაც ხელშეკრულების შესაბამისად სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში ყოველგვარი შეზღუდვების და აკრძალვის გარეშე; აპელანტის

განმარტებით, მაშინ, როდესაც სახეზე არ გვაქვს ჯ----- კ-----ას მიერ ი---- მ-----  
—ისთვის თანხის გადაცემის ფაქტი, გაურკვეველია სასამართლომ რის  
საფუძველზე მიიჩნია საჭიროდ არარსებული თანხის დაბრუნების  
ვალდებულება მოპასუხისთვის. სასამართლომ მსჯელობის მიღმა დატოვა  
სადავო უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში  
აღრიცხვის მიზეზი, მაშინ, როდესაც მოპასუხის მხრიდან არ მომხდარა  
მოსარჩელისთვის 180 000 აშშ დოლარის გადაცემა.

38. სადავო გარიგება დაიდო მხოლოდ ზ----- გ-----ის წინაშე არსებული  
სესხის 103 000 აშშ დოლარის დაბრუნების უზრუნველყოფისთვის და ნაცვლად  
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა გაფორმებულ იქნა ნასყიდობის  
ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ როდესაც არც ნასყიდობის  
თანხა არ ყოფილა გადახდილი ჯ----- კ-----ას მიერ.

39. სასამართლომ არასწორად განმარტა სსკ-ის 56-ე მუხლი, ვინაიდან  
სახეზე იყო მოჩვენებითი გარიგების არსებობისთვის აუცლებელი ორი  
ძირითადი პირობა: 1) გარიგება არის ფიქციურად დადებული; 2) მხარეებს არ  
აქვთ გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგების დადგომის  
განზრახვა.

40. აპელანტის განმარტებით, მსესხებელ ი---- მ-----ს სადავო უძრავი  
ქონება კი არ უნდა გამოესყიდა, არამედ გამსესხებლისათვის - ჯ----- კ-----  
ასათვის უნდა დაებრუნებინა მისთვის სესხად გადაცემული თანხა სრულად,  
რაც ცალსახად განსხვავდება გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის  
ხელშეკრულებისაგან. ამასთანავე, საყურადღებოა მოჩვენებითი  
ხელშეკრულების დადების მიზანი, რომ ხელშეკრულების ობიექტს  
წარმოადგენდა არა უძრავი ქონება, არამედ 103 000 აშშ დოლარი, რომლის  
მიღების შემდგომ უნდა მომხდარიყო მოსარჩელის მიერ ნაკისრი  
ვალდებულებების შესრულება.

41. სასამართლომ მსჯელობის მიღმა დატოვა ჯ----- კ-----ას მიერ გ----- მ-----  
-----ის მიმართ 180 000 აშშ დოლარის გადაუცემლობის ფაქტი. სასამართლომ  
მსჯელობის მიღმა დატოვა ასევე სადავო უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში ჯ---  
---- კ-----ას საკუთრებაში აღრიცხვის მიზეზი, მაშინ, როცა მოპასუხის მხრიდან  
არ მომხდარა მოსარჩელისთვის 180 000 აშშ დოლარის გადაცემა.

## **სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

42. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა

წარმომადგენლების განმარტებები და თვლის, რომ გ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

**პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით მიუთითებს შემდეგს:**

დადგენი---, რომ:

43. 2008 წლის 2 აპრილს ი--- მ-----მა გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ზ----- გ-----თან, მ----- ყ-----თან და ნ----- ც-----თან. სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების დაბრუნება უზრუნველყოფილი იქნა ი--- მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46 (იხ. ხელშეკრულება, ამონაწერი, ს/ფ 10-16).

44. 2008 წლის 10 ივლისს ი--- მ-----მა კვლავ გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ე----- ბ-----სა და ნ----- ჩ-----ესთან. აღნიშნული სესხიც უზრუნველყოფილი იქნა ი--- მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში (იხ. ხელშეკრულება, ამონაწერი, ს/ფ 17-24).

45. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მსესხებელმა შეასრულა ზ/აღნიშნული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ე----- ბ-----ს, ნ----- ჩ-----ის, ნ----- ც-----ის და მ----- ყ-----ის სასარგებლოდ და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში დარჩა მხოლოდ ზ----- გ-----ის ნაწილში (იხ. ხელშეკრულებები ს/ფ 25-33).

46. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი ი--- მ-----ის წარმომადგენლის გ----- მ-----ის 2011 წლის 10 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილით დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2011 წლის 10 აგვისტოს მდგომარეობით ზ----- გ-----ზე გადასახდელი სესხის თანხა, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო ი--- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით შეადგენდა 103 100 აშშ დოლარს. ზ/აღნიშნული თანხის დაფარვის სანაცვლოდ, ი--- მ-----ის წარმომადგენელმა გ----- მ-----მა აიღო ვალდებულება, რომ ხელწერილის გაფორმებიდან 10 დღის ვადაში ზ----- გ-----ისათვის დასაბრუნებელი სესხის თანხის სანაცვლოდ ზ----- გ-----ს საკუთრებაში გადასცემდა ამავე სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთულ ი--- მ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში (იხ. ხელწერილი ს/ფ 77-78).

47. პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ 2011 წლის 06 სექტემბერს ი--- მ-----  
-----ის წარმომადგენელ გ----- მ-----სა და ჯ----- კ-----ას შორის საწოტარო  
წესით გაფორმდა **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება  
გამოსყიდვის უფლებით**, რომლის თანახმადაც, ი--- მ-----ის  
წარმომადგენელმა გ----- მ-----მა ჯ----- კ-----ას მიყიდა ი--- მ-----ის  
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში.  
უძრავი ქონების ნასყიდობის თანხა განისაზღვრა 180 000 აშშ დოლარად,  
რაც იმ დროინდელი კურსით შეადგენდა 297 000 ლარს. **ნასყიდობის საგანი  
იყო უფლებრივად უნაკლო.**

48. მხარეები აღნიშნული ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ, რომ **თუ  
გამყიდველი ი--- მ-----ის წარმომადგენელი გ----- მ-----ი 2011 წლის  
დეკემბრის თვის ბოლომდე სრულად დაუბრუნებდა ჯ----- კ-----ას მის  
მიერ გადახდილ ნასყიდობის თანხას, ნასყიდობის ხელშეკრულება  
გაუქმდებოდა და აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა, შესაბამისად,  
ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხებოდა ი--- მ-----ის საკუთრებაში,  
წინააღმდეგ შემთხვევაში, სრული საკუთრების უფლება, ყოველგვარი  
შეზღუდვისა და აკრძალვის გარეშე აღირიცხებოდა ჯ----- კ-----ას  
სახელზე (იხ. ხელშეკრულება, ს/ფ 36-40).**

49. დადგენი---, რომ არც ი--- მ-----ის და არც მისი  
წარმომადგენლის გ----- მ-----ის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ  
ვადაში, ანუ 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე არ ყოფილა გამოყენებული  
გამოსყიდვის უფლება და მათ მიერ არანაირი თანხა ჯ----- კ-----ასათვის  
დაბრუნებული არ ყოფილა, რის შემდეგაც ხელშეკრულების შესაბამისად  
სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯ----- კ-----ას  
საკუთრებაში ყოველგვარი შეზღუდვისა და აკრძალვის გარეშე (იხ. ამონაწერი,  
44-45).

50. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 ოქტომბრის  
გადაწყვეტილებით (საქმე N2/22-2016) დაკმაყოფილდა ჯ----- კ-----ას  
სასარჩელო მოთხოვნა, რომლის თანახმადაც ი--- მ-----ის, გ----- მ-----ის,  
ი--- მ-----ის, გ--- მ-----ის, მ----- მ-----ის და მ----- მ-----ის უკანონო  
მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში რიცხული  
უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში (საკადასტრო კოდი N0-----  
-----) და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში  
გადაეცა ჯ----- კ-----ას (იხ. გადაწყვეტილება, ს/ფ 46-53).

51. ი--- მ-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 23 სექტემბერს. ი--- მ-----ის

მთლიანი სამკვიდრო ქონება (აქტივები და პასივები) მიიღო მისმა შვილმა გ----- მ-----მა (იხ. სამკვიდრო მოწმობა, ს/ფ 53-55).

### **სამართლებრივი დასაბუთება:**

უკეთეს რა სამართლებრივ შეფასებას დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, პალატა მიიჩნევს, შემდეგს:

52. სააპელაციო სასამართლოს განსჯის საგანია 2011 წლის 6 სექტემბერს ი---- მ-----სა და ჯ----- კ-----ას შორის დადებული გარიგება არის თუ არა ნამდვილი გარიგება, იგი შეესაბამება ხელშემკვრელ მხარეთა ნამდვილ ნებას, თუ სახეზე გვაქვს ბათილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით გათვალისწინებული მოჩვენებითი ან თვალთმაქცური გარიგება.

53. საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 06 სექტემბერს ი---- მ-----ის წარმომადგენელ გ----- მ-----სა და ჯ----- კ-----ას შორის სანოტარო წესით გაფორმებული **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით**, დადასტურებულია, რომ ი---- მ-----ის წარმომადგენელმა გ----- მ-----მა ჯ----- კ-----ას მიყიდა ი---- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჰ- ა----- ქ. №46-ში. უძრავი ქონების ნასყიდობის თანხა განისაზღვრა 180 000 აშშ დოლარად, რაც იმ დროინდელი კურსით შეადგენდა 297 000 ლარს. **ნასყიდობის საგანი იყო უფლებრივად უნაკლო.**

54. მხარეები აღნიშნული ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ, რომ **თუ გამყიდველი ი---- მ-----ის წარმომადგენელი გ----- მ-----ი 2011 წლის დეკემბრის თვის ბოლომდე სრულად დაუბრუნებდა ჯ----- კ-----ას მის მიერ გადახდილ ნასყიდობის თანხას, ნასყიდობის ხელშეკრულება გაუქმდებოდა და აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა, შესაბამისად, ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხებოდა ი---- მ-----ის საკუთრებაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სრული საკუთრების უფლება, ყოველგვარი შეზღუდვისა და აკრძალვის გარეშე აღირიცხებოდა ჯ----- კ-----ას სახელზე.**

55. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება თვალთმაქცურია, რადგან მხარეებს სურდათ დაედოთ არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რის გამოც იგი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

56. პალატა აღნიშნულ მოსაზრებას არ იზიარებს და განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ საქმის განხილვისას ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც სადავო გარიგების მოჩვენებით ან თვალთმაქცურ ხასიათს დაადასტურებდა.

57. ნიშანდობლივია, რომ აპელანტი მთელ რიგ გარემოებებს ხდის სადავოდ, სახელდობრ:

1) იგი სადავოდ ხდის იმას, რომ ზ----- გ-----ის ვალი გ----- მ-----ს არ გადაუხდია და ეს ფაქტი არასწორად დაადგინა სასამართლომ... პალატა განმარტავს, რომ ეს გარემოება პირდაპირი მნიშვნელობით ვერ და არ გახდება პალატის მსჯელობის საგანი, თუმცა, ერთი რამ კი ცხადია, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ჯ----- კ-----ას საკუთრებაში ყოველგვარი შეზღუდვისაგან (იპოთეკისაგან) თავისუფალი ქონება აღირიცხა.

2) აპელანტი მიუთითებს, რომ სადავო გარიგება ზ----- გ-----ის წინაშე არსებული სესხის 103 000 აშშ დოლარის გასტუმრების უზრუნველსაყოფად გაფორმდა... თუ ეს ასეა და თუ მხარეთა ნება ძველი მოვალის გასასტუმრებლად ახალ მევალესთან ახალ სესხსა და იპოთეკაზე შეთანხმება იყო, პალატას უჩნდება კითხვა-მაშინ რაღა საჭირო იყო ხელშეკრულების გაფორმება 180 000 აშშ დოლარზე(?) იმ ვითარებაში, როცა გ-----ის წინაშე არსებული სესხი, დავალიანება 103000 დოლარს შეადგენდა და დამატებით, სხვა რაიმე სესხი გ----- მ-----ს გ-----ისგან არ აუღია (იხ. სააპელაციო სასამართლოს შეკითხვაზე მისი პასუხი).

3) სრულიად არათანმიმდევრულია აპელანტის განმარტებები იმ ნაწილში, როცა ერთგან იგი ამტკიცებს, რომ მას არანაირი სყიდვის თანხა კ-----ასაგან არ მიუღია, და მეორეგან განმარტავს რომ ი---- მ-----ს კ-----ასაგან უძრავი ქონება კი არ უნდა გამოესყიდა არამედ, მისგან სესხად გადაცემული (გადაცემული რაც უკვე გადაცემულს ნიშნავს) თანხა უნდა დაებრუნებინა.

58. განსახილველ შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ მხარეთა „ურთიერთშეთანხმებაზე“, მათ საერთო მიზანზე, თუმცა ასეთი მტკიცება მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა.

59. უდავოა, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამომვლენი

სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღება, თუმცა, შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება.

60. განსახილველ შემთხვევაში კი, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ხელშეკრულების მხარეები გარიგების სხვა შინაარსზე - იყვნენ შეთანხმებულნი, კერანაირი მტკიცებულება, გარდა საკუთრივ თავისი განმარტებისა, რაც მხარეთა შეთანხმების თვალთმაქცურ ან მოჩვენებით ხასიათს დაადასტურებდა მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა. საქმის მასალებით სრულიად დაუდასტურებელია ის გარემოება, რომ გარიგების მხარეები გარიგების სხვა შინაარსზე იყვნენ შეთანხმებულნი.

61. სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

62. დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

63. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში განთავსებულია 2011 წლის 06 სექტემბერს ი--- მ-----ის წარმომადგენელ გ----- მ-----სა და ჯ----- კ-----ას შორის სანოტარო წესით გაფორმებული **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით**, სადაც ნათლად და გარკვევით მითითებულია, რომ თუ გამყიდველი ი--- მ-----ის წარმომადგენელი გ----- მ-----ი 2011 წლის დეკემბრის თვის ბოლომდე სრულად დაუბრუნებდა ჯ----- კ-----ას მის მიერ გადახდილ ნასყიდობის თანხას, ნასყიდობის ხელშეკრულება გაუქმდებოდა და აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა, შესაბამისად, ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხებოდა ი--- მ-----ის საკუთრებაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სრული საკუთრების უფლება, ყოველგვარი შეზღუდვისა და აკრძალვის გარეშე აღირიცხებოდა ჯ----- კ-----ას სახელზე. უდავოაა დადგენილი, რომ გამოსყიდვის სამთვიან ვადაში (და ვერც შემდგომ) გ----- მ-----მა ვერ მოახერხა უძრავი ქონების გამოსყიდვა.

65. სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. ამავე კოდექსის 510-ე მუხლის თანახმად, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით.

66. გამოსყიდვის ხელშეკრულებით თავდაპირველი გამყიდველი იტოვებს უფლებას, გამოსყიდვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში ცალმხრივი ნების გამოვლენით გამოისყიდოს ნასყიდობის საგანი. ცხადია, გამოსყიდვის ცალმხრივი უფლება თავდაპირველ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულ მხარეთა შორის არსებულ შეთანხმებას ეფუძნება.

67. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში გარკვევით მითითებულია, რომ **ნასყიდობის საგანია** ქ.ბათუმში, კ----- ქ. №46-ში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 0-----, რომლის გამოსყიდვა შესაძლებელი იყო 2011 წლის დეკემბრის თვის ბოლომდე ნასყიდობის საგნის ღირებულების - 180 000 აშშ დოლარის გადახდით.

68. უდავოა, რომ გამოსყიდვის უფლება ქარწყლდება ხელშეკრულებით გამოსყიდვისათვის გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მითითებულ ვადაში გამოსყიდვის უფლებით არ უსარგებლია. შესაბამისად, მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებას მოყვა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი, რაც

გამოიხატა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების კანონით დადგენილი წესით გადასვლაში.

69. პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოდგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ ზემოთ მითითებულ ორ ხელშეკრულებას შორის არსებობდა იმგვარი კავშირი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოსყიდვის უფლებით დადებით მხარეები მოქმედებდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ფარგლებში, რაც მოსარჩელის მიერ ვერ დადასტურდა.

70. პალატა ყურადღებას კიდევ ერთხელ იმ გარემოებასაც მიაქცევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი გ----- მ-----ის ხელწერილის თანახმად, ზ----- გ----- ისათვის გადასახდელი სესხის თანხა იყო 103 100 აშშ დოლარი, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოსყიდვის ფასი იყო 180 000 აშშ დოლარი, რაც პალატის აზრით მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო გარიგება დაიდო არა ძველი ვალის გასასტუმრებლად, არამედ მხარეთა შორის რეალური ნასყიდობა გამოსყიდვის თაობაზე გარიგება შედგა.

71. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მისთვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება ვერ მოახდინა, რადგან მან გარიგების ბათილად ცნობა მოითხოვა მხოლოდ თავისი განმარტების საფუძველზე, რაც ვერ დაედება საფუძვლად მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

72. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წარმოდგენილი მტკიცებულებების პირობებში, მხოლოდ მოსარჩელის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გაამყარებს და შესაბამისად, მისთვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

73. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ გ----- მ-----ის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და სწორად ეთქვა უარი მას დაკმაყოფილებაზე, რაც თავის მხრივ გამორიცხავს სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში ჯ----- კ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას და უძრავი ქონების მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციას.

74. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტმა სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. შესაბამისად,

პალატას მიაჩნია, რომ გ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **საპროცესო ხარჯები:**

75. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. გ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის 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, განჩინების 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 განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში განჩინების ასლის ჩაბარების მიზნით;
7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს

უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-4-7 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

თავმჯდომარე:

/თამარ სვანიძე/

მოსამართლეები:

/სიმონ ჩხაიძე/

/ირმა

პერანიძე/