



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ-1172-18 წ.
წელი
№ 010210118002080474
ქ.ქუთაისი

07 მარტი, 2019

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) თ----- სვანიძე
მოსამართლეები: ნანა კალანდაძე, სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი ბექა გიორგაძე

აპელანტი: ი----- ჯ-----

წარმომადგენელი: ჯ----- ქ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები: ო---- ზ-----ი, შ---- ზ-----ი, ლ---- ზ-----ი, თ----
- კ-----ე, თ---- კ-----ე

წარმომადგენელი: ე-----ე მ-----ე

დავის საგანი: გარიგებათა ბათილად ცნობა, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება, თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ი----- ჯ-----ემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში ო---- ზ-----ის, თ---- კ-----ის, თ---- კ-----ის, შ---- ზ-----ის, ლ---- ზ-----ის მიმართ და გარიგებათა ბათილად ცნობა, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებულად

აღიარება, მესაკუთრედ ცნობა, თანხის დაკისრება მოითხოვს.

2. მოსარჩელის განმარტებით: შპს „მ-----ის“ მიმართ არსებული დავალიანების დაფარვის მიზნით, მოპასუხე ო---- ზ-----თან დადო გარიგება, რომლის მიხედვით ო---- ზ-----ი მას სესხის სახით გადასცემდა 40 000 აშშ დოლარს, 3 თვის ვადით, 6 000 აშშ დოლარის ოდენობით სარგებლის დარიცხვით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით უნდა დატვირთულიყო მისი კუთვნილი უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით - ს/კ 0-----.

3. 2011 წლის 2 აგვისტოს მივიდნენ ნოტარიუსთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით, რა დროსაც მას შესთავაზეს, რომ სესხის თანხად ხელშეკრულებაში მიეთითებინათ 46 000 აშშ დოლარი, რათა თავიდან აერიდებინათ სარგებლის (6000 აშშ დოლარის) მითითების შემთხვევაში, მისი დაბეგვრა საშემოსავლო გადასახადით. ხელშეკრულების გაფორმებიდან მეორე დღეს - 2011 წლის 3 აგვისტოს ო---- ზ-----მა შპს "მ-----ში" გადარიცხა 30 267.25 აშშ დოლარი ი----- ჯ-----ის დავალიანების დაფარვის მიზნით. გარიგებით გათვალისწინებული თანხის 40 000 აშშ დოლარის დარჩენილი ნაწილი - 9732.75 აშშ დოლარი კი ი----- ჯ-----ისათვის დღემდე არ გადაუცია.

4. ი----- ჯ-----ემ მოგვიანებით შეიტყო, რომ მიუხედავად შეთანხმების შინაარსისა, მხარეთა შორის გაფორმდა არა სესხისა და იპოთეკის, არამედ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შინაარსს გარიგებაზე ხელმოწერისას იგი არ გასცნობია.

5. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ო---- ზ-----თან მოტყუებით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ზნეობის საწინააღმდეგო, ამორალურ გარიგებას, ვინაიდან ამ გარიგების საფუძველზე რეალურად 300 000.00 აშშ დოლარის ღირებულების უძრავი ქონება მოპასუხის საკუთრებაში აღრიცხა 30 367.25 აშშ დოლარად.

6. მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ მოპასუხეებს ო---- ზ-----სა და თ---- კ-----ეს, თ---- კ-----ის წარმომადგენელ ო---- ზ-----სა და თ---- კ-----ეს, თ---- კ-----ეს და შ---- ზ-----ს შორის უძრავ ნივთთან (ს/კ 0-----) დაკავშირებით სხვადასხვა დროს გაფორმებული ნასყიდობის გარიგებები, ასევე შ---- ზ-----ის მიერ უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ლ---- ზ-----ისათვის ჩუქების შესახებ ხელშეკრულება წარმოადგენს ნათესავებს შორის გაფორმებულ მოჩვენებით გარიგებებს, რაც ამ გარიგებათა ბათილად ცნობის საფუძველია.

7. საქმის არსებითი განხილვისას მოსარჩელემ მიუთითა მასსა და ო---- ზ-----ს შორის დადებული გარიგების თვალთმაქცურ ხასიათზე და აღნიშნა, რომ ო---- ზ-----ი დაინტერესებული არ იყო იმ იურიდიული შედეგის დადგომით, რაც ნასყიდობას მოსდევს, მას უძრავი ნივთის გადაცემა გარიგების დადებისთანავე არ მოუთხოვია და მხოლოდ სესხის თაობაზე გარიგებით შეთანხმებული ვადის ამოწურვის შემდეგ დააყენა მოთხოვნა უძრავი ნივთის გადაცემის შესახებ.

მოპასუხის პოზიცია:

8. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, ვინაიდან მხარეებმა ნების თავისუფალი გამოვლენის პირობებში გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც მყიდველისთვის (ო----ზ-----ისათვის) ნასყიდობის საგნის საკუთრებაში გადაცემას ისახავდა მიზნად. ყველა გასაჩივრებული გარიგება ნამდვილია, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

9. მოპასუხე მხარემ ასევე მიუთითა, 2011 წლის 2 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნა ხანდაზმულია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით ი----- ჯ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. ი----- ჯ-----ე საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ. ბათუმში, ა----- მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებას, საკადასტრო კოდით - 0-----. 2010 წლის 5 ივლისს ი----- ჯ-----ესა და შპს „პ-----ს“ შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ი----- ჯ-----ეზე გაიცა სარგებლიანი სესხი 9000 აშშ დოლარის ოდენობით, სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვინა ი----- ჯ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, ა----- ქუჩა მ-----, საკადასტრო კოდით 0-----.

11. 2011 წლის 11 იანვარს, 2011 წლის 04 მარტს, 2011 წლის 29 აპრილსა და 2011 წლის 9 ივნისს შპს „მ-----ს“ (ყოფილი შპს „პ-----ი“) და ი----- ჯ-----ეს შორის გაფორმდა სარგებლიანი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები. სარგებლიანი სესხის ოდენობა მთლიანობაში განისაზღვრა 14264.66 აშშ დოლარით. სესხის უზრუნველყოფის საგანს წარმოადგენდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, ა----- ქუჩა მ-----, საკადასტრო კოდით 0-----.

12. 2011 წლის 2 აგვისტოს მოსარჩელე ი----- ჯ-----ესა და მოპასუხე ო----ზ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმდა სანოტარო წესით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №1-----). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 46 000 აშშ დოლარით. 2011 წლის 10 აგვისტოს უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო----ზ-----ის საკუთრებად.

13. ო----ზ-----მა ნასყიდობის საგნის ღირებულების ნაწილი 30 267.25 აშშ დოლარის ოდენობით, 2011 წლის 3 აგვისტოს ჩარიცხა შპს „მ-----ის“

ანგარიშზე, კომპანიასა და ი----- ჯ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაფარვისა და სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთული უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) იპოთეკისაგან გათავისუფლების მიზნით. დავალიანების დაფარვის დღესვე, 03.08.2011 წელს, შპს „მ-----ის“ მოთხოვნით გამოიცა სანოტარო აქტი სესხისა და იპოთეკის გაუქმების შესახებ, რომლის მიხედვით, შპს „მ-----ის“ უფლებამოსილმა წარმომადგენელმა დაადასტურა მსესხებლის (ო--- ზ-----ის) მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების ფაქტი, რაც საფუძვლად დაედო უძრავ ნივთზე (ს/კ 0-----) პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე რიგის იპოთეკის შესახებ არსებული ჩანაწერების გაუქმებას.

14. 2012 წლის თებერვლის თვეში, ო--- ზ-----მა, როგორც უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) მესაკუთრემ მიმართა საქართველოს შსს ორგანოებს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებისგამოთავისუფლებულ მდგო---ეობაში გადმოცემა. პოლიციის მიმართვის საფუძველზე, ი----- ჯ-----ემ უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგო---ეობაში გადასცა მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს. 2012 წლის 5 სექტემბერს მოპასუხე ო--- ზ-----სა და მოპასუხე თ---- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 43 000 აშშ დოლარით. უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ---- კ-----ის საკუთრებად.

15. 2013 წლის 17 იანვარს თ---- კ-----ის წარმომადგენელ ო--- ზ-----სა და თ---- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის №1----- ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 25 000 აშშ დოლარით. უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ---- კ-----ის საკუთრებად.

16. 2013 წლის 5 მარტს თ---- კ-----ეს და შ--- ზ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 28 000 აშშ დოლარით. უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა შ--- ზ-----ის საკუთრებად.

17. შ--- ზ-----მა ქ.ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) ჩუქების შესახებ 2014 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე აჩუქა ლ--- ზ-----ს. უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) საჯარო რეესტრში აღირიცხა ლ--- ზ-----ის საკუთრებად.

18. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი----- ჯ-----ესა და ო--- ზ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა მოცუებით დადებულ გარიგებას.

19. სასამართლომ, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებით

დადგენილი, მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების საფუძველზე, აღნიშნა, რომ ნოტარიულად დამოწმებული გარიგების მოტყუებით დადების ფაქტის სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს, თუმცა, სასამართლოს აზრით, მან მტკიცების ტვირთი სათანადოდ ვერ განახორციელა. ვინაიდან მოტყუების ფაქტის დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულებები, წარმოდგენილი ვერ იქნა, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ი----- ჯ-----ესა და ო---- ზ-----ს შორის გაფორმებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა მოტყუებით დადებულ გარიგებას.

20. სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელემ სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მოტყუების გარდა სადაო გარიგებათა თვალთმაქცურ ხასიათზეც მიუთითა, თუმცა მან ვერც გარიგებათა თვალთმაქცური ხასიათი ვერ დაადასტურა.

21. სასამართლოს მითითებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მყიდველს (ო---- ზ-----ს) იმთავითვე ჰქონდა განზრახვა, რომ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგიც რეალურად დადგა - მოპასუხე ო---- ზ----- --ი (შემძენი) საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ და არა მხოლოდ დარეგისტრირდა, არამედ ფაქტობრივადც დაეუფლა ნასყიდობის საგანს - დადგენილია, რომ მესაკუთრის მოთხოვნით 2012 წლის თებერვალში ი----- ჯ-----ე გამოსახლებულ იქნა სადაო უძრავი ქონებიდან და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა შემძენს.

22. სასამართლომ მიუთითა იმაზეც, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული გარემოება, ნასყიდობის საგნის ღირებულების შეუსაბამობასთან დაკავშირებით, ნასყიდობის საგნის რეალურ საბაზრო ღირებულებასთან, ასევე ვერ გახდება ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის ფასი 46000 აშშ დოლარი, არ ქმნის ნასყიდობის ღირებულების ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან აშკარა შეუსაბამობის ვარაუდის საფუძველს, მით უფრო, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლების პირობებში მხარეები თავად განსაზღვრავენ ნასყიდობის ფასს და გასაყიდი საგნის ფასი მთლიანად ხელშემკვრელ მხარეთა ნებაზეა დამოკიდებული. სასამართლომ ყურადღება იმაზეც გაამახვილა, რომ მოსარჩელე მხარეს გარდა სიტყვიერი განმარტებისა, სადავო უძრავი ნივთის რეალური საბაზრო ღირებულების შესახებ რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

23. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით - ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი ასევე ვერ გახდება მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე ო---- ზ-----ს მისთვის ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის ფასი სრულად არ გადაუცია. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ გარემოების დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც, მოსარჩელეს წარმოეშობა ნასყიდობის ღირებულების სრულად ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, მაგრამ

თანხის არ გადახდა ვერ გახდება გარიგების ბათილად ცნობის წინაპირობა, რადგან ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება სამოქალაქო კანონმდებლობით არ წარმოადგენს გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს.

24. რაც შეეხება მოპასუხეებს ო--- ზ-----სა და თ---- კ-----ეს, თ---- კ-----ის წარმომადგენელ ო--- ზ-----სა და თ---- კ-----ეს, თ---- კ-----ეს და შ--- ზ-----ს შორის უძრავ ნივთთან (ს/კ 0-----) დაკავშირებით სხვადასხვა დროს გაფორმებული ნასყიდობის გარიგებების, ასევე შ--- ზ-----ის მიერ უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ლ--- ზ-----ისათვის ჩუქების შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, იმ მოტივით, რომ ყველა ეს ხელშეკრულება წარმოადგენს ახლო ნათესაურ ურთიერთობაში მყოფ პირთა შორის გაფორმებულ მოჩვენებითი ხასიათის გარიგებას, რომელიც მიზნად არ ისახავდა რეალური იურიდიული შედეგების წარმოშობას--სასამართლომ მიუთითა, რომ ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სარჩელი 2011 წლის 2 აგვისტოს ი----- ჯ-----ესა და ო--- ზ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, იგი აღარ მსჯელობს სადავოდ მიჩნეულ, შემდგომში გაფორმებული ხელშეკრულებების ბათილობაზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ 2011 წლის 2 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმა, გამორიცხავს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობას და დაკმაყოფილების შესაძლებლობას თანმდევ მოთხოვნებთან დაკავშირებით.

25. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

26. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობას სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა ამოწურულად უნდა ჩაითვალოს 02.08.2017 წლიდან. აღნიშნულის საპირისპიროდ, სასამართლომ მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიდან გამომდინარე მასზე უნდა გავრცელდეს არა უძრავ ნივთებზე სახელშეკრულებო მოთხოვნიდან გამომდინარე ექვს წლიანი, არამედ ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადა.

27. ამ მიმართებით სასამართლომ მიუთითა, რომ მოჩვენებითი გარიგების საფუძვლით მოთხოვნის წარმოდგენისას მოსარჩელე სადავოდ ხდის ხელშეკრულების დადებისას ნების გამოვლენის ნამდვილობას, რასაც სასამართლო ვერ მიიჩნევს სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნად. სახელშეკრულებო მოთხოვნად შეიძლება მივიჩნიოთ ხელშეკრულების შესრულების, მისი დარღვევის შემდეგ წარმოშობილი მეორადი შესრულების მოთხოვნის უფლება და ა.შ. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველი - გარიგების მოჩვენებითობა არ წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნას და მასზე უნდა გავრცელდეს ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადა.

28. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო გარიგების დადებიდან (02.08.2011 წელი) სარჩელის აღძვრამდე (11.09.2017 წელი) გასული არ არის 10 წელი,

სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გასულად არ ჩათვალა.

29. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ ი----- ჯ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

30. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლზე; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477- ე, 50-ე, 54-ე, 56-ე, 81-82-ე, 180-ე მუხლებზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

31. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრებული იქნა მოსარჩელე ი----- ჯ-----ის მიერ.

32. აპელანტის მითითებით: მისთვის ცნობილი იყო, რომ 2011 წლის 02 აგვისტოს იგი ხელს აწერდა იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულებას 40000 აშშ დოლარზე, რასაც ემატებოდა 3 თვის პროცენტი, ჯამში კი გადასახდელი ჰქონდა 46000 აშშ დოლარი. სადაო გარიგება მას მოტყუებით დაადებინეს, რაც იმაში გამოიხატა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, ზ-----მა სახლი შეიძინა ხელშეკრულების საფუძველზე ისე, რომ მის/მესაკუთრის წინაშე სახლის შესყიდვის ნება არ გამოუვლენია. ამიტომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ო---- ზ-----ს საკუთრების უფლება სადავო სახლზე არ წარმოშობია, ამ რეგისტრაციას საფუძვლად არ ედო - ნამდვილი ნების საფუძველზე დადებული ხელშეკრულება, რაც აუცილებელი წინაპირობაა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის.

33. აპელანტის განმარტებით ნასყიდობის ხელშეკრულებებში მითითებულია, რომ ხელშეკრულების შედგენის მომენტისათვის თითქოსდა სრულიად იქნა თანხა გადახდილი, თუმცა რეალობა სულ სხვაა. მეორე დღეს ანუ 2011 წლის 3 აგვისტოს ო---- ზ-----მა გადარიცხა შპს „მ-----ში“ მისი სესხის დასაფარავად და საცხოვრებელი სახლისათვის იპოთეკის მოსახსნელად 30267,25 დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა 9732,75 დოლარი დღემდე გადასახდელი აქვს. შესაბამისად, გაურკვეველია ნოტარიუსმა რატომ მიუთითა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში თითქოს თანხა გადახდილი იქნა სრულად.

34. ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით აპელანტმა ი----- ჯ-----ემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

35. **სააპელაციო სასამართლომ მოუსმინა მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს, შეამოწმა და მისცა შეფასება საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და მიიჩნევს, რომ ი----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.**

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

36. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ ამ გადაწყვეტილების მე-10-ე, მე-18-ე პუნქტებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით განმარტავს შემდეგს:

37. 2011 წლის 2 აგვისტოს მოსარჩელე ი----- ჯ-----ესა და მოპასუხე ო---- ზ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმდა სანოტარო წესით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №1-----). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 46 000 აშშ დოლარით.

38. ამავე ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ 2011 წლის 02 აგვისტოს ნოტარიუს ლ.ჭ-----ს მიმართეს ი----- ჯ-----ემ და ო---- ზ-----მა და ითხოვეს მათ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენა და მისი სანოტარო წესით დადასტურება. ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ ნოტარიუსმა დაადგინა გარიგების შინაარსი, განუმარტა მხარეებს მათი უფლებები, რის შემდეგაც შეადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულების პროექტი და წაუკითხა მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს წინამდებარე ხელშეკრულება და განაცხადეს, რომ სურდათ ხელშეკრულების დადება სწორედ ამ პირობებით, რაც მითითებული იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში. მხარეებმა მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავდა მათ ნებას, რის შემდეგაც ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად მოაწერეს მას ხელი. ი----- - ჯ-----ის ხელმოწერასთან მითითებულია „გამყიდველი ი----- ჯ-----ე“, ხოლო ო---- ზ-----ის ხელმოწერასთან - „მყიდველი ო---- ზ-----ი“.

39. ამ შემთხვევაში პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ნოტარიუსის მიერ სადაო გარიგებაზე მხარეთა მიერ ხელმოწერით დადასტურებულია სადაო გარიგების შინაარსის ცოდნა და არა ხელმოწერის ნამდვილობა.

40. ს.ფ 29-ზე წარმოდგენილი 2011 წლის 2 აგვისტოს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს შეკითხვაზე ი----- ჯ-----ემ განმარტა: „ნოტარიუსმა მითხრა ხომ იცი რას აკეთებო რაზედაც კი მეთქი ვუთხარი“.

41. გარიგების შინაარსიდან კი დგინდება, რომ ნოტარიუსმა განუმარტა მხარეებს გარიგების შინაარსი, ის, რომ შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, რომ მხარეებს წაეკითხათ ხელშეკრულების პროექტი, რომლებმაც განმარტეს, რომ სწორედ იმ პირობებით სურთ გარიგების დადება რაც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

42. დადგენილია, რომ 2011 წლის 10 აგვისტოს უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო---- ზ-----ის საკუთრებად (იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს. ფ. 22-25; გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ - ს. ფ. – 102).

43. საქმის მასალებით უდაოდ დადგენილია და არც მხარეები დაობენ იმაზე, რომ ო---- ზ-----მა ნასყიდობის საგნის ღირებულების ნაწილი 30 267.25 აშშ დოლარის

ოდენობით, 2011 წლის 3 აგვისტოს ჩარიცხა შპს „მ-----ის“ ანგარიშზე, კომპანიასა და ი----- ჯ-----ს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაფარვისა და სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთული უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) იპოთეკისაგან გათავისუფლების მიზნით. დავალიანების დაფარვის დღესვე, 03.08.2011 წელს შპს „მ-----ის“ მოთხოვნით გამოიცა სანოტარო აქტი სესხისა და იპოთეკის გაუქმების შესახებ, რომლის მიხედვით, შპს „მ-----ის“ უფლებამოსილმა წარმომადგენელმა დაადასტურა მსესხებლის (ო---- ზ-----ის) მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების ფაქტი, რაც საფუძვლად დაედო უძრავ ნივთზე (ს/კ 0-----) პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე რიგის იპოთეკის შესახებ არსებული ჩანაწერების გაუქმებას (იხ. ამონაწერი ო---- ზ-----ის ანგარიშიდან - ს. ფ. 101; სანოტარო აქტი სესხისა და იპოთეკის გაუქმების შესახებ - ს. ფ. 26-29).

44. 2012 წლის თებერვლის თვეში, ო---- ზ-----მა, როგორც უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) მესაკუთრემ მიმართა საქართველოს შსს ორგანოებს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგო---ეობაში გადმოცემა. პოლიციის ორგანოს მიმართვის საფუძველზე, ი----- ჯ-----ემ უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგო---ეობაში გადასცა მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს. 2012 წლის 5 სექტემბერს მოპასუხე ო---- ზ-----სა და მოპასუხე თ----- კ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 43 000 აშშ დოლარით. უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ----- კ-----ის საკუთრებად (იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს. ფ. 104-105; გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ - ს. ფ. 103; მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

45. 2013 წლის 17 იანვარს თ----- კ-----ის წარმომადგენელ ო---- ზ-----სა და თ----- კ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის №1----- ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 25 000 აშშ დოლარით. უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ----- კ-----ის საკუთრებად (იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს. ფ. 107-110; გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ - ს. ფ. 106).

46. 2013 წლის 5 მარტს თ----- კ-----ს და შ---- ზ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 28 000 აშშ დოლარით. უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა შ---- ზ-----ის საკუთრებად (იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს. ფ. 111; გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ - ს. ფ. 112).

47. შ---- ზ-----მა ქ. ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) ჩუქების შესახებ 2014 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე აჩუქა ლ---- ზ-----ს. უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) საჯარო რეესტრში აღირიცხა ლ---- ზ-----ის საკუთრებად (იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს. ფ. 113-114;

გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ - ს. ფ. 112).

48. დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული იქნა შემდეგი: „იმის გამო, რომ 2012 წლის თებერვალში ე.წ. მაშინდელმა მესაკუთრემ კ-----ემ გამომასახლა პოლიციის დახმარებით მე იძულებული ვარ დღემდე ვიცხოვრო ქირით...“(იხ. სარჩელი,ს/ფ 7).

სამართლებრივი დასაბუთება:

49. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე სადაოდ ხდის 2011 წლის 02 აგვისტოს მასსა და ო---- ზ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----) დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას. მოსარჩელის მითითებით გარიგების დადებისას იგი მოატყუეს „ადამიანობას ვენდე, კაცობას ვენდე და არ წამიკითხავს რაზე ვაწერდი ხელს“-ო განმარტა აპელანტმა სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას სასამართლოს შეკითხვაზე. მისი მითითებით იგი მოატყუეს, მას სურდა დაედო არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

50. გარდა მოტყუებისა მოსარჩელემ გარიგებათა თვალთმაქცურ ხასიათზეც მიუთითა და განმარტა, რომ ყველა დანარჩენი გარიგება, რომელზედაც იგი დაობს მოჩვენებითი და თვალთმაქცურია, დადებულია ახლო ნათესავებს შორის რათა შექმნილიყო კეთილსინდისიერი შემძენის ილუზია.

51. სრულიად ერთმნიშვნელოვანია, რომ მასა და მოპასუხე ზ-----ს შორის დადებულ გარიგებას მოსარჩელე ედავება როგორც მოტყუებით დადებულ გარიგებას, ხოლო ყველა დანარჩენ სადაოდ გამხდარ გარიგებებს იგი სადაოდ ხდის მოჩვენებითობისა და თვალთმაქცურობის სამართლებრივი საფუძვლით.

52. პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში უპირველესად შესაფასებელია მოსარჩელე ი----- ჯ-----ესა და ო---- ზ-----ს შორის 2011 წლის 2 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობა, და სწორედ მასზეა დამოკიდებული მოსარჩელის შემდგომი სასარჩელო მოთხოვნები - ამ უძრავ ქონებაზე შემდგომში დადებული ნასყიდობისა და ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა; სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარება; ამ ქონების ო---- ზ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა;

53. პალატა სრულიად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ საქმის მასალებით სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მოტყუებით დადების ფაქტი არ დასტურდება.

54. ამ მიმართებით პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ წინამდებარე დავის საგანი 2011 წლის 2 აგვისტოს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება არის სრულიად სტანდარტული ნასყიდობის ხელშეკრულება და

შეიძლება ითქვას, რომ ამით ის განსხვავდება სხვა ანალოგიური და მსგავსი ხასიათის დავებისაგან, სადაც მხარეები სადაოდ ხდიან გარიგებას, რომლებიც ნასყიდობა-გამოსყიდვის უფლებით გარკვეული (ძირითადად 3 თვინი) ვადით არის დადებული.

55. მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ სსკ-ის 81-ე მუხლის მიხედვით, მოტყუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ, მოტყუებას ნების გამომვლენში 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, 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).

56. სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. პალატა განმარტავს, რომ მოტყუება გარიგებაში ხელყოფს ერთი მხარის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან მიმართებით. მოტყუებისას ნების ნაკლი განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის განზრახვი სამართლებრივად გასაკიცხი მოქმედებით, რომლის მიზანიც ნების გამომვლენისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნაა. განსხვავებით თვალთმაქცური გარიგებისაგან, რომელიც დადებულია ისე რომ მხარეებს ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა არ სურთ, მოტყუებით დადებული გარიგების შემთხვევაში, ორივე მხარეს სურს ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მიღწევა, თუმცა აღნიშნული მოტყუებულის თავისუფალი გადაწყვეტილებით არ არის განპირობებული, არამედ მოტყუების შედეგია. **მოტყუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოტყუებულს, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აწევს, რომელმაც დამაჯერებელი და დასაშვები მტკიცებულებებით აღნიშნულის დამტკიცება უნდა შეძლოს.**

57. კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე ი----- ჯ-----მ გარდა საკუთრივ თავისი განმარტებისა და 2 მოწმისა (რომელთაგან ერთი მისი დედაა, ხოლო მეორე ნათლია, ეს ფაქტი მოსარჩელემ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურა) ვერანაირი მტკიცებულების წარმოდგენა სასამართლოსათვის ვერ შეძლო.

58. გარიგების ბათილად ცნობისთვის საკმარისია მოტყუების ობიექტური ფაქტის არსებობა, რაც გამოიხატება ხელშეკრულების მეორე მხარისთვის არასწორი ან არასრული ფაქტობრივი ინფორმაციის მიწოდებაში. სამართლებრივად მნიშვნელობის მქონეა იმ სახის გასაკიცხი მოქმედებაც, რაც გარიგების დადების საფუძველი გახდა, როცა აშკარაა, რომ ამგვარი მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

59. პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, გარდა მოსარჩელის განმარტებისა, საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რაც სადავო ხელშეკრულების შედგენისას მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის არასწორი ან არასრული ინფორმაციის მიწოდებას დაადასტურებდა. მხოლოდ მოსარჩელის განმარტება კი, სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისთვის, სასამართლოს სრულიად არასაკმარის მტკიცებულებად მიაჩნია.

60. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარე მოტყუების შესახებ მტკიცებას ამყარებდა იმ გარემოებაზე, რომ მან არ იცოდა გარიგების შინაარსი და ეგონა, რომ ო--- ზ-----თან დებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, თუმცა სინამდვილეში ხელი მოაწერინეს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რაც მოსარჩელის ნამდვილ ნებას ეწინააღმდეგებოდა.

61. სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით. გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა.

62. საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ მოსარჩელეს არასოდეს გაუხდია სადავო ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერა, იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულების შინაარსი, რასაც ხელს აწერდა მისთვის უცნობი იყო ან ნოტარიუსმა სხვა ტექსტი წაუკითხა ან საერთოდ არ წაუკითხა საქმის მასალებში არ მოიპოვება.

63. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს. ამავე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, სანოტარო მოქმედებებთან დაკავშირებით ნოტარიუსი სამართლებრივ კონსულტაციას უწევს პირებს და მათი თხოვნით ადგენს დოკუმენტების პროექტებს.

64. პალატა მიუთითებს, რომ გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება ერთ შემთხვევაში გულისხმობს გარიგების შინაარსის დადასტურებას, სხვა დროს კი ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურებას. გარიგების შინაარსის დადასტურება ნიშნავს მისი მოქმედ სამართლიან შესაბამისობის დადასტურებას. მაგალითად, თუ ვინმემ გადაწყვიტა მიწის ნაკვეთის გაყიდვა, ვიდრე მოხდებოდა ხელშეკრულების დამოწმება, ნოტარიუსმა უნდა გაარკვიოს რამდენად უფლებამოსილი არიან მხარეები დადონ მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხომ არ ირღვევა უპირატესი შესყიდვის

უფლება, ხომ არაა კანონსაწინააღმდეგო ხელშეკრულების პირობები და ა.შ. ნოტარიუსმა დოკუმენტის ტექსტი მხარეებს უნდა გააცნოს (წაუკითხოს). გარიგების მხარეები შემდგომ ხელს აწერენ დოკუმენტს, რასაც ამოწმებს ნოტარიუსი. თუ ყველაფერი რიგზე იქნება, ნოტარიუსი ადასტურებს მას. ხელის მოწერის დამოწმებისას კი ნოტარიუსი ადასტურებს ამა თუ იმ პირის მიერ ხელის მოწერის ფაქტის ნამდვილობას. ამ შემთხვევაში შეფასების საგანს არ წარმოადგენს გარიგების შინაარსი.

65. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 49-ე მუხლის თანახმად, ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას სანოტარო მოქმედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები განუმარტოს იმ პირებს, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას.

66. პალატა მიუთითებს, რომ კონსულტაციის გაწევის ვალდებულება ამ შემთხვევაში უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ ნოტარიუსი ვალდებულია მხარეებს (განსაკუთრებით სამართლებრივად გამოუცდელ მხარეს) წაუკითხოს ხელშეკრულება და განუმარტოს თავიანთი უფლება-მოვალეობები, აგრეთვე მიუთითოს სამართლებრივ შედეგებზე.

67. ამავე კანონის 50-ე მუხლის შესაბამისად, კანონით დადგენილ შემთხვევაში გარიგებას ან სხვა დოკუმენტს ხელს აწერენ ნოტარიუსის თანდასწრებით. თუ სანოტარო დოკუმენტი შეიცავს სანოტარო მოქმედების მონაწილის ნების გამოვლენას, ნოტარიუსმა დოკუმენტის ხელმოწერამდე უნდა წაუკითხოს მას დოკუმენტის ტექსტი.

68. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია 2011 წლის 2 აგვისტოს მოსარჩელე ი----- ჯ-----ესა და მოპასუხე ო---- ზ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმებულია სანოტარო წესით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №1-----) და ამავდროულად, მხარეთა შორის სადავო არაა ამ ხელშეკრულებაზე მათი ხელმოწერების ნამდვილობა. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად ი----- ჯ-----ემ (გამყიდველი) ო---- ზ-----ს (მყიდველი) 46000 აშშ დოლარად მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 0-----).

69. ამავე ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ 2011 წლის 02 აგვისტოს ნოტარიუს ლ.ჭ-----ს მიმართეს ი----- ჯ-----ემ და ო---- ზ-----მა და ითხოვეს მათ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენა და მისი სანოტარო წესით დადასტურება. ნოტარიუსმა დაადგინა გარიგების შინაარსი, განუმარტა მხარეებს მათი უფლებები, რის შემდეგაც შეადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულების პროექტი და წაუკითხა მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს წინამდებარე ხელშეკრულება და განაცხადეს, რომ სურდათ ხელშეკრულების დადება სწორედ ამ პირობებით, რაც მითითებული იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში. მხარეებმა მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავდა მათ ნებას, რის შემდეგაც ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად მოაწერეს მას ხელი.

70. აღსანიშნავია, რომ ი----- ჯ-----ის ხელმოწერასთან მითითებულია „გამყიდველი ი----- ჯ-----ე“, ხოლო ო---- ზ-----ის ხელმოწერასთან - „მყიდველი ო---- ზ-----ი“.

71. ამდენად, წარმოდგენილი ხელშეკრულებიდან ნათლად ირკვევა, რომ ნოტარიუსის მიერ მოხდა არა ხელმოწერების ნამდვილობის, არამედ გარიგების შინაარსის დადასტურება.

72. საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ გარიგებაზე ხელმოწერა შეესაბამება ხელმომწერის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ გარიგება ისეთ პირობებში იქნა ხელმოწერილი და შედგენილი, რომელიც გამორიცხავს გარიგებაში გამოვლენილი ნების შესაბამისობას რეალობასთან.

73. პალატა განმარტავს, რომ გარიგებაზე ხელმოწერით ივარაუდება, რომ ხელმომწერი პირისათვის ცნობილია იმ გარიგების შინაარსი, რაზედაც აწერს ხელს.

74. ამასთან, დადგენილია, რომ 2011 წლის 10 აგვისტოს უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო---- ზ-----ის საკუთრებად.

75. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე გაეცნო იმ დოკუმენტის შინაარსს, რომელსაც ხელი მოაწერა. ხოლო საწინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთი მის მხარეზე იყო. მოსარჩელემ კი ვერ მიუთითა ისეთ ობიექტურ გარემოებაზე/ვითარებაზე, რის გამოც, მიუხედავად ობიექტური განსჯისა, მოცუვდა/ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა წაერთვა.

76. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე დაყრდნობით, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმ ობიექტური გარემოების დადასტურება, რამაც ხელი შეუშალა მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში, თუმცა მან ვერ წარადგინა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი ვერანაირი სახის მტკიცებულებები. ამგვარი მოცემულობის პირობებში ცხადია არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების არანაირი საფუძველი.

77. ს.ს.ს.კ 102-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილებით განსაზღვრულია სამართალწარმოებისას მტკიცების სტანდარტი და დადგენილია მხარეთა შორის მოთხოვნის საფუძვლიანობის მტკიცების განაწილების წესი. კანონის დასახელებული ნორმის თანახმად მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რაზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს: საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

78. კანონმდებლის აღნიშნული დანაწესი მხარეთა თანასწორობისა და

შეჯიბრებითობის პრინციპს ემყარება, რომლის თანახმადაც სასამართლო მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული მტკიცებულებების საფუძველზე ადგენს ფაქტებს და ახდენს მათ სამართლებრივ შეფასებას.

79. სასამართლო თავის ყურადღებას ხანდაზმულობის საკითხსაც მიაქცევს, რაც მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილების კიდევ ერთ გამომრიცხავ გარემოებად მიუთითა.

80. ამ მიმართებით პალატის მოსაზრება შემდეგნაირია: სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლი არ აწესებს მოტყუებით დადებული გარიგების შეცილების სპეციალურ ვადას. ეს საკითხი დარეგულირებულია ამავე კოდექსის 84-ე მუხლით, რომლის თანახმადაც მოტყუებით დადებული გარიგება შეიძლება სადაო გახდეს **ერთი წლის** განმავლობაში. ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ.

81. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. კონკრეტულ შემთხვევაში, ხანდაზმულობის ვადის შეფასებასთან დაკავშირებით უნდა იქნეს გამოყენებული სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლი და არა 129-ე მუხლი, რაც გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილიდან.

82. მოცემულ შემთხვევაში, სადაო ხელშეკრულება, რომელზეც მოსარჩელე მიუთითებს, რომ იგი დაიდო მოტყუებით, მხარეებს შორის გაფორმდა 2011 წლის 02 აგვისტოს. ხოლო 2011 წლის 10 აგვისტოს უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო--- ზ-----ის საკუთრებად. ასეც რომ არ იყოს უდაოა, რომ მოპასუხე ო--- ზ-----მა 2012 წლის თებერვალში მოსარჩელე გამოასახლა სადავო უძრავი ქონებიდან... ყველაზე საუკეთესო შემთხვევაში (მოსარჩელისათვის) შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ ცნობილი უნდა გამხდარიყო 2012 წლის თებერვალში, როცა იგი პოლიციის ძალით გამოასახლეს სადავო უძრავი ქონებიდან.

83. დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელი სასამართლოში შეტანილი იქნა 2017 წლის 11 სექტემბერს, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ მის მიერ დარღვეულია შეცილების უფლების ერთ წლიანი ვადა, რაც სსსკ-ის 84-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნის უფლების დაკარგვის და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

84. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სადაო უძრავ ქონებაზე შემდგომში დადებული ნასყიდობისა და ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა.

85. 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.

86. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენი 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.

87. განსახილველ შემთხვევაში კი, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ, ერთი მხრივ, მოსარჩელე და, მეორე მხრივ, მოპასუხეები, გარიგების სხვა შინაარსზე იყვნენ შეთანხმებულნი, რაც გამორიცხავს მოსარჩელის მითითების გაზიარების შესაძლებლობას.

88. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელე სადაო გარიგების ბათილობას ნასყიდობის საფასურის სრულად გადაუხდელობის საფუძვლითაც ითხოვდა.

89. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო-სამართლებრივი და ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმები არ ითვალისწინებს გარიგების ბათილობას ვალდებულების (თანხის გადახდა) შეუსრულებლობის სამართლებრივი საფუძვლით. ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია სასამართლოს მიმართოს სარჩელით ვალდებულების შესრულების დაკისრების თაობაზე.

90. ამდენად, მოცემული საფუძვლითაც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

91. პალატა არ იზიარებს მოსარჩელის არც იმ მითითებას, რომ ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საფასურად მითითებულია ქონების არარეალური ფასი, რის გამოც იგი სსსკ-ის 61-ე მუხლის თანახმად, არარაა და შესაბამისად, ბათილი. პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი არანაირი სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებას, აღნიშნული კი გამორიცხავს მის მიერ მითითებული გარემოების გაზიარების შესაძლებლობას.

92. პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმ თვალსაზრისით, რომ რაკილა არ დადგინდა ი----- ჯ-----ესა და ო---- ზ-----ს შორის დადებული გარიგების ბათილობის საფუძველი ეს გარემოება თავისთავად გამორიცხავს სადაო უძრავ ქონებაზე შემდგომში განხორციელებული ტრანზაქციების ბათილობას.

93. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორი და იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

საპროცესო ხარჯები:

94. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად: სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

95. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, აპელანტს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო ინსტანციის წარმოებისათვის სასამართლოს მიერ გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის 1840 აშშ დოლარის ექვივალენტი 4894,40 ლარის ანაზღაურება;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1.ი----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2.დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება;

3.ი----- ჯ-----ეს დაეკისროს გადავადებული სახელმწიფო ბაჟი 4894,40 ლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხის გადახდა მოხდეს სახელმწიფო ბიუჯეტში, სახაზინო კოდი 300 183 150;

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, ვალდებული 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:

/თ----- სვანიძე/

მოსამართლეები:

/ნანა კალანდაძე/

/სიმონ ჩხაიძე/