



საქმე № 330210116001234112

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

საქმე №2ბ/4139-18
წელი

06 მარტი, 2019

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ქეთევან მესხიშვილი
მოსამართლეები - თამარ ზამბახიძე, თამარ ალანია**

სხდომის მდივანი - ნანა კელიჯანაშვილი

აპელანტი - ნ----- ჯ-----ი

წარმომადგენელი - ც-----

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- ს-----ი

წარმომადგენელი - გ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 ელის 14 მაისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულების გაუქმება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. მოსარჩელე გ----- ს-----მა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ნ-----
ჯ-----ის წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა, 2014 წლის 30 იანვარს ნ----- ჯ-----
---სა და გ----- ს-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილად ცნობა და ნ----- ჯ-----
---სა და გ----- ს-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების
დადებულად ცნობა მოითხოვა.

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018
ელის 14 მაისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა
ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. 2014 წლის 30 იანვარს გ----- ს-----სა და
ნ----- ჯ-----ს შორის #----- რეგისტრაციის ნომრით დადებული უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით
ბათილად იქნა ცნობილი. გ----- ს-----სა და ნ----- ჯ-----ს შორის
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულად იქნა აღიარებული
(ხელშეკრულების თარიღი 2014 წლის 30 იანვარი, გამსესხებელი ნ----- ჯ-----
-----ი, მსესხებელი გ----- ს-----ი. იპოთეკის საგანი გ----- ს-----ის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, კ-----
--- ქ. #80 საკადასტრო კოდი #0-----). ხოლო, მოსარჩელე გ----- ს-----
---ის სარჩელი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობების
დადგენის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება ნ----- ჯ-----მა სააპელაციო წესით
გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება
(ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილად ცნობის
ნაწილში) და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

**სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის
გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ
გარემოებებს:**

5. 2014 წლის 30 იანვარს, ნ----- ჯ-----სა და გ----- ს-----ს შორის,
უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით
დაიდო, რომლის საფუძველზეც გ----- ს-----მა მის საკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი კ----- ქ. #80,

1700.0 კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდი #0----- ნ----- ჯ-----ზე გაასხვისა. ნასყიდობის საგანი უკან გამოსყიდვის უფლებით გაიყიდა, უკან გამოსასყიდი თანხის ოდენობად 10 700 აშშ დოლარი მიეთითა, ხოლო გამოსყიდვის ვადად 3 თვე განისაზღვრა. მხარეები გამოსყიდვის ვადის გაგრძელების შესაძლებლობაზეც შეთანხმდნენ (ს.ფ. 27, 33-34).

6. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გამოსყიდვა არ განხორციელებულა. მოპასუხემ მარეგისტრირებელ ორგანოს გამოსყიდვის უფლების გაუქმების მოთხოვნით მიმართა. უძრავი ნივთი ნ----- ჯ-----ის საკუთრებად არის რეგისტრირებული (ს.ფ. 32, 39).

7. სადავო ქონების ღირებულება 2014 წლის 30 იანვრის მდგომარეობით 42 500 აშშ დოლარით განისაზღვრა, რაც ხელშეკრულებაში მითითებულ ნასყიდობის ფასს 4-ჯერ აღემატება (ს.ფ. 107).

8. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ 2014 წლის 30 იანვარს, ნ----- ჯ-----ს და გ----- ს-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით თვალთმაქცური გარიგებაა, რომელიც მხარეთა შორის რეალურად არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის მიზნით იყო დადებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. ამავე კოდექსის 510-ე მუხლით გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ამასთან, მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ის თანხაც, რომლითაც გაიზარდა საქონლის ღირებულება გამოსყიდვის მომენტამდე სასარგებლო დანახარჯების შედეგად, ხოლო გამომსყიდველს შეუძლია მოითხოვოს იმ თანხის გამოკლება, რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე. პალატა განმარტავს, რომ ოფციის ხელშეკრულების ერთ-ერთ სპეციალურად მოწესრიგებულ სახედ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობა განიხილება. თუმცა, ოფცია სხვა ფორმითაც შეიძლება არსებობდეს. ოფცია არის პირობითი ხელშეკრულება, რომელიც სამართლებრივ შედეგებს მყიდველის ან გამყიდველის მიერ შესაბამისი ნების გამოვლენით ან შეთანხმებული გარემოების დადგომით წარმოშობს. ოფციის ხელშეკრულება ნებაზე დამოკიდებული პირობითი გარიგების სახეა, რომელიც მისი სპეციალური მოწესრიგების

გათვალისწინებით, ნამდვილად უნდა ჩაითვალოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 92-ე მუხლის მოწესრიგების მიუხედავად.

ოფციით, ოფერტის წესების შესაბამისად, ზუსტად უნდა განისაზღვროს მისი შინაარსი, კერძოდ ხელშეკრულების საგანი, ფასი, ვადები, რომლის განმავლობაშიც ძალაშია აღნიშნული შეთავაზება. თუ ოფცია გარკვეული მოვლენის დადგომაზეა დამოკიდებული, ამის შესახებ ხელშეკრულებაში უნდა მიეთითოს.

ოფცია ეს არის ხანგრძლივი ვადით გაკეთებული ოფერტი, რომლის ფარგლებშიც ოფერენტი თანახმაა, აღნიშნული ოფერტის შინაარსის, კერძოდ, თვითბოჭვის ფარგლებში იმყოფებოდეს. მეორე მხარის თანხმობის (აქცეპტის) განხორციელების, კერძოდ, ოფციის უფლების გამოყენებისთანავე ხელშეკრულება დადებულიად ჩაითვლება. ოფციით, ოფერტის წესების შესაბამისად, ზუსტად უნდა განისაზღვროს მისი შინაარსი, კერძოდ ხელშეკრულების საგანი, ფასი, ვადები, რომლის განმავლობაშიც ძალაშია აღნიშნული შეთავაზება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად, მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს, მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია, მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და საჯარო წესრიგს არ არღვევდეს.

გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ გამყიდველს უფლება აქვს, დათქმულ ვადაში გამოისყიდოს გასხვისებული ნივთი. ახალ შემძენს უფლება არ აქვს, სასყიდლის მიღებასა და საკუთრების დაბრუნებაზე უარი თქვას. ხელშეკრულების შინაარსი მას ზღუდავს მესაკუთრის აბსოლუტური უფლებით ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს გამოსყიდვის უფლებით შეძენილ ქონებას. იგი გამოსყიდვის ვადით შეზღუდულია და საკუთრების უფლებას შეიძენს გამოსყიდვისათვის დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ. თავის მხრივ, გამყიდველსაც დაკისრებული აქვს ვალდებულება გამოსყიდვის ფუნქცია მხოლოდ გამოსყიდვისათვის დათქმულ ვადაში განახორციელოს. თუ ის არ ისარგებლებს გამოსყიდვის

ვადში გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ მას უფლება ესპობა ვადის გასვლის შემდგომ გადაიხადოს ღირებულება და ქონება გამოისყიდოს. რა თქმა უნდა, ქონების გამოსყიდვის უფლება მას არ ერთმევა ვადის გასვლის შემდეგაც, მაგრამ ამ ვადის გასვლის შემდეგ, ნივთის გაყიდვის უფლება ენიჭება მის ნამდვილ მესაკუთრეს და ის ვალდებული აღარაა იმავე ფასში, ან თუნდაც განსხვავებულ ფასში მიჰყიდოს კუთვნილი ქონება ყოფილ მესაკუთრეს. ეს მისი უფლებაა და მის ნებაზეა დამოკიდებული, გაყიდოს თუ არა ქონებას, რომლის გამოსყიდვის ვადაც გავიდა.

9. სამოქალაქო კოდექსის ზოგად დებულებებში განმტკიცებული ნორმების თანახმად (54-56-ე, 81-83-ე მუხლები) ნებისმიერი გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი წარმოადგენდა, რომლის მიხედვითაც თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). უპირველესად უნდა აღინიშნოს, რომ გარიგების ნამდვილობა მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლენაზეა დამოკიდებული. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, პირველ რიგში, აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენა. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონებაზე საკუთრება მყიდველს გადასცეს. კანონმა დაადგინა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ფორმა დაცულია, რადგანაც ის გაფორმებულია წერილობით და შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მიუხედავად ამისა, მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ მას ქონება არ გაუყიდა და არც შესაბამისი ნება არ გამოუვლენია. მან მხოლოდ სესხის ხელშეკრულების ნება გამოავლინა.

მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სხვა გარიგების დაფარვა სურთ. მოჩვენებითი გარიგების დროს, მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს დაფარული

გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, თუმცა, უმრავლეს შემთხვევაში, იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული, არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების დროს, გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები.¹

10. გარიგების შინაარსს, პირველ რიგში, განსაზღვრავს ოფერენტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა ნება გამოავლინოს სესხის დადებაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თანხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც მას აწყობს. გარიგების შინაარსად დადგენილ უნდა იქნეს ის შინაარსი, რაზეც წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორ ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადასტურებლად ცალმხრივი ნების გამოვლენა არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთთან შეთანხმოს გარიგების პირობები და, შეთანხმების შემდეგ, ნების გამოვლენის თაობაზე შედგენილ დოკუმენტს მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებიდან, რომლის მიხედვითაც, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით **ნ--- თ-----** დაიკითხა, რომელიც **გ----- ს-----**-ის რძალია (ძმის ცოლი). მან განმარტა, რომ ოჯახში საჭიროებისთვის მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა და **სესხის მიღება გადაწყვიტეს, რისთვისაც დახმარება ნ--- კ-----ს სთხოვეს. მან დააკავშირა საშუაშალო ოფისთან, ნე----- და სესხის ხელშეკრულების გაფორმებაზე შეთანხმდნენ.** მეორე დღეს ნოტარიუსთან წავიდნენ **გ----- ს-----** ი

და მისი ქმარი დ----- ს-----ი და ხელი ხელშეკრულებას მოაწერეს. ორი თვის პროცენტი იპოთეკარმა თავიდანვე დაიტოვა, ხოლო შვიდი თვის პროცენტი მისივე თხოვნით, ნ----- ჯ-----ის ძმისთვის, ლ-----, აქვს გადახდილი. პროცენტის ვადის გადაცილება ხდებოდა, თუმცა, ყველა თვის პროცენტი გადახდილი აქვთ. ოქტომბრის თვეში, მორიგი პროცენტის გადაცემისათვის ნ----- ჯ-----ს დაუკავშირდა, რომელმაც უთხრა, რომ მიწის ნაკვეთი გადაიფორმა, რაც მისთვის მოულოდნელი იყო, ვინაიდან შეთანხმებული იყვნენ სესხსა და იპოთეკაზე და ეჭვი არ გასჩენია, რომ ასეთი ხელშეკრულება გაფორმდებოდა. მიწის ნაკვეთის გაყიდვის საკითხი ოჯახში არასოდეს არ დამდგარა. თუკი გაყიდვის საკითხი დადგებოდა, გაცილებით მაღალი ღირებულების მქონე მიწის ნაკვეთს გაყოფდნენ და ისე გაყიდვდნენ. გ----- ს-----ს ქონების გაყიდვის მიზანი არ ამოძრავებდა.

ასევე, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით ნ----- კ-----ი დაიკითხა, მისი განმარტებით, **გ----- ს-----მა მას იპოთეკით სესხის აღება სთხოვა,** რისთვისაც მან შუამავალ ნ----- დააკავშირა. სესხის პროცენტი თვეში 400 აშშ დოლარი უნდა ყოფილიყო.

ამავე ინსტანციაში მოწმის სახით დაკითხულმა დ----- ს-----მა განმარტა, რომ მას ნოტარიუსთან კითხვა გაუჩნდა თუ რატომ ფორმდებოდა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით. მას ნ----- **აუხსნა, რომ ამ ფორმით იყო შესაძლებელი სესხის გაცემა,** წინააღმდეგობა არ გაუწევია, ვინაიდან თანხა ოჯახს სასწრაფოდ სჭირდებოდა. პროცენტის თანხა მასაც აქვს გადახდილი ნ----- ჯ-----ის ძმის ლ-----, კ----- ქუჩაზე.

გარდა ამისა, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით ნოტარიუსი ე----- დაიკითხა, რომელმაც განმარტა, რომ მან მხარეების მიერ შეთანხმებული ხელშეკრულება დაამოწმა. თუ იქნებოდა სესხი და იპოთეკა ასეთ ხელშეკრულებას დაამოწმებდა. **მისივე განმარტებით, ძირითადად ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება გამოსყიდვის უფლებით სწორედ სესხი და იპოთეკაა და სესხის მყარ გარანტიას წარმოადგენს.**

მოწმეთა ჩვენებების ერთობლიობაში გამოკვლევით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გარიგების დადებისას გ----- ს-----ის, როგორც ოფერენტის ნება, **აშკარად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისკენ იყო მიმართული.** იმ შედეგის გათვალისწინებით კი, რომ რეალურად მხარეთა შორის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის

ხელშეკრულების, სასამართლოს უჩნდება ლეგიტიმური ეჭვი იმის თაობაზე, რომ **წინადადების მიმცემმა ნება სესხის დადებაზე გამოავლინა, მეორე მხარემ კი თანმხვედრი ნების ტრანსფორმირება ისე მოახდინა, რომ მსესხებელს სესხის სახით მოთხოვნილი თანხა გადასცა, თუმცა, სესხის დაბრუნების გარანტიად მსესხებლის ქონება იპოთეკით კი არ დატვირთა, არამედ, სესხის დაბრუნების უფრო მყარი გარანტიის შესაქმნელად აღნიშნული ქონება, გამოსყიდვის უფლებით, საკუთარ თავზე საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა.**

11. გარდა ზემოაღნიშნულისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს გარემოებაზე მასზედ, რომ **ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ყოველთვის სესხსა და იპოთეკას არ ფარავს, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში დასადგენ გარემოებათა წრეს წარმოადგენს ისეთი ფაქტები, როგორებიცაა, სესხისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები, მაგალითად, სარგებელი (ყოველთვიური პროცენტი), ქონების ფასი, სესხის სახით აღებული თანხის ოდენობა და მისი გონივრული შესაბამისობა ქონების ღირებულებასთან და ა. შ.** განსახილველ შემთხვევაში, პალატა ყურადღებას ამახვილებს ხელშეკრულების საგნის ფასზე. მართალია, სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილი მხარეებს აძლევს უფლებას, რომ შეთანხმდნენ ნასყიდობის ფასზე ნივთის საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები ოდენობითაც, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში, გარიგებით განსაზღვრული ფასი შეუსაბამო და არაგონივრული იყო ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან შედარებით, კერძოდ, საქმის მასალებში არსებობს 2016 წლის 29 თებერვლით დათარიღებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომლის თანახმად, სადავო ქონების ღირებულება 2014 წლის 30 იანვრის მდგომარეობით 42 500 აშშ დოლარით განისაზღვრა, რაც ხელშეკრულებაში მითითებულ ნასყიდობის ფასს (10 500 აშშ დოლარი) 4-ჯერ აღემატება. აღნიშნულ უდავო გარემოებასთან ერთად უმნიშვნელოვანესია ყურადღება მიექცეს გ----- ს-----ის ფინანსურ მდებარეობასაც, საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ იგი სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან სიაშია რეგისტრირებული, მის შვილს კი, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირის სტატუსი აქვს მინიჭებული (ს.ფ. 72-73). აღნიშნულ გარემოებებზე ყურადღების გამახვილება რელევანტურია იმ პირობებში, როდესაც აპელანტი ამტკიცებს, რომ მოსარჩელემ მას ქონება საბაზრო ღირებულებაზე ოთხჯერ იაფად მიჰყიდა, მაშინ როდესაც მას ფინანსურად უჭირს და თუ რეალურად ქონების გაყიდვის სურვილი

ექნებოდა, არსებობს გონივრული ეჭვი იმისა, რომ ქონებას აუცილებელი საჭიროებიდან გამომდინარე, სულ მცირე, ნახევარ ფასად მაინც გაყიდდა. **ყოველივე აღნიშნული სასამართლოს დასკვნით, დამატებით ადასტურებს იმას, რომ გარიგებაში მითითებული ფასი იყო არა ნასყიდობის საზღაური, არამედ უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოცულობა.**

12. გარდა ზემოაღნიშნულისა, საქმის მასალებში არსებობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გარიგებები, რომელიც საჯაროა და საჯარო რეესტრის სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე საჯაროდ ხელმისაწვდომია. აღნიშნული გარიგებებით დასტურდება, რომ ნ----- ჯ----- ს-----ს გარკვეული კავშირი აქვს ფიზიკურ პირებთან სასესხო ურთიერთობების გაფორმებასთან, რომელიც უმრავლეს შემთხვევაში იპოთეკით არის უზრუნველყოფილი. აღნიშნული, რა საკვირველია, უდავოდ არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ რადგან სხვა შემთხვევებში აპელანტი ფიზიკურ პირებთან სასესხო ურთიერთობაში იმყოფებოდა, გ----- ს-----ს თანაც აუცილებლად ამ ტიპის ხელშეკრულება უნდა გაეფორმებინა, თუმცა, სასამართლოს, საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, უქმნის მტკიცებულებით გამყარებულ შინაგან რწმენას მასზედ, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეების ნება არა სადავო ქონების ნასყიდობის, არამედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისკენ იყო მიმართული და გამოსყიდვის უფლებით რეალურად გამსესხებელმა თავისი უფლების დაცვის მეტი გარანტიები შექმნა. აღნიშნულ დასკვნას კი კიდევ უფრო ამყარებს გარემოება მასზედ, რომ სადავო ქონების დაუფლების ფაქტს მთელი სადავო პერიოდის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია.

13. **ამასთანავე, გარიგების შინაარსისა და მხარეთა ნების დადგენის მიზნებისთვის სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაპყრობს მხარეთა შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულ პირობაზე, რომლის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით დასაშვებია გამოსყიდვის ვადის გაგრძელება (ს.ფ. 34).** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობით. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას. მოსარჩელე მიუთითებს და საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებით აღნიშნული მტკიცება გაქარწყლებული არ არის, რომ გამოსყიდვის უფლების სამთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ, ნ----- ჯ-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა და გამოსყიდვის უფლების გაუქმება ისე მოითხოვა, რომ ამის თაობაზე მოსარჩელისთვის

წინასწარ არ უცნობებია, მაშინ, როდესაც ამავე ხელშეკრულებით გამოსყიდვის ვადის გაგრძელების შესაძლებლობა გათვალისწინებული იყო.

14. საქართველოს უზენაესი სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა, არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ.¹

სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. სასამართლოს შეფასებით მოდავე მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა სესხის ხელშეკრულებაა. ამავე კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად კი, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველი დავის საგანი სრულად შეესაბამება თვალთმაქცური გარიგებების მიმართ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, რაც სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 52-ე და 56-ე მუხლების საფუძველზე მისი ბათილად ცნობისა და სესხისა და იპოთეკის

ხელშეკრულების დადებულად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს ქმნის.

15. სამოქალაქო პროცესში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპი არსებობს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არც ერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სპეციალურ წესს ითვალისწინებს (მაგ. შრომითსამართლებრივი დავები) მტკიცების ტვირთის გადანაწილების ზოგადი წესი მოქმედებს, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ ის გარემოებები უნდა დაამტკიცოს, რომლებზეც იგი თავის მოთხოვნას ამყარებს. არ შეიძლება მხარეს ისეთი გარემოების მტკიცების ტვირთი დაეკისროს, რომლის ზიდვაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის თანაბრად გადანაწილების საფუძველზე, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება მოსარჩელეს, ხოლო მოპასუხეს - ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის დადასტურების ვალდებულება ეკისრებოდა. მოსარჩელე მხარემ სასამართლოში რელევანტური წერილობითი მტკიცებულებებისა და სხდომაზე მოწმეთა გამოცხადების უზრუნველყოფით მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთი წარმატებით დასძლია, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულება თვალთმაქცურ ხასიათს არ ატარებდა და მის

მიერ გაცემული სესხის უზრუნველყოფისთვის უკეთესი სამართლებრივი გარანტიების შექმნას არ ემსახურებოდა, ვერ დაადასტურა.

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

17. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება.** სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ **სარჩელზე უარის თქმაში ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება.** განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტი ნ---- - ჯ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი 1000 ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად უნდა ჩაითვალოს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით, და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ნ---- - ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 ელის 14 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

ქეთევან მესხიშვილი

თავმჯდომარე

მოსამართლეები თამარ ალანია

თამარ ზამბახიძე