



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

16 მაისი, 2019 წელი
საქმე №28/1880-19

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი, ნატალია ნაზლაიძე**

სხდომის მდივანი - მედეა წიკლაური

**აპელანტი - ნ----- ჯ-----ი
წარმომადგენელი - ბ--- ო-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე - თ----- ა-----ი
წარმომადგენელი - ა----- ც-----ე**

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით 1. თ----- ა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა; 2. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით თ----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ნ-----

ჯ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ნივთი მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, კ-----, საკადასტრო კოდი 0----- თ---- ა-----ს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე ეთქვა უარი. ნ----- ჯ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დადგენილია, რომ 2013 წლის 5 ნოემბერს ლ---- კ-----სა და თ---- ა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად თ---- ა-----მა იყიდა ლ---- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, კ-----, საკადასტრო კოდი 0----- ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 25000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 5 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება №----- (ტ.1. ს.ფ. 14-16);

2.2. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ---- ა-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 2013 წლის 5 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება №-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1. ს.ფ. 17);

2.3. დადგენილია, რომ 2018 წლის 21 აგვისტოს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა №-----, რომლის შესაბამისად ნ----- ჯ-----მა, როგორც კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ - მეუღლემ, მიიღო 2018 წლის 17 იანვარს გარდაცვლილი ლ---- კ-----ის სამკვიდრო ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №-----;

- ნ----- ჯ-----ისა და ლ---- კ-----ის ქორწინების მოწმობა (ტ.2. ს.ფ. 20)

- ლ---- კ-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ტ.2. ს.ფ. 23);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ას-341-325-2011 (2011 წლის 12

ოქტომბერი) საქმეზე განმარტა შემდეგი „საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე, კერძოდ, ერთ-ერთ საქმეზე, სადაც მოსარჩელე ითხოვდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და ქონების დაბრუნებას, სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაცოტრების საქმეთა პალატამ განმარტა, რომ ნასყიდობის გარიგების დადებისას ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა, მყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის საფუძველია და არა გარიგების ბათილობის (იხ.სუსგ 23.03.2004წ., საქმე 'ას-881-1504-03). ამდენად სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთანაც”.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ფაქტობრივი გარემოება - მოხდა თუ არა თ----- ა-----ის მიერ ლ---- კ-----ისათვის 2015 წლის 5 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდა, არ წარმოადგენს წინამდებარე დავაზე არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებას და შესაბამისად სასამართლო მასზედ მსჯელობას არ მოახდენს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს სსკ-ის მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, რადროსაც 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 ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველი დავის საგანია ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მისი მოჩვენებითი ხასიათის გამო, თუმცა მოსარჩელე ნ----- ჯ-----ის მიერ გარდა იმისა, რომ არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება რაც სადავო

ხელშეკრულების მოჩვენებით ბუნებას დაადასტურებდა, ამასთან მითითებაც არ განხორციელებულა იმის შესახებ თუ რა მიზნით დაფარეს ხელშეკრულების მხარეებმა სამისდღეშო რჩენის შესახებ შეთანხმება.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. შესაბამისად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად. ამასთან, იგი, როგორც წესი, კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად გამოიყენება.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში გამოვლენილია გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედება, რა დროსაც მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ერთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამომვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მისი უფლება შეილახა.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ნ----- ჯ-----ი მიუთითებს 2013 წლის 5 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომ იგი არის დადებული მოჩვენებით, თუმცა მის მიერ არ არის მითითება გარემოებაზე, თუ რომელი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად დადეს სადავო ხელშეკრულება ლ---- კ-----მა და თ----- ა-----მა.

ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამომვლენა 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“ (იხ. სუსგ # ას 871-821-2015, 0 5.02.2016წ; # ას-487-461-2015, 17.06.2015წ.).

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, დ-----
----- საკადასტრო კოდი
0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ----- ა-----ის
სახელზე.

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის

მიხედვით, 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 ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი არის სრულყოფილად განახორციელონ მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, თ----- ა-----ის სარჩელი, რომლითაც იგი ითხოვს - ნ----- ჯ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, კ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ მის უფლებრივ წინამორბედს სადავო საცხოვრებელ ბინასთან ერთად გარიგების საგნად არ უქცევია მის საკუთრებაში არსებული სარდაფი. აღნიშნულთან დაკავშირებით აპელანტი თავადვე უთითებს, რომ სარდაფი ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს, თუმცა მიიჩნევს, რომ სარდაფი ფუნქციური დანიშნულებით დაკავშირებულია საცხოვრებელ ბინასთან და აღნიშნული სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა.

3.2. აპელანტის განმარტებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბუნებიდან გამომდინარე უძრავი ნივთის შემძენს ეკისრებოდა ნასყიდობის ფასის გამყიდველისთვის გადახდის ვალდებულება. აპელანტის განმარტებით არც თავად ხელშეკრულებით და არც საქმის მასალებით არ დასტურდება ფაქტი მასზე, რომ მყიდველმა ნასყიდობის საგნის ღირებულება გადაიხადა. გარდა ამისა, აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელშეკრულებით მხარეები უძრავი ნივთის გადაცემის ვადაზე არ შეთანხმებულან.

3.3. აპელანტი მიიჩნევს, რომ მის უფლებრივ წინამორბედს და თ----- ა-----ს შორის გაფორმებული გარიგება წარმოადგენს ბათილ გარიგებას, ამ გარიგების დადებით მხარეები სხვა გარიგებს დაფარვას შეეცადნენ და მათ შორის გაფორმებულ გარიგებას მასში მითითებული შედეგი არ მოჰყოლია. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს მოწმედ დაკითხული თ----- ა-----ის დედის ჩვენებაზე და აღნიშნავს, რომ ამ უკანასკნელმა უძრავი ნივთის გამყიდველის მოვლის და დაკრძალვის ხარჯის გაღება დაადასტურა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

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

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1. მხარეთა შორის არსებული სადავო ურთიერთობის კვალიფიკაციის მიზნებისათვის პირველ რიგში, პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებაზე.

ამ თვალსაზრისით, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ისეთ ხელშეკრულებებს, როგორიცაა: ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება, სამისდლეშიო რჩენა, სესხი. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად შემძენისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივ ხელშეკრულებებს შორის სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულების დამოუკიდებელი ხასიათი, შესაძლებლობას გვაძლევს ცალკე

გამოვყოთ ამ ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ნიშან-თვისებები, რომლითაც იგი განსხვავდება ყველა სხვა ტიპის სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან, კერძოდ:

ა) სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მიეკუთვნება ქონების გადაცემის ტიპის ხელშეკრულებებს (ამ ხელშეკრულებებს მიეკუთვნება აგრეთვე ნასყიდობა, ჩუქება, სესხი, ქირავნობა, იჯარა და სხვა) და ამით განსხვავდება სამუშაოს შესრულების (ნარდობა), მომსახურების გაწევის (დავალება, შუამავლობა და სხვ.) და სადამფუძნებლო ხელშეკრულებებისაგან (ერთობლივი საქმიანობის-ამხანაგობის ხელშეკრულება).

ბ) სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით ხდება განსაზღვრული ქონების გადაცემა საკუთრებაში. ამით იგი განსხვავდება ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის ტიპის ხელშეკრულებებისაგან (იჯარა, ქირავნობა და სხვ.).

გ) სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება შეიძლება განპირობებული იყოს სხვადასხვა გარემოებით, ძირითადად იგი იდება იმ შემთხვევებში, როდესაც სარჩენი არის შრომისუუნარო, ანდა განიცდის მატერიალურ გაჭირვებას და საჭიროებს მოვლას. იგი დებს ხელშეკრულებას მარჩენალთან, რომელსაც ამ მოვლისა და დახმარების სანაცვლოდ გადასცემს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ქონებას (სარჩენის საკუთრებაში არსებული უძრავი თუ მოძრავი ნივთები).

დ) სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება არის ვადიანი, მაგრამ ვადა, როგორც წესი, კალენდარული თარიღით კი არ განისაზღვრება, არამედ სარჩენის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით. თუმცა ხელშეკრულებით შეიძლება სხვა რამეც იყოს გათვალისწინებული ანუ მარჩენალი და სარჩენი შეთანხმდნენ კონკრეტულად განსაზღვრულ დროზე, რომლის განმავლობაშიც მარჩენალი კისრულობს სარჩენისათვის სარჩოს გადახდას.

პალატა აღნიშნავს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ერთ-ერთი უმთავრესი თავისებურება მისი სასყიდლიანი ხასიათია, რადგან მიზნად ისახავს მომავალში სარჩენის ქონების გადასვლას მარჩენალის საკუთრებაში განსაზღვრული შემხვედრი ანაზღაურების გადახდის გზით. ამით სამისდღეშიო რჩენა განსხვავდება ჩუქების ხელშეკრულებისაგან.

4.1.2. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას მასზედ, რომ 05.11.2013 წელს ერთი მხრივ ლ---- კ-----ს (გამყიდველი) და მეორე მხრივ თ----- ა-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დაიფარა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა პირველ რიგში ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველად გარიგების მონაწილეების მხრიდან ამ გარიგებით

გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების შეუსრულებლობაზე უთითებს. კერძოდ, მოსარჩელის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო გარიგების საფუძველზე მყიდველი საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა, ეს უკანასკნელი გარიგების საგანს ფაქტობრივად არ დაუფლებია. გარდა ამისა, მყიდველს არც ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება შეუსრულებია. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელე გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად იმ გარემოებაზეც უთითებს, რომ სადავო საცხოვრებელ სახლთან ერთად გარიგების საგანი გამყიდველის სახელზე რეგისტრირებული სარდაფი არ გამხდარა, რომელიც იმავე საცხოვრებელ კორპუსში მდებარეობს.

გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველად მოსარჩელე/აპელანტის მიერ დასახელებულ არგუმენტებთან დაკავშირებით, რაც აპელანტის მოსაზრებით მხარეთა შორის გაფორმებული გარიგებით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგის დადგომის მიმართ მათი ინტერესის არარსებობაზე მიუთითებს, სააპელაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის შინაარსზე, რომლის მიხედვითაც ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. იმავე კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით კი, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ხელშეკრულების დადების შედეგად, მხარეებს წარმოეშობათ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველადი მოთხოვნებია გამყიდველის მიერ ნივთის გადაცემა, ხოლო მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა. ამ ძირითადი სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობა წარმოშობს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას და არ წარმოადგენს გარიგების ბათილობის საფუძველს. განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ 05.11.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში თ-----ა-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. მითითება მასზედ, რომ ეს უკანასკნელი გამყიდველის გარდაცვალებამდე ნასყიდობის საგანს არ დაუფლებია სააპელაციო პალატის მოსაზრებით ვერ გახდება უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამ მიმართებით მხედველობაშია მისაღები ის უდავო გარემოება, რომ მყიდველი და გამყიდველი ერთმანეთის ნათესავები არიან, საგულისხმოა აღინიშნოს ისიც, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმედ დაკითხულმა პირებმა ნათესავების/ახლობლების მხრიდან ხელშეკრულების მონაწილე პირის ლ----კ-----ის მიმართ როგორც ხანდაზმული ავადმყოფი ნათესავის მიმართ მზრუნველობაზე მიუთითეს, რაც მათი მხრიდან მისი საკვებით თუ სხვა საყოფაცხოვრებო საჭიროებებით უზრუნველყოფაში გამოიხატებოდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა ხანდაზმული ნათესავისთვის ნასყიდობის საგნით სარგებლობის უფლების მიცემას გარიგების ბათილად გამოცხადების საფუძველად ვერ მიიჩნევს.

4.1.3. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელე მისი უფლებრივი წინამორბედის მძიმე სენით ავადმყოფობაზე და გარდაცვალებამდე მის მოვლაზე-პატრონობაზე უთითებს, საგულისხმოა ხაზი გაესვას იმ გარემოებასაც, რომ მოსარჩელე/აპელანტი სარჩელში მოპასუხის ოჯახის მხრიდან ლ--- კ-----ის მოვლა-პატრონობას კატეგორიულად გამორიცხავდა და უთითებდა, რომ ისინი მის მეუღლეზე სხვა ნათესავების მსგავსად ზრუნავდნენ. ამდენად, ნ----- ჯ-----ის აპელირება მოპასუხე მხარის მითითებაზე მასზედ, რომ მისი ოჯახი გარკვეული პერიოდულობით ლ--- კ-----ზე ზრუნავდა გარიგების მონაწილეთა მხრიდან მათ შორის გაფორმებული გარიგებით სხვა გარიგების დაფარვის დადასტურებულად მიჩნევის მიზნებისთვის გაზიარებული ვერ იქნება. აღნიშნულთან დაკავშირებით პირველ რიგში მხედველობაში მისაღები, რომ მოსარჩელე მოპასუხის ოჯახის მხრიდან ლ--- კ-----ის მოვლა-პატრონობას თავად გამორიცხავდა, ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხულმა მოწმეებმა დაადასტურეს ფაქტი, მასზედ რომ ლ--- კ-----ზე როგორც თ---- ა-----ის ოჯახი, ასევე სხვა ნათესავებიც ზრუნავდნენ, მათ შორის მისი დაკრძალვის ხარჯები ნათესავებმა/ახლობლებმა გაიღეს.

4.1.4. პალატა ხაზს უსვამს იმ გარემოებასაც, რომ თ---- ა-----ს და მოსარჩელის უფლებრივ წინამორბედს შორის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება 05.11.2013 წელს გაფორმდა, ლ--- კ-----ი ამ გარიგების გაფორმებიდან დაახლოებით ოთხი წლის შემდეგ გარდაიცვალა და მას თავის სიცოცხლეში მოპასუხესთან გაფორმებული გარიგება სადავოდ არ გაუხდია.

საბოლოოდ, წარდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასებით სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ მისთვის კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი ვერ დასძლია, **მან 05.11.2013 წელს ერთი მხრივ ლ--- კ-----ს და მეორე მხრივ თ---- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი ვერ დაადასტურა.** რაც შეეხება მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), მან მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პირობებში შეძლო იმგვარი საპირწონე მტკიცებულებათა (ახსნა განმარტება, მოწმეთა ჩვენება) წარდგენა, რომლებმაც ნ----- ჯ-----ის მიერ განვითარებული მსჯელობა ეჭვქვეშ დააყენა და სასამართლოს შეუქმნა დასაბუთებული ვარაუდი 05.11.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლის არარსებობის შესახებ.

4.1.5. რაც შეეხება, ნ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარს, რომლითაც იგი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მისი მფლობელობიდან უძრავი ნივთის მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, კ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- გამოთხოვის ნაწილში გაუქმებას მოითხოვს, პალატა აღნიშნავს, რომ

სააპელაციო პალატის მიერ წინამდებარე განჩინების 4.1.1-4.1.4. პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასკვნები პირდაპირ გამორიცხავს ნ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. საგულისხმოა, რომ გარდა უძრავ ნივთთან მიმართებით თ----- ა-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლის შედავებისა, ნ----- ჯ-----ს უძრავი ნივთის მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე არ მიუთითებია. აღსანიშნავია, რომ სწორედ მის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა **ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა**, რაც თ----- ა-----ის მიერ სარჩელში მითითებულ გარემოებებს გააქარწყლებდა, თუმცა, მან ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა. **ასეთ შემთხვევაში კი, პალატა დადგენილად მიიჩნევს ნ----- ჯ-----ის მიერ თ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, კ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- უკანონოდ ფლობის ფაქტს.**

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების

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

**თავმჯდომარე
ბონდარენკო**

ირაკლი

**მოსამართლეები:
სულხანიშვილი**

მაია

ნატალია ნაზლაიძე