

საქმე № 330210015693186

საქმე №2ზ/4314-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 იანვარი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - ზ-----, ი-----, ო-----, ვ-----, მ-----
წარმომადგენელი - ი-----

მოწინააღმდეგე მხარე - დ-----
წარმომადგენელი - მ-----

თავდაპირველი მოპასუხეები - შპს „ი-----“

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.05.2017წ. გადაწყვეტილება.

დავის საგანი - ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და ნაკისრი
ვალდებულებების შესრულება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.05.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. დ-----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

1.1. ბათილად იქნა ცნობილი შპს „ი-----სა“ და ზ-----ს შორის 2009 წლის 5 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქ.თბილისში, ბ-----N37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე, „ა“ ბლოკში მდებარე 64.60 კვ.მ N4 ბინაზე საკადასტრო კოდი: 0-----.

1.2. ბათილად იქნა ცნობილი ვ-----ს, ო-----ის, მ-----ის (უფლებამონაცვლე - მ-----ს), ი-----ისა და ზ-----ს შორის 2009 წლის 1 დეკემბერს დადებული უძრავი ქონების ვალში გადაცემისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება, ქ.თბილისში, ბ-----N37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე, „ა“ ბლოკში მდებარე 64.60 კვ.მ N4 ბინაზე საკადასტრო კოდი: 0-----.

2. დ----- ცნობილ იქნა ქ.თბილისში, ბ-----N37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე, „ა“ ბლოკში მდებარე 64.60 კვ.მ N4 ბინის (საკადასტრო კოდი: 0-----) მესაკუთრედ.

2.1. ქ.თბილისში, ბ-----N37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე,

„ა“ ბლოკში მდებარე 64.60 კვ.მ N4 ბინა (საკადასტრო კოდი: 0-----) დ-----ს სახელზე აღირიცხა 2008 წლის 28 ივლისის ხელშეკრულების ფარგლებში გამოყენებული იპოთეკის უფლებით დატვირთულ მდგომარეობაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2005 წლის 17 მარტს, დაფუძნდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ს-----“. ერთ-ერთი დამფუძნებელი იყო შპს „რ-----“, რომლის სახელითაც მოქმედებდა მისი დირექტორი გ-----ე. ამხანაგობა „ს-----ის“ მიზანს წარმოადგენდა ერთობლივად ემოქმედათ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. ამხანაგობა „ს-----ის“ დაფუძნების შესახებ მე-7 მუხლის თანახმად განისაზღვრა ბინების გადანაწილების წესი. შპს „რ-----ზე“ გადანაწილდა ამჟამად სადავო ქონება.

- ამხანაგობა „ს-----ის“ დაფუძნების ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 23-45)

2006 წლის 28 თებერ-----ს, დ-----სა და შპს „რ-----ს“ შორის გაფორმდა N60 ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, დამკვეთი უკვეთავდა, ხოლო შემსრულებელი იღებდა ვალდებულებას აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი. დ-----

-----მა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკის მიხედვით გადაიხადა 57 171 ლარი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება, გადახდის ქვითრები (იხ. ს.ფ. 46-51, 53-54;)

2007 წლის 24 აპრილს, განხორციელდა ცვლილება შპს „რ----ს“ სარეგისტრაციო მონაცემებში და შპს „რ----“ გახდა შპს „ი-----“.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება (იხ. ს.ფ. 55)

2008 წლის 28 ივლისს, შპს „ი-----ს“ დირექტორს გ-----ეს, ი-----ეს, ვ-----ს, მ-----ის რწმუნებულსა და ო-----ეს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, გ-----ემ ი-----ისგან ისესხა 80 000 აშშ დოლარი, მ-----ის რწმუნებულისგან - 6 000 აშშ დოლარი, ო-----ისგან - 7000 აშშ დოლარი, ვ-----სგან - 6 000 აშშ დოლარი.

იმავე ხელშეკრულებით, იპოთეკით დაიცვირთა შპს „ი-----ს“ უძრავი ქონება. ნოტარიუსმა შპს „ი-----ის“ კუთვნილ ქონებაზე საკუთრების უფლება დაადგინა

27.06.2008 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, სადაც მესაკუთრედ აღრიცხულია შპს

„რ----“ და გ-----ის მიერ სესხის აღებისათვის თანხმობად მიიჩნია

25.05.2007 წელს გაცემული პარტნიორთა კრების ოქმი N2. ხელშეკრულება სათანადო წესით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 74-80)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 81)

2009 წლის 5 იანვარს შპს „ი-----ის“ დირექტორ გ-----ძესა და ზ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ზ-----მ იყიდა ქ.თბილისში, ს----- მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე 168.73 კვ.მ N2 ბინა. ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 104 000 აშშ დოლარი.

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 83-86)
- ამონაწერი საჯარო რეესრიდან (იხ. ს.ფ. 87)

2009 წლის 1 დეკემბერს, ვ-----ს, ო-----ეს, მ-----ს, ი-----
-სა და ზ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ვალში გადაცემისა და
იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც,
ქ.თბილისში, საქართველოს ტ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე
მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე
168.73 კვ.მ N2 ბინა გადაეცათ ვ-----ს, ო-----ეს, მ-----სა
და, ი-----ს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ვალში გადაცემისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 88-92)

ქ. თბილისში, ს----- მიმდებარე ტერიტორიაზე
მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე
168.73 კვ.მ N2 ბინის თანამესაკუთრეებად რეგისტრირებულია ი-----, მ-----
ი, ო-----, ვ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 22 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 99-100)

2010 წლის 15 მაისს, ამხანაგობა „ს-----ის“ მიერ მოწვეულ იქნა კრება,
სადაც გ-----ემ განაცხადა, რომ ფართებს გაანაწილებდა ოქმზე
თანდართული დანართის მიხედვით. ქ.თბილისში, ს-----
----- მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში,
პირველ სართულზე მდებარე
64.6 კვ.მ N4 ბინის და 101.65 კვ.მ. N3 ბინის (ძველი რეგისტრაციით N2)
თანამესაკუთრეებად განისაზღვრა: ვ-----, ი-----, მ-----ი და
ო-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი (იხ. ს.ფ. 101-159)

ქ.თბილისში, ბ-----N37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ
სართულზე მდებარე 64.6 კვ.მ N2 (ამჟამინდელი N4, იხ. 3.1.8. პუნქტი) ბინის

თანამესაკუთრეები არიან: ი-----, მ-----ი, ო-----ე, ვ-----
-.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 18 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 159-160, 162-163)

2014 წლის 24 ივნისს, ბრალდებულის სახით პასუხისგებაში მიცემულ იქნა შპს

„ი-----ს“ დირექტორი გ-----ე, მოქალაქეთა, მათ შორის, დ-----
-----ს კუთვნილი ფულადი თანხების თაღლითური გზით დაუფლების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ა“ და „ბ“ პუნქტებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილება დაზარალებულად ცნობის შესახებ (იხ. ს.ფ. 167-169)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების, ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასა და უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობას. უპირველეს ყოვლისა, შესაფასებელია დასახელებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, ვინაიდან, მოსარჩელის ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას ან დაკმაყოფილებაზე უარს განსაზღვრავს დასახელებული ხელშეკრულებების (სესხისა და იპოთეკის, ვალში გადაცემის) იურიდიული ძალა.

რაც შეეხება, 2009 წლის 5 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2009 წლის 1 დეკემბრის ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, სასამართლო განმარტავს შემდეგს: სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს,

რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით.

როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნით. მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამოვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღების ადრესატის თანხმობას შორის. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა "ურთიერთშეთანხმება", "გარიგება" მოჩვენებითი ნების გამოვლენის შესახებ. ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითი გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ "ურთიერთშეთანხმებაზე", საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას (აღნიშნული დასაბუთება შეესაბამება უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ სასამართლო პრაქტიკას, იხ. სუსგ საქმე №ას-1266 -1195 -2012, 14.11.2013 წელი; საქმე №ას-1347 -1272 -2012, 2013 წლის 1 ივლისი; №ას-1439 -1357 -2012, 1 ივლისი, 2012 წელი).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 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. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ზემოთდასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოადგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას. ამავე დროს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია

დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნას სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, საკვანძო საკითხის - გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის სპეციფიკურობა პროცესუალურ ჭრილში მისი მტკიცების საშუალებაში გამოიხატება, კერძოდ, ასეთ დროს, როდესაც გარიგების დამდები პირების ნების ნაკლის დამადასტურებელი პირდაპირი მტკიცებულებების წარმოდგენა, სასამართლო ძირითადად

უნდა დაეყრდნოს არაპირდაპირ მტკიცებულებებს, უნდა შეაფასოს როგორც არსებული, ასევე წინმსწრები ვითარება, რომელშიდაც სადავო ხელშეკრულების დადება განხორციელდა; გარიგების დამდები პირების დამოკიდებულება და ა.შ.

ამასთან, სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ასკვნის, რომ გ-----ესა და ზ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანი დ-----სათვის N60 ხელშეკრულების ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულებისაგან თავის არიდება იყო. აღნიშნულ გარიგებასთან მიზეზობრივ კავშირშია ი-----ეს, ვ-----ს, მ-----ს, ო-----ესა და ზ-----ს შორის 2009 წლის 1 დეკემბრის ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება.

საყურადღებოა, რომ ამ უკანასკნელი ხელშეკრულების ფარგლებში ზ-----ს ანაზღაურება არ მიუღია, სადავო ქონება საკუთრებაში გადასცა უსასყიდლოდ.

როდესაც საკითხი ეხება ამ სახის ხელშეკრულებას, მნიშვნელოვანია, გამოიკვეთოს ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას მხარეთა ნების განმსაზღვრელი ორი ძირითადი კრიტერიუმი: გამჩუქებლის დამოკიდებულება დასაჩუქრებულის მიმართ და მისი მატერიალური მდგომარეობა. ფაქტობრივი გარემოებები უნდა დადგინდეს ამ კრიტერიუმის არსებობის მიმართულებით, ხოლო ამ წინაპირობების შეფასებისას სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს „გონიერი ადამიანის“ აბსტრაქტული მოდელით, ანუ მხედველობაში უნდა მიიღოს ანალოგიურ გარემოებებში მყოფი გონიერი ადამიანის ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია უძრავი ნივთის შეძენა იმ მიზნით, რომ იგი განკარგულ იქნეს ჩუქების გზით მესამე, მისთვის უცნობ პირებზე, დასახელებული

იმთავითვე ხაზს უსვამს ხელშეკრულების მოჩვენებით ბუნებას.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება 2008 წლის 28 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით და მიუთითა შემდეგი: სანივთო უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა, ობიექტურად არამართლობიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო დაცვას მოკლებული არ არის. კეთილსინდისიერი არამართლობიერი შემძენი მიიჩნევა ნივთზე უფლებამოსილ პირად.

კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (სკ-ის 185-ე მუხლი). დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების შემძენს არ წაეყენება.

რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ

ჩანაწერი უზუსტოა. ამდენად, ვინაიდან შპს „ი-----“ ხელშეკრულების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და იპოთეკარებს არ ჰქონდათ საშუალება ევარაუდათ საკუთრების ხარვეზიანობა, ისინი მიიჩნევიან კეთილსინდისიერებად და მათ მიმართ უნდა გავრცელდეს მართლობიერი იპოთეკარებისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები. შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულება არ შეიძლება ცნობილ იქნეს ბათილად.

აღნიშნულის შემდგომ, სასამართლოს მიერ შეფასების საგანია რა სახის ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა დემურ ფეიქრიშვილსა და შპს „ი-----ს“ შორის.

საქმეში არსებული მასალებისა და ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სასამართლო თავისი ინიციატივით არკვევს მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობას (უფლებებსა და ვალდებულებებს). ხელშეკრულების ბუნებას განსაზღვრავს არა მხარეების მიერ შერჩეული დასახელება, არამედ მისი შინაარსი და მიზანი. წარმოდგენილი მტკიცებულებით, კერძოდ, 2006 წლის 28 თებერვლის N60 ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ დამკვეთი უკვეთავდა,

ხოლო შემსრულებელი იღებდა ვალდებულებას აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი 35200 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. საყურადღებოა, რომ განსახილველი ურთიერთობა არ შეიძლება განხილულ იქნეს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილად, უკეთუ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ძირითად შინაარს წარმოადგენს ხელშეკრულების საგნის, უკვე დამზადებული ნივთის საკუთრებაში გადაცემა. მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების საგანი იყო ნაკეთობის დამზადება, იგი მოიცავდა არა მხოლოდ სამუშაოს შედეგს, არამედ სამუშაოს შესრულების პროცესსაც. ამასთან, შემკვეთმა წინასწარ გადაიხადა შეთანხმებული თანხა, რაც ადასტურებს რომ სამუშაო უნდა შესრულებულიყო შემკვეთის ხარჯით (სკ-ის 629-ე მუხლის მეორე ნაწილი). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის აღიარებულ უნდა იქნეს ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა.

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

ნარდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, სადაც თითოეულ მხარეს გააჩნია უფლება-მოვალეობები, ე.ი მენარდე ვალდებულია შეასრულოს გარკვეული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს შეთანხმებული საზღაური. ნარდობის ხელშეკრულება დადებულია მიიჩნევა მხარეების მიერ არსებით პირობებზე შეთანხმების მომენტიდან. არსებითად კი, მიიჩნევა მენარდის მიერ შესასრულებელ სამუშაოზე შეთანხმება. გადასახდელი საზღაური არსებით პირობად არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით საზღაური ნარდობის ხელშეკრულებისათვის ნაგულისხმევი პირობაა, აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს დათქმა „შეთანხმებული საზღაური“.

სსკ-ის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავ ნივთზე დადებული ნარდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს. კერძოდ, შემკვეთს თანხის გადახდის, ხოლო მენარდეს თანხის მიღებისა და ქონების გადაცემის ვალდებულებას. წერილობითი გარიგების შედეგად მენარდის უარი უძრავი ქონების გადაცემისა და საჯარო რეესტრში შემძენის სახელზე დარეგისტრირებაზე, სხვა არაფერია, თუ არა უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების დარღვევა.

დადგენილია, რომ დ-----მა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი თანხის გადახდის ვალდებულება, კერძოდ, მის მიერ 35 200 აშშ დოლარიდან გადახდილია 31 660 აშშ დოლარი, ხოლო გადასახდელად დარჩენილია 3540 აშშ დოლარი. სასამართლო იზიარებს, რომ დარჩენილი ნაწილის გადაუხდელობა განპირობებული იყო სადავო ბინაზე განვითარებული პროცესებით, რაც არ შეიძლება მიჩენულ იქნეს, მოსარჩელის მიერ ვალდებულების დარღვევად.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიციას, რომლითაც სადავო გახდა N60 ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი პირის დემურ ფეიქრიშვილის იდენტიურობა. აღნიშნული პოზიცია დაფიქსირებულ იქნა საქმის სასამართლო მთავარ სხდომაზე, კერძოდ, შეკითხვების ეტაპზე განხილვისას. აღსანიშნავია, რომ დისპოზიციურობის პრინციპი უზრუნველყოფს დავის საგანზე მხარეთა ბატონობას და ანიჭებს მხარეებს შესაძლებლობას თვითონ გადაწყვიტონ, თუ რომელი ფაქტები დაურთონ მოთხოვნას და შეეპასუხონ მას. სასამართლო აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება არ უნდა იყოს მხარისათვის მოულოდნელი. მოთხოვნის ადრესატმა უნდა იცოდეს მის მიმართ არსებული პრეტენზიის, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი შინაარსი. მოსარჩელე, ასევე სარგებლობს პროცესუალური უფლებით დაეთანხმოს ან სადავოდ გახადოს მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით, რაც კერ განხორციელდება დავის განხილვის მითითებულ ეტაპზე.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის შემდგომ, უნდა შეფასდეს, ხანდაზმულია თუ არა სასარჩელო მოთხოვნა - მესაკუთრედ ცნობა, რასთან დაკავშირებითაც, სასამართლო მიუთითებს შემდეგს:

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით კი, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა, იგი უფლების განხორციელების ვადაა და იგულისხმება, რომ კანონმდებლის მიერ

დადგენილია ზღვრული ვადები, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. ამდენად, მოპასუხის შესაგებელი სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც, ის აბსოლუტურ გავლენას ახდენს მატერიალური უფლების გადაწყვეტაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის ანალიზით ირკვევა, რომ ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ორი საფუძველი არსებობს, ობიექტური და სუბიექტური. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ობიექტური საფუძველია, მოთხოვნის წარმოშობის დრო (ხელშეკრულების დადების დრო), ხოლო სუბიექტურის, თუ როდის შეიტყო, ან უნდა შეეტყო პირს.

სასარჩელო მოთხოვნა - სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობილ იქნეს დ-----, ხანდაზმულობის ვადის ათვლის სუბიექტური კრიტერიუმის გათვალისწინებით, ხანდაზმული არ არის. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების სუბიექტური ფაქტორის გათვალისწინებით ნაგუსლისხმევია უფლების დარღვევის შეტყობის მომენტი, ირკვევა, რომ მოსარჩელემ სადავო გარიგების თაობაზე 2009 წელს შეიტყო. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა. შესაბამისად, ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადის (უძრავი ნივთის გადაცემა) გამოყენების შემთხვევაში მოთხოვნა ხანდაზმული არ არის.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით სასამართლოში არ იქნა წარმოდგენილი არც ერთი სარწმუნო მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ 2006 წლის 28 თებერვლის №60 ხელშეკრულებით განსაზღვრული 80კვ.მ ფართის მქონე ბინა და ამჟამად მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი 64.60 კვ.მ ბინა არის ერთი და იგივე.

სასამართლოს ამ საკითხზე საერთოდ არ უმსჯელია და იმთავითვე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული 80 კვ.მ ფართობის ბინა იგივეა, რაც ამჟამად სადავოდ გამხდარი მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული 64.60 კვ. მ ბინა.

სასამართლომ ასევე უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია ის, რომ დ-----სა და შპს „რ----ს“ შორის 2006 წლის 28 თებერ----ს გაფორმდა №60 ხელშეკრულება. აღნიშნულის დასადასტურებლად მითითებულია ხელშეკრულება და გადახდის ქვითრები.

დ-----სა და შპს „რ---ს“ შორის 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულების არანამდვილობის შესახებ მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა საქმის განხილვის დროს. შესაბამისად, მოსარჩელესა და შპს „რ---ს“ შორის ხელშეკრულების დადების ფაქტი, როგორც მინიმუმ, უდავო არ არის. რაც შეეხება მის ნამდვილობას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (ხელშეკრულება და ცნობა შსს-დან) დასტურდება, რომ დ-----ს არ დაუდია შპს „რ---თან“ ხელშეკრულება და ვერც დადებდა, ვინაიდან, იგი ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში არ იმყოფებოდა საქართველოში. ამასთან, 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულებას ხელს აწერს არა დ-----, არამედ ვინმე ს. ფეიქრიშვილი.

აღნიშნულ გარემოებას აქვს არსებითი მნიშვნელობა იმის დასადგენად, საერთოდ წარმოიშვა თუ არა უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სახელშეკრულებო ურთიერთობა შპს „რ---სა“ და დ-----ს შორის. ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარმოდგენილ №60 ხელშეკრულებას ხელს არ აწერს დ-----, იგულისხმება, რომ დ----- არ არის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე და მას არ წარმოეშობა არც ფულადი ვალდებულების და არც უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მოთხოვნის უფლება. მითუმეტეს, იგი უფლებამოსილი არ არის იდავოს 2009 წლის 5 იანვრის და 1 დეკემბრის ხელშეკრულებებზე.

სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების მთავარ წინაპირობას სასამართლოს მტკიცებით, წარმოადგენდა მხარეთა არაკეთილსინდისიერება სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების დადების დროს. კერძოდ, სასამართლოს აზრით, მოპასუხეები სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედებდნენ არაკეთილსინდისიერად და შეთანხმებულად, რის გამოც მათი გამოვლენილი ნება, სასამართლოს აზრით, ნაკლოვანი იყო.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე ითხოვს სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას და სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობას (გადაწყვეტილების 6.1 პუნქტი)

სასარჩელო მოთხოვნის არასწორად გაგებამ უმთავრესად განაპირობა სასამართლოს მიერ არსებითად არასწორი გადაწყვეტილების მიღება. მოსარჩელეს არ მოუთხოვია უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ აღიარება, არამედ მოსარჩელე ითხოვდა ერთ-ერთი მოპასუხის მიერ 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ 2009 წლის 5 იანვრის ხელშეკრულებისა და 2009 წლის 1 დეკემბრის ხელშეკრულებებთან მიმართებაში სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ

მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვას.

სასამართლოს განმარტებით, „გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიოს მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით.“

გადაწყვეტილების დასაბუთებისათვის სასამართლოს მაგალითად მოჰყავს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რამდენიმე გადაწყვეტილება (№ას-1266-1195-2012; № ას-1347-1272-2012; № 1439-1357-2012).

სასამართლო ასევე განმარტავს სამოალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლებს.

სასამართლოს აზრით, „ გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის სპეციფიურობა პროცესუალურ ჭრილში მისი მტკიცების საშუალებაში გამოიხატება, კერძოდ, ასეთ დროს, რთულია გარიგების დამდები პირების ნების ნაკლის დამადასტურებელი პირდაპირი მტკიცებულებების წარდგენა, სასამართლო ძრითადად უნდა დაეყრდნოს არაპირდაპირ მტკიცებულებებს, უნდა შეაფასოს როგორც არსებული, ასევე წინმსწრები ვითარება, რომელშიდაც სადავო ხელშეკრულების დადება განხორციელდა; გარიგების დამდები პირების დამოკიდებულება და ა.შ.“

სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ასკვნის, რომ გ-----ესა და ზ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანი დ-----სათვის №60 ხელშეკრულების ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულებისაგან თავის არიდება იყო, ხოლო აღნიშნულ ხელშეკრულებასთან მიზეზობრივ კავშირშია ი-----ეს, ვ-----ს, მ-----ს, ო-----ესა და და ზ-----ს შორის 2009 წლის 01 დეკემბრის ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება (გადაწყვეტილების 6.1 პუნქტი).

აპელანტის განმარტებით თბილისის საქალაქო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ასევე არასწორად და ცალმხრივად გაიგო მის მიერვე გადაწყვეტილების დასაბუთების მიზნით მოყვანილი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები, რის გამოც მიიღო უკიდურესად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, სასამართლომ დაადგინა მტკიცების სტანდარტი - მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს,

წარმოადგინოს საქმეში იმის დასაბუთება, რომ მის მიერ ნაგულისხმევი მოჩვენებითი გარიგების დადების დროს, გარიგების ორივე მხარე მოქმედებდა ურთიერთშეთანხმებით, არაკეთილსინდისიერად, მისთვის ზიანის მიყენების მიზნით.

მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არც ერთი მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ მოპასუხე ზ-----ძის მიერ 2009 წლის 5 იანვარს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ცნობილი იყო გამყიდველის ნების ნაკლოვანების შესახებ. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არც ერთი სარწმუნო მტკიცება გარდა საკუთარი განცხადებისა, იმის შესახებ, რომ მოპასუხე ზ----- და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მონაწილე სხვა პირები 2009 წლის 1 დეკემბერს მოქმედებდნენ არაკეთილსინდისიერად, კერძოდ, მათთვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ ზ----- არ წარმოადგენდა გასხვისებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან მათ სურდა სხვა პირისათვის ზიანის მიყენება.

ამ პირობებში კი სასამართლოს მტკიცება მასზედ, რომ ზ-----ს 2009 წლის 1 დეკემბერს არ მიუღია თანხა სადავო უძრავი ნივთის გასხვისებისას, არ გამოდგება ხელშეკრულების მხარეთა არაკეთილსინდისიერების მტკიცებისათვის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, სწორედ მოსარჩელეს აწევს იმის მტკიცების ტვირთი, რომ ამტკიცოს მოპასუხის არაკეთილსინდისიერება. აღნიშნული სტანდარტი კი ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მოსარჩელის მიერ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიგვაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლები.

ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი და არსებითი პროცესუალური ნორმის დარღვევა, რომელსაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება, იმაში გამოიხატა, რომ როგორც უკვე ზემოთ აღვნიშნეთ, სასამართლომ მხარეს მიაკუთვნა ის, რაც მას არ მოუთხოვია.

კერძოდ, მოსარჩელეს სარჩელში წარმოდგენილი ჰქონდა შემდეგი მოთხოვნები:

1. შპს „ი-----ს“ მიერ დ-----ს წინაშე 2006 წლის 28 თებერვლის №60 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, კერძოდ უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემა უფლებრივად თავისუფალ მდგომარეობაში;
2. 2009 წლის 05 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;
3. 2008 წლის 28 ივლისის სესხისა და და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;
4. 2009 წლის 1 დეკემბრის ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ

ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

აღნიშნულს მოწმობს ასევე დავის საგანში მითითებული მოთხოვნები მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულების შესახებ და იურიდიული ინტერესის ნაწილში წარმოდგენილი მოსაზრებები.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის თანახმად, დ----- ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, ბ----- №37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე, „ა“ ბლოკში მდებარე 64.60 კვ. მ №4 ბინის მესაკუთრედ.

გადაწყვეტილების 2.1. პუნქტის თანახმად კი, სასამართლომ დაადგინა ბ----- №37 ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე „ა“ ბლოკში მდებარე 64.60 კვ.მ №4 ბინის დ-----ს სახელზე აღრიცხვა, 2008 წლის 28 ივლისის ხელშეკრულების ფარგლებში გამოყენებული იპოთეკის უფლებით დატვირთულ მდგომარეობაში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა გამოყოფს სარჩელის ორ ძირითად სახეს - მავალბელს (მიკუთვნებით) და აღიარებითს. მოცემულ შემთხვევაში დ-----ს სარჩელი, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით, მოპასუხე შპს „ი-----სათვის“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დავალების ნაწილში, წარმოადგენდა მავალბელ (მიკუთვნებით) სარჩელს. დ-----ს მოთხოვნა სადავო ბინაზე არ წარმოადგენდა აღიარებით სარჩელს, იგი არ ითხოვდა სადავო ბინაზე მესაკუთრედ აღიარებას. მის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვებას იგი უკავშირებდა მოპასუხისათვის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დავალებისა და ამის შემდგომ მის მიერ სავარაუდოდ განსახორციელებელ მოქმედებებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიგვაჩნია, რომ სასამართლო მიღებული გადაწყვეტილებით, სასარჩელო მოთხოვნის შინაარსის არასწორად გაგების გამო, გასცდა მოთხოვნას, რითაც დაირღვა საპროცესო კანონმდებლობის იმპერატიული ნორმა. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც „ სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.“

სასამართლოს მიერ საპროცესო კანონმდებლობის არსებითი დარღვევა შემდეგში გამოიხატა: საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვისას მოპასუხე ზ----- შეეცადა მოსარჩელის მიერ გამოთქმული მოსაზრებების უარყოფას, თუმცა სასამართლომ მას არ მისცა სიტყვის დასრულების შესაძლებლობა და მიუთითა, რომ იგი „არ მონაწილეობდა პროცესში“ (!) (იხ. აუდიო ჩანაწერი №032 07:00 წუთი). აღნიშნულის შემდეგ ზ-----ს, სასამართლოს ამგვარმა განცხადებამ, საშუალება წაართვა გამოეხატა თავისი მოსაზრებები და

შეხედულებები თავისუფლად, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით, რაც თავის მხრივ სასამართლოს მიერ საქართველოს კონსტიტუციით და სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გარანტირებული უფლების რეალიზებაში უხეშ ჩარევას წარმოადგენს.

კიდევ ერთ და არანაკლებ მნიშვნელოვან პროცესუალურ დარღვევას წარმოადგენს სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების არასათანადო დასაბუთება: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის თანახმად „გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში მოკლედ უნდა მიეთითოს მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის პოზიცია მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი, მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას.

გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სამართლებრივი შეფასება და კანონები, რომლებითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა.

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში, გარდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე მითითებისა, ვერსად ვხვდებით მსჯელობას შესაბამის მტკიცებულებებსა და ფაქტებზე, რომლებიც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობაზე მიუთითებდა. მეტიც, თვით სასამართლოს მიერ მითითებულ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებებში, ამ სასამართლოს მიერ გაკეთებული დასკვნების საწინააღმდეგო მოსაზრებებს ვხვდებით მტკიცებულებათა და მტკიცების ტვირთის განაწილების კუთხით.

სასამართლო, მის მიერ 2009 წლის 5 იანვრისა და 1 დეკემბრის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებისათვის ვერ უთითებს ვერც ერთ მტკიცებულებაზე, რომელსაც დააფუძნებდა მხარეთა არაკეთილსინდისიერების შესახებ მსჯელობას.

სასამართლოში არსევე წარმოდგენილი არ იყო იყო და ვერც იქნებოდა დ-----ს საკუთრების უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი სადავო უძრავ ქონებაზე და შესაბამისად, იმთავითვე უკიდურესად დაუსაბუთებელია სასამართლოს გადაწყვეტილება დ-----ს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ სადავო უძრავ ქონებაზე და შემდეგ ამ უფლების საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.4. პუნქტში დასაბუთებაზე მსჯელობისას, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომლითაც მან სადავოდ გახადა დ-----ს იდენტურობა. სასამართლოს აზრით, ვინაიდან მოპასუხემ იდენტურობის საკითხი შეკითხვების ეტაპზე დააყენა, მოსარჩელეს არ ჰქონდა შესაძლებლობა, ამ ეტაპზე წარმოედგინა საწინააღმდეგო მტკიცებულებები.

იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ არის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული წერილობით დადებული ხელშეკრულება (ამგვარი ხელშეკრულებისათვის ფორმის დაუცველობისა და ნების გამოვლენის არარსებობის გამო), სწორედ ნარდობისა და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სამოქალაქო კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, სახეზე არ არის მოპასუხის (შპს ი-----“) მიმართ მოთხოვნის საფუძველი.

ამრიგად, მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაარღვია, როგორც ზემოხსენებული პროცესუალური ნორმები, ასევე არ გამოიყენა გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა - სამოქალაქო კოდექსის 323-ე და 327-ე მუხლები.

აპელანტის განმარტებით დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა მოთხოვნის ხანდაზმულობის ნაწილში (გადაწყვეტილების 6.5) პუნქტი, სადაც სასამართლო განმარტავს სამოქალაქო კოდექსის 128, 129, 130-ე მუხლებს.

კიდევ ერთხელ უნდა აღნიშინოს, რომ როგორც უკვე ზემოთ მივუთითეთ, მოსარჩელის მოთხოვნას არ წარმოადგენდა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, არამედ მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხის (შპს „ი-----“) მიერ 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას და შემდგომ 2009 წლის 5 იანვრის და 1 დეკემბრის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას.

იმ შემთხვევაშიც, თუ 2006 წლის 28 თებერვლის №60 ხელშეკრულებას ჩავთვლიდით ნამდვილად შპს “რ---სა “ და მოსარჩელე დ-----ს შორის დადებულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოხსენებული ნორმების საფუძველზე, მოსარჩელის მიერ 2015 წლის 9 იანვარს სარჩელის შეტანა სწორედ ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ წამოყენებულ მოთხოვნად ჩაითვლება.

2006 წლის 28 თებერვლის №60 ხელშეკრულების 1.5 პუნქტის თანახმად, შემსრულებელს დამკვეთისათვის შეთანხმებული ბინა უნდა გადაეცა არაუგვიანეს 2006 წლისა. ამავე ხელშეკრულებასთან ერთად წარმოდგენილი გადახდის გრაფიკის გათვალისწინებით კი, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ბინა უნდა გადაცემულიყო არაუგვიანეს 2006 წლის 31 დეკემბრისა. შესაბამისად, ხსენებული ხელშეკრულების 1.5. პუნქტის თანახმად, შემსრულებლის ვალდებულება ბინის გადაცემის შესახებ, წარმოიშობოდა 2006 წლის 31 დეკემბერს, ხოლო დამკვეთს გადახდილი საზღაურის სანაცვლოდ, წარმოეშობოდა მოთხოვნის უფლება. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, დამკვეთის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დინება დაიწყო არა 2009 წელს, როგორც ამას სასამართლო მიუთითებს, არამედ 2007 წლის პირველ იანვარს და დასრულდა 2012 წლის 31 დეკემბერს. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ დამკვეთის მოთხოვნის უფლება

ქარწყლდება.

ამასთან, საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მოსარჩელის მიერ ხანდაზმულობის 6 წლიან ვადაში სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე მოქმედების განხორციელებას.

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2005 წლის 17 მარტს, დაფუძნდა ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „ს-----“. ერთ-ერთი დამფუძნებელი იყო შპს „რ-----“, რომლის სახელითაც მოქმედებდა მისი დირექტორი გ-----ე. ამხანაგობა „ს-----ის“ მიზანს წარმოადგენდა ერთობლივად ემოქმედათ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. ამხანაგობა „ს-----ის“ დაფუძნების შესახებ მე-7 მუხლის თანახმად განისაზღვრა ბინების გადანაწილების წესი. შპს „რ-----ზე“ გადანაწილდა ამჟამად სადავო ქონება.

2006 წლის 28 თებერს, დ-----სა და შპს „რ---ს“ შორის გაფორმდა N60 ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, დამკვეთი უკვეთავდა, ხოლო შემსრულებელი იღებდა ვალდებულებას აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი. დ-----მა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკის მიხედვით გადაიხადა 57 171 ლარი.

2007 წლის 24 აპრილს, განხორციელდა ცვლილება შპს „რ---ს“ სარეგისტრაციო მონაცემებში და შპს „რ---“ გახდა შპს „ი-----“.

2008 წლის 28 ივლისს, შპს „ი-----ს“ დირექტორს გ-----ეს, ი-----ეს, ვ-----ს, მ-----ის რწმუნებულსა და ო-----ეს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, გ-----ემ ი-----ისგან ისესხა 80 000 აშშ დოლარი, მ-----ის რწმუნებულისგან - 6 000 აშშ დოლარი, ო-----ისგან - 7000 აშშ დოლარი, ვ-----სგან - 6 000 აშშ დოლარი.

იმავე ხელშეკრულებით, იპოთეკით დაიცვრთა შპს „ი-----ს“ უძრავი ქონება. ნოტარიუსმა შპს „ი-----ის“ კუთვნილ ქონებაზე საკუთრების უფლება დაადგინა 27.06.2008 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, სადაც მესაკუთრედ აღრიცხულია შპს „რ---“ და გ-----ის მიერ სესხის აღებისათვის თანხმობად მიიჩნია 25.05.2007 წელს გაცემული პარტნიორთა კრების ოქმი N2. ხელშეკრულება სათანადო წესით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

2009 წლის 5 იანვარს შპს „ი-----ის“ დირექტორ გ-----ძესა და ზ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ზ-----მ იყიდა ქ.თბილისში, ს----- მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე 168.73 კვ.მ N2 ბინა. ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 104 000 აშშ დოლარი.

2009 წლის 1 დეკემბერს, ვ-----ს, ო-----ეს, მ-----ს, ი-----სა და ზ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ვალში გადაცემისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ქ.თბილისში, საქართველოს ტ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე 168.73 კვ.მ N2 ბინა გადაეცათ ვ-----ს, ო-----ეს, მ-----სა და, ი-----ს.

ქ. თბილისში, ს----- მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე 168.73 კვ.მ N2 ბინის თანამესაკუთრებად რეგისტრირებულია ი-----, მ-----

-----ი, ო-----ე, ვ-----.

2010 წლის 15 მაისს, ამხანაგობა „ს-----ის“ მიერ მოწვეულ იქნა კრება, სადაც გ-----ემ განაცხადა, რომ ფართებს გაანაწილებდა ოქმზე თანდართული დანართის მიხედვით. ქ.თბილისში, ს-----
----- მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე „ა“ ბლოკში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე 64.6 კვ.მ N4 ბინის და 101.65 კვ.მ. N3 ბინის (ძველი რეგისტრაციით N2) თანამესაკუთრებად განისაზღვრა: ვ-----, ი-----, მ-----ი და ო-----ე.

ქ.თბილისში, ბ-----N37ა-ში, პირველ სადარბაზოში, პირველ სართულზე მდებარე 64.6 კვ.მ N2 (ამჟამინდელი N4, იხ. 3.1.8. პუნქტი) ბინის თანამესაკუთრები არიან: ი-----, მ-----ი, ო-----ე, ვ-----
-.

2014 წლის 24 ივნისს, ბრალდებულის სახით პასუხისგებაში მიცემულ იქნა შპს „ი-----ს“ დირექტორი გ-----ე, მოქალაქეთა, მათ შორის, დ-----
-----ს კუთვნილი ფულადი თანხების თაღლითური გზით დაუფლების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ა“ და „ბ“ პუნქტებით.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტისას არასწორად იქნა „გაგებული“ სარჩელის მოთხოვნა და მხარეს მიეკუთვნა ის რაც მას არ მოუთხოვია. აღნიშნულის საპირისპიროდ პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების, ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემას. კერძოდ, სარჩელში მოთხოვნა ჩამოყალიბებულია, როგორც მოპასუხე შპს „ი-----“-ს მიერ ვალდებულების შესრულების დავალდებულება, კერძოდ, სადავო უძრავი ნივთის მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემა. პალატა ყურადღებას ამახვილებს სარჩელშივე, აღიარებით მოთხოვნასთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ მითითებულ იურიდიულ ინტერესზე, კერძოდ, მოსარჩელე ცალსახად მიუთითებს, რომ სადავო ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნების იურიდიული ინტერესია დ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სადავო ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (ტ. 1, ს/ფ 3). ხოლო 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულებას მიუთითებდა, როგორც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს სადავო ქონებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა შეფასებული სარჩელის მოთხოვნები, რის გამოც აპელანტის მოსაზრება სასამართლოს მიერ

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის დარღვევის თაობაზე ვერ იქნება გაზიარებული. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაფასებელია სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, ვინაიდან, მოსარჩელის ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას ან დაკმაყოფილებაზე უარს განსაზღვრავს დასახელებული ხელშეკრულებების (სესხისა და იპოთეკის, ვალში გადაცემის) იურიდიული ძალა.

რაც შეეხება, 2009 წლის 5 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2009 წლის 1 დეკემბრის ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, სასამართლო განმარტავს შემდეგ: სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ "ურთიერთშეთანხმებაზე", საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 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. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

პალატა ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეფასებას იმის თაობაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გარიგების მოჩვენებითი ხასიათის სპეციფიკურობიდან გამომდინარე რთულია გარიგების დამდები პირების ნების ნაკლის დამადასტურებელი პირდაპირი მტკიცებულებების წარმოდგენა, შესაბამისად, სასამართლო ძირითადად უნდა დაეყრდნოს არაპირდაპირ მტკიცებულებებს, უნდა შეაფასოს როგორც არსებული, ასევე წინმსწრები ვითარება, რომელშიდაც სადავო ხელშეკრულების დადება განხორციელდა; გარიგების დამდები პირების დამოკიდებულება და ა.შ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ გ---

-----ესა და ზ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანი დ-----სათვის N60 ხელშეკრულების ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულებისაგან თავის არიდება იყო. აღნიშნულ გარიგებასთან მიზეზობრივ კავშირშია ი-----ეს, ვ-----ს, მ-----ს, ო-----ესა და ზ-----ს შორის 2009 წლის 1 დეკემბრის ვალში დათმობისა და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება.

საყურადღებოა, რომ ამ უკანასკნელი ხელშეკრულების ფარგლებში ზ-----ს ანაზღაურება არ მიუღია, სადავო ქონება საკუთრებაში გადასცა უსასყიდლოდ.

როდესაც საკითხი ეხება ამ სახის ხელშეკრულებას, მნიშვნელოვანია, გამოიკვეთოს ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას მხარეთა ნების განმსაზღვრელი ორი ძირითადი კრიტერიუმი: გამჩუქებლის დამოკიდებულება დასაჩუქრებულის მიმართ და მისი მატერიალური მდგომარეობა. ფაქტობრივი გარემოებები უნდა დადგინდეს ამ კრიტერიუმის არსებობის მიმართულებით, ხოლო ამ წინაპირობების შეფასებისას სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს „გონიერი ადამიანის“ აბსტრაქტული მოდელით, ანუ მხედველობაში უნდა მიიღოს ანალოგიურ გარემოებებში მყოფი გონიერი ადამიანის ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია უძრავი ნივთის შეძენა იმ მიზნით, რომ იგი განკარგულ იქნეს ჩუქების გზით მესამე, მისთვის უცნობ პირებზე, დასახელებული იმთავითვე ხაზს უსვამს ხელშეკრულების მოჩვენებით ბუნებას.

2006 წლის 28 თებერვლის N60 ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ დამკვეთი უკვეთავდა, ხოლო შემსრულებელი იღებდა ვალდებულებას აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი 35200 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. საყურადღებოა, რომ განსახილველი ურთიერთობა არ შეიძლება განხილულ იქნეს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილად, უკეთუ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ძირითად შინაარს წარმოადგენს ხელშეკრულების საგნის, უკვე დამზადებული ნივთის საკუთრებაში გადაცემა. მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების საგანი იყო ნაკეთობის დამზადება, იგი მოიცავდა არა მხოლოდ სამუშაოს შედეგს, არამედ სამუშაოს შესრულების პროცესსაც. ამასთან, შემკვეთმა წინასწარ გადაიხადა შეთანხმებული თანხა, რაც ადასტურებს რომ სამუშაო უნდა შესრულებულიყო შემკვეთის ხარჯით (სკ-ის 629-ე მუხლის მეორე ნაწილი). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის აღიარებულ უნდა იქნეს ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის ზემოაღნიშნულ შეფასებას და დამატებით განმარტავს, რომ მხარეთა შორის 2006 წლის 28 თებერ-----ს

ხელშეკრულება წარმოადგენდა ნარდობის ხელშეკრულებას, რომელიც იმავდროულად მოიცავდა ნარდობის საგანზე - ბინაზე, საკუთრების გადაცემის ვალდებულებას.

დადგენილია, რომ დ-----მა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი თანხის გადახდის ვალდებულება, კერძოდ, მის მიერ 35 200 აშშ დოლარიდან გადახდილია 31 660 აშშ დოლარი, ხოლო გადასახდელად დარჩენილია 3540 აშშ დოლარი. სასამართლო იზიარებს, რომ დარჩენილი ნაწილის გადაუხდელობა განპირობებული იყო სადავო ბინაზე განვითარებული პროცესებით, რაც არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მოსარჩელის მიერ ვალდებულების დარღვევად.

პალატის მიერ ვერ იქნება გაზიარებული აპელანტის პოზიცია, პროცესუალურ დარღვევებთან დაკავშირებით როდესაც სადავო გახდა N60 ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი პირის დემურ ფეიქრიშვილის იდენტურობა. დადგენილია, რომ აღნიშნული პოზიცია დაფიქსირებულ იქნა საქმის სასამართლო მთავარ სხდომაზე, კერძოდ, შეკითხვების ეტაპზე განხილვისას. პალატა განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპი ანიჭებს მხარეებს შესაძლებლობას თვითონ გადაწყვიტონ, თუ რომელი ფაქტები დაუდონ საფუძვლად მოთხოვნას და შესაგებელს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება არ უნდა იყოს მხარისათვის მოულოდნელი. მოთხოვნის ადრესატმა უნდა იცოდეს მის მიმართ არსებული პრეტენზიის, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი შინაარსი. მოსარჩელე, ასევე სარგებლობს პროცესუალური უფლებებით დაეთანხმოს ან სადავოდ გახადოს მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით, რაც ვერ განხორციელდება დავის განხილვის ნებისმიერ, მათ შორის მითითებულ ეტაპზე.

პალატა არ ეთანხმება აპელანტის პოზიციას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით კი, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა, იგი უფლების

განხორციელების ვადაა და იგულისხმება, რომ კანონმდებლის მიერ დადგენილია ზღვრული ვადები, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება.

სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე, რომ ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ორი საფუძველი არსებობს, ობიექტური და სუბიექტური. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ობიექტური საფუძველია, მოთხოვნის წარმოშობის დრო (ხელშეკრულების დადების დრო), ხოლო სუბიექტურის, თუ როდის შეიტყო, ან უნდა შეეტყო პირს.

ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო საჩივარში გამოთქმული პოზიციის საპირისპიროდ, პალატა მიუთითებს მხარეებს შორის 2006 წლის 28 თებერვლის ნარდობის ხელშეკრულების 1.5. პუნქტს, რომლის შესაბამისადაც ბინის გადაცემა უნდა მომხდარიყო არაუგვიანეს 2006 წლისა. ამავე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის შესაბამისად „შემსრულებლის“ ვალდებულებას წარმოადგენდა შეკვეთილი საცხოვრებელი ბინის „დამკვეთისთვის“ გადაცემა სათანადო წესით ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. ამავე ხელშეკრულების 3.4.4. პუნქტის ბოლო წინადადების შესაბამისად ბინის ჩაბარების ვადა გადაიწვეს ხარვეზის არსებობის შემთხვევაში, რაც უნდა აღმოფხვრილიყო ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის გათვალისწინებით შემსრულებლის მიერ (ტ. 1; ს/ფ 46-47). ამდენად, აპელანტის პოზიცია ხანდაზმულობის ვადის დაწყების თარიღად 2007 წლის 1 იანვრის მიჩნევის თაობაზე დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

საპროცესო ხარჯები

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ-----ძის, ი-----ძის, ო-----ის, ვ-----, მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.05.2017წ. 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
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

არევაძე

ხათუნა