



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

**საქმე №2ბ/7170-17
წელი**

20 თებერვალი, 2018

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - ლევან გვარამია

მოსამართლეები: ანა გოგიშვილი

ქეთევან დუგლაძე

სხდომის მდივანი - ოთარ ბუკია

აპელანტები – მ-----, ლ-----ე;

ლ-----ის წარმომადგენელი – პ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე – მ-----ა;

წარმომადგენელი - ი-----ი;

დავის საგანი _ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ აღიარება.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება;**

**გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 7 მარტის და 2017 წლის 11
აპრილის განჩინებები;**

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით გიორგი მ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა; სასამართლოს მთავარი სხდომის დანიშვნის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 7 მარტის განჩინების გაუქმება; ლ-----ის მიერ წარდგენილი წერილობითი მტკიცებულების მიღებაზე უარის თქმის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის ივლისის განჩინების გაუქმება.

2. საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული განჩინების დასკვნებზე მითითება:

2.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 7 მარტის განჩინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობს სასამართლოს მთავარი სხდომის გამართვის წინაპირობები, შესაბამისად დანიშნა მთავარი სხდომა საქმის არსებითი განხილვისათვის

2.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აპრილის განჩინებით, ლ-----ეს უარი ეთქვა მტკიცებულების სახით საქართველოს მთავარ პროკურატურაში წარდგენილი განცხადებისა და მისი კანცელარიაში მიღების ბარათის ასევე საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიღების თაობაზე;

განჩინება ეფუძნება შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 134-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, წერილობით მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შესახებ.

მოპასუხე მხარის წარმომადგენლ პ-----ის მიერ საქმეზე მტკიცებულების სახით დართვის მიზნით წარმოდგენილია სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს ცენტრის 10.04.2017 წლის 0----- ცნობა, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ლ-----ის მიერ საქართველოს მთავარ პროკურატურაში წარდგენილი განცხადება და მისი კანცელარიაში მიღების ბარათი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ლ-----ის განცხადება და კაცელარიის მიღების ბარათი არ წარმოედგენს რაიმე შემაჯამებელ დოკუმენტს და მასში მოყვანილი გარემოებები, ლ-----ემ, როგორც მხარემ, შესაძლებელია სასამართლო პროცესზეც გააჟღეროს, შესაბამისად მისი საქმეში მოთავსება სასამართლოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით მ-----ას სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდა სრულად: ბათილად იქნა ცნობილი მ-----ს და ლ-----ეს შორის 2016 წლის 15 აპრილს გაფორმებული უძრავი ქონების (ს/კ1.1-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება; ბათილად იქნა ცნობილი ლ-----ეს და ქ-----ს შორის 2016 წლის 18 აპრილს გაფორმებული უძრავი ქონების (ს/კ0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება; №0----- და №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები საჯარო რეესტრის სამსახურში აღირიცხა მ-----ას საკუთრებად.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უძრავი ქონებები ს/კოდით 0----- და 0----- სადავო ხელშეკრულებების გაფორმებამდე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მ-----ას საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ს.ფ 20-23)

3.2. 2011 წლის 1 სექტემბერს ნოტარიუს ო-----ის მიერ გაცემული იქნა მინდობილობა. (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----). მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მ-----ა მ-----ს ანიჭებს საქართველოში ნებისმიერი უძრავი ქონების გასხვისების და შეძენის უფლებამოსილებას, რასთან დაკავშირებითაც აძლევს უფლებას იყოს მისი წარმომადგენელი საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან. ხელშეკრულებაში თანხა და პირობები განსაზღვროს თავისი შეხედულებით. დადოს საკუთარ თავთან ან/და მესამე პირებთან ნასყიდობის ხელშეკრულება და ხელი მოაწეროს მას. შეასრულოს სხვა ნებისმიერი მოქმედება რაც საჭიროა აღნიშნული დავალების შესასრულებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მინდობილობა (ს.ფ 36-37)

3.3. 2016 წლის 18 აპრილს მ-----ას მიმართვის საფუძველზე გაუქმდა 2008 წლის 30 სექტემბერს და 2011 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული მინდობილობები, რომლითაც მ-----ა წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას ანიჭებდა მოპასუხე მ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მინდობილობების გაუქმების შესახებ (ს.ფ 186-191)

3.4. 3.1.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილებით, მ-----ს შ-----ას სასარგებლოდ დაეკისრა 370 000 აშშ დოლარის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება (ს.ფ 214-215)

3.5. მხარები ადასტურებენ და არ ხდიან სადავოდ, რომ შ-----ა არის მოსარჩელე მ-----ას ძმა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დაადგინა შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.6. სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2017 წლის 23 მარტის მომართვის მიხედვით, ლ-----ე რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში. მის ოჯახს 2015 წლის 22 აპრილს სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის შეფასების შედეგად მინიჭებული აქვს 108900 სარეიტინგო ქულა. ამავე საიდენტიფიკაციო კოდზე და მისამართზე ლ-----ის ოჯახს მინიჭებული ჰქონდა 88170 სარეიტინგო ქულა. 2009 წლის 13 ნოემბერს აპრილს სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის შეფასების შედეგად მინიჭებული აქვს 151670 სარეიტინგო ქულა.

საქართველო შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2017 წლის 02 მაისის პასუხის შესაბამისად ლ-----ეს საკუთარი განცხადების საფუძველზე სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრაცია შეუწყდა 2017 წლის 24 მარტს.

სასამართლო საქართველო შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს მომართვათა საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სადავო გარიგებათა გაფორმების მომენტისთვის, ოჯახის სოციალურ ეკონომიკური მდგომარეობის ანალიზის საფუძველზე ლ-----ე რეგისტრირებული იყო სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2017 წლის 23 მარტის მომართვა (ს.ფ 209)
- სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2017 წლის 23 მარტის მომართვა (ს.ფ 264-265)

3.7. 2015 წლის 25 ნოემბერს მოწვეულ შპს მ---ს პარტნიორთა კრებაზე შპს-ს 100%-იანი წილის მფლობელმა მ-----მ თავის წილის 100% უსასყიდლოდ გადასცა საკუთრებაში ლ--- ჭ-----ეს.

2015 წლის 25 ნოემბერს მოწვეული იქნა შპს „პ-----“-ს პარტნიორთა კრება, რომელსაც ესწრებოდნენ შპს-ს 100%-იანი წილის მფლობელი მ----- და ლ-----ე, დღის წესრიგში განხილულ იქნა შპს „პ-----“-ს წილის გადაცემა. ზემოაღნიშნულ კრებაზე დადგინდა, რომ შპს-ს 100%-იანი წილის მფლობელი მ----- თავის წილს უსასყიდლოდ გადასცემს საკუთრებაში ლ-----ეს.

2015 წლის 25 ნოემბერს მოწვეული იქნა შპს „ნ-----“-ს პარტნიორთა კრება, რომელსაც ესწრებოდნენ შპს-ს 51%-იანი წილის მფლობელი მ----- და ლ-----ე, დღის წესრიგში განხილულ იქნა შპს „ნ-----“-ს 51%-ის წილის გადაცემა. ზემოაღნიშნულ კრებაზე დადგინდა, რომ შპს-ს 51%-იანი წილის მფლობელი მ----- თავის წილს უსასყიდლოდ გადასცემს საკუთრებაში ლ-----ეს.

ს.ფ. 84-ზე განთავსებული გადაწყვეტილების მიხედვით, შპს „ა-----“-ს დამფუძნებელი და 100%-იანი წილის მფლობელი მ----- შპს-ს 60%-ს წილს უთმობს საკუთრების უფლებით უსასყიდლოდ მ-----ს. დადგენილია, რომ მ----- არის მოპასუხე ქ-----ის მეუღლე.

ზემოაღწერილი ფაქტების ანალიზის შედეგად სასამართლოს ჩამოუყალიბდა დასკვნა, რომ მ-----, ლ-----ე და ქ----- ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში დაკავშირებული არიან პირადი და საქმიანი ურთიერთობებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „მ---“-ს კრების ოქმი (ს.ფ 71)
- შპს „პ-----“-ს კრების ოქმი (ს.ფ 75)
- შპს „ნ-----“-ს კრების ოქმი (ს.ფ 80)
- შპს „ა-----“-ს გადაწყვეტილება (ს.ფ 84)
- ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-11 განყოფილების მომართვა (ს.ფ 140-142)

3.8. 2016 წლის 15 აპრილს მ-----ს (წარმოდგენილი მ-----ას

სახელით) და ლ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქ----- (ყოფ. ჩ-----)/ქალაქი თბილისი, ქ----- / ქალაქი თბილისი, ქ-----ქალაქი თბილისი, ქ-----ის მიმდებარედ/ქალაქი თბილისი, ქ-----, ს/კ 0----- ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 285 000 აშშ დოლარით.

გარიგების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ლ-----ის საკუთრებად აღირიცხა ნასყიდობის საგანი, თუმცა ნასყიდობის საგანი მას ფაქტობრივ მფლობელობაში არ გადასცემია.

2016 წლის 15 აპრილს მ-----ს (წარმოდგენილი მ-----ას სახელით) და ლ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----, კ-----, ს/კ 0-----, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 58 800 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ლ-----ის საკუთრებად აღირიცხა ნასყიდობის საგანი, თუმცა ნასყიდობის საგანი მას ფაქტობრივ მფლობელობაში არ გადასცემია.

2016 წლის 18 აპრილს ლ-----ეს და ქ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კ 0-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 285 000 აშშ დოლარით.

2016 წლის 18 აპრილს ლ-----ეს და ქ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კ 0-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 58 800 აშშ დოლარით.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო გარიგებები მოჩვენებითი ხასიათისაა სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული დასკვნა ემყარება შემდეგ მსჯელობას:

საქმეში წარმოდგენილი ვალის აღიარების ხელწერილებიდან დგინდება, რომ მ----- აღიარებს შ-----ას მიმართ არსებულ ფულად ვალდებულებას, რომლის საფუძველზეც თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით, მ-----ს შ-----

ას სასარგებლოდ დაეკისრა 370 000 აშშ დოლარის გადახდა. აღნიშნული თანხა დაახლოებით იდენტურია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის საგნების ღირებულებისა, რომელიც შეადგენს $(285000+58800=343800)$ 343800 აშშ დოლარს.

უდავოა, რომ შ-----ა და მ-----ა არიან ძმები.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მ----- ი-----ის მიერ მოპასუხე ლ----- ისთვის მის სახელზე რეგისტრირებული სამი იურიდიული პირის ერთიდაიგივე დღეს 100%-იანი წილების მისთვის უსასყიდლოდ გადაცემის ფაქტზე. ამასთან, მ-----ს და მ-----ს შორის შემდგარ შეთანხმებაზე, რომლითაც მ----- შპს "ა-----"-ს 100%-იანი წილიდან ქ-----ის (მეუღლე) ოჯახის წევრს უსასყიდლოდ გადასცემს 60%-იან წილს. საქმეში დაცული მტკიცებულებებისა და გარემოებათა გამოკვლევის შემდგომ დგინდება, რომ აღნიშნული მოქმედებები მ-----მ განახორციელა შ----- ასთან კონფლიქტური სიტუაციის ჩამოყალიბებისა და ამავე პირის მიერ საკუთარი უფლებების რეალიზაციის მიზნით სასამართლოში მიმართვის შემდგომ.

სადავო გარიგებების კანონიერების მიზნით მნიშვნელოვანია გაანალიზდეს ქ-----ის და ლ-----ის დაკითხვის ოქმები და მათი შინაარსი. კერძოდ, ქ-----ის ჩვენების მიხედვით, მ----- არის მისი მეუღლის მურმან კიკნაძის მეგობარი, რომელსაც იცნობს დაახლოებით 5 წელია. უძრავი ქონების ყიდვა შეთავაზებული იქნა მ----- ი-----ის მხრიდან, ხოლო ლ-----ე მან პირველად ნახა 2016 წლის 18 აპრილს, როდესაც გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

მოწმის განმარტებით, მას არ გააჩნდა ფინანსური შესაძლებლობა ქონების შესაძენად, თუნდაც თანხის ეტაპობრივად გადახდის გზით. ამავე ჩვენებით დგინდება, რომ მას უძრავი ქონების საფასური არ გადაუხდია.

სადავო საკითხთან მიმართებაში აღსანიშნავია, რომ ქ-----ს სარჩელთან მიმართებაში არ წარმოუდგენია წერლობითი პოზიცია და სასარჩელო განცხადებაში დასახელებული ფაქტებთან მიმართებაში კვალიფიციური შედაკება არ წარმოუდგენია.

ამასთან, უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ 2016 წლის 18 აპრილს შედგენილი სადავო ხელშეკრულებების დღესვე ქ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის საფასური გადახდილი იქნა მურმან კიკნაძის მიერ. (იხ. ს.ფ 41)

რაც შეეხება ლ----- მოწმე ლ-----ის ჩვენებას, მისი განმარტებით მ-----

--სთან აქვს მეგობრული ურთიერთობა. სადავო ხელშეკრულების შედგენამდე რამოდენიმე ხნით ადრე მ-----მ შესთავაზა მ-----ას უძრავი ქონების დროებით გადაფორმება. სწორედ აღნიშნული შეთავაზების საფუძველზე მხარეებს შორის 2016 წლის 15 აპრილს იუსტიციის სახლში გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა მისთვის გაურკვეველი დარჩა თუ რაში სჭირდებოდა მ-----ს ზემოაღნიშნული ოპერაციის განხორციელება. მ-----ს მისთვის არ დაუკონკრეტებია რა პერიოდის განმავლობაში უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონებები რეგისტრირებული მის სახელზე. ამასთან, მოპასუხე ლ-----ის გამოკითხვის ოქმის მიხედვით, ხელშეკრულების გაფორმებაზე მისი თანხმობა განპირობებული იყო მასთან მეგობრული ურთიერთობით. მოწმის განმარტებით, მას არანაირი ფულადი თანხა არ აუღია. იგი თანხმდა მ----- ---ას კუთვნილი ქონება, რომელიც მ----- ი-----ის თხოვნით გადაიფორმა უკან დაუბრუნოს მოსარჩელეს.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად 2016 წლის 15 აპრილს შედგენილი გარიგების საჯარო რეესტრის სამსახურში რეგისტრაცია განხორციელდა დაჩქარებული წესით გარიგების შედგენის დღეს და საკუთრებაში აღირიცხა ლ-----ის სახელზე.

სასამართლო შენიშნავს, რომ სადავო ხელშეკრულება დაიდო 2016 წლის 15 აპრილს, ხოლო მოსარჩელემ მიმართა საგამოძიებო უწყებას 2016 წლის 16 აპრილს, მეორე დღესვე, რაც დასტურდება საქმეზე დართული მტკიცებულებებით, მათ შორის 2016 წლის 21 ივლისის დადგენილებით სისხლის სამართლის საქმეზე, რაც მეტყველებს იმაზე, რომ მ-----ას არ ჰქონია განზრახვა გაესხვისებინა საცხოვრებელი ბოინები.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 18 აპრილს, გარიგების დადებიდან 3 დღეში, მ----- და ლ-----ე შეეცადნენ 2016 წლის 18 აპრილს ასევე, ფორმალურად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ქონება გაეფორმებიათ ქ-----ის სახელზე.

2016 წლის 18 აპრილს, მ-----ამ მიმართა ნოტარიუსს და სანოტარო ფორმით გააუქმა მის მიერ 2008 წლის და 2011 წლის მინდობილობები, რაც ასევე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს რაიმე ინტერესი დადებული ნასყიდობის გარიგებების მიმართ არ ჰქონია და შეიტყო რა მის მიერ გაცემული მინდობილობებით მისი ნების საწინააღმდეგოდ მოპასუხის ქმედებების შესახებ, მისიერად გააუქმა მინდობილობები.

აღსანიშნავია, რომ 2016 წლის აპრილის თვეში ლ-----ე რეგისტრირებული იყო სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ წერილობითი სახის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მათ მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის ფაქტს, ნასყიდობის ღირებულება მოსარჩელე მხარესაც არ მიუღია.

საქმის განხილვის შედეგად დადასტურებული გარემოებები და სხვა მტკიცებულებანი სასამართლოს უყალიბებენ რწმენას, რომ სადავო გარიგებები ატარებს მოჩვენებით ხასიათს ხოლო მათი შედგენის მიზანს წარმოადგენდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილების შედეგების განეიტრალება, რომლითაც მ-----ს მ-----ას ძმის სასარგებლოდ დაეკისრა 370 000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 15 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-27)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 89-90)
- 2016 წლის 15 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 34-35)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 52)
- 2016 წლის 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 42-43)
- 2016 წლის 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 50-51)
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 214-215)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3.9. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. (მოჩვენებითი გარიგება).

სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში, არ არსებობს ნების გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის.

დასახელებული ნორმის აღწერილობითი ნაწილი იძლევა მოჩვენებითი გარიგების იურიდიულ დეფინიციას და ნორმით გათვალისწინებული შედეგის

მიმართ გადამწყვეტია მხოლოდ და მხოლოდ მხარეთა ნამდვილი ნება, ანუ მათ არ უნდა სურდეთ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც გარიგება ითვალისწინებს, არამედ ამ გარიგების დადება ემსახურება სხვა, მათ შორის მესამე პირის მიმართ ვალდებულების შესრულებისათვის თავის არიდებას. თავის მხრივ, მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ყოველთვის შეესაბამება ამ ტიპის გარიგების დადებისათვის კანონით დადგენილ წესსა და პირობებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახეზე გვექნებოდა ამავე კოდექსის ზოგადი თუ კერძო ნაწილით განსაზღვრული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში, არ არსებობს გამოვლენის გარეგანი დათქმა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის.

მოჩვენებითი გარიგება მოკლებულია ნამდვილობას და მხარეთა მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამომვლენის ყველა სუბიექტი და მათ არ სურთ გარიგების შესრულება. ასეთი გარიგების შედეგად კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა ორივე მხარის ინტერესი და მიზანი უნდა იყოს.

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

მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 15 აპრილს ერთი მხრივ მ----- და მეორეს მხრივ ლ-----, ხოლო 2016 წლის 18 აპრილს ერთი მხრივ ლ----- და მეორეს მხრივ ქ----- სადავო ხელშკრულებათა შედგენისას მოქმედებდნენ მართლსაწინააღმდეგოდ და მათ მიზანს არ წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეალური გადაცემა.

ამასთან სახეზეა სადავო გარიგების მხარეთა მიზანი, განზრახვა, სამართლებრივი სიმულაციის შედეგად ერთობლივი კანონსაწინააღმდეგო

მოქმედებით ზიანი მიაყენონ მოსარჩელე მ-----ს ქონებრივ ინტერესებს.

ყოველი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლოს მიიჩნია, რომ მ-----ს და ლ-----ეს, ასევე ლ-----ეს და ქ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები მოჩვენებითი გარიგებებია და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსის 991-ე მუხლის დანაწესით პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მ-----ს უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ მიღებული გარიგებანი მიიჩნია ბათილად და სამოქალაქო კოდექსის 991-ე მუხლის გათვალისწინებით მართლსაწინააღმდეგო გარიგებათა საფუძველზე განკარგული ქონება უნდა დაუბრუნდეს კანონიერ მესაკუთრეს.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე მ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა 2016 წლის 15 და 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების დაბრუნების შესახებ დასაბუთებულია სარულად და უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

4.1. აპელანტის განმარტებით, მ-----სა და მ-----ს შორის არსებული სავალო ურთიერთობას წინამდებარე საქმესთან არავითარი სამართლებრივი კავშირი არ გააჩნია. ამასთან, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება სასამართლოს მხრიდან არასწორად, არასრულფასოვნად და არაკვალიფიციურად არის შეფასებული.

4.2. სარეიტინგო ქულათა იმ მაჩვენებლის კვალიფიციური ანალიზი, რომელიც ლ-----ის ოჯახს ჰქონდა მინიჭებული, ცხადყოფს, რომ მის საფუძველზე ლ-----ის ოჯახი რეალურად არ სარგებლობდა არანაირი სოციალური შეღავათით და სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში რეგისტრაცია მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური დატვირთვის მატარებელი მოვლენა იყო და სწორედ ამიტომ ეს რეგისტრაცია შემდგომში შეწყდა კიდევ მისი უსაგნობის გამო.

სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ბაზაში ლ-----ის რეგისტრაცია არ უნდა იქნეს მიჩნეული სადავო ხელშეკრულებების მოჩვენებით გარიგებებად ცნობის წინაპირობად, თავად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ეპიზოდით დასტურდება, სადაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----ს და ლ-----ეს ერთმანეთთან საქმიანი ურთიერთობა აკავშირებთ (3.2.2 პუნქტის მე-5 აბზაცი), რაც თავის მხრივ, იმ გარემოებაზე მეტყველებს, რომ ლ-----ე დასაქმებულია და მის მიმართ წარდგენილი სასარჩელო პრეტენზიის ფარგლებში სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ბაზაში რეგისტრაციის ფაქტზე აპელირება არარელევანტური არგუმენტია.

4.3. სხვადასხვა სამეწარმეო საზოგადოებებში წილთა გასხვისებასთან დაკავშირებულ საკითხებს მოცემულ საქმეზე განსახილველ დავის საგანთან არაფერი აკავშირებთ. ამასთან, ლოგიკური თვალსაზრისით, ყოვლად გაუგებარი და აუხსნელია სასამართლოს მსჯელობა აღნიშნული გარემოებების შ-----ასთან კონფლიქტური სიტუაციის ასპექტში განხილვა, მით უფრო იმ პირობებში, რომ საკუთრივ შ-----ასაც არაფერი აკავშირებს წინამდებარე საქმეზე განსახილველ დავის საგანთან

4.4. დაუსაბუთებელია ასევე სასამართლოს დასკვნები დაკითხვის ოქმებთან დაკავშირებით, მათ შორის, გაურკვეველია, კონკრეტულად რომელი ოქმი აქვს სასამართლოს მხედველობაში და რატომ არ იქნა გაანალიზებული და შეფასებული ის ოქმები, რომლებშიც მოსარჩელის საპირისპირო ფაქტობრივი გარემოებებია მოცემული.

აპელამტი აღნიშნავს, რომ დაკითხვის იმ ოქმებთან მიმართებაში, რომელიც სასამართლომ მოპასუხის წინააღმდეგ გამოიყენა, მან კვალიფიციური შედაკება განახორციელა, როგორც მტკიცებულების წარდგენის მცდელობის თვალსაზრისით, რომელიც სასამართლომ სრულიად უკანონოდ არ მიიღო (იხ. გასაჩივრებული საოქმო განჩინება 11.04.2017), ისე თავად ამ დაკითხვის ოქმის ლეგიტიმურობის კუთხით, რა ჭრილშიც ცალსახად დადასტურდა, რომ ლ-----ის დაკითხვის პირველი ოქმი უკანონოდ შედგენილ საპროცესო დოკუმენტს წარმოადგენს (სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 114-ე მუხლის მე-6 ნაწილის მესამე წინადადება, 247-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

წინამდებარე საქმის ჭრილში იმ სისხლის სამართლის მასალების მოპასუხეთა საწინააღმდეგოდ გამოყენება, რომელიც სადავო საკითხს შეეხებოდა, დავის არაობიექტურად და მიკერძოებულად გადაწყვეტის ნათელი დადასტურებაა, რადგან აღნიშნული სისხლისსამართლებრივი დევნა სწორედ იმის გამო შეწყდა, რომ მოპასუხეთა ქმედებებში ვერ იქნა აღმოჩენილი არამართლობიერების ნიშნები. სისხლისსამართლებრივი დევნის შეწყვეტის წინაპირობას კი, ლ-----ის არა ის ჩვენება წარმოდგენდა, რომელზეც

სასამართლომ დააფუძნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და რომლის კანონიერებასთან დაკავშირებით ლ-----ეს გამოძიების ფარგლებში პრეტენზია ჰქონდა წარდგენილი (გასაჩივრებული 11.04.2017წ. საოქმო განჩინებით არმიღებული მტკიცებულება), არამედ აღნიშნული ჩვენების უკანონოდ მოპოვების გამო ლ-----ისგან ხელმორედ მიღებული ჩვენება, რომელშიც ობიექტური რეალობაა ასახული და რომლის საფუძველზეც შეწყდა კიდევ სისხლისსამართლებრივი დევნა, თუმცა სასამართლომ რატომღაც ეს ჩვენება არ გამოიყენა და არ დაუქვემდებარე შეფასებას.

მოცემულ შემთხვევაში ლ-----ემ არამცთუ სასამართლოში საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზე, არამედ ჯერ კიდევ გამოძიების სტადიაზე წარადგინა პრეტენზია მისი პირველი გამოკითხვის შედეგებთან დაკავშირებით, რის გამოც აღნიშნული მტკიცებულება თვით სისხლის სამართლის საქმის ფარგლებშიც დაუშვებელი მტკიცებულება იქნებოდა. შესაბამისად, ეს უკანასკნელი სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მით უფრო ვერ იქნება ფასეული და გამოსადეგი მტკიცებულება.

4.5. კრიტიკას ვერ უძლებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.3 პუნქტში განვითარებული მსჯელობა. მოცემულ საქმეზე თავად მოსარჩელემ წარმოადგინა ის მტკიცებულება, რომელიც ნასყიდობის საგნის საფასურის გადახდის ფაქტს ადასტურებს. აღნიშნულ დოკუმენტს თავად ნასყიდობის ხელშეკრულებები წარმოადგენს.

ასევე დაუსაბუთებელი და საფუძველს მოკლებულია გადაწყვეტილების იმავე პუნქტში მითითებული მოსაზრება, რომ მ-----ას არ ჰქონდა სადავო უძრავი ქონების გასხვისების განზრახულობა. აღნიშნული მსჯელობის საწინააღმდეგო მოცემულობა იმ უდავო ფაქტით დასტურდება, რომ მ-----ას მ-----ის მიმართ ქონების განკარგვის უფლებამოსილების განმსაზღვრელი მინდობილობა ჰქონდა გაცემული, რაც მინიმუმ პრეზუმფციულ ასპექტში ადასტურებს ქონების გასხვისების განზრახულობას. ამასთან, სწორედ ის გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულებების დადების მომენტიდან მეორე დღესვე მ-----ამ საგამოძიებო ორგანოებს მიმართ, ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მისთვის ცნობილი იყო უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე, რაც მან შეკითხვების სტადიაზეც დაადასტურა. ამ შემთხვევაში კი, იმ ჭეშმარიტებამდე მივდივართ, რომ სადავო გარიგებების დადებით არამცთუ მ-----მ იმოქმედა შ-----ასთან კონფლიქტური სიტუაციის ჩამოყალიბების გამო, არამედ პირიქით, თავად მ-----ამ თავისი უძრავი ქონების განკარგვის შესაძლებლობის მიცემის ფაქტი მ-----ი-----ის მიმართ ბოროტად გამოიყენა მის მიმართ სისხლისსამართლებრივი დევნის დაწყების განზრახულობით და მინდობილობების გაუქმებით იმგვარი სიტუაცია შექმნა, თითქოს მას არ სურდა მსგავსი გარიგებების დადება.

4.6. აპელანტის განმარტებით, 2017 წლის 07 მარტის საოქმო განჩინების უკანონობას და არაადეკვატურობას ის პროცესუალური მოცემულობა ადასტურებს, რომ სასამართლომ მთავარი სხდომა ისეთ ვითარებაში დანიშნა, როდესაც საქმეში ჯერ კიდევ არ იყო წარმოდგენილი მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე გამოთხოვილი სისხლის სამართლის საქმის მასალები, რომელთა გაცნობის შემდეგ მოპასუხე მხარეს საპასუხო მტკიცებულებების წარდგენის სრული უფლება გააჩნდა. სწორედ ამ არაადეკვატურობას მოჰყვა შედეგად ის, რომ ლ-----ეს სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ახალი მტკიცებულების წარდგენის დასაბუთების ჭრილში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლით დადგენილი პროცესუალური ბარიერების გადალახვის საჭიროებები წარმოექმნა.

4.7. 2017 წლის 11 აპრილის საოქმო განჩინებით, რომლითაც ლ-----ეს უარი ეთქვა წერილობითი მტკიცებულების წარდგენაზე, სასამართლომ მთლიანად უგულებელყო დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი და მხარეს საკუთარი უფლებების დაცვის შესაძლებლობა დაუსაბუთებლად შეუზღუდა, რითაც იმავდროულად მხარეთა თანასწორობის პრინციპიც უხეშად იქნა დარღვეული. აღნიშნული მტკიცებულების წარდგენის შესაძლებლობით ლ-----ემ მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი სისხლის სამართლის საქმის მასალების წარმოდგენის შემდეგ და მისი საპასუხო პოზიციის დასადასტურებლად ისარგებლა, რაც სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლო არგუმენტაციით უარყო და ამით მოპასუხე მხარეს არ მისცა მოსარჩელის მიერ მოპოვებულ მტკიცებულებაზე შედავებისა და საპასუხო პოზიციის წარდგენის შესაძლებლობა, კერძოდ, შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა სასამართლომ იმ არგუმენტით დაასაბუთა, რომ ლ-----ის განცხადება და კანცელარიის მიღების ბარათი არ წარმოედგენს რაიმე შემაჯამებელ დოკუმენტს და მასში მოყვანილი გარემოებები, ლ-----ემ, როგორც მხარემ, შესაძლებელია სასამართლო პროცესზეც გააჟღეროს, შესაბამისად მისი საქმეში მოთავსება სასამართლოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.

სასამართლოს ზემოთ მოცემული მსჯელობა არამართებულია, რადგან ლ-----ის მიერ პროკურატურაში შეტანილი განცხადების (წერილობითი პრეტენზიის) წინამდებარე საქმეზე წარმოდგენის მიზანს წარმოადგენდა არა ამ განცხადებაში მოცემული პოზიციის გაჟღერება, არამედ იმ ფაქტის კონსტატაცია, რომ ამ განცხადების პროკურატურაში შეტანით მან პირველი დაკითხვის დროს მასზე განხორციელებულ ძალადობისა და დაკითხვის პროცედურის არაკანონიერად წარმართვის თაობაზე შედავა განახორციელა.

5. 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 დასაბუთება

5.1. უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----, კ-----
----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0----- 2016
წლის 15 აპრილამდე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მ-----ას
საკუთრებაში. საკუთრებაში. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 20-21, 52).

5.2. უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ქ----- (ყოფ. ჩ-----)/ქალაქი
თბილისი, ქ-----/ ქალაქი თბილისი, ქ-----ქალაქი თბილისი, ქ--
-----ის მიმდებარედ/ქალაქი თბილისი, ქ-----, ს-----
----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0----- 2016
წლის 15 აპრილამდე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მ-----ას
საკუთრებაში. საკუთრებაში. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 22-23, 44).

5.3. 2011 წლის 1 სექტემბერს გაცემული მინდობილობის შინაარსის მიხედვით
მ-----ა მ-----ს მიანიჭა საქართველოში ნებისმიერი უძრავი
ქონების გასხვისების და შეძენის უფლებამოსილება, რასთან დაკავშირებითაც
მისცა უფლება ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი საჯარო და კერძო
სამართლის იურიდიულ პირებთან. ხელშეკრულებაში თანხა და პირობები
განსაზღვრა თავისი შეხედულებით. დაედო საკუთარ თავთან ან/და მესამე
პირებთან ნასყიდობის ხელშეკრულება და ხელი მოეწერა მას. შეესრულებინა
სხვა ნებისმიერი მოქმედება რაც საჭირო იყო აღნიშნული დავალების
შესასრულებლად. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 36-37).

5.4. 2016 წლის 15 აპრილს მ-----მ, როგორც მ-----ას წარმომადგენელმა ლ-----ესთან გააფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქ----- (ყოფ. ჩ-----)/ქალაქი თბილისი, ქ-----/ ქალაქი თბილისი, ქ-----ქალაქი თბილისი, ქ-----ის მიმდებარედ/ქალაქი თბილისი, ქ-----, ს-----ს/კ 0-----ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 285 000 აშშ დოლარით. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 26-27).

5.5. 2016 წლის 15 აპრილს მ-----მ, როგორც მ-----ას წარმომადგენელმა ლემა ჭ-----ესთან გააფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----, კ-----ს/კ 0-----ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 58 800 აშშ დოლარით. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 34-35).

5.6. 2016 წლის 15 აპრილს სადავო უძრავ ნივთებზე მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----და 0-----რეგისტრირებულ იქნა ლ-----ის საკუთრების უფლება. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 44, 52).

5.7. 2016 წლის 16 აპრილს ძველი თბილისის სამმართველოს მე-7 განყოფილებაში მ-----ას განცხადების საფუძველზე დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, მ-----ას კუთვნილი ქონების თაღლითურად დაუფლების ფაქტზე. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 56, 61).

5.8. 2016 წლის 18 აპრილს ლ-----ეს და ქ-----ს შორის გააფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქ----- (ყოფ. ჩ-----)/ქალაქი თბილისი, ქ-----/ ქალაქი თბილისი, ქ-----ქალაქი თბილისი, ქ-----ის მიმდებარედ/ქალაქი თბილისი, ქ-----, ს-----ს/კ 0-----ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 285 000 აშშ დოლარით. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 42-43).

5.9. 2016 წლის 18 აპრილს ლ-----ეს და ქ-----ს შორის გააფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----, კ-----ს/კ 0-----, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 58 800 აშშ დოლარით. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 50-51).

5.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე. 107-ე მუხლის მიხედვით, უფლებამოსილების (რწმუნებულების) მიცემა ხდება რწმუნებულის ან იმ მესამე პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შედგეს წარმომადგენლობა. სამოქალაქო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ გარიგებით, რომელსაც წარმომადგენელი დებს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, და იმ პირის სახელით, რომელსაც იგი წარმოადგენს, უფლებები და მოვალეობები წარმოეშობა მხოლოდ წარმოდგენილ პირს. 709-ე მუხლის შესაბამისად, დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია, შეასრულოს მისთვის დავალბებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.

ამდენად, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გაცემისას, ყველა იმ სამართალურთიერთობიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგი, რომელიც წარმოდგენილი პირის სახელით იდება დგება ამ უკანასკნელის მიმართ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმომადგენელი წარმომადგენლობითი უფლებამოვალეობის განხორციელებისას ვალდებულია გამოიჩინოს გულისხმიერება და კეთილსინდისიერება, ემოქმედოს მხოლოდ წარმოდგენილი პირის ნების საფუძველზე და მისი ინტერესებიდან გამომდინარე. წარმომადგენელი, ვალდებულია წარმოდგენილი პირის მითითებები, მიაწოდოს მას ინფორმაცია დავალების შესრულების მიმდინარეობის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, აპელანტები მიუთითებენ, რომ 2016 წლის 15 აპრილს სადავო გარიგებების დადებისას მ----- მოქმედებდა მ----- ას მიერ 2011 წლის 1 სექტემბერს მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. მითითებულთან მიმართებაში, პალატა აღნიშნავს, რომ უფლების მიმნიჭებელი გარიგება, რაზეც მიუთითებს მხარე შედგენილია 2011 წლის 1 სექტემბერს ხოლო სადავო გარიგება დაიდო 2016 წლის 15 აპრილს ე.ი. მინდობილობის გაცემიდან საკმაოდ ხანგრძლივი ვადის (4 წელი 8 თვე და 14 დღე) გასვლის შემდგომ, რაც უდავოდ მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, რომ 2011 წელს შესაბამისი უფლებამოსილების მოპოვების შემთხვევაშიც მ----- ვალდებული იყო ხელახლა გადაემოწმებინა შეესაბამებოდა, თუ არა უძრავი ნივთის გასხვისება წარმოდგენილი პირის მ-----ას ნებას. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება, კი, მხარეს არ წარმოუდგენია. თავის მხრივ, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოსარჩელეს მიერ განხორციელებული ისეთი სახის ქმედებით, როგორიცაა საგამოძიებო უწყებასზე მიმართვა, მეტყველებს იმაზე, რომ მ-----ას არ

ჰქონია განზრახვა გაესხვისებინა საცხოვრებელი ბინები.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 15 აპრილს სადავო გარიგებების დადებისას, მ----- არ მოქმედებდა წარმოდგენილი პირის - მ-----ას ნების საფუძველზე და მისი ინტერესებიდან გამომდინარე.

5.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე კოდექსის 477-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, კი, ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. ამდენად, თავად აღნიშნული ინსტიტუტის შინაარსიდან გამომდინარე ნასყიდობის ღირებულება წარმოადგენს ისეთი სახის პირობას, რომელზეც მხარეების მიერ მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება ე.ი. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად მიჩნევისათვის აუცილებელია სახეზე იყოს მხარეთა შეთანხმება ღირებულებასთან მიმართებით.

პალატა აღნიშნავს, რომ ნებისმიერი გონიერი ადამიანი ქონების შეძენამდე მის ღირებულებას განსაზღვრავს, ამ ნივთის მახასიათებელი ნიშან-თვისებებით, როგორც შესაძლოა იყოს ადგილმდებარეობა, ფართის ოდენობა და ხარისხი (ვარგისია თუ არა სარგებლობისათვის, საჭიროებს თუ არა დამატებით სამუშაოებს და ა.შ.). ამასთან, მხოლოდ ადგილმდებარეობისა და ფართის ოდენობით მიხედვით, ისე რომ სხვა სახის მონაცემები უცნობია შეუძლებელია ნივთის ზუსტი ღირებულების დადგენა. კონკრეტულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ლ-----ემ 2016 წლის 15 აპრილს ისე გააფორმა სადავო ხელშეკრულებები, რომ არც უნახავს და შეუფასებია ეს ნივთები. შესაბამისად, გაურკვეველია ლ-----ის მიერ, თუ რა კრიტერიუმით მოხდა ნივთის ღირებულების განსაზღვრა.

ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც გარიგების ერთ-ერთი სახის, ნამდვილობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ნების არსებობა. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს მყიდველის ნების არსებობა ნივთის შეძენის თაობაზე. თავის მხრივ საბაზრო ეკონომიკის პირობებში მყიდველი მიზანი შესაძლოა იყოს არამხოლოდ ნივთის შეძენა პირადი სარგებლობისათვის არამედ კომერციული მიზნების მოსარწევად, გაქირავება, იჯარით გაცემა და ა.შ. მყიდველი ასევე შესაძლოა დაინტერესებული იყოს ნივთი შეიძინოს საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად, რათა გარკვეული პერიოდის გასვლის შემდგომ იგი გაასხვისოს უფრო მაღალ ფასად.

კონკრეტულ შემთხვევაში, 2016 წლის 15 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიხედვით, ლ-----ემ 343800 აშშ დოლარად შეიძინა სადავო უძრავი ნივთები. ამასთან, ნივთების შეძენიდან სამი დღის შემდგომ,

კერძოდ 2016 წლის 18 აპრილს მან ქ-----სთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება იმავე საგანზე იმავე ფასად.

პალატის შეფასებით, ის ფაქტი, რომ ნივთების შეძენიდან საკმაოდ მცირე დროის მონაკვეთში (3 დღე) ლ-----ეს სურდა ამ ნივთების გასხვისება გამორიცხავს პირადი სარგებლობისათვის, გაქირავების ან იჯარით გაცემის მიზნით ქონების შეძენას, ხოლო ის გარემოება, რომ გასხვისება სურდა იმავე ფასად რა ფასადაც შეიძინა საგანი, ასევე გამორიცხავს მოგების მიღების სურვილს. ამდენად, გაურკვეველია, თუ რა მიზნის მიღწევის სურვილი უნდა ჰქონოდა ლ-----ეს ამ ნივთების შეძენით და ერთჯერადად 343800 აშშ დოლარის გადახდით.

ლ-----ის, განმარტებით ნივთების გასხვისების, სურვილი განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ 2016 წლის 16 აპრილს ძველი თბილისის სამმართველოს მე-7 განყოფილებაში მ-----ას განცხადების საფუძველზე დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, მ-----ას კუთვნილი ქონების თაღლითურად დაუფლების ფაქტზე.

მატერიალური სიკეთის შენარჩუნებისა და სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიებიდან გამომდინარე სირთულეების თავიდან აცილების მიზნით, პალატის შეფასებით, მხარის ამ პოზიციას შესაძლოა ჰქონდეს არსებობის საფუძველი, თუმცა ნებისმიერი გონიერი ადამიანი ანალოგიურ გარემოებებში თანხის დაბრუნებას შეეცდებოდა იმ პირისაგან ვინც მის მიმართ იყო არაკეთილსინდისიერი, შეცდომაში შეიყვანა და მიყიდა სადავო ნივთი ე.ი. კონკრეტულ შემთხვევაში მ-----სგან. აღნიშნულის ნაცვლად, ლ-----ემ ხელშეკრულებები გააფორმა ქ-----სთან, რაც თავის მხრივ მიაწოდებდა მის არაკეთილსინდისიერებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიებისას ქ-----ს გამოკითხვის ოქმიდან დგინდება, რომ მას უძრავი ქონების საფასური არ გადაუხდია, მეტიც იგი ფაქტობრივად იყო გადახდის უუნარო რაც სადავო ხელშეკრულებების დადებამდე ცნობილი იყო ლ-----ისთვის. ამასთან, მასთან სადავო გარიგებების დადების ინიციატივა მომდინარეობდა მ-----სგან. აქვე აღსანიშნავია, რომ ქ-----ს სარჩელთან მიმართებაში არ წარმოუდგენია წერლობითი პოზიცია, რაც ასევე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მას მასთან დადებული სადავო გარიგებებთან მიმართებაში ინსტრუქსი არ გააჩნია.

ამდენად, ქ-----ის მოწმის სახით, დაკითხვის ოქმიდან გამომდინარე, სადავო გარიგებების დადებით, ლ-----ის მიზანი შეუძლებელია ყოფილიყო მატერიალური სიკეთის შენარჩუნება (მის მიერ 2016 წლის 15 აპრილს დადებული გარიგებების საუძველზე გადახდილი თანხის დაბრუნება).

უდავოა, რომ მ-----ს 2016 წლის 15 აპრილს დადებული სადავო გარიგებების საფუძველზე, ნასყიდობის საფასური არ მიუღია, ლ-----ე და მ----- თანხის გადახდის ფაქტის დადასტურების მიზნით უთითებენ მხოლოდ ამ გარიგებებში განხორციელებული ჩანაწერით, რომლის მიხედვით თანხა მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი. მოცემულთან მიმართებით, პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებაში არსებული დათქმა ნასყიდობის საფასურის გადახდის შესახებ, როგორც წესი, მტკიცებულებას ქმნის ხელშემკვრელ მხარეებს შორის გარიგებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულების შესახებ, თუმცა, იმ პირობებში, როდესაც გარიგება სადავოდ არის გამხდარი მოჩვენებითობის საფუძველით და გარიგების მოჩვენებითობის ერთ-ერთ საფუძველად ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობაზეა მითითებული, ხელშეკრულებაში არსებული შესაბამისი ჩანაწერი არ შეიძლება ჩაითვალოს გადახდის დამადასტურებელ მტკიცებულებად. ამასთან, ვინაიდან აპელანტებს არ წარმოუდგენიათ აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულება, ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ 2016 წლის 18 აპრილს დადებული ხელშეკრულებებით ლ-----ის მიზანი არ იყო მატერიალური სიკეთის შენარჩუნება. პალატა მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 15 აპრილს სადავო გარიგებების დადებისას ნასყიდობის საფასური არ იყო გადახდილი, მეტიც აღნიშნული არ წარმოადგენდა არც ამ გარიგებების დადების მიზანს.

მოცემულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაადგინა სადავო გარიგებები მოჩვენებითი ხასიათი.

სამართლებრივი დასაბუთება

5.12. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. (მოჩვენებითი გარიგება).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზემოაღნიშნულ ნორმებზე მითითებით, იმის გათვალისწინებით, რომ 2016 წლის 15 აპრილს ლ-----ესა და მ-----ს, ხოლო 2016 წლის 18 აპრილს ლ-----ესა და ქ-----სა შორის ადგილი არ ჰქონია ნასყიდობის ურთიერთობის დადების ფაქტს და სადავო გარიგების მხარეთა მიზანი, განზრახვა, სამართლებრივი სიმუღაცის შედეგად ერთობლივი კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებით სახეზე იყო მ-----

-----ას ქონებრივ ინტერესებზე ზიანის მიყენება, მართებულიად მიიჩნია ალნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებები მოჩვენებითი გარიგებებად, რაც თავის მხრივ უდავოდ წარმოადგენდა მათი ბათილობის საფუძველს. შესაბამისად, უსაფუძლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე მართებულიად დაუბრუნა განკარგული ქონება კანონიერ მესაკუთრეს მ-----
-----ას.

5.13. აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 07 მარტის და 2017 წლის 11 აპრილის საოქმო განჩინებებით, სასამართლომ მთლიანად უგულებელყო დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი და მხარეს დაუსაბუთებლად შეუზღუდა საკუთარი უფლებების დაცვის შესაძლებლობა. მოპასუხე მხარეს არ მიეცა მოსარჩელის მიერ მოპოვებულ მტკიცებულებაზე შედავებისა და საპასუხო პოზიციის წარდგენის შესაძლებლობა. ამასთან, ლ-----ის მიერ პროკურატურაში შეტანილი განცხადების (წერილობითი პრეტენზიის) წინამდებარე საქმეზე წარმოდგენის მიზანს წარმოადგენდა იმ ფაქტის კონსტატაცია, რომ ამ განცხადების პროკურატურაში შეტანით მან პირველი დაკითხვის დროს მასზე განხორციელებულ ძალადობისა და დაკითხვის პროცედურის არაკანონიერად წარმართვის თაობაზე შედავება განახორციელა.

მოცემულთან მიმართებაში პალატა აღნიშნავს, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე მიმდინარე გამოძიებისას ლ-----ის გამოკითხვის ოქმი არ წარმოადგენს ისეთ მტკიცებულებას, რომელიც საფუძველად დაედო სასამართლო გადაწყვეტილებას. შესაბამისად, აღნიშნული მტკიცებულებით არ დადგენილა ისეთი გარემოებები, რომელიც გამოიწვევდა სხვა შედეგის დადგომას. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო განჩინებების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო, არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით, მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- ი-----ისა და ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2017 წლის 7 მარტის და 2017 წლის 11 აპრილის განჩინებები.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

/ლევან გვარამია/

მოსამართლეები:

/ანა გოგიშვილი/

/ქეთევან დუგლაძე/