



საქმე №2ბ/4312-18

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გოდერძი გიორგიშვილი
მოსამართლეები - ნათია გუჯაბიძე
ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი - ნ-----ი

წარმომადგენელი - თ----- ტ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - დ----- კ-----ე

წარმომადგენელი - ე----- პ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება (ნ-----ის სარჩელში), უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (დ-----კ-----ის სარჩელში)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. ნ-----მა სარჩელი აღძრა გორის რაიონულ სასამართლოში დ----- კ-----ის მიმართ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ამ ქონების, მდებარე, ქ. გორი, თ-----, ბ----- (ს/კ: №6-----, ახალი ს/კ: №6-----) საკუთრების უფლებით აღრიცხვის მოთხოვნით.

1.1 თავის მხრივ, დ----- კ-----ემ, ასევე აღძრა სარჩელი გორის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე ნ-----ის მიმართ და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვა და მისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მოითხოვა.

2. ნ-----ი სარჩელს შემდეგ გარემოებებზე აფუძნებდა:

2-----ს, ნ-----სა და დ----- კ-----ეს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, დ----- კ-----ემ ნ-----ს ასესხა 5500 აშშ დოლარი 10 თვის ვადით, სესხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2-----ი. ხელშეკრულებით სესხის სარგებლად განისაზღვრა თვეში 7%, რაც სრული პერიოდისათვის შეადგენდა 3850 აშშ დოლარს.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგინდა, რომ ვადის გაგრძელება შესაძლებელი იყო სარგებლის სრულად გადახდის შემთხვევაში.

სესხის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიკვირთა ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. გორში, თ-----, ბ-----, ს/კ №6-----. ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობად განისაზღვრა 10 300 აშშ დოლარი.

ნ-----ი მოპასუხეს უხდიდა თანხებს, რაზედაც დგებოდა მარტივი ხელწერილი, რასაც გარდა მხარეებისა, ასევე ხელმოწერით ადასტურებდა მოპასუხის და - ნ----- კ-----ე.

2011 წლიდან - 2-----ამდე პერიოდში, ნ-----ის მიერ მოპასუხისათვის გადახდილია ჯამში, 7 205 აშშ დოლარი.

2014 წლის 04 დეკემბერს, მოპასუხემ განუცხადა ნ-----ს, რომ ვინაიდან ხელშეკრულებას გასდიოდა ვადა და დარჩენილი იყო 2145.00 აშშ დოლარი, საჭირო იყო მისი არაოფიციალურად გაფორმება. ამ მიზნით, 0-----ს, მხარეთა შორის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა უკან გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, „თითქოს“ ნ-----მა დ----- კ-----ეს 21 410 აშშ დოლარად მიჰყიდა აღნიშნული ქონება, რომელიც იმ მომენტისათვის დ----- კ-----ის სასარგებლოდ კვლავ იპოთეკით იყო დატვირთული ზემოთ ხსენებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე. უძრავი ნივთის გამოსყიდვის ვადად მიეთითა 27 თვე, 2-----ის ჩათვლით.

აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც, ნ-----ი აგრძელებდა დ----- კ-----ისათვის ზემოახსენებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის გადახდას, კერძოდ, 25.05.2015 წ. გადაუხადა 200 აშშ დოლარი, 03.02.2016 წ. - 300 აშშ დოლარი, 01.06.2016 წ. - 200 აშშ დოლარი, სულ 1100 აშშ დოლარი. მთლიანობაში მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა 8305 აშშ დოლარი.

მოგვიანებით, დ----- კ-----ის მოთხოვნით გაუქმდა საჯარო რეესტრში

აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ნ-----ის გამოსყიდვის უფლება, ასევე, მის მიერ გაუქმდა სადავო ქონებაზე არსებული იპოთეკაც და ქონება აბსოლუტური საკუთრების უფლებით აღირიცხა მოპასუხის სახელზე.

ნ-----ს მოპასუხისათვის არ მიუყიდია სადავო უძრავი ქონება, რომელიც დღესაც მოსარჩელის მფლობელობაშია და აბონენტად კვლავ მოსარჩელეა რეგისტრირებული, მას თანხა არ აუღია ამ ნასყიდობის გარიგებიდან, რის გამოც იგი ითხოვს აღნიშნული გარიგების ბათილად ცნობას.

2.1 დ-----ი კ-----ე სარჩელის მოთხოვნებს შემდეგ გარემოებებზე აფუძნებდა:

2-----ს, ნ-----თან კანონით დადგენილი წესით გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით. ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 21 410 აშშ დოლარით. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამოსყიდვის ვადა იქნებოდა 27 თვე, კერძოდ, გამოსყიდვა უნდა განხორციელებულიყო 2-----ის ჩათვლით. ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრა, რომ თუ ნ-----ი თანხას არ გადაიხდიდა 27 თვეში, დ----- კ-----ეს ეძლეოდა უფლება ცალმხრივად მიემართა საჯარო რეესტრისთვის აღნიშნული ხელშეკრულებით დაწესებული შეზღუდვის მოხსნის მოთხოვნით და ამის შემდეგ უძრავ ნივთზე შეიძენდა აბსოლუტურ საკუთრების უფლებას.

დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ, მოპასუხემ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება არ გამოიყენა და ვერ განახორციელა ქონების უკან გამოსყიდვა, რის შედეგადაც, 2-----ს, დ----- კ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ვალდებულების გაუქმება.

დ----- კ-----ე 2017 წლის აგვისტოს მდგომარეობით არის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე, თუმცა, არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, მოპასუხე არ ათავისუფლებს ქონებას.

3. მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებლით დ-----ი კ-----ემ სარჩელი არ ცნო და შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

მოდავე მხარეთა შორის 2-----ს მართლაც დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკით დაიცვირთა მოსარჩელის ქონება, მდებარე გორი, თ-----ს. ნაკისრი ვალდებულება მოსარჩელემ ვერ შეასრულა. თანხებს, რასაც უხდიდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2011-2013 წლებში დასტურდება მისი ხელმოწერით და არასოდეს უარყოფდა სესხის თანხის მიღების ფაქტს. 2014 წელს ნ-----მა შესთავაზა ეყიდა სახლი, რადგან სჭირდებოდა თანხა. 2014 წელს, მხარეებმა გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რა დროსაც ნ-----ს ეძლეოდა შესაძლებლობა თანხის დაფარვის შემთხვევაში კვლავ გამოესყიდა თავისი ქონება. ამავდროულად სასესხო ურთიერთობა არ იყო დასრულებული და ნანა კვლავ აგრძელებდა სესხის დაფარვას. მას 2014 – 2015 წლებში გადახდილი აქვს 1000 აშშ დოლარამდე. სანამ გავიდოდა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოსყიდვის უფლებისთვის განსაზღვრული ვადა, აღნიშნული ხელშეკრულებით გამყიდველს ეძლეოდა უფლება დაებრუნებინა მყიდველისათვის ნასყიდობის თანხა 27 თვის განმავლობაში. ნ-----მა

შეადგინა დოკუმენტი, სადაც მიუთითა, რომ 2017 წლის 8 მაისამდე სრულად გადაუხდიდა სესხსაც (2012 წლის ხელშეკრულება). მას ჰქონდა ნდობა ხელწერილისადმი და ელოდებოდა, რომ ნაკისრ ვალდებულებებს ნ-----ი ნამდვილად შეასრულებდა. იგი ყოველთვის აიმედებდა, რომ გამოისყიდოდა თავის ქონებას და მას არც უფიქრია ელექტროენერგიის გადამხდელად თუ გაზის აბონენტად რეგისტრაცია, რადგან იცოდა რომ უბრუნებდა მის თანხებს. რაც შეეხება უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მან კანონით დადგენილი წესით გაიფორმა ქონება და მოიხსნა შეზღუდვები ბინაზე და არც ნ-----ს ჰქონდა რაიმე პრეტენზია მის მესაკუთრეობასთან დაკავშირებით, იგი ხელწერილში უთითებდა, რომ თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში სახლის მფლობელობაზე პრეტენზია არ ექნებოდა.

3.1 მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებლით ნ-----მა სარჩელი არ ცნო და შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

დ----- კ-----ეს არ შეუძენია მოპასუხის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა. დ----- კ-----ეს აქვს სხვა საცხოვრებელი ბინები, როგორც ქალაქ თბილისში, ისე გორსა და გორის რაიონში. ის და მისი და ნ----- კ-----ე არიან ცნობილი მევახშეები და ამ გზით უამრავი უძრავი ქონება დაისაკუთრეს. 2-----ს ნ-----სა და დ----- კ-----ეს შორის, სანოტარო წესით დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ამდენად, მხარეთა შორის ადგილი არ ჰქონია ნასყიდობას, დ----- კ-----ეს რაიმე სახის თანხა არ გადაუხდია ნ----- ისათვის და სადავო ხელშეკრულებით მოსარჩელეს სურდა 0-----ის სესხის ხელშეკრულების გაგრძელება, რაც დასტურდება თავად მოპასუხის და მისი დის - ნ----- კ-----ის ხელმოწერილი ნ-----ის ხელწერილით.

4. გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი დ----- კ-----ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით, დ----- კ-----ის სარჩელი ნ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა. ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა დ----- კ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორში, თ-----, საკადასტრო კოდი N6-----, ნ-----ი გამოსახლდა აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა დ----- კ-----ეს.

5. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, ნ-----ის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი (**თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)**). მხარეებს შორის სადავო იყო 2-----ს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

განსახილველ შემთხვევაში, უძრავი ნივთის გამყიდველი მიუთითებდა, რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა მხოლოდ მათ შორის არსებული სესხის ხელშეკრულების გაგრძელების მიზნით, რეალურად მას ნასყიდობის თანხა არ მიუღია, ხოლო უძრავი ნივთის მყიდველი ამტკიცებდა,

რომ მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა სასესიო ურთიერთობისაგან დამოუკიდებლად.

მოსარჩელე ნ-----მა თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად, სასამართლოს წარუდგინა ზეპირი განმარტება, მტკიცებულების სახით კი მის მიერ წარდგენილი იქნა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ასევე ხელშეკრულების დადების შემდეგ, გამოსყიდვის ვადის გასვლამდე მხარეებს შორის წერილობითი შეთანხმება, რომელზეც იგი მიუთითებდა, როგორც იმ მტკიცებულებაზე, რომლითაც მხარეები დამატებით შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად სესხი იყო.

რაც შეეხება მოპასუხე დ----- კ-----ის არგუმენტებს, საქმეში წარდგენილი იყო მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, დ----- კ-----ემ ნ-----ისაგან 21 410 აშშ დოლარად შეიძინა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე გორი, თ----- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: ნ-----), რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით, შეძენილი ბინა 2-----ს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ----- კ-----ის სახელზე. ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნ-----ს უფლება ჰქონდა გამოესყიდა უძრავი ქონება 27 თვის ვადაში. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ „გამყიდველის“ მიერ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ ვადაში (27 თვე) თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მყიდველი“ უფლებამოსილი იყო ცალმხრივად მიემართა საჯარო რეესტრისათვის ამ ხელშეკრულებით დაწესებული შეზღუდვის მოხსნის მოთხოვნით და ამ შემთხვევაში იძენდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე აბსოლუტურ საკუთრების უფლებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდებოდა შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა ჰქონოდა. თუ მოსარჩელემ სესხის აღებაში გადაიხადა სამაკლერო მომსახურების ღირებულება (რაზეც იგი შესაგებელსა და შეგებებულ სარჩელში მიუთითებდა), მაშინ მას უნდა ჰქონოდა შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილი იყო რამდენიმე თვის პროცენტი, მაშინ ამის შესახებ მითითებული უნდა ყოფილიყო რომელიმე დოკუმენტში, კერძოდ, პროცენტის გადახდის წესი ასახული უნდა ყოფილიყო კონკრეტულ მტკიცებულებებში. თუ მოსარჩელეს ექნებოდა სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულება, ხელწერილი, ვალის აღიარების ხელწერილი, მტკიცებულება პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკი ან სხვა მსგავსი მტკიცებულება, ასეთ შემთხვევაში, ლოგიკური აზროვნების საფუძველზე, სასამართლოს შეეძინებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება არ ჰქონდა წარდგენილი. მის მიერ მითითებული არგუმენტების საწინააღმდეგოდ არსებობდა მხარეებს შორის წერილობითი შეთანხმება იმის შესახებ, რომ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში დ----- კ-----ე დაუბრუნებდა საცხოვრებელ სახლს. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარეთა მონაწილეობით, მასზე შესრულებული

ხელმოწერა სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სავარაუდოდ ნ-----ს უნდა სცოდნოდა სხვაობა ნასყიდობასა და სესხის არსს შორის, მითუმეტეს, რომ მას (მისივე განმარტებით) ამ ხელშეკრულების დადებამდე უკვე ჰქონდა მიღებული გამოცდილება, კერძოდ, სასესხო ურთიერთობებში იმყოფებოდა ისევ დ----- კ-----ესთან.

ამასთან, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულება არ ასახავდა სესხს, გარდა თავად მხარის მიერ შესაგებელსა თუ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა, რამაც საქმის განხილვისას დადასტურება ვერ ჰპოვა.

რაც შეეხება მოსარჩელე ნ-----ის პოზიციას მის მიერ 2017 წლის მარტის თვეში შედგენილ ხელწერილთან დაკავშირებით, კერძოდ, მან თავდაპირველად მიუთითა, რომ აღნიშნული ხელწერილით ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ მასა და დ----- კ-----ეს შორის 0----- ხელშეკრულებით სასესხო ურთიერთობა გაგრძელდა, თუმცა, შემდგომ, სასამართლო სხდომაზე მისმა წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ნ-----ი მიხვდა, რომ იგი შეცდომაში შეყავდათ ამ ხელწერილის შედგენისას და მიუხედავად იმისა, რომ თვითონ წერდა ამ ხელწერილს, ბოლოს ხელი აღარ მოაწერა.

აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე ნ-----ის მიერ ხელწერილი შედგენილი იყო 2017 წლის მარტის თვეში, ანუ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლისა და სამი თვის შემდეგ და შედგენილი იყო თავად ნ-----ის მიერ. აღნიშნულ ხელწერილში თავად ნ-----ი მიუთითებდა, რომ ის და მისი სახლის დროებითი მესაკუთრე დ----- კ-----ე სიტყვიერი ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე აგრძელებენ სახლის დროებით მესაკუთრეობის ხელშეკრულებას ორი თვის ვადით, 2017 წლის 8 მაისამდე. აღნიშნული ხელწერილით იგი ვალდებულებას იღებდა სრულად დაეფარა დ----- კ-----ისგან აღებული სესხი, გადაუხდელობის შემთხვევაში კი სახლის მფლობელობაზე პრეტენზია არ ექნებოდა.

სასამართლომ მითითებული ხელწერილის შინაარსთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ ხელწერილი ვერ გამოდგებოდა იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ დ----- კ-----ესა და ნ-----ს შორის 0-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაგრძელდა მათ შორის არსებული სასესხო ურთიერთობა, ვინაიდან ამ ხელწერილით თავად ნ-----ი ადასტურებდა, რომ დ----- კ-----ე იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე (თუნდაც ნასყიდობის თანხის მისთვის დაბრუნებამდე). მათ აღნიშნული ხელწერილი შეადგინეს სწორედ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულებით დადგენილი გამოსყიდვის 27 თვიანი ვადა ამოიწურა და ამ ხელწერილით თანხის დაბრუნების ვადა გაგრძელდა ორი თვით, 2017 წლის 8 მაისამდე. ამასთან, მართალია ამ ხელწერილში საუბარი იყო გადასახდელ სესხზე, მაგრამ ვერც აღნიშნული მინიშნება გამოდგებოდა ნ-----ის პოზიციის დასასაბუთებლად, ვინაიდან არ იყო მითითებული გადასახდელი თანხის ოდენობა, მაშინ, როცა თავად ნ-----მა მიუთითა, რომ 1000 აშშ დოლარზე ცოტა მეტი ჰქონდა დარჩენილი სესხიდან, მოპასუხე დ----- კ-----ე კი მიუთითებდა, რომ ნ-----ს გარდა ნასყიდობის თანხისა, დასაბრუნებელი ჰქონდა წინა სასესხო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავალიანების ნაწილიც, მითუმეტეს, სასამართლოსთვის გაუგებარი იყო ნ-----

-----ის პოზიცია მისი მხრიდან დ----- კ-----ისათვის გადასახდელი თანხის ოდენობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან ხელწერილში ნ-----ი მიუთითებდა, რომ სესხის თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში არ ექნებოდა პრეტენზია 21 410 აშშ დოლარად შეფასებულ სახლის მფლობელობაზე.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ნ-----ს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება მდებარე - გორი, თ----- . ამ ქონებასთან დაკავშირებით, მან დ----- კ-----ესთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. მოპასუხე დ----- კ-----ემ ნ----- -ისგან შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა 21 410 აშშ დოლარი და ამ თანხის დაბრუნების ვალდებულება მხარეებს, საჯარო რეესტრში სათანადო წესით ჰქონდათ გაფორმებული, გარდა ამისა მათ შორის არსებობდა ცალკე წერილობითი შეთანხმება 2 თვის ვადაში თანხის დაბრუნების შემთხვევაში დ----- კ-----ე დაუბრუნებდა უძრავ ქონებას და ნ-----ი აღიდგენდა საკუთრების უფლებას, რაც მისი მხრიდან არ შესრულებულა.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმის განხილვის შედეგად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისი იყო დასკვნის გასაკეთებლად, რომ სადავო გარიგება არ წარმოადგენდა მოჩვენებით ან/და თვალთმაქცურ გარიგებას, რის გამოც არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, არ არსებობდა მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება დ----- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, სასამართლომ მიიჩნია რომ იგი უნდა დაკმაყოფილებულიყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლების საფუძველზე.

6. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება და დ-----ი კ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

7. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ნ-----მა დ----- კ-----ესთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და, თავის მხრივ, მოპასუხე დ----- კ-----ემ ნ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა 21 410 აშშ დოლარი. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ ისე მიიჩნია დადგენილად თანხის გადაცემის ფაქტი, რომ ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ნ-----მა ხელწერილით დაადასტურა მხარეთა შორის ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ, როდესაც, აღნიშნულ ხელწერილში ნ-----ი უთითებს სესხის გადახდაზე, რითაც ადასტურებს მხარეთა შორის სასესხო და არა ნასყიდობა-გამოსყიდვის ურთიერთობას, რომელზეც არ არის ნ-----

---ის ხელმოწერა.

სასამართლომ შეფასება არ მისცა 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე არსებულ დ----- კ-----ის მიერ შესრულებულ ჩანაწერს სესხის თანხების მიღების შესახებ, 0-----ის „ნასყიდობა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების“ გაფორმების შემდეგ. კერძოდ, 2-----
----- წ., როგორც მხარეთა შორის სასესხო და არა ნასყიდობის ურთიერთობის არსებობის დამადასტურებელ მტკიცებულებებს, რითაც ასევე დასტურდება მხარეთა შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაგრძელება და არა ახალი ნასყიდობის ურთიერთობის არსებობა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

8. 0-----ს, ერთი მხრივ, დ----- კ-----ესა (გამსესხებელი) და მეორე მხრივ, ნ-----ს (მსესხებელი) შორის, სანოტარო წერით გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების თანახმად, დ----- კ-----ემ ნ-----ს სესხის სახით გადასცა 5 500 აშშ დოლარი 10 თვის ვადით, 2011 წლის 04 დეკემბრის ჩათვლით. სესხისთვის გათვალისწინებული იქნა სარგებელი, თვეში, 7%. სარგებელმა სრული პერიოდისათვის შეადგინა 3850 აშშ დოლარი.

სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიცვირთა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინა, მდებარე, ქ. გორში, თ-----, ბ-----;

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით, მხარეთა შეთანხმებით, ვადის გაგრძელება დაშვებულად იქნა მიჩნეული, სარგებლის სრული დაფარვის შემთხვევაში, ორივე მხარის თანხმობით (ტომი 1, ს.ფ. 17-22).

9. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ 2-----იდან 2-----ის ჩათვლით, ნ-----მა მოპასუხეს გადაუხადა 7 205.00 აშშ დოლარი. სადავო არ არის ასევე ის გარემოება, რომ 2014 წლის 04 დეკემბრისათვის დ----- კ-----ის მიმართ ნ-----ის შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა 0-----ის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეადგენდა 2 145.00 აშშ დოლარს (სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი).

10. 0-----ს, ნ-----სა და დ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გორი, თ----- (ს/კ №6-----). უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 21 410 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების თანახმად, ნ-----ს უფლება მიენიჭა გამოესყიდა უძრავი ქონება 27 თვის ვადაში. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „გამყიდველის“ მიერ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ ვადაში (27 თვე), თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მყიდველი“ უფლებამოსილი იყო ცალმხრივად მიემართა საჯარო რეესტრისათვის ამ ხელშეკრულებით დაწესებული შეზღუდვის მოხსნის მოთხოვნით და ამ შემთხვევაში იძენდა

აღნიშნულ უძრავ ნივთზე აბსოლუტურ საკუთრების უფლებას (ტომი 1, ს.ფ. 26-27).

11. 0-----ს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. გორში, თ-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დ----- კ-----ის სახელზე უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე.

ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, დამოწმების თარიღი: 0----- წ., ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღია - 0----- წ. (ტომი 1, ს.ფ. 29-30).

12. საქმის მასალებში წარმოდგენილი ხელწერილით დასტურდება სადავო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, ნ-----ის მიერ მოპასუხე დ----- კ-----ისათვის, ჯამში, 1100 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი. კერძოდ, დადგენილია, რომ 25.05.2015 წელს ნ-----მა დ----- კ-----ეს გადაუხადა 400 აშშ დოლარი, 7.08.2015 წელს - 200 აშშ დოლარი, 3.02.2016 წელს - 300 აშშ დოლარი და 1.06.2016 წელს - 200 აშშ დოლარი. ამ ოდენობით თანხის გადახდის შესახებ გარემოება, დადასტურებულია ხელწერილზე თავად დ. კ-----ის ხელმოწერით (ტომი 1; ს.ფ. 16). ამდენად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნ. გ-----ი, სადავო ხელშეკრულების დადების შემდეგაც აგრძელებდა დ----- კ-----ისათვის 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხების გადახდას.

13. ტომი 1, ს.ფ. 28-ზე წარმოდგენილი ხელწერილის (რომელშიც ნ-----ი მიუთითებს, რომ ის და მისი სახლის დროებითი მესაკუთრე დ----- კ-----ე სიტყვიერი ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე აგრძელებენ სახლის დროებით მესაკუთრეობის ხელშეკრულებას ორი თვის ვადით, 2017 წლის 8 მაისამდე. აღნიშნული ხელწერილით იგი ვალდებულებას იღებს სრულად დაფაროს დ----- კ-----ისგან აღებული სესხი, გადაუხდელობის შემთხვევაში კი სახლის მფლობელობაზე პრეტენზია არ ექნება) მიხედვით, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ იგი შედგენილია ნ-----ის მიერ 2017 წლის მარტის თვეში, ანუ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლისა და სამი თვის შემდეგ, ამასთან, დგინდება რომ დ----- კ-----ესა და ნ-----ს შორის 0-----ის სადავო ხელშეკრულებით გაგრძელდა მათ შორის არსებული სასესხო ურთიერთობა, რომელიც წარმოშობილი იყო 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან. მოდავე მხარეთა შორის არსებული სასესხო ურთიერთობის გაგრძელების ფაქტს ასევე ადასტურებს წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-12 პუნქტში მითითებული გარემოება 0-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების დადების შემდეგ ნ-----ის მიერ დ----- კ-----ისათვის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხების გადახდის თაობაზე და ის ფაქტიც, რომ მთელი ამ ხნის განმავლობაში სადავო ქონება იმყოფება მოსარჩელის მფლობელობაში და დღემდე კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად ნ. გ-----ი ფიქსირდება (ამ გარემოებას მოპასუხე სადავოდ არ ხდის, თუმცა, მიუთითებს, რომ ვინაიდან, ნ. გ-----ი ყოველთვის აიძუდება, რომ გამოისყიდოდა თავის ქონებას, მას არც უფიქრია ელექტროენერგიის გადამხდელად თუ გაზის აბონენტად რეგისტრაცია).

14. წინამდებარე დავის სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაციისთვის მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება დ-----ი კ-----ის მხრიდან სადავო 0-----ის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის - 21 410 აშშ დოლარის ნ-----ისათვის გადაცემის ფაქტი.

მართალია, სადავო ხელშეკრულებაში, რომელიც გაფორმებულია საჯარო რეესტრის სტანდარტულ ბლანკზე, მითითებულია მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდაზე, თუმცა, იმ ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რასაც ადგილი ჰქონდა მოდავე მხარეთა შორის, როგორც ამ ხელშეკრულების დადებამდე, ისე, მისი დადების შემდეგ (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-8-მე-13 პუნქტები), პალატა მხოლოდ ამ სტანდარტული ჩანაბეჭდით 21 410 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტს დადგენილად ვერ მიიჩნევს.

15. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მტკიცების პროცესი ძირითადად მიმდინარეობს პირდაპირი მტკიცებულებების საფუძველზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ მტკიცებულებების შეგროვება მიმდინარეობს უშუალოდ მთავარ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომლებიც თავად მოთხოვნის საფუძვლის ან შესაგებლის წინაპირობას წარმოადგენენ. თუმცა, კონკრეტულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, ასევე გამოყენებულ იქნეს არაპირდაპირი მტკიცებულებები, კერძოდ, (ზოგადი) მიმანიშნებელი მტკიცებულება და ე.წ. აშკარა მტკიცებულება (პირველი შთაბეჭდილების მტკიცებულება, როგორც მიმანიშნებელი მტკიცებულების განსაკუთრებული ფორმა), რომელიც განეკუთვნება „გამოყენებით ცხოვრებისეულ გამოცდილებას“, კერძოდ: არსებობს მოვლენები და მოვლენათა განვითარება, რომლებიც იმდენად დამახასიათებელი (ტიპიური) და ხშირია, რომ შესაძლებელი და დასაშვებია პირველი შთაბეჭდილებით (prima facie) შესაბამისი დასკვნების გამოტანა მიზეზთან ან შედეგთან დაკავშირებით. პროცესში პირველი შთაბეჭდილება აფუძნებს და ქმნის ფაქტობრივ ვარაუდს (მტკიცების ტვირთის შემსუბუქება). მას, ვის წინააღმდეგაც მეტყველებს პირველი შთაბეჭდილება, არ ეკისრება ვალდებულება საწინააღმდეგოს მტკიცების, როგორც ეს მტკიცების ტვირთის შებრუნების შემთხვევაშია, მაგრამ იგი ვალდებულია დაასაბუთოს და დაამტკიცოს მოვლენათა სხვაგვარი (არატიპიური) განვითარების გონივრული შესაძლებლობა (ფაქტობრივი ვარაუდის ე.წ. „შერყევა“). მას შემდეგ, რაც შეირყევა პირველი შთაბეჭდილების მტკიცებულება, ისევ გრძელდება კანონისმიერი მტკიცების ტვირთის გამოყენება (იხ. **მოსამართლის მიერ გადაწყვეტილების მიღების პროცესი სამოქალაქო სამართალში, გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 2013; გვ. 22-23).**

მოცემულ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ნ-----ს („მყიდველი“) დ----- კ-----ის („მყიდველი“) მიმართ გააჩნდა 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულება 2 145.00 აშშ დოლარის ოდენობით, სწორედ „გამოყენებითი ცხოვრებისეული გამოცდილების“ გათვალისწინებით, ნაკლებად სავარაუდოა, დ----- კ-----ეს ნ-----ისთვის გადაეცა უძრავი ნივთის ნასყიდობის

საფასური 21 410 აშშ დოლარი მითითებული თანხის - 2 145.00 აშშ დოლარის გაქვითვის გარეშე. მოვლენათა ამგვარი განვითარების გონივრული შესაძლებლობა დ----- კ-----ეს სათანადოდ არ დაუსაბუთებია. ასევე, ცხოვრებისეულ გამოცდილებას ეწინააღმდეგება იმის დაშვება, რომ მყიდველმა (დ----- კ-----ემ) 21 410 აშშ დოლარი გადაიხადა ბინის შესაძენად და თითქმის 30 თვე არაფერი გააკეთა ამ ბინის დასაუფლებლად.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ყოველგვარ საღ აზრსაა მოკლებული ის გარემოება, რომ დ----- კ-----ემ ნ-----ს ისე გადასცა ნასყიდობის საფასური, რომ არ გაუქვითა იმ დროისათვის არსებული დავალიანება 2 145.00 აშშ დოლარი და კვლავ განაგრძო ნ. გ-----ისგან („მსესხებელი“) 0-----ის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების მიღება.

16. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ნ-----ი მოითხოვს 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. გორი, თ-----, ბ----- ს/კ: №6-----, ახალი ს/კ: №6-----, საკუთრების უფლების აღდგენას. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი (*თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).*

17. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ განსახილველ დავაში სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება არ დაადგინა და სწორი იურიდიული კვალიფიკაცია არ მისცა მხარეთა შორის არსებულ რეალურ ურთიერთობებს, კერძოდ, არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოდავე მხარეთა შორის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებობდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე აღმოცენებული ურთიერთობა, ამასთან, სადავო ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის მსესხებელს (ნ-----ი) გააჩნდა შესასრულებელი ფულადი ვალდებულება გამსესხებლის (დ----- კ-----ე) მიმართ, ასევე, სათანადო შეფასება არ მიეცა ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობას, სადავო ხელშეკრულების დადების შემდეგ სასესხო ურთიერთობის გაგრძელებას და იმ ფაქტებს, რატომ არ განხორციელდა უძრავი ნივთის მყიდველის მხრიდან სადავო ხელშეკრულებით შეძენილი უფლებების გამოყენება ხანგრძლიოვის პერიოდის განმავლობაში.

მითითებული ფაქტების სათანადო ანალიზი, რაიონულ სასამართლოს შესაძლებლობას მისცემდა შეეფასებინა, რამდენად სურდათ 0-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების მხარეებს იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც სადავო გარიგება ითვალისწინებს.

18. საკასაციო სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ „თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს

წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ“ (სუსგ ას N487-461-2015, 17.06.2015წ., ასევე, შდრ. ას N 743-704-2015, 28.09.2015წ.; ას N1212-1138-2015, 06.06.2016წ.).

19. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სააპელაციო სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით წარმოადგენდა თვალთმაქცურ გარიგებას, რომლითაც დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

იმ პირობებში, როდესაც პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე მხარეებს შორის უკვე არსებობდა სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომელიც წარმოშობილი იყო ჯერ კიდევ 2-----იდან და 2-----ისთვის (სადავო ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი) ნ-----ს („გამყიდველი“) დ----- კ-----ის („მყიდველი“) მიმართ გააჩნდა 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულება 2 145.00 აშშ დოლარის ოდენობით, როდესაც დადგენილია, რომ დ----- კ-----ეს ნ-----ისთვის უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასური - 21 410 აშშ დოლარი არ გადაუხდია და პირიქით, ეს უკანასკნელი (ნ-----ი) აგრძელებს დ----- კ-----ისთვის სასესხო ურთიერთობიდან გამომდინარე თანხების გადახდას, ამასთან, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან თითქმის 30 თვის მანძილზე დ----- კ-----ე არ ეუფლება შეძენილ ნივთს, არც რაიმე ზომებს იღებს ამ უფლების მოსაპოვებლად და მთელი ამ ხნის განმავლობაში სადავო ბინაში ცხოვრებას აგრძელებს ნ-----ი, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები ერთობლიობაში მიუთითებს სადავო ხელშეკრულებით გამოხატული ნების გამოვლენის ნაკლზე და ქმნის საფუძველს დადგინდეს, რომ ხელშეკრულების მხარეებს არ სურდათ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც სადავო გარიგება ითვალისწინებს.

20. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ.

გორი, თ-----, ბ----- (ს/კ: N6-----, ძველი ს/კ: 6-----) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით უნდა აღირიცხოს ნ-----ის სახელზე.

21. ამასთან, დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობა დ----- კ-----ესა და ნ-----ს შორის და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. გორი, თ-----, ბ----- (ს/კ: N6-----, ძველი ს/კ: 6-----) იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს დ----- კ-----ის სასარგებლოდ.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 624-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წერილობითი ფორმაც. ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286.1 მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადაოდ არ გამხდარა ის საკითხი, რომ დ----- კ-----ესა და ნ-----ს შორის არსებობდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დადებული იყო 0-----ს. ასევე, დადგენილია, რომ ნ. გ-----ი სადავო ხელშეკრულების დადების შემდეგაც აგრძელებდა დ----- კ-----ისათვის 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, თანხების გადახდას. ამასთან, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 0-----ის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაგრძელდა მხარეთა შორის არსებული ის ურთიერთობა, რომელიც წარმოშობილი იყო 0-----ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან. ამდენად, უდავოა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა მხარეებს შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ურთიერთობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ უნდა დადგინდეს სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობა დ----- კ-----ესა და ნ-----ს შორის და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. გორი, თ-----, ბ----- (ს/კ: N6-----, ძველი ს/კ: 6-----) უნდა დაიტვირთოს იპოთეკით დ----- კ-----ის სასარგებლოდ.

22. წინამდებარე საქმეზე დ----- კ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

დადგენილია, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით 0----- წ. დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, რაც საფუძველი იყო სადავო უძრავი ქონების (მდებარე, ქ. გორში, თ-----) დ----- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა, ბათილად იქნა ცნობილი. ეს გარემოება, რა თქმა უნდა, გამორიცხავს დ----- კ-----ის ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას

23. ვინაიდან, არ გამოიკვეთა სკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, მოსარჩელე დ-----ეს არა აქვს უფლება, სადავო უძრავი ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ დ----- კ-----ის სარჩელი ნ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

24. 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.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ

გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს 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 საქმეზე.

25. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 55-ე მუხლების საფუძველზე, ვინაიდან, დაკმაყოფილდა ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი, დ----- კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ნ-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი 160.00 ლარი და 856.40 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი.

ამასთან, დ----- კ-----ეს ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 1 534.51 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი 2-----ის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. გორი, თ-----, ბ----- (ს/კ: №6-----, ძველი ს/კ: №6-----) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს ნ-----ის სახელზე; დადგინდეს სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობა დ----- კ-----ესა და ნ-----ის შორის და უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. გორი, თ-----, ბ----- (ს/კ: №6-----, ძველი ს/კ: №6-----) იპოთეკით დაიტვირთოს დ----- კ-----ის სასარგებლოდ;
5. დ----- კ-----ის სარჩელი ნ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
6. დ----- კ-----ეს ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1 534.51 ლარის ანაზღაურება;

7. დ----- კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს ნ-----
-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი 160.00 ლარი
და 856.40 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს
უზენაეს სასამართლოში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-9
პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

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

თავმჯდომარე

გ. გიორგიშვილი

მოსამართლეები

ნ. გუჯაბიძე

ვ. წიკლაური