



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20 მარტი, 2018 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

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

სხდომის მდივანი - ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - თ-----ი (მოპასუხე; შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - გ-----ი (მოსარჩელე; შეგებებული სარჩელით მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ვ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა; სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დადგენა (სარჩელის დავის საგანი), უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა (შეგებებული სარჩელის დავის საგანი)

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

ბათილად იქნა ცნობილი გ-----ს და თ-----ს შორის 2015 წლის 04 თებერვალს გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი N-----;

გ-----ი ცნობილი იქნა უძრავი ქონების, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----, მესაკუთრედ;

დადებულიად იქნა აღიარებული გ-----ს და თ-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თარიღი 2015 წლის 04 თებერვალი, გამსესხებელი თ-----ი, მსესხებელი გ-----ი. იპოთეკის საგანი გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----;

გ-----ის სარჩელი, სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობების დადგენის ნაწილში, დავის განხილვის ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდა;

არ დაკმაყოფილდა თ-----ის შეგებებული სარჩელი, გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის და მისი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2015 წლის 04 თებერვალს, გ-----ს და თ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----, ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, გ-----ს ჰქონდა

უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლება. ხელშეკრულების თანახმად, გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა ოთხი თვე - 2015 წლის 05 ივნისამდე, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულებად 20 000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების მიხედვით, გამოსყიდვის ფასად განისაზღვრა ნასყიდობის საგნის შეთანხმებული ღირებულება.

2015 წლის 04 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----, საჯარო რეესტრში აღირიცხა თ-----ის საკუთრებად.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. უძრავი ქონების, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N----- საბაზრო ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 169 152 ლარს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების თაობაზე გარემოება მოპასუხე მხარეს სადაოდ არ გაუხდია, რის გამოც სასამართლომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაა დაახლოებით 169 152 ლარი.

2.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივ გარემოებებზე მხარეები არ დაობდნენ. მხარეები დაობდნენ 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობაზე, რაც წარმოადგენს არა ფაქტობრივ გარემოებას, არამედ შეფასების საგანს, რის გამოც საქმეზე დადგენილი გარემოებების საფუძველზე ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით სასამართლოს დასკვნა მოცემულია გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგებათა სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, შეთანხმების სამართლებრივი შინაარსის გარიგებად აღიარებისათვის საჭიროა, მას გააჩნდეს სამართლებრივი მიზანი, ანუ

მიმართული იყოს კონკრეტული შედეგებისაკენ. სამოქალაქო კოდექსის ზემოთმითითებული ნორმა სწორედ ამ იდეას ემსახურება. დასახელებული ნორმით ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია არსებობდეს გარიგების მონაწილეთა ნება, დაფარონ სხვა გარიგება, ანუ მხარეების სურვილი მიმართულია დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისაკენ. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ გარიგების მონაწილე მხარეები აცნობიერებენ და შეგნებულად უშვებენ, რომ მათ შორის დადებული გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, რომელიც მათთვის წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს. თვალთმაქცური გარიგების არსებობისას უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, ანუ უნდა დადგინდეს დაფარული გარიგების ნამდვილობა და ამ გარიგების თვალთმაქცური გარიგების ადგილის დაკავების საკითხი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ განსაზღვრავს იმ მიზეზებს, რომლებიც შესაძლებელია, გახდეს ამგვარი გარიგების საფუძველი, რადგან იგი ყოველი კონკრეტული შემთხვევის შეფასების საგანია.

სასამართლომ განმარტებით, როდესაც მოჩვენებით დადებული გარიგების მიღმა იფარება სხვა ხელშეკრულება, ამგვარ ვითარებაში მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენს იმ ფაქტობრივი შემადგენლობის დადასტურება, რაც თვალთმაქცური გარიგების ყველა წინაპირობას მოიცავს. ამგვარ ვითარებაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასება, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი მტკიცების პროცესუალური სტანდარტისა, მოიცავს ასევე ამ სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში განვითარებული მოვლენების გონივრული შეფასებას. გონივრული მოქმედების აბსტრაქტული მოდელი გულისხმობს მხარეთა ქმედებების შესაბამისობას საშუალო შესაძლებლობების ადამიანის ქცევის სტანდარტთან, რომელიც ამყარებს მსგავსი შინაარსის ურთიერთობას.

განსახილველი საკითხის გონივრულობის სტანდარტის ჭრილში, შეფასებისათვის, სასამართლოს შეფასებით, უპირველესყოვლისა, უნდა განისაზღვროს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის მიზნები და შინაარსი, რომლის დამყარებასაც ცდილობენ მხარეები. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მსგავსი შინაარსის ეკონომიკური ურთიერთობებისათვის, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ხელშეკრულების საგანს. ნასყიდობის ხელშეკრულება მიმართულია შემძენის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ იმ ქონებაზე, რომელიც მისი ინტერესის სფეროს წარმოადგენს და რომელზედაც მას გააჩნია მოთხოვნილება. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ნასყიდობით უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესი, როგორც წესი, უსასრულო ხასიათს ატარებს. მიუხედავად ამისა, ვინაიდან კანონმდებელი ითვალისწინებს ნასყიდობის ხელშეკრულების

გაფორმებისას ოფციის არსებობას, შესაძლებელია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე, არ იყოს ყოველთვის დაინტერესებული საკუთრების უფლების უსასრულო ხასიათით. ოფციის უფლების რეალიზაციისას ის შეზღუდულია საკუთრების უფლების დაბრუნების ვალდებულებით, რაც ცალსახად არ გულისხმობს გარიგების თვალთმაქცურ ბუნებას. ამდენად, მხოლოდ ნასყიდობის უსასრულო ხასიათზე მითითება ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობაზე მისანიშნებლად არ არის საკმარისი კრიტერიუმი. გარიგების თვალთმაქცურობაზე მსჯელობისას უნდა განისაზღვროს გონივრული კავშირი შემძენის მხრიდან ხელშეკრულების გაფორმების ეკონომიკურ ინტერესებსა და ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული ოფციის მიზნებს შორის.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარის განმარტებით, იგი დაინტერესებული იყო თბილისში აგარაკის შეძენით. მისი ახლობელისგან კი ცნობილი გახდა, რომ გ-----ი ყიდდა უძრავ ქონებას. სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხის საცხოვრებელი ადგილის მისამართს წარმოადგენდა ქ-----ი; მოპასუხე მართალია მიუთითებდა, რომ მას თბილისშიც გააჩნდა საცხოვრებელი სახლი, თუმცა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ დგინდებოდა გონივრული კავშირი მის მიერ მითითებულ ხელშეკრულების დადების მოტივებსა და მყიდველის იურიდიულ მოქმედებებს შორის. სასამართლოს შეფასებით, თუ მას ნამდვილად გააჩნდა უძრავი ნივთის შეძენის სურვილი უსასრულოდ და საცხოვრებელი მიზნებით, გაურკვეველია ამ ხელშეკრულებაში ოფციის გათვალისწინება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამგვარი მოქმედებები სცდებოდა საშუალო შესაძლებლობების მქონე პირის ქცევის სტანდარტს, რომელსაც სურდა უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით შეძენა ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობებით. სხვა არგუმენტირებული პოზიცია, რომელიც შესაძლებლობას მისცემდა სასამართლოს, შეეფასებინა მყიდველის მოქმედებების გონივრულობა, წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის შემოწმებისას გასათვალისწინებელია ასევე წინდახედული მყიდველის ქცევის საყოველთაოდ მიღებული სტანდარტი. კერძოდ, მოპასუხემ ხელშეკრულების გაფორმებამდე, უძრავი ნივთის შეძენის განზრახვით, როგორც პოტენციურმა მყიდველმა, დაათვალიერა თუ არა უძრავი ქონება. იმ შემთხვევაში, თუ მის მიზანს წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ცხადია იგი უნდა დაინტერესებულიყო, თუ რა მდგომარეობაში იყო უძრავი ქონება, შეესაბამებოდა თუ არა ნასყიდობის საფასური უძრავი ქონების ღირებულებას და ა.შ. სადაო გარემოებასთან დაკავშირებით სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ნ-----მა განმარტა, რომ თ-----თან ერთად იყო მისული გ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების

დასათვალისწინებლად. აღსანიშნავია, რომ მოწმემ ზუსტად ვერ დაასახელა, თუ სად მდებარეობს უძრავი ქონება. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მოწმის განმარტებით, იგი არ დასწრებია მხარეთა შორის არსებულ მოლაპარაკებას უძრავი ქონების ნასყიდობის პირობებზე: ფასზე, გადახდის წესზე და ა.შ. (2016 წლის 23 ივნისის სასამართლოს სხდომის ოქმი). სასამართლომ შენიშნა, რომ მოსარჩელე უარყოფდა მოპასუხის მიერ, ხელშეკრულების გაფორმებამდე, სადავო ქონების დათვალისწინების ფაქტს, ხოლო მოპასუხე სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადებულა და არ მიუთითებია მის მიერ ქონების დათვალისწინების შესახებ. ასეთ პირობებში კი, სასამართლო ვერ მიიჩნევს დადგენილად, რომ მოპასუხის ქცევა შეესაბამებოდა ჩვეულებრივი მყიდველის ქცევის სტანდარტს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ 2015 წლის 04 თებერვლის ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასი შეადგენდა 20 000 აშშ დოლარს. საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის მიხედვით კი, გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 169 152 ლარს. ასეთ პირობებში, სასამართლოს აზრით, ბუნდოვანია რატომ გაუჩნდებოდა გ-----ს სურვილი 169 152 ლარად ღირებული უძრავი ქონება გაესხვისებინა 20 000 აშშ დოლარად.

სადავო გარიგების გაფორმების მოტივად მოსარჩელე მიუთითებდა შემდეგ გარემოებებზე:

სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესასრულებლად გ-----ს ესაჭიროებოდა თანხა. აღნიშნულის გამო, გ-----მა გადაწყვიტა სხვა კრედიტორისგან ესეხებინა თანხა. დასახელებულ მოტივთან დაკავშირებით სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ, 2014 წლის 05 ნოემბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებზე და 2015 წლის 04 თებერვლის სანოტარო აქტზე. მითითებული მტკიცებულებების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით ორი კრედიტორის სასარგებლოდ, რომელთაგან ერთის მიმართ არსებული ვალდებულება სესხის თანხის ნაწილში შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარს (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 2014 წლის 05 ნოემბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, ტომი 1, ს.ფ.27-33) და მისი დაბრუნების ვალდებულება მოსარჩელეს ჰქონდა 2015 წლის 05 თებერვლისთვის. აღნიშნული ვალდებულება მოსარჩელის მიერ შესრულებული იქნა 2015 წლის 04 თებერვალს, რის საფუძველზეც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გათავისუფლდა იპოთეკისგან (ტომი 1, ს.ფ. 35-36). ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები მიუთითებენ, სადავო ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხით გ-----ის მიერ სხვა კრედიტორების მიმართ

არსებული ვალდებულების შესრულებაზე. ასეთ პირობებში, გონივრული სტანდარტის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს არ გაუჩნდებოდა სურვილი გაეყიდა უძრავი ქონება, მით უფრო საბაზრო ღირებულებაზე გაცილებით ნაკლებ ფასად.

სასამართლოს დასკვნით, მხარეთა ზემოთმიითებული შინაარსის ქმედებები უფრო მეტად შეესაბამება იმ ვითარებას, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაფარულია სესხის ხელშეკრულების პირობები, რომლის უზრუნველყოფის საგანს იპოთეკა წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულებას გააჩნია უზრუნველყოფითი ფუნქცია და მესაკუთრეს არ გააჩნია ამ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის სურვილი. ოფციის არსებობა შეესაბამება სესხის ხელშეკრულების ვადას და ამ უფლების გამოყენებით, მყიდველი უკან იბრუნებს გასესხებულ თანხას, ხოლო გამყიდველი - გასხვისებულ ქონებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ასახული ოფციის უფლება სწორედ ამ დატვირთვის მატარებელი იყო.

2.5. რაც შეეხება თვალთმაქცური გარიგებით დაფარულ გარიგებას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა შემდეგი:

თვალთმაქცური 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.

სასამართლოს შეფასებით, მიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი ითვალისწინებს დაფარული გარიგების ნორმების გამოყენების პირობას, ამ დათქმის რეალიზაცია განსახილველი დავის ფარგლებში შეუძლებელია. სასამართლოს ამგვარი დამოკიდებულება განპირობებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპების დაცვის აუცილებლობით, რომელიც სავალდებულო ფორმით უზრუნველყოფს პროცესის მონაწილეების თანაბარ პირობებში

არსებობას. საპროცესო-სამართლებრივი თანასწორობა გულისხმობს მხარეთა თანაბარ შესაძლებლობას, წარადგინონ საკუთარი არგუმენტაცია მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული ფაქტების შედავების მიზნით. თუკი მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო იმსჯელებდა სესხის ხელშეკრულების პირობების თაობაზე, დადგებოდა იმგვარი შედეგი, როდესაც ამ საკითხის შეფასება მოხდებოდა მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტების პირობებში, ხოლო ამ ეტაპზე მოპასუხე თავის შესაგებელში თავს იცავდა მხოლოდ სესხის ხელშეკრულების არსებობის უარყოფით. შესაბამისად, მისი არგუმენტაცია არ იყო შემხებლობაში სესხის ხელშეკრულების პირობებთან. უფრო მეტიც, ვინაიდან სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით სესხის ხელშეკრულების დაფარვა, ამ უკანასკნელი გარიგების კრედიტორს წარმოადგეს მოპასუხე - თ-----ი. ამდენად, არსებობდა მოლოდინი, რომ გ-----ის მიერ მითითებული ფაქტები, (მაგ. საპროცენტო სარგებლის ოდენობა და ა.შ.) შესაძლებელია, განსაზღვრულიყო მისი ინტერესების შესაბამისად, მაშინ როდესაც კრედიტორს, ფაქტობრივად, არ მიეცა შესაძლებლობა, თავისი არგუმენტები დაეპირისპირებინა მისთვის. ამდენად, თუ სასამართლო იმსჯელებდა ამ გარემოებების მიმართ, ფაქტების დადგენა მოხდებოდა ცალმხრივად, რაც გამორიცხავდა მოპასუხის ჩართულობას სესხის პირობების კვლევის ნაწილში. სხვაგვარად, მოპასუხე იძულებული იქნებოდა, შესაგებელში, შეეთავაზებინა სასამართლოს ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო პოზიცია, სადაც ერთ შემთხვევაში, იგი მიმართული იქნებოდა სესხის ხელშეკრულების უარყოფისაკენ, ხოლო მეორე შემთხვევაში, უნდა ეღიარებინა სესხის არსებობა და მიეთითებინა მისი პირობები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ ეტაპზე შემოიფარგლება მხოლოდ 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების კონსტატაციით, რომლის მიღმა დაფარულია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. რაც შეეხება სესხისა და იპოთეკის პირობებს, ამ საკითხზე მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო არ მსჯელობს.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა ცნობილიყო 2015 წლის 04 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და გ-----ი აღრიცხულიყო უძრავი ქონების, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----, მესაკუთრედ.

2.6. შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დასაბუთების თვალსაზრისით, სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ითხოვდა უძრავი ქონების, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----, გამოთავისუფლებას გ-----ის და მისი თანმხლები პირების უკანონო მფლობელობიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება და გ-----ი ცნობილი იქნა უძრავი ქონების, მდებარე - თბილისი, ს-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N-----, მესაკუთრედ.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს შეფასებით, თ-----ს არ ჰქონდა გ-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთავისუფლების მოთხოვნის უფლება.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ-----ის სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი იყო და არ დააკმაყოფილა იგი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ამასთან, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სახეზეა სსს კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტით გათვალისწინებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

3.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარი დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ სრულ და ობიექტურ განხილვას. რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს შინაგანი რწმენა მოპასუხეების სასარგებლოდ ჩამოუყალიბდა, რისი ნათელი დადასტურებაცაა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი. აპელანტი მიიჩნევს, რომ მან, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრემ, სასამართლო გადაწყვეტილებით, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, მისი უფლების უგულვებელყოფის გზით, ფაქტობრივად დაკარგა მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა.

3.3. აპელანტი მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი, მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი ბათილია გარიგება რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოყვეს (მოჩვენებითი გარიგება); ამ მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები, თვალთმაქცური გარიგება. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მხარეთა ნამდვილი გარიგების გამოვლენა სხვა გარიგების სამოსელშია გახვეული, ამიტომაცაა რომ გარიგება რომელიც სხვა გარიგებით იფარება თვალთმაქცური გარიგებაა. თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რადგან ამ დროს გამოიყენება მის მიმართ მოქმედი წესები. ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმციებისა და მტკიცებების ტვირთის სწორად განსაზღვრას, მითითებული გარემოების 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 გაქარწყლება ევალება მოსარჩელეს.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს, საქმის მასალებიდან და სასამართლო სხდომის ოქმიდან გამომდინარე, არავითარი მტკიცებულება არ წარუდგენია მისი მოთხოვნის დასადასტურებლად, რამაც განაპირობა სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა. აპელანტის მოსაზრებით, აღნიშნულის უტყუარი დადასტურებაა ის, რომ სასამართლომ არავითარი შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოწმის _ ი-----ს ჩვენებას; აპელანტი აღნიშნავს, რომ დასახელებულმა პირმა აშკარა ცრუ ჩვენება მისცა, რაც დასტურდება სასამართლო სხდომის ოქმით. უფრო მეტიც, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა აპელანტის მიერ სასამართლო პროცესზე წარდგენილი მოწმის, კერძოდ, ნ-----ის ჩვენებას, რომელმაც დაადასტურა, რომ თ-----ის სურვილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ნივთის ყიდვა, რის გამოც სადაო საცხოვრებელი სახლის შეძენის მიზნით იგი ოჯახის წევრებთან ერთად მისული იყო საცხოვრებელი სახლის სანახავად.

3.4. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ უგულვებელყო და საერთოდ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოსარჩელე გ-----მა საცხოვრებელი სახლი გაყიდა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და აღებული თანხის ნაწილით - 10 000 აშშ დოლარით, შეასრულა იპოთეკის ხელშეკრულებით არსებული ვალდებულება, ხოლო დარჩენილი 10 000 აშშ დოლარით მას უნდა მოეძია სხვა საცხოვრებელი ბინა. ამდენად, გ-----ისთვის უცხო არ იყო იპოთეკის ხელშეკრულებების შინაარსი და ასევე უცხო არ იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსი; აქედან გამომდინარე, მას კარგად ქონდა გათვითცნობიერებული, თუ რა სახის ხელშეკრულებას აფორმებდა.

3.5. სასამართლომ, მიიჩნია რა მხარეებს შორის დადებული 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად, როგორც თვალთმაქცური გარიგება, მიღებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ დაასაბუთა თუ რის დასაფარად და რა მოტივით იყო აღნიშნული გარიგება ბათილი; სასამართლოს უნდა მიეთითებინა, რა მოტივით დაიდო მხარეებს შორის თვალთმაქცური გარიგება. ამრიგად, აპელანტის შეფასებით, იმისთვის რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს თვალთმაქცურ გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ, „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარიგების ნების გამოვლენას, რაც სასამართლოს არ განუხორციელებია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების

დასაბუთება

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

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

(სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე გ-----ს არ გაუსაჩივრებია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, ამ ეტაპზე, მისი მოთხოვნის - სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობების დადგენის შესახებ, დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.4. პუნქტი)).

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და

მიიჩნევს, რომ თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათზე მიცემულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის სადავოს წარმოადგენს 2015 წლის 04 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა, რაც სასამართლოს შეფასების საგანია და ფაქტობრივ გარემოებებთან ურთიერთმიმართებით უნდა იქნეს განხილული.

4.2. 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 მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებითი ნების გამოვლენის შესახებ. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგებისთვის დამახასიათებელია ასეთი გარიგების მოჩვენებითობა. მნიშვნელოვანია, რომ არც ერთ შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რომელიც პირდაპირ გამომდინარეობს გარიგების შინაარსიდან, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოჩვენებითობის ნება თვალთმაქცური გარიგებისას არის ორმხრივი და თანმხვედრი პროცესი.

განსახილველ შემთხვევაში, საკვანძო საკითხის - გარიგების (ხელშეკრულებების) მოჩვენებითი ხასიათის სპეციფიკურობა, პროცესუალურ ჭრილში მისი მტკიცების საშუალებაში გამოიხატება; კერძოდ, ასეთ დროს, რთულია 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. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სმჯელობას მასზედ, რომ განსახილველი საკითხის გონივრულობის სტანდარტის ჭრილში შეფასებისათვის, უპირველესყოვლისა, უნდა განისაზღვროს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის მიზნები და შინაარსი, რომლის დამყარებასაც ცდილობენ მხარეები. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მსგავსი შინაარსის ეკონომიკური ურთიერთობებისათვის, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ხელშეკრულების საგანს. ნასყიდობის ხელშეკრულება მიმართულია შემძენის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ იმ ქონებაზე, რომელიც მისი ინტერესის სფეროს წარმოადგენს და რომელზედაც მას გააჩნია მოთხოვნილება. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ნასყიდობით უძრავი ნივთის შეძენის ინტერესი, როგორც წესი, უსასრულო ხასიათს ატარებს. მიუხედავად ამისა, ვინაიდან კანონმდებელი ითვალისწინებს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ოფციის არსებობას, შესაძლებელია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე, არ იყოს ყოველთვის დაინტერესებული საკუთრების უფლების უსასრულო ხასიათით. ოფციის უფლების რეალიზაციისას ის შებოჭილია საკუთრების უფლების დაბრუნების ვალდებულებით, რაც ცალსახად არ გულისხმობს გარიგების თვალთმაქცურ ბუნებას. ამდენად, მხოლოდ ნასყიდობის უსასრულო ხასიათზე მითითება ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურობაზე მისანიშნებლად არ არის საკმარისი კრიტერიუმი. გარიგების თვალთმაქცურობაზე მსჯელობისას უნდა განისაზღვროს გონივრული კავშირი შემძენის მხრიდან ხელშეკრულების გაფორმების ეკონომიკურ ინტერესებსა და ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული ოფციის მიზნებს შორის.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს არასწორად მიიჩნია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება თვალთმაქცურ გარიგებად და განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში სახეზეა 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.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რამდენადაც, განსახილველ შემთხვევაში, ცალსახად დგინდება შემდეგი გარემოებები:

– გ-----ის უძრავი ქონება შეფასებულ იქნა 169 152 ლარად, ხოლო ნასყიდობის საფასურად 20 000 აშშ დოლარი იქნა მითითებული, შესაბამისად, ეჭვქვეშ დგება მოწინააღმდეგე მხარის ნება, გაეყიდა საცხოვრებელი სახლი რეალურ ღირებულებაზე გაცილებით ნაკლებ ფასად და ბუნდოვანია თავად თ-----ის ინტერესი - გაეფორმებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ, როდესაც, მისივე განმარტებით, მისი რეალური ნება მოიცავდა აგარაკის შეძენას;

– გარდა ამისა, საქმის მასალებით არ იკვეთება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე თ-----ის მიერ, გ-----ის საცხოვრებელი სახლის ნახვისა და ნასყიდობის პირობებზე შეთანხმების ფაქტი; აპელანტის ამგვარი ქმედება კი, კიდევ უფრო მეტად ამყარებს მოწინააღმდეგე მხარის მტკიცებას მასზედ, რომ მას სურდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება და ამ მიზნით გამოავლინა კიდევ ნება, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესასრულებლად გ-----ს ესაჭიროებოდა თანხა. აღნიშნულის გამო, გ-----მა გადაწყვიტა სხვა კრედიტორისგან ესეხებინა თანხა.

– ზემოთ დასახელებულ მოტივთან დაკავშირებით პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ, 2014 წლის 05 ნოემბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებზე და 2015 წლის 04 თებერვლის სანოტარო აქტზე. მითითებული მტკიცებულებების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით ორი კრედიტორის სასარგებლოდ, რომელთაგან ერთის მიმართ არსებული ვალდებულება სესხის თანხის ნაწილში შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარს (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 2014 წლის 05 ნოემბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, ტომი 1, ს.ფ. 27-33), რომლის დაბრუნების ვალდებულება მოსარჩელეს ქონდა 2015 წლის 05 თებერვლისთვის. აღნიშნული ვალდებულება მოსარჩელის მიერ შესრულებული იქნა 2015 წლის 04 თებერვალს, რის საფუძველზეც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გათავისუფლდა იპოთეკისგან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 35-36).

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები მიუთითებენ, სადაო ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხით გ-----ის მიერ სხვა კრედიტორების მიმართ არსებული ვალდებულების შესრულებაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ასეთ პირობებში, გონივრული სტანდარტის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს არ გაუჩნდებოდა სურვილი გაეყიდა უძრავი ქონება, მით უფრო საბაზრო ღირებულებაზე გაცილებით ნაკლებ ფასად.

4.3. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად მოახდინა მოწმეთა ჩვენებებისა თუ საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებების შეფასება. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს პირველ ინსტანციაში 2016 წლის 23 ივნისს გამართულ სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული ნ-----ის ჩვენებაზე და აღნიშნავს, რომ მოწმემ ზუსტად ვერ დაასახელა, თუ სად მდებარეობდა უძრავი ქონება, მაშინ, როდესაც, იგი იყო შუამავალი მხარეებს შორის და ლოგიკურად, უნდა სცოდნოდა ყველა დეტალი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, მით უფრო იმ პირობებში, რომ მისივე განმარტებით, იცოდა, რომ გ-----ის ნება აღნიშნული ქონების გაყიდვის თაობაზე. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მოწმის განმარტებით, იგი არ დასწრებია მხარეთა შორის არსებულ მოლაპარაკებას უძრავი ქონების ნასყიდობის პირობებზე: ფასზე, გადახდის წესზე და ა.შ. აღნიშნულის საპირისპიროდ კი მოსარჩელე უარყოფდა ხელშეკრულების გაფორმებამდე მოპასუხის მიერ სადავო ქონების შეძენის მიზნით, მისი დათვალიერების ფაქტს. ასეთ პირობებში კი, პალატის შეფასებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ მიიჩნია დადგენილად, რომ აპელანტის ქცევა შეესაბამებოდა ჩვეულებრივი მყიდველის ქცევის სტანდარტს.

4.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით

გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების 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 მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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
არევაძე/

/ხათუნა

მოსამართლეები:
ნიკოლაიშვილი/

/თეა სოხაშვილი-

/გოგიტა თოთოსაშვილი/