

საქმე № 330210114597758

საქმე №2ზ/4808-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

04 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

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

სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ი-----

წარმომადგენელი - მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ხ-----

წარმომადგენელი - რ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 02.02.2017 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 02.02.2017 წლის გადაწყვეტილებით:

1. ი-----ს სასარჩელო მოთხოვნები 2012 წლის 28 დეკემბრის, 2013 წლის 23 იანვრის და 2014 წლის 04 ივნისის გარიგებების ბათილად აღიარების მოთხოვნით ასევე თ-----ზე (საკადასტრო კოდი #0-----) მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

2. ხ-----ს შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა ი-----ს მიმართ 2013 წლის 23 იანვრიდან 2015 წლის მაისის ჩათვლით ყოველთვიურად 400 ლარის გადახდის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე არ მიუთითებიათ.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2012 წლის 28 დეკემბერს ი-----ს და მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, ს/კ 0-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 54450 ლარით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 15-18)

საქმის ფურცელ მე-19-ზე განთავსებულია სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილი, რომლის შინაარსი შემდეგია ხასიათისა: მ----- ადასტურებს ფაქტს, რომ „მის მიერ ნაყიდია ბინა გამოსყიდვის უფლებით 2014 წლის 28 დეკემბრის ჩათვლით 33 000 აშშ დოლარად“, ბეს სახით გადახდილი აქვს - 3000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში და ვალდებულია დარჩენილი თანხა 30 000 აშშ დოლარი გადაუხადოს ი-----ს ქონების საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 28 დეკემბრის ხელწერილი (ს.ფ 19)

2014 წლის 4 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე თბ-----, ს/კ 0----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ-----ს სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 22)

2013 წლის 23 იანვარს ხ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. სესხი უზრუნველყოფილი იქნა მ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე თბ-----, ს/კ 0----- ხ-----ს სასარგებლოდ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა შეადგენს 15000 აშშ დოლარს.

ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრე იპოთეკარს სარგებლობის უფლებით გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 23 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ 31-34)

2014 წლის 29 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე ს/კ 0----- მეორე რიგის იპოთეკარად რეგისტრირებულია ხ-----, რომლის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 47-48)

2014 წლის 4 ივნისს მ-----სა და ხ-----ს შორის დაიდო ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მ-----მა ხ-----ს ვალის სანაცვლოდ გადასცა საკუთრების უფლება მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე: თბ-----, ს/კ 0-----.

ამავე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, ხ-----ს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცემა 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 4 ივნისის ხელშეკრულება (ს.ფ 35-40)

2014 წლის 15 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი

ქონება ს/კ-ით 0-----. საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ხ-----
-----ს სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 53-54)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე ნორმის შესაბამისად სასარჩელო განცხადებაში დასახელებული გარემოებანი სადავო გარიგებათა მართლსაწინააღმდეგო ხასიათის შესახებ შედის მოსარჩელე მხარის მტკიცების საგანში.

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

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად - ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

განმარტებული ნორმის თანახმად გარიგების ბათილობას იწვევს შემდეგი ფასეულობების დარღვევა: კანონით დადგენილი წესები და აკრძალვები, საჯარო წესრიგი, ზნეობის ნორმები. საჯარო წესრიგის დარღვევაში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა საკუთრების უფლება, ხელშეკრულებისა და მეწარმეობის თავისუფლებანი და ა. შ. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს.

ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მათ. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სასამართლომ განმარტა, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების

წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა ქონების გაცვლის, გადაცემის ვალდებულება ფულის სანაცვლოდ. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, შესაბამისად, მიანიჭოს მას მესაკუთრის პოზიცია, გადასცეს საქონელი მფლობელობაში და მასთან დაკავშირებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია. ზემოაღნიშნული ნორმის დეფინიცია ადგენს მყიდველის მთავარ ვალდებულებებს შეთანხმებული საფასურის გადახდის თაობაზე, რომელიც მხარეთა თავისუფალი შეთანხმებით განსაზღვრას ექვემდებარება და ასევე, მყიდველის ვალდებულებას მიიღოს ნასყიდობის საგანი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 28 დეკემბერს ერთივ მხრივ ი-----ს და მეორეს მხრივ მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, ს/კ 0-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 54450 ლარით.

ხელშეკრულებაზე, რომელზე ხელმოწერითაც თავისი ნება გამოხატა თავდაპირველი სარჩელის მოსარჩელემ, გარკვევითაა აღნიშნული რომ იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას და მისი შინაარსი არ მოიცავს უძრავი ქონების გამყიდველის მიერ უკან გამოსყიდვის შესაძლებლობას, რაც სადავო გარემოებას წარმოადგენს მოცემულ დავაში. სასამართლოს მოსაზრებით, ივარაუდება რომ მხარე ვიდრე ხელს მოაწერს რაიმე დოკუმენტს ეცნობა მის შინაარსს და ეთანხმება მას.

საქმის მასალებზე დაყრდნობით და საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს ნამდვილად სურდათ იმ გარიგება შედგენა რაც გააფორმეს. ანუ, მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა მათივე სურვილის გათვალისწინებით, რაც გამოიხატა საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მ-----ზე აღრიცხვით. სასამართლომ განმარტა, რომ საწინააღმდეგოს

დამტკიცება მოსარჩელემ ვერ შეძლო. ამრიგად, არ არსებობს გამოვლენილი ნების ნაკლი.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოტყუება წარმოადგენს გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. მოტყუების დროს არსებობს ნების გამოვლენის ნაკლი. მოტყუება გულისხმობს ცდომილებაში განზრახ შეყვანას. მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას გამოიწვევდა, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად ვერ ექნებოდა თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის განმარტებით 2012 წლის 28 დეკემბრის ხელშეკრულება არის მოტყუებით დადებული ხელშეკრულება, ვინაიდან მ-----მა ნოტარიუსთან წინასწარი შეთანხმებით მოატყუა, რომ ხელშეკრულება ფორმდებოდა გამოსყიდვის უფლებით. ამავე გარემოების დასტურად გადასცა ცალკე ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ მ-----მა იყიდა ბინა მოსარჩელისგან გამოსყიდვის უფლებით 2014 წლის 28 დეკემბრის ჩათვლით.

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგების დადებაზე ნების გამოვლენის დროს, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ მხარეს გარიგების დადებისას სრულად ჰქონდა გაცნობიერებული ხელშეკრულების შინაარსი და ის მოსალოდნელი შედეგები რაც გარიგებას უნდა მოჰყოლოდა. მოცემულ შემთხვევაში, მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ მოსარჩელე გაცნობილი იყო და გააზრებული ჰქონდა ხელშეკრულების შინაარსი. ამის საწინააღმდეგო გარემოება კი უნდა დადასტურდეს შესაბამისი მტკიცებულებით, თუმცა, მოსარჩელეს ამ კუთხით დასაბუთებული მტკიცება არ წარმოუდგენია. აქედან გამომდინარე, საქმეში დაცული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის ნამდვილად დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ზუსტად ასახავს მხარეთა ნებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებაში მსჯელობის საგანს წარმოადგენს 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის შესახებ ხელშეკრულების და 2014 წლის 4 ივნისის ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხიც.

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

განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა “ურთიერთშეთანხმება”, “გარიგება” მოჩვენებით ნების გამომვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამომვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. როგორც წესი, ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან დაკავშირებულ/არსებულ ურთიერთობასთან, მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ.

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

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 23 იანვარს მ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. სესხის უზრუნველყოფილი იქნა მ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე თბ-----, ს/კ 0----- მ-----ს სასარგებლოდ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა შეადგენს 15 000 აშშ დოლარს. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრე იპოთეკარს სარგებლობის უფლებით გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, 2014 წლის 4 ივნისს მ-----ს და მ-----ს შორის დაიდო ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება. ახალი ხელშეკრულებით მ-----მა მ-----ს ვალის სანაცვლოდ გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: თბ-----, ს/კ 0-----. ამავე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, მ-----ს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცემა 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებიდან

გამომდინარე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული სადავო ხელშეკრულების (2014 წლის 4 ივნისი) გაფორმებისას მხარეებს გარიგების დადებისთანავე ჰქონდათ განზრახვა, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. მითითებული ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგი განხორციელდა და მოპასუხე საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალ საკითხს წარმოადგენს გარიგების მოჩვენებითობა, რაზეც მოსარჩელე ამყარებს თვის მოთხოვნას (ხელშეკრულების ბათილობად ცნობა). კანონი ამ შემთხვევაში გამონაკლისს არ ითვალისწინებს და გარიგების ბათილად ცნობის დამადასტურებელი გარემოებების წარმოდგენა მოსარჩელის დასამტკიცებელია. ამასთან, მოჩვენებითი გარიგების მოდიფიკაციასთან მიმართებით, საგულისხმოა ის, რომ ფაქტობრივად დადებული გარიგებით უნდა იფარებოდეს სხვა გარიგება და მხარეებს იმის მიღწევა არ უნდა სურდეთ, რაც გარეგნულად გამოხატეს. მოსარჩელეს კონკრეტულ დავაში უნდა დაემტკიცებინა, ის ფაქტი, რომ მხარეთა ქმედება არ მოიაზრებდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ შედეგის დადგომას რაც უნდა მოჰყვეს ამგვარ გარიგებას (უძრავი ქონების მყიდველის საკუთრებაში აღრიცხვა), თუმცა, მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთის ამგვარი რეალიზაცია ვერ შეძლო.

სასამართლომ განმარტა, რომ ი-----ს მიერ გასაჩივრებული გარიგებები კანონიერია და შესაბამისად სადავო უძრავი ნივთი მართლზომიერადაა აღრიცხული მოპასუხის საკუთრებაში. ამავე მსჯელობის გათვალისწინებით აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია სასარჩელო მოთხოვნა კანონიერი გარიგების შედეგად განკარგული საცხოვრებელი ბინის ი-----ს საკუთრებაში დაბრუნებასთან დაკავშირებით და თავდაპირველი სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილშიც არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მითითებით, მსჯელობის მიღმა დარჩა 23.01.2013 წლის ხელშეკრულების კანონიერების საკითხი, მით უფრო, რომ ხ-----მა თავად განმარტა ის გარემოება, რომ თანხა გადასცა დ-----ეს და არა მ-----ს და რომ სადავო ბინით არ ისარგებლებდა და მხოლოდ დ-----ეს უნდა გადაეხადა მისთვის ბინის ქირა 300 აშშ დოლარი. შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმდა ფორმალურად. ამასთან, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორად არის მითითებული, თითქოს მ-----მა ვალის სანაცვლოდ გადასცა სადავო უძრავი ქონება ხ-----ს, რადგან ისინი მოქმედებდნენ არაკეთილსინდისიერად. სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, 54450 ლარის გადახდას ბინის სანაცვლოდ ადგილი არ ჰქონია, მხოლოდ, გადახდილია ბეს სახით 3000 აშშ. დოლარი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის მოთხოვნას წარმოადგენს

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

2012 წლის 28 დეკემბერს ი-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, ს/კ 0-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 54450 ლარით.

საქმის ფურცელ მე-19-ზე განთავსებულია სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილი, რომლის შინაარსი შემდეგია ხასიათისა: მ----- ადასტურებს ფაქტს, რომ „მის მიერ ნაყიდი ბინა გამოსყიდვის უფლებით 2014 წლის 28 დეკემბრის ჩათვლით 33 000 აშშ დოლარად“, ბეს სახით გადახდილი აქვს - 3000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში და ვალდებულია დარჩენილი თანხა 30 000 აშშ დოლარი გადაუხადოს ი-----

-----ს ქონების საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ.

2014 წლის 4 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე თბ-----, ს/კ 0----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ-----ს სახელზე.

2013 წლის 23 იანვარს ხ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. სესხი უზრუნველყოფილი იქნა მ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე თბ-----, ს/კ 0----- ხ-----ს სასარგებლოდ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა შეადგენს 15000 აშშ დოლარს.

ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრე იპოთეკარს სარგებლობის უფლებით გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

2014 წლის 29 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონებაზე ს/კ 0----- მეორე რიგის იპოთეკარად რეგისტრირებულია ხ-----, რომლის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება.

2014 წლის 4 ივნისს მ-----სა და ხ-----ს შორის დაიდო ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მ-----მა ხ-----ს ვალის სანაცვლოდ გადასცა საკუთრების უფლება მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე: თბ-----, ს/კ 0-----.

ამავე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, ხ-----ს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცემა 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

2014 წლის 15 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება ს/კ-ით 0----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ხ-----ს სახელზე.

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

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად - ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მათ.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

მითითებული ნორმის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად განსაზღვრულია ნასყიდობის ხელშეკრულების სუბიექტთა უფლება-მოვალეობები და დადგენილია, რომ გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. თავის მხრივ, დადგენილია მყიდველის მოვალეობა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. აღნიშნული განმარტებიდან ნათლად იკვეთება სასყიდლიანი გარიგების კონსესუალური და ორმხრივი ბუნება და კანონმდებელი ნასყიდობისათვის დადგენილი ზოგადი წესით განსაზღვრავს ამ ვალდებულების მთავარ პირობებს. ამასთან, ხელშეკრულებით არ არის გათვალისწინებული მხარეთა მოქმედების რეგლამენტი და უპირატესობა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს ენიჭება. გარიგების შესრულებულად მიჩნევისათვის სავალდებულოა მხარეთა მიერ უფლება-მოვალეობების ჯეროვნად და სრულყოფილად განხორციელება.

ნასყიდობის ხელშეკრულება განეკუთვნება ორმხრივად მავალდებულებელ გარიგებათა რიცხვს და თავისი შინაარსით საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმების პირველივე მუხლი მიუთითებს, რომ იგი მიმართულია ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხოლო, გამყიდველის მიზანს წარმოადგენს ნივთის გასხვისებით სარგებლის მიღება.

პალატა განმარტავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, რამდენადაც გამყიდველმა მყიდველისათვის ნივთის გადაცემის სანაცვლოდ უნდა მიიღოს ამ უკანასკნელისაგან მიღებული საქონლის ფასის გადახდის სახით შემხვედრი დაკმაყოფილება. ამასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულება სინალაგმატური ხელშეკრულებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ გამყიდველის მიერ თავისი ვალდებულების - ნივთის გადაცემის შემთხვევაში, მყიდველს ეკისრება შემხვედრი ვალდებულება - ნაყიდი ნივთის ფასის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, ხელშეკრულება დადებულია ჩაითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან, საამისოდ გათვალისწინებული წესით. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებით არსებითად ჩაითვლება მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების საგანსა და ფასზე. არსებითი პირობები აუცილებელი და საკმარისია ხელშეკრულების დასადებად, ხოლო თუ მხარეები ყველა არსებით პირობაზე ვერ შეთანხმდნენ, ხელშეკრულება დადებულია ვერ ჩაითვლება.

ამავდროულად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ 2012 წლის 28 დეკემბერს ი-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, ს/კ 0-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 54450 ლარით.

აპელანტის განმარტებით ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება არის მოტყუებით დადებული ხელშეკრულება, ვინაიდან მ-----მა ნოტარიუსთან წინასწარი შეთანხმებით მოატყუა, რომ ხელშეკრულება ფორმდებოდა გამოსყიდვის უფლებით. ამავე გარემოების დასტურად გადასცა ცალკე ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ მ-----მა იყიდა ბინა აპელანტისაგან გამოსყიდვის უფლებით 2014 წლის 28 დეკემბრის ჩათვლით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

პალატას მიაჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული სადავო გარემოება, კერძოდ, მოტყუების ფაქტი - წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რომლის არსებობის დასადასტურებლად მტკიცებულების სახით, მხოლოდ ი-----ს ახსნა-განმარტება სასამართლოსათვის არ არის სარწმუნო და საკმარისი.

პალატა განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული

სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა მიგვეჩნია, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

ვინაიდან მოტყუების ფაქტი, გარდა აპელანტის ზეპირსიტყვიერი განმარტებისა, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, არ არსებობს აღნიშნული საფუძვლით 28.12.2012 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. აღნიშნული ნორმით არასწორად ინფორმირებული მხარისათვის რეალურად არსებული გარემოება ცნობილი უნდა გახდეს გარიგების დადების შემდეგ, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი აღიარებითი სარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია იმ შემთხვევაში, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადებით, გარიგების ბათილობა ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. მოტყუების დროს სახეზეა ნების ნაკლის გამოვლენა, კერძოდ, რომ არა მოტყუების ფაქტი, ისე გარიგება არ დაიდებოდა. შეცილების შემდეგ სასამართლოში დავისას მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მოტყუების ფაქტის არსებობა ისეთი მტკიცებულებების წარდგენით და ისეთ გარემოებებზე მითითებით, რომლებიც დაადასტურებდნენ მოტყუების ფაქტს.

პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ გარიგების წერილობითი ფორმით დადებისას მხარეები ამ გარიგების დადების ნებას გამოხატავენ მასზე ხელმოწერით. პირის მიერ თავისი ნებით და მოქმედებით სამოქალაქო უფლებების განხორციელებას კანონი უკავშირებს პირის ქმედუნარიანობის არსებობას. ქმედუნარიანი პირის მიერ კანონით დადგენილი წესით ნების გამოვლენისას – ხელშეკრულების ხელმოწერისას ივარაუდება, რომ მისთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე ივარაუდება, რომ პირი აცნობიერებს ხელმოწერით გამოხატული ნების სამართლებრივ შედეგს.

პალატა მიუთითებს, რომ მოტყუება არის ვითარება, როცა ერთი მხარე მეორეს აწვდის არასწორ ინფორმაციას მისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების მნიშვნელოვანი ელემენტების თაობაზე, ან წინასწარ განზრახ დუმს მათ თაობაზე. შესაბამისად, მოტყუებად ითვლება შეცდომის განზრახი, შეგნებული გამოწვევა. მოტყუებას საფუძვლად უდევს პირის შეგნებული მოქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს ნების გამომვლენის შეყვანას შეცდომაში, ანუ, პირი ზემოქმედებს ამ უკანასკნელის ნებაზე და აღნიშნული ზემოქმედების შედეგად მიიღწევა მომტყუებლის მიერ ის შედეგები, რომელიც სურდა მას და რომელზეც შეძლო მეორე მხარის დაყოლიება. შესაბამისად, პირი აღნიშნული ზემოქმედების საფუძველზე თანახმაა დადოს გარიგება. ამასთან, მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი - ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში. შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი.

მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებაზე, რომელზე ხელმოწერითაც თავისი ნება გამოხატა აპელანტმა, აღნიშნულია რომ იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას და მისი შინაარსი არ მოიცავს უძრავი ქონების გამყიდველის მიერ უკან გამოსყიდვის შესაძლებლობას.

საქმის მასალებზე დაყრდნობით და საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ანალიზის საფუძველზე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას მასზედ, რომ მხარეებს ნამდვილად სურდათ იმ გარიგება შედგენა რაც გააფორმეს. ანუ, მათი შინაგანი ნება გამოვლინდა მათივე სურვილის გათვალისწინებით, რაც გამოიხატა საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მ-----ზე აღრიცხვით. ამასთან, საწინააღმდეგოს დამტკიცება ი-----მა ვერ შეძლო. ამრიგად, არ არსებობს გამოვლენილი ნების ნაკლი.

გარდა აღნიშნულისა, აპელანტის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის შესახებ ხელშეკრულების და 2014 წლის 4 ივნისის ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხიც.

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

პალატა მიუთითებს, რომ მოჩვენებითია გარიგება, როცა ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ

მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი. ე.ი. ახდენენ გარეგნულად გამოხატულის მიღწევის სიმულაციას. მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს ორი ძირითადი ნიშანი: ის დადებულია მოსაჩვენებლად და მხარეებს არ აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა, ხოლო, მიზანი არის მესამე პირის მოტყუება.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 23 იანვარს ბ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმდა სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. სესხის უზრუნველყოფილი იქნა მ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე თბ-----, ს/კ 0----- ბ-----ს სასარგებლოდ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა შეადგენს 15 000 აშშ დოლარს. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრე იპოთეკარს სარგებლობის უფლებით გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მ-----ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, 2014 წლის 4 ივნისს მ-----ს და ბ-----ს შორის დაიდო ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება. ახალი ხელშეკრულებით მ-----მა ბ-----ს ვალის სანაცვლოდ გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: თბ-----, ს/კ 0-----. ამავე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, ბ-----ს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცემა 2013 წლის 23 იანვრის სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

ზემოაღნიშნული უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ 04.06.2014 წლის ხელშეკრულების დადებისას მხარეებს გარიგების დადებისთანავე ჰქონდათ განზრახვა, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. მითითებული ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგი განხორციელდა და ბ-----საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ. აღსანიშნავია, რომ მტკიცების საგანში შემავალ საკითხს წარმოადგენს გარიგების მოჩვენებითობა, რაზეც აპელანტი ამყარებს თვის მოთხოვნას (ხელშეკრულების ბათილობად ცნობა). ამასთან, გარიგების ბათილად ცნობის დამადასტურებელი გარემოებების წარმოდგენა მოსარჩელის დასამტკიცებელია. ამასთან, მოჩვენებითი გარიგების მოდიფიკაციასთან მიმართებით, საგულისხმოა ის, რომ ფაქტობრივად დადებული გარიგებით უნდა იფარებოდეს სხვა გარიგება და მხარეებს იმის მიღწევა არ უნდა სურდეთ, რაც გარეგნულად გამოხატეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის

საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, რათა დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა განმარტავს, რომ აპელანტს კონკრეტულ დავაში უნდა დაემტკიცებინა, ის ფაქტი, რომ მხარეთა ქმედება არ მოიაზრებდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ შედეგის დადგომას რაც უნდა მოჰყვეს ამგვარ გარიგებას (უძრავი ქონების მყიდველის საკუთრებაში აღრიცხვა), თუმცა, აპელანტმა მტკიცების ტვირთის ამგვარი რეალიზაცია ვერ შეძლო.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან და შეფასებიდან გამომდინარე, ი-----ს მიერ გასაჩივრებული გარიგებები კანონიერია და შესაბამისად სადავო უძრავი ნივთი მართლზომიერადაა აღრიცხული ხ-----ს საკუთრებაში. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ დაუსაბუთებელია სასარჩელო მოთხოვნა კანონიერი გარიგების შედეგად განკარგული საცხოვრებელი ბინის ი-----ს საკუთრებაში დაბრუნებასთან დაკავშირებით.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ი-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 02.02.2017 წლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ნიკოლაიშვილი

თეა სოხაშვილი-

მოსამართლეები:

ხათუნა არევაძე

გოგიტა თოთოსაშვილი