



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

9 იანვარი 2018 წ.

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა
თავმჯდომარე, მომხსენებელი _ მაია სულხანიშვილი
მოსამართლეები _ ბესარიონ ტაბალუა
გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი _ მარიამ ცისკარიშვილი

აპელანტი _ ს----- ქ----ე
წარმომადგენელი - ტ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ ნ---- მ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ნ---- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ნ---- მ-----
-სა და ს----- ქ----ეს შორის დადებული ქ.ხ-----ში, მე-5
სართულზე მდებარე N15 ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება; ქ.ხ-----
-----ში, მე-5 სართულზე მდებარე N15 ბინის მესაკუთრედ (საკადასტრო კოდი ნ--
-----) საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ---- მ-----ის სახელზე; ნ---- მ-----
სა და ს----- ქ----ეს შორის დადებულად ჩაითვალა სესხის ხელშეკრულება; სესხის
ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად ნ---- მ-----სა და ს----- ქ----ეს შორის
დადებულად ჩაითვალა იპოთეკის ხელშეკრულება; აღნიშნული სესხის
უზრუნველსაყოფად ს----- ქ----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ქ.ხ-----
-----ში, მე-5 სართულზე მდებარე, 71.20 კვ.მ. ფართის N15 ბინა;
იპოთეკის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში; ს----- ქ----ეს ნ---- მ--
-----ის სასარგებლოდ გადახდელად დაეკისრა მოსარჩელის მიერ გადახდილი
სახელმწიფო ბაჟის თანხა 1 430 (ერთი ათას ოთხას ოცდაათი) ლარი (1380 ლარი
სარჩელზე და 50 ლარი - სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე);

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითა, რომ უძრავი ქონების გამოსყიდვის
უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით (ს.ფ. 23-24), ს----- ქ----ის
ხელწერილით, (ს.ფ. 25), მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა
ჩვენებებით, დადგენილი იყო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1 2014 წლის 23 მაისს, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნასყიდობის
ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ---- მ-----მა, 20 000 ამერიკის
შეერთებული შტატების დოლარად, 3 თვის ვადაში - 2015 წლის 23 აგვისტომდე
გამოსყიდვის უფლებით, ქ.ხ-----ში, მე-5 სართულზე
მდებარე, 71,20 კვ.მ. ფართის ბინა, საკადასტრო კოდით 69 08 29 025 01/015,
მიჰყიდა გორის მუნიციპალიტეტში მცხოვრებ ს----- ქ----ეს;

2.2 ს----- ქ----ემ, 2015 წლის მარტში, ნ---- მ-----ისაგან მიიღო 1 000
ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი - სესხის პროცენტი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარის განმარტებით, ს----- ქ----ისაგან,
საშუამავლო ბიუროს მეშვეობით, ისესხა 15 000 დოლარი, თუმცა, მოპასუხემ

და შუამავალმა, რომელიც ს----- ქ---ის მეუღლე აღმოჩნდა, შესთავაზეს, „იპოთეკის ხელშეკრულების მარტივი ფორმის, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება“. სესხის ხელშეკრულების ნაცვლად, დადეს გამოსყიდვის უფლებით ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ბინის ფასად მიუთითეს 20 000 დოლარი, ფაქტიურად, შუამავლისათვის გადახდილი თანხის, სამი თვის პროცენტის, სხვა ხარჯების გამოკლების შემდეგ, მიიღო 14 900 დოლარი;

სასამართლო უთითებს, რომ ნ---- მ-----ის მეზობლების ზ-----ის და ლ-----ის ჩვენების თანახმად, საზღვარგარეთ გამგზავრებისას, ნ---- მ-----მა უთხრა, რომ ფული ისესხა და ბინა იპოთეკით დატვირთა. გასაღები მათ დაუტოვა, რომ სახლისათვის მიეხედათ. 2015 წლის მარტში, ს----- ქ---ეს გადასცეს ნ---- მ-----ისაგან გამოგზავნილი სესხის პროცენტი 1 000 დოლარი, ორი-სამი თვის შემდეგ - ბინის გასაღები, რადგან მ-----მა მათ უთხრა, რომ სესხის პროცენტს გამოუგზავნიდა ხოლმე და ს----- ქ---ისათვის გადაეცათ. თუ სესხს ვერ დაუბრუნებდა, ბინა ს----- ქ---ისა იქნებოდა. მათ იგივე დაუდასტურა ს----- ქ---ემ - სესხს ვერ მიბრუნებს და ამიტომ გასაღები მომეცითო;

სასამართლო უთითებს, რომ მოპასუხის მეუღლე ქ----- ჰ-----ის განმარტებით, მის საშუამავლო ბიუროს, ქ. გორში, მიაკითხა ნ---- მ-----მა, რომელსაც უნდოდა ბინის გაყიდვა. მან დააკავშირა გამყიდველი ს----- ქ---ესთან, რომელმაც გარიგებაში მითითებულ თანხად იყიდა ხაშურში მდებარე ბინა. დაადასტურა მოწმეთა ჩვენება, რომ ბინის გასაღები გადასცეს 2015 წლის მაისში. ამავე მოწმის განმარტებით, საქმეში არსებული ხელწერილი, რომლის თანახმად ს----- ქ---ემ 2015 წლის მარტში მიიღო ნ---- მ-----ის გამოგზავნილი სესხის პროცენტი, შეეხება სხვა ურთიერთობას - ს----- ქ---ემ მოსარჩელის ქმარს ასესხა ფული.

2.3 სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოწმეების ჩვენებით დადგენილია, რომ ნ---- მ-----ი 2015 წლის შემოდგომაზე გაემგზავრა საზღვარგარეთ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს----- ქ---ის ხელწერილი ნ---- მ-----ისაგან 2015 წლის მარტში პროცენტის მიღების შესახებ განხილული უნდა ყოფილიყო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთობლიობაში. მათი და მოწმეების ჩვენებების ერთობლიობაში შეფასებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო გარიგება იყო მოჩვენებითი, ამ ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა ის გარემოებები, რომ როგორც მოპასუხე შესაგებელში მიუთითებს, ბინა თავის სახელზე დაირეგისტრირა გამოსყიდვის ვადის გასვლიდან დაახლოებით სამი თვის შემდეგ - 2014 წლის ნოემბერში, ნ---- მ-----ი საზღვარგარეთ გაემგზავრა 2014 წლის შემოდგომაზე, ფული ისესხა საზღვარგარეთ წასასვლელად და რა თქმა უნდა აგვისტომდე, როგორც გარიგებაშია აღნიშნული, ვერ გამოისყიდა ბინას,

ბინის მესაკუთრედ მოპასუხის აღრიცხვიდან რამოდენიმე თვის შემდეგ ნ---- მ-----
----მა გადაიხადა და ს----- ქ----ემ მიიღო პროცენტი, ეს პროცენტი რომ ს----- ქ----ესა
და მოსარჩელის მეუღლეს შორის არსებული სხვა ურთიერთობიდან
გამომდინარეობდა. სასამართლო მითითებით, ასევე არ დასტურდება ბინის მასში
არსებული ნივთებიანად ყიდვა, როგორც მოპასუხის მეუღლემ განმარტა.
სასამართლომ აღნიშნა, რომ მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხეს ეკუთვოდა
მოსარჩელის ნივთები, მას ეკისრებოდა. სასამართლოს განმარტებით, ის
გარემოება, რომ მოპასუხისათვის გასაღების გადაცემის დროს იმავე ბინაში ეწყო,
ადასტურებდა, რომ ნ---- მ-----ს არ ჰქონდა ბინის გაყიდვის განზრახვა, ისევე
როგორც ს----- ქ----ეს - მისი ყიდვისა. მათი ნამდვილი ნება იყო, სასესხო
ურთიერთობიდან გამომდინარე, ბინის გამოყენება უზრუნველყოფის
საშუალებად - იპოთეკით დატვირთვა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებით ირკვეოდა, რომ ნ---- მ-----
ს სრულად არ ჰქონდა დაფარული სესხი. კონკრეტულად რა რაოდენობის თანხა,
რა ვადაში, პროცენტი და სხვა პირობები, შესაძლებელი იყო, მხარეთა შორის
ცალკე დავის საგანი გამხდარიყო.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლზე, რომლის თანახმად,
ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ
განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს
(მოჩვენებითი გარიგება).თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს
სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების
მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება);

სასამართლომ მიუთითა 61-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ
პირი, რომელიც დებს უცილოდ ბათილ გარიგებას, ადასტურებს მას, მაშინ მისი
მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე,
რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,
რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა
დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით,
წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით;

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად,
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.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ 2014 წლის 23 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.ხაშურში ჩ-----ში იყო მოჩვენებითი, თითქოს ამ ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იფოთეკის ხელშეკრულება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებებს არ მისცა სამართლებრივად სწორი შეფასება და მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება. კერძოდ, მოწმე ნ-----ლმა სასამართლოზე განმარტა, რომ ნ---- მ-----ი მეზობელია და იცოდა, რომ თანხა სჭირდებოდა საზღვარგარეთ წასასვლელად, მაგრამ ვერ იშოვა. დროებით წავიდა თუ მუდმივად, საზღვარგარეთ არ იცის. ბინის გასაღები მას და მის მეუღლეს დაუტოვა, იცოდა ისიც, რომ ბინის გამოსყიდვას აპირებდა. გამოგზავნილი თანხა 1000 დოლარი 2015 წლის მარტში ს----- ქ----ეს მან გადასცა, ასევე ნ---- მ-----მა სთხოვა, რომ ბინის გასაღებიც ს----- ქ----ისათვის გადაეცა, რაც შეასრულა კიდევ.

აპელანტის განცხადებით არადამაჯერებელი იყო მოწმე ლ-----ის ჩვენება, რომელმაც განაცხადა, რომ ნ---- მ-----ი მეზობელია და წასვლისას კიბეზე შეხვედრის დროს უთხრა, რომ საზღვარგარეთ აპირებდა წასვლას და ბინის გასაღები მის ოჯახს ჩააბარა. ნ----ს არ უთქვამს თუ ბინა გაყიდაო, მოწმემ არც ის იცოდა ს----- ქ----ე ბინის ახალი მესაკუთრე იყო თუ გამსესხებელი. როდესაც ნ----მ ს----- ქ----ეზე გადასაცემად თანხა გადმოუგზავნა, მაშინ ნახა. შემდეგ ნ----მ თხოვა, რომ გასაღებიც ს----- ქ----ისათვის მიეცა.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაიზიარა მოწმე ქ----- ჰ-----ის ახსნა-განმარტება, რომელმაც დაადასტურა, რომ მხარეები ნ---- მ-----ი და ს----- ქ----ე ერთმანეთს მან დააკავშირა, როგორც საშუაშავლო წარმომადგენელმა. მათი ურთიერთობა ხელშეკრულების გაფორმებამდე მოიცავდა 2-3 კვირის პერიოდს და მათთან ერთად დაათვალიერა კიდევ ბინა.

აპელანტის განცხადებით, ნ---- მ-----მა ბინა, იქ არსებული ნივთებით 20000 დოლარად მიჰყიდა ს----- ქ----ეს, ქ----ემ გადაუხადა თანხა და გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით 2014 წლის 23 მაისს, გამოსყიდვის ვადა იყო სამი თვე და რადგანაც ნ---- მ-----ი საზღვარგარეთ ვერ წავიდა დროულად სთხოვა ს----- ქ----ეს, რომ თანხას გადმოუგზავნიდა. თუმცა ნ---- მ-----მა თანხა სრულად არ გადმოუგზავნა, რის გამოც ნებაყოფლობით მეზობლებთან ზ-----თან და ლ-----ესთან დატოვებული გასაღები შეთანხმებისამებრ გადასცა ს----- ქ----ეს, ვინაიდან ვალდებულია არ შეასრულა.

აპელანტი ს----- ქ----ის ხელწერილზე, რომელიც წარმოდგენილია საქმეში, უთითებს, რომ იგი მოიცავს სხვა ურთიერთობას, რომელიც არ შეიმჩნეოდა სასამართლოს სადავო ხელშეკრულებასთან მიმართებაში.

აპელანტის განცხადებით, სასამართლოს დაავიწყდა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის ძალით კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ, კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი.

აპელანტის მითითებით, სასამართლო ვალდებული იყო თავისი დასკვნები გაეკეთებინა ფაქტობრივი გარემოებების თუ სადავო გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე ხელშეკრულების შინაარსიდან და არა „ლოგიკიდან“.

აპელანტისათვის გაუგებარია, თუ რატომ მივიდა სასამართლო იმ დასკვნამდე, რომ თითქოს და ნ--- მ-----ს არ ჰქონდა ბინის გაყიდვის განზრახვა. აპელანტის განმარტებით, მან ისედაც კანონიერი გზით დაირეგისტრირა უძრავი ქონება 2014 წლის 28 ნოემბერს თავის სახელზე. თუ სურვილი და საშუალება ექნებოდა ნ--- მ-----ს, გამოისყიდოდა ბინას, რაც არ გაუკეთებია.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაიზიარა და გაითვალისწინა ის რომ მას და ნ--- მ-----ს შორის დაიდო ორმხრივი ნების გამოვლენით დადებული გარიგება, რასაც მოჰყვა ის იურდიული შედეგები, რაც ორივე მხარისათვის წინასწარვე იყო ცნობილი, მოწონებული და შესრულებული.

აპელანტის მითითებით, მათ შორის დაცული იყო 327-ე, 477-ე, 183-ე მუხლის მოთხოვნები, როგორც ხელშეკრულების არსებითი პირობებზე შეთანხმების ფორმის დაცვის დროს და ქონების გადაცემისა და ნასყიდობის ფასის მიღების თაობაზე. ზემოთქმულიდან გამომდინარე სადაოდ გამხდარი ხელშეკრულება არ იყო თვალთმაქცური, მისი დადებით არანაირი სხვა გარიგება არ დაფარულა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ ს----- ქ----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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, ს----- ქ----ის

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 ხაშურის რაიონულმა სასამართლომ 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 2014 წლის 23 მაისს, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ--- მ-----მა, 20 000 ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარად, 3 თვის ვადაში - 2015 წლის 23 აგვისტომდე გამოსყიდვის უფლებით, ქ.ნ-----ში, მე-5 სართულზე მდებარე, 71,20 კვ.მ. ფართის ბინა, საკადასტრო კოდით 69 08 29 025 01/015, მიჰყიდა გორის მუნიციპალიტეტში მცხოვრებ ს----- ქ---ეს;

- ს----- ქ---ემ, 2015 წლის მარტში, ნ--- მ-----ისაგან მიიღო 1 000 ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი - სესხის პროცენტი.

- ნ--- მ-----ი 2015 წლის შემოდგომაზე გაემგზავრა საზღვარგარეთ.

4.2 სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა,

მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება);

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ შესაფასებელია, 2014 წლის 23 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, წარმოადგენს თუ არა თვალთმაქცურ გარიგებას.

მოსარჩელის განმარტებით, მას სურდა არა ნასყიდობის ხელშეკრულების, არამედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება. მხარეები რეალურად შეთანხმდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობებზე, თუმცა გაფორმდა სხვა ხელშეკრულება იპოთეკარების სურვილით.

პალატა განმარტავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურად მიჩნევისათვის უნდა დადგინდეს გარიგების მონაწილეთა ნამდვილი ნება, კერძოდ, რა პირობებზე მოხდა მათ შორის შეთანხმება. აღნიშნული ნების გამოხატვის დასადასტურებლად წარმოდგენილი უნდა იქნეს მტკიცებულებები, რაც უდავოდ დაადასტურებდა, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეები შეთანხმდნენ არა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე, როგორც ეს ხელშეკრულებაშია მითითებული, არამედ მათ ნამდვილ ნებას წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება.

ამ თვალსაზრისით გადამწყვეტი მნიშვნელობა შეიძლება მიენიჭოს საქმეში არსებულ ს----- ქ-----ის მიერ შედგენილ 2015 წლის 5 მარტის ხელწერილს, რომელშიც მითითებულია, რომ მან 2015 წლის 5 მარტს ხაშურში მცხოვრებ ზ----- ებისგან მიიღო 1 000 აშშ დოლარი, ნ----- მ-----ის მიერ გამოგზავნილი პროცენტი. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით გამორიცხავს მხარეთა შორის პროცენტზე შეთანხმებას. მსგავსი გარიგების დადებისას მხარეები თანხმდებიან გამოსასყიდ თანხაზე, რომლის გადახდაც უნდა მოხდეს მხარეთა მიერ დათქმულ ვადაში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. ამავე კანონის 510-ე მუხლის შესაბამისად, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით. ამასთან, მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ის თანხაც, რომლითაც გაიზარდა საქონლის ღირებულება გამოსყიდვის მომენტამდე სასარგებლო დანახარჯების შედეგად, ხოლო გამომსყიდველს შეუძლია მოითხოვოს იმ თანხის გამოკლება, რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე.

აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ მსგავსი ურთიერთობების არსებობისას როგორც წესი, არ ხდება თანხიდან პროცენტის გადახდევინება. (თუმცა გამორიცხული არ არის მხარეებმა განსხვავებული წესიც დაადგინონ, მაგრამ ასეთ დროს მსგავსი გარემოების დადასტურება უნდა მოხდეს სათანადო მტკიცებულებით.) შესაბამისად, მხარის მითითება პროცენტის მიღებაზე თავისთავად მეტყველებს მხარეთა შორის სესხის ხელშეკრულების არსებობაზე,

რაც უზრუნველყოფილია საცხოვრებელი ბინით.

მითითებული გარემოება დასტურდება მოწმეთა ჩვენებებითაც. მათ შორის მეტად საინტერესოა ნ---- მ-----ის მეზობლების ზ-----ის და ლ-----ის ჩვენებები. როგორც ისინი აღნიშნავენ, საზღვარგარეთ გამგზავრებისას ნ---- მ-----მა მათ განუცხადა, რომ ფული ისესხა და ბინა იპოთეკით დატვირთა. გასაღები მათ დაუტოვა, რომ სახლისათვის მიეხედათ. 2015 წლის მარტში, ს----- ქ-----ეს გადასცეს ნ---- მ-----ისაგან გამოგზავნილი სესხის პროცენტი 1 000 დოლარი, ორი-სამი თვის შემდეგ - ბინის გასაღები, რადგან მ-----მა მათ უთხრა, რომ სესხის პროცენტს გამოუგზავნიდა ხოლმე და ს----- ქ-----ისათვის გადაეცათ. თუ სესხს ვერ დაუბრუნებდა, ბინა ს----- ქ-----ისა იქნებოდა. მათ იგივე დაუდასტურა ს----- ქ-----ემ - სესხს ვერ მიბრუნებს და ამიტომ გასაღები მომეცითო;

მითითებულ მტკიცებულებებიდან გამომდინარე, დგინდება ფულის გასესხებისა და იპოთეკის არსებობის ფაქტი. აღნიშნული გარემოებას ვერ გააქარწყლებს ქ----- პ-----ის განმარტება, რომ მის საშუაშალო ბიუროს, ქ. გორში, მიაკითხა ნ---- მ-----მა, რომელსაც უნდოდა ბინის გაყიდვა. მან დააკავშირა გამყიდველი ს----- ქ-----ესთან, რომელმაც გარიგებაში მითითებულ თანხად იყიდა ხაშურში მდებარე ბინა. დაადასტურა მოწმეთა ჩვენება, რომ ბინის გასაღები გადასცეს 2015 წლის მაისში. ამავე მოწმის განმარტებით, საქმეში არსებული ხელწერილი, რომლის თანახმად ს----- ქ-----ემ 2015 წლის მარტში მიიღო ნ---- მ-----ის გამოგზავნილი სესხის პროცენტი, შეეხება სხვა ურთიერთობას - ს----- ქ-----ემ მოსარჩელის ქმარს ასესხა ფული. ამ შემთხვევაში მოწმე წარმოადგენს მოპასუხის მეუღლეს და მისი ჩვენება ვერ გადაწონის ზემოთ მითითებულ მტკიცებულებებს.

საქართველოს 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.

დასახელებული ნორმების თანახმად, მხარეთა შორის შესაძლებელია დაიდოს ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეები თავად განსაზღვრავენ მის პირობებს.

2014 წლის 23 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნ---- მ-----ი ს----- ქ-----ეს გადასცემდა ნასყიდობის საგანს - უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. ხ-----, ხოლო ს----- ქ-----ე გადასცემდა მას 20 000 აშშ დოლარს. გამოსყიდვა უნდა მომხდარიყო 2014 წლის 23 აგვისტომდე.

პალატა აღნიშნავს, რომ როგორც ხელშეკრულებიდან დგინდება, მხარეები რაიმე პროცენტის გადახდაზე არ შეთანხმებულან, თუმცა ს----- ქ-----ე 2015 წლის 5

მარტის ხელწერილით ადასტურებს ნ---- მ-----ისგან პროცენტის სახით 1000 აშშ დოლარის მიღებას. ხელშეკრულების ერთი მხარის მიერ პროცენტის სახით თანხის გამოგზავნა, ხოლო მეორე მხარის მიერ მისი მიღება ეწინააღმდეგება 2014 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებას, რომლის ფარგლებშიც პროცენტის გადახდა არაა გათვალისწინებული. აღნიშნული ფაქტი სასამართლოს არწმუნებს იმაში, რომ მხარეთა მიერ ნამდვილ ნებას წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლების თვალთმაქცური გარიგებას წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 625-ე მუხლის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი.

პალატას მიაჩნია, რომ ს----- ქ----ის მიერ შედგენილი ხელწერილით დადასტურებულია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული იქნა სწორედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და ნ---- მ-----ის მიერ გამოგზავნილი თანხა სწორედ სესხიდან გამომდინარე პროცენტის თანხას შეადგენდა.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას, რომ აღნიშნული თანხა არ იყო ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გამოგზავნილი სესხის პროცენტი, არამედ იგი ს----- ქ----ის მიერ მოსარჩელის ქმართან დადებული სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პროცენტი იყო.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით;

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ნ---- მ-----ის მიერ აღნიშნული ხელწერილი წარმოდგენილი იყო სარჩელთან ერთად, როგორც ერთ-ერთი მტკიცებულება იმისა, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო არა ნასყიდობის, არამედ სესხის ხელშეკრულება. მოპასუხე მხარეს არც შესაგებელში და არც სხდომის მიმდინარეობისას არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომ აღნიშნული თანხა სხვა სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე პროცენტს გულისხმობდა, მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი ს----- ქ-----სა და მოსარჩელის ქმარს შორის გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება, რომელზეც მხარე უთითებს, ამდენად, ს----- ქ-----ემ ვერ მოახდინა თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და აღნიშნული მტკიცებულების გაბათილება.

აქედან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ 2014 წლის 23 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით მიჩნეული უნდა იქნეს თვალთმაქცურ გარიგებას და იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ს----- ქ----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უცვლელად უნდა დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი 1914,96 ლარის ოდენობით, წინასწარ იქნა გადახდილი;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ს----- ქ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
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

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები

ბესარიონ ტაბალუა

გოდერძი გიორგიშვილი