

საქმე №160210018002275670

საქმე №2ზ/6290-18



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

04 ივლისი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - მიხეილ გოგიშვილი
მოსამართლეები: დიანა ბერეკაშვილი
ქეთევან დუგლაძე

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ფ----- ჰ-----ი

წარმომადგენლები: ნ--- ა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები - ლ----- გ-----ა, ე----- ჰ-----ი

წარმომადგენლები - გ----- ხ-----ი, ა--- ა-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილება;

დავის საგანი - მინდობილობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად
ცნობა;

1.აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

ბათილად იქნას ცნობილი 2017 წლის 10 აგვისტოს ფ----- ჰ-----ის მიერ გაცემული რწმუნებულება/მინდობილობა N1-----;

ბათილად იქნეს ცნობილი ფ----- ჰ-----ს (წარმომადგენელი ე----- ჰ-----ი) და ლ----- გ-----ას შორის, 2017 წლის 15 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი: N 8----- და აღნიშნული ქონება აღირიცხოს ფ----- ჰ-----ის საკუთრებად;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ფ----- ჰ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. სადავო უძრავი ქონება ს/კ 8-----, მდებარე ქალაქი მ-----ში, ჯ-----ს დასახლება, არასასოფლო - სამეურნეო (საკარმიდამო) – 3176.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა ფ----- ჰ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35);

2.2. 2015 წლის 22 აპრილს ერთი მხრივ შპს „გ----- მ-----ს“ და მეორე მხრივ ფ----- ჰ-----ს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. იპოთეკის საგანს წარმოადგენს ფ----- ჰ-----ის უძრავი ქონება, მდებარე ქ.მ-----ი, ჯ-----ს დასახლება, ს/კ 8-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 39-43)'

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი)'

2.3. მოპასუხე ე----- ჰ-----ი არის მოსარჩელე ფ----- ჰ-----ის ძმისშვილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

2.4. 2017 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული მონდობილობით, ფ----- ჰ-----მა ე----- ჰ-----ს მიანიჭა მის საკუთრებაში არსებული

ნებისმიერი უძრავი ქონების მართვის და განკარგვის უფლებამოსილება. მინდობილობა გაიცა 2018 წლის 10 აგვისტომდე. მინდობილობის გაფორმებისას ფ----- ჰ-----ს ნოტარიუსის მიერ, თარჯიმნის მეშვეობით განემარტა მინდობილობის შინაარსი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 10 აგვისტოს N 170910784 მინდობილობა (ს.ფ.46-50);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

2.5. 2015 წლის 15 აგვისტოს ქ.მ-----ში, ფ----- ჰ-----ს (წარმომადგენელი ე----- ჰ-----ი) და ლ----- გ-----ას შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქ მ-----ში, ჯ-----ს დასახლებაში, ს/კ 8-----ს. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30000 ლარით. უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ----- გ-----ას სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.08.2017 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 55-56);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 78-79);

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

2.6. სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა შორის დასადგენ სადავო გარემოებებს წარმოადგენდა, გამოხატავს თუ არა 2017 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობა და 2017 წლის 15 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება ფ----- ჰ-----ის ნამდვილ ნებას, ხომ არ არის დადებული აღნიშნული გარიგებები მოტყუებით, ხომ არ ატარებს გარიგებები მოჩვენებით ხასიათს, ან ხომ არ მომხდარა მათი დადებით სხვა გარიგებების დაფარვა.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ თვითონვე უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელში ან

შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობის დაცვით წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მითითებულ ნორმათა შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება აკისრიათ მხარებს, რომლებიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებენ აღნიშნულ გარემოებებს და შესაბამისად, ისინი მიეთითება მათ მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მის მიერ მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი "affirmanti, non negati, incumbit probatio"- "მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს". ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს, ვინ რა უნდა ამტკიცოს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელში მითითებული სადავო საკითხების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსის, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ გარიგებები დადებულია მოტყუებით. ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი და თვალთმაქცური. ამასთანავე მოპასუხეს ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის ფასი 30 000 ლარი მოსარჩელისათვის არ გადაუხდია. მოსარჩელე უთითებს, რომ მოპასუხე ლ----- გ-----ას მამას ნ----- გ-----ს და მოსარჩელის ძმას შორის არსებობდა საქმიანი ურთიერთობა, ისინი აწარმოებდნენ ფქვილის რეალიზაციას, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელის ძმას ნ----- გ-----ს ვალდებულებები დაუგროვდა შპს „გ----- მ-----“-თან, რომლის გამო მოსარჩელემ თავისი ძმის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი უძრავი ქონება. ხოლო შემდეგში კი ნ----- გ-----მა მოსარჩელე მოატყუა და თავდაპირველად მოსარჩელემ გააფორმა მინდობილობა, ხოლო შემდეგ უძრავ ქონებაზე დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე უძრავი ქონება შეიძინა ნ----- გ-----ის შვილმა, მოპასუხე ლ----- გ-----ამ. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნ----- გ-----ის ფულადი ვალდებულებების შესახებ შეიტყო მოპასუხე ლ----- გ-----ას მამისგან - ნ----- გ-----ისაგან. მოსარჩელემ განმარტა, რომ მისი ძმა ნ----- გ-----ი იმყოფებოდა თურქეთში, მოსარჩელემ დაიჯერა რომ მას შესაძლოა მართლაც ჰქონოდა ვალები და აღნიშნული საკითხის მოსაგვარებლად გააფორმა მინდობილობა. მოსარჩელე განმარტავს, რომ მას ნ----- გ-----თან არანაირი საქმიანი ურთიერთობა არ ჰქონია. უძრავი ქონება იპოთეკით დატვირთა მხოლოდ თავისი ძმის ვალების გამო, მაშინ როდესაც, როგორც თავად მოსარჩელე განმარტავს, იგი არც კი დაკავშირებია თავის ძმას, თუნდაც ტელეფონის მეშვეობით და არ გაურკვევია საქმის ვითარება.

საგულისხმოა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის დებულება, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 134-ე მუხლის მიხედვით, კი წერილობით მტკიცებულებებს წარმოადგენს აქტები, საბუთები, საქმიანი და პირადი ხასიათის წერილები, რომლებიც შეიცავს ცნობებს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებათა შესახებ.

მითითებულ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლო განმარტავს, რომ 2015 წლის 10 აგვისტოს მინდობილობა და 2017 წლის 15 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც ნოტარიუსის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ დამოწმებული გარიგებები, წარმოადგენს წერილობით მტკიცებულებებს, რომლის მონაცემებიც ითვლება უტყუარად, საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე.

მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს წინაშე მტკიცებულების სახით წარმოადგინა მოწმეები. მოწმე ნ----- გ-----ის ჩვენებით, მისთვის ცნობილია,

რომ უძრავი ქონება, რომელიც იყო ფ----- ჰ-----ის საკუთრება დღეისათვის იმყოფება მისი შვილის ლ----- გ-----ას საკუთრებაში. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ისიც იმყოფებოდა იუსტიციის სახლში, ხელშეკრულებას ხელი მოაწერეს ლ----- გ-----ამა და ე----- ჰ-----მა, რომელსაც ჰქონდა მინდობილობა მესაკუთრისგან. იუსტიციის სახლში ლ-----ს კითხვა დაუსვა საჯარო რეესტრის თანამშრომელმა, იცოდა თუ არა, რომ უძრავი ქონება იყო იპოთეკით დატვირთული, რაზეც ლ-----მ უპასუხა რომ იცოდა. მოწმემ განმარტა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებამდე, მას ე-----მა უთხრა, რომ ბიძამისს - ფ----- ჰ-----ს მის მიმართ ჰქონდა ვალდებულებები და ჰქონდა უფლება სახლი გაეყიდა. ე-----მა შესთავაზა სახლის ყიდვა, მოწმის შვილმა ლ----- გ-----ამ იყიდა სახლი, რომელმაც თანხა გადაუხადა ე----- ჰ-----ს. მოწმემ ასევე განმარტა, რომ 2008 წლამდე მუშაობდა მ-----ის აგროსისტემის დირექტორად და აქედან გამომდინარე ჰქონდა ურთიერთობა შპს „გ----- მ-----“თან. ვინაიდან იცნობდა ნ----- ჰ-----ს, რომელიც არის ე-----ის მამა, აქედან გამომდინარე შპს „გ----- მ-----ი“ მას აძლევდა ფქვილს სარეალიზაციოდ. ნ-----ი ფქვილის რეალიზაციას ახორციელებდა ქ.მ-----ში. უძრავი ქონების შეძენისას არც მის შვილს და არც თვითონ არ ჰქონიათ უშუალო ურთიერთობა ფ----- ჰ-----თან.

მოწმე ე----- ბ-----ას განმარტებით, იგი არის მოსარჩელე ფ----- ჰ-----ის რძალი, ისინი სადავო სახლში ცხოვრობენ 17 წელი, ფ-----ის მიერ ე----- ჰ-----ისათვის მინდობილობის და შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ მისთვის არაფერია ცნობილი.

მოწმე ს----- ჰ-----ას განმარტებით, იგი არის მოსარჩელის მეუღლე, მისთვის არაფერი არ იყო ცნობილი, ვიდრე სახლში დოკუმენტები არ მიიღეს. ასევე არაფერი არ არის ცნობილი ფ----- ჰ-----ის მიერ მინდობილობის გაცემის და ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ. აღნიშნა, რომ სახლის სანახავად არავინ არ მისულა.

მოწმე კ----- უ-----მა განმარტა, რომ იგი არის მოსარჩელის ძმისშვილი, ქ.მ-----ში, მასთან მივიდა ლ----- გ-----ას წარმომადგენელი, რათა ბიძამისისათვის ფ----- ჰ-----ისათვის გადაეცა, რომ სახლი იყო ლ----- გ-----ას საკუთრება და სახლი დაეცალათ. ამასთანავე, განმარტა, რომ მას შეხვდა ნ----- გ-----ი, რომელმაც გადასცა ამონაწერი და უთხრა, რომ ბიძისათვის გადაეცა. მაგრამ მას ამონაწერი ბიძისათვის არ გადაუცია. მოწმემ განმარტა, რომ სახლთან დაკავშირებით რა შეთანხმება მოხდა მისთვის უცნობია.

მოცემულ შემთხვევაში, არცერთი მოწმის ჩვენებით არ იკვეთება, რომ სადავო გარიგებების დადებისას ადგილი ჰქონდა მოტყუებას, ასევე, არ იკვეთება მხარეების მიერ გარიგების დადება სხვა გარიგების დაფარვის მიზნით. მოსარჩელის მიერ ასევე მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი იქნა 2017

წლის 16 აგვისტოს შეთანხმება ვალთა აღიარების და ვალის გადაკისრების შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტით დგინდება, რომ ნ----- ჰ-----ის ვალდებულების მოცულობა შპს „გ----- მ-----“-ს მიმართ შეთანხმების დროისათვის შეადგენს 119 761,22 ლარს. საქმის განხილვის შედეგად გარდა მოსარჩელის განმარტებისა, სხვა მტკიცებულებებით ვერ დადასტურდა, რომ სწორედ აღნიშნული ვალდებულების გამო მოხდა მინდობილობის და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მხარეებს შორის. ამ გარემოების დადასტურების შემთხვევაშიც კი, აღნიშნული არ იქნებოდა საკმარისი გარიგებების ბათილობისათვის.

სასამართლომ გაამახვილა ყურადღება ე----- ჰ-----ის მიერ სარჩელის ცნობაზე, რაც სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დისპოზიციურობის გამოვლინებაა. სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობა საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთი ფუნდამენტური პრინციპია, თუმცა სრულიად სამოქალაქო საპროცესო და მატერიალური კანონმდებლობის ძირითად პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერება, შესაბამისად, უფლებების გამოყენებაც უნდა მოხდეს ამ პრინციპის ფარგლებში.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოსათვის ცნობილი იყო, რომ მოპასუხე ე----- ჰ-----ი არის მოსარჩელის ძმისშვილი, ბუნებრივია ე----- ჰ-----ი, როგორც მოსარჩელე აცხადებს, რომლის მამის ვალდებულებების გამო იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელის ქონება, გულშემატკივრობს მას და მის ოჯახს მიმდინარე დავაში, რაც სარჩელის უპირობო ცნობაში გამოიხატა. თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის ცნობის უფლება უნდა შეფასდეს კეთილსინდისიერებიდან გამომდინარე და მას შედეგად მესამე პირთა უპირობო დაზარალება და მათი ინტერესების შელახვა არ უნდა მოჰყვეს. აღნიშნული საკითხი განხილულ უნდა იქნას იმ მტკიცებულებათა ერთობლიობით, რომელიც საქმეშია წარმოდგენილი.

თავად მოსარჩელის განმარტებით, მან სრულყოფილად იცოდა მინდობილობის შინაარსი. მოპასუხე ე----- ჰ-----ის განმარტებით, მისთვის ცნობილი იყო, რომ ფ----- ჰ-----ს, რომლის წარმომადგენელი თავად იყო და ლ----- გ-----ას შორის იდებოდა ფ----- ჰ-----ის უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რომ მისი განმარტებით, ხელშეკრულება დაიდო დროებით.

ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო გარიგებები არ არის დადებული მოტყუებით, მოჩვენებით და აღნიშნული გარიგებებით მხარეების მიერ არ მომხდარა სხვა გარიგების დაფარვა. აღნიშნულის საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები სამართლებრივ

გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველ პუნქტზე რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლებების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს. აღნიშნულ პრინციპს ითვალისწინებს ასევე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ მიიჩნია თავისი შრომის უფლება დარღვეულად და აღნიშნული უფლების დაცვის მიზნით სარჩელით მომართა სასამართლოს.

2.8. სასამართლომ განმარტა, რომ დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების უფლება, ევროპული კონვენციით გარანტირებული ზოგადი პრინციპია, რომელიც ინდივიდს თვითნებობისაგან იცავს; ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ მატერიალურ-სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილ ძირითად ასპექტებს (*Ruiz Torija v. Spain*). ამავე დროს, სასამართლო ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81); *Boldea v. Romania*, par. 30).

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

გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარის განსჯის შედეგი, რომელსაც გაცნობიერებული აქვს გარიგების შედეგები და ასევე, ის რისკები, რომლებიც გარიგების შეუსრულებლობას, მის სხვაგვარად შესრულებას ან კონტრაჰენტის არასწორად შერჩევას შეიძლება მოჰყვეს. ნების გამოვლენის სიზუსტე კიდევ უფრო ნათლად არის გამოხატული და სრულყოფილად ჩამოყალიბებული გარიგებებში, რომლებიც სანოტარო ფორმით იდება. გარდა იმისა, რომ ნოტარიუსი გარიგებას ადგენს მხარეთა ნებისა და მითითების საფუძველზე, იგი დამატებით უმარტავს გარიგების შინაარსს და ამოწმებს შედგენილი გარიგება შეესაბამება თუ არა მათ ნებას.

სამოქალაქო კანონმდებლობა იცნობს ბათილი გარიგების სხვადასხვა სახეებს.

ისეთი გარიგებები, რომლებიც დადებისთანავე ბათილია და მონაწილეთა მიერ დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს, უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგებებია.

ბათილი გარიგებების მეორე ჯგუფს განეკუთვნება გარიგებები, რომელთა ბათილობა დამოკიდებულია იმაზე, შეცილებული (გასაჩივრებული) იქნება თუ არა ეს გარიგება, ასეთ გარიგებებს საცილო გარიგება ჰქვია. შეცილება იწვევს გარიგების ბათილობას არა შეცილების მომენტიდან, არამედ დადების მომენტიდან (სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

სასამართლომ განმარტა, რომ მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის საკითხს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 81-82-ე მუხლები, რომელთა თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად. მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ მეორე მხარისათვის ზიანი მიყენებას. ამდენად, მოტყუებით დადებულ გარიგებას იმ შემთხვევაში აქვს ადგილი, თუ მხარის მიერ არასწორად მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე დებს მეორე მხარე გარიგებას. შესაბამისად, აღნიშნული საფუძველით დადებული გარიგების ბათილობის შემთხვევაში მხარემ უნდა დაამტკიცოს არასწორი ცნობების მიწოდების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 83-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესამე პირის მხრიდან მოტყუებისას შეიძლება გარიგების ბათილობის მოთხოვნა, თუ მოტყუების შესახებ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა იმ პირს, რომელიც სარგებელს იღებს ამ გარიგებიდან.

კანონის მითითებული დანაწესის შესაბამისად, მოტყუების საფუძველით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება.

მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა. შესაბამისად, მოტყუების

ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-182-171-2014, 16 ივნისი, 2014 წელი; №ას-1117-1051-2015, 20 იანვარი, 2016 წელი).

სასამართლომ განმარტა, რომ მოტყუება უნდა ეფუძნებოდეს ისეთი ინფორმაციის დამალვას, რომლის გამჟღავნების პირობებშიც საცილო გარიგება არ დაიდებოდა. მეტიც, მცდარი ან არასათანადო ინფორმაციის მიწოდება მიმართული უნდა იყოს პირის დაყოლიებაზე ხელშეკრულების დასადებად. შესაბამისად, ტყუილი, გარიგების დადებაზე დაყოლიების მიზნის გარეშე, არ წარმოშობს მხარის შეცდილების უფლებას. მოტყუებით დადებული გარიგების შემადგენლობისათვის განმსაზღვრელია არა ხელშეკრულების დადებაზე ნების გამომვლენი პირის მიერ გარემოებათა არასწორი შეფასება, არამედ მისი კონტრაქტის განზრახი, მიზანმიმართული მოქმედება პირის შეცდომაში შესაყვანად, რაც ერთ შემთხვევაში შეიძლება გამოიხატოს ტყუილის თქმაში, ხოლო მეორე შემთხვევაში - სიმართლის დამალვაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ იმისათვის, რომ წარმოიშვას სადავო გარიგების ბათილად ცნობის სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები, საკმარისი არ არის მოსარჩელის მხრიდან, მხოლოდ, მოტყუებით დადებულ გარიგებაზე მითითება. არამედ, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად უნდა დგინდებოდეს მიზეზობრივი კავშირი ქმედებას (მოტყუება) და დამდგარ შედეგს (სადავო მინდობილობა) შორის.

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

გარიგება ასევე შესაძლოა საცილო გახდეს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმად, ამავე კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ხოლო, მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). მოყვანილი მუხლის მიხედვით, ნების გამოვლენისას ადგილი აქვს არა შეცდომას, არამედ, მხარეებმა თავად, გამოავლინეს იმ გარიგების დადების მიზანი, რომელიც სინამდვილეში არ დადებულა და მათივე ნებით დაფარეს სხვა გარიგება.

ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილში მოცემული თვალთმაქცური გარიგების ნიშნები. კერძოდ, „თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა

მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ“ (იხ. სუსგ №ას-60-58-2016, 12.07.2016; ას #48--461-2015, 17.06.2015წ, #ას-474-455-2016, 7.07.2016, #ას-8-1-821-2015, 2.02.2016).

ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ კანონსაწინააღმდეგო გარიგებით შეილახა მისი უფლება (მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილება).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა მინდობილობის და ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებას და მათი ბათილობის საფუძველად უთითებს მოტყუებას, ასევე, განმარტავს, რომ გარიგებები არის მოჩენებითი და თვალთმაქცური.

სასამართლომ განმარტა, რომ მინდობილობა თავისი სამართლებრივი ბუნებით კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლისა ან/და შეწყვეტისაკენ არის მიმართული და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგებას წარმოადგენს.

ასევე, გარიგებაა ნასყიდობის ხელშეკრულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

გარიგების დადებაზე ნების ნოტარიუსთან გამოვლენის დროს, საწინააღმდეგოს

დადასტურებამდე, ივარაუდება, რომ მოწმდება ნების გამომვლენი პირის ქმედუნარიანობა, უფლებამოსილება და ნების ნამდვილობა. ნების გამომვლენს ნოტარიუსი უმარტავს გარიგების შინაარსს.

განსახილველ შემთხვევაში, 2017 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობით დასტურდება, რომ თარჯიმანმა ნოტარიუსის თანდასწრებით საკუთრების მიმნდობს წაუკითხა და ნოტარიუსის მიერ განემარტა მინდობილობის შინაარსი, საკუთრების მიმნდობმა - ფ----- ჰ-----მა განაცხადა, რომ მინდობილობა ზუსტად გამოხატავდა მის ნებას და მან ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერა მინდობილობას ხელი. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე ფ----- ჰ-----მა დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილი იყო, თუ რა უფლებამოსილებებს ანიჭებდა ე----- ჰ-----ს.

სასამართლომ განუმარტა მოსარჩელეს, რომ იმ პირობებში, როდესაც მან თავისი უძრავი ქონების განკარგვის სრული უფლებამოსილება მიანიჭა ე----- ჰ-----ს, იმ ფაქტის მითითება, რომ ე----- ჰ-----მა მას უშუალოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე არ აცნობა ამის შესახებ, ვერ გამოდგება ვერც მინდობილობის და ვერც ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლად.

ამდენად, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ კანონსაწინააღმდეგო ქმედებით გამოწვეულია მოსარჩელის მიერ მისი ნების საწინააღმდეგოდ მინდობილობის გაცემა, და არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა.

რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლებს, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ასევე ვერ უზრუნველყო აღნიშნული ხელშეკრულების კანონთან შეუსაბამობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც ასევე საფუძვლად შეიძლებოდა დადებოდა მის ბათილად ცნობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელემ თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენით სადავო უძრავი ქონების განკარგვის უფლებამოსილება მიანიჭა ე----- ჰ-----ს, ამ უკანასკნელს სრული უფლება ჰქონდა დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება მყიდველთან. ხოლო ის ფაქტი, რომ მას არ უთქვამს ამის შესახებ მოსარჩელისათვის, ასევე, ის ფაქტი, რომ მყიდველმა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე არ ნახა ნასყიდობის საგანი, არ მიანიშნებს ხელშეკრულების კანონთან შეუსაბამობას, ვინაიდან მოსარჩელემ თავისი ნება უკვე ასახა მინდობილობაში. როგორც ე----- ჰ-----ის განმარტებით გამოიკვეთა, მისთვის ცნობილი იყო, რომ მართალია დროებით, მაგრამ მაინც იდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ფ----- ჰ-----ის უძრავ ქონებაზე. იგი არ უთითებს, რომ რეალურად უნდა მომხდარიყო სხვა სახის გარიგების დადება, რომელიც დაიფარა ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

ნასყიდობის ფასთან დაკავშირებით კი განმარტა, რომ ხელშეკრულებაში თანხა მითითებული იქნა ფორმალურად. მოსარჩელეც განმარტავს, რომ მას მოპასუხე ლ----- გ-----ასაგან ნასყიდობის საფასური არ მიუღია. მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე არ იკვეთება ხელშეკრულების დადების მიზნით მხარის მოტყუების ფაქტი.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფაქტები ასევე, არ შეესაბამება თვალთმაქცურად დადებული გარიგების ნორმატიულ შინაარსს. ვინაიდან, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, თუ რაში გამოიხატებოდა მოპასუხე ლ----- გ----- -ას მხარიდან თვალთმაქცურობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებით განსაზღვრულია სამართალწარმოებისას მტკიცების სტანდარტი და დადგენილია მხარეთა შორის მოთხოვნის საფუძვლიანობის მტკიცების განაწილების წესი. კანონის დასახელებული ნორმის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

კანონმდებლის აღნიშნული მითითებები ემყარება მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპს, რომლის თანახმად, სასამართლო მხოლოდ მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე ადგენს ფაქტებს და ახდენს მათ სამართლებრივ შეფასებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით: მათი სარწმუნოობისა თუ არასარწმუნოობის თვალსაზრისით და, ასევე იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ესა თუ ის მტკიცებულება. სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასება გულისხმობს მტკიცებულებათა როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში შეფასებას, ამასთან, სასამართლო ვალდებულია საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება შეაფასოს მათი შინაარსის და იურიდიული დამაჯერებლობის კუთხით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, იმ ობიექტური გარემოების დადასტურება, რამაც ხელი შეუშალა სასურველი ნების გამოვლენაში, თუმცა, მოსარჩელეს ამ კუთხით დასაბუთებული მტკიცება სასამართლოსათვის არ შეუთავაზებია. მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მინდობილობაში უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის თაობაზე ჩანაწერი მოსარჩელის ნებას არ ასახავდა და რომ სადავო უძრავი ქონების განკარგვა მოხდა კანონსაწინააღმდეგოდ. მოსარჩელემ ვერ ახსნა თუ რატომ გასცა მსგავსი სახის

შინაარსის მინდობილობა, თუ იგი მის ნებას არ ასახავდა. მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში კი, მხოლოდ მოსარჩელის და მოპასუხე ე----- ჰ----- ის განმარტებებს სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან, ისინი უშუალოდ არიან დაინტერესებული საქმის შედეგით. ამასთანავე მოსარჩელის განმარტებას უპირისპირდება მოპასუხე ლ----- გ-----ას განმარტება. მოწმედ დაკითხული პირები კი სასამართლოს არ აწვდიან მოსარჩელის პოზიციის დამადასტურებელ ინფორმაციას. დაკითხულ მოწმეთაგან ე----- ბ-----ა და ს----- ჰ-----ა არიან მოსარჩელის ოჯახის წევრები, აღნიშნული მოწმეების განმარტება, რომ მათთვის ფ----- ჰ-----ს არ უთქვამს არც მინდობილობის და არც ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ, არ ადასტურებს გარიგებების ბათილობის საფუძვლების არსებობას.

რაც შეეხება მოსარჩელე ფ----- ჰ-----ის განმარტებას იმის შესახებ, რომ 2017 წლის 15 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა მოპასუხე ლ----- გ-----ას მისთვის არ გადაუცია, წარმოშობს შესრულების მოთხოვნის უფლებას და არა გარიგების ბათილობის საფუძველს. ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა, როგორც ცალკე აღებული გარემოება, არის არა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, არამედ - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე და 477-ე მუხლების ნორმათა საფუძველზე, ნასყიდობის ფასის მყიდველისათვის გადახდეულობის, როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის წარდგენის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ფაქტობრივი გარემოებებისა და მსჯელობის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული სარჩელის წარმოდგენა, რის გამოც არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილების სადავო გარემოებები არასწორად დაადგინა, შესაბამისად არასწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა ყველა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომელთა სამართლიანი შეფასების შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა განსხვავებული, მაგრამ კანონიერი გადაწყვეტილება. სასამართლომ საერთოდ არანაირი სამართლებრივი შეფასება არ მოახდინა იმ გარემოებებზე, რომლებიც დავის საგანს წარმოადგენდა. მიუხედავად იმისა, რომ სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებულია ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს კონკრეტული

გადაწყვეტილებებზე, მოცემულ საქმეზე საქმის განმხილველმა პირველი ინსტანციის სასამართლომ აპელანტთან მიმართებაში ცალსახად უგულვებელყო კანონის მოთხოვნები, რის საფუძველზეც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომელსაც არ გააჩნია იურიდიულად საკმარისად დასაბუთება, ხოლო არსებული დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

3.2. აპელანტი მიიჩნევს, რომ ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ 2017 წლის 10 აგვისტოს #1----- სანოტარო აქტი - მინდობილობა და ე----- ჰ-----სა და ლ----- გ-----ას შორის 2017 წლის 15 აგვისტოს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება მიიჩნია კანონშესაბამის გარიგებად, მაშინ როდესაც მისი მხრიდან სანოტარო აქტის გაცემას წინ უძღვოდა ლ----- გ-----ას მამის ნ----- გ-----ის მხრიდან მოტყუება, ხოლო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება კი წარმოადგენდა ბათილ გარიგებას. სასამართლომ სამართლებრივი მსჯელობის მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ მისი მხრიდან ე----- ჰ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა ნ----- გ-----ს ესაჭიროებოდა რათა თავის შვილის ლ----- გ-----ას სახელზე თვალთმაქცურად გაეფორმებინა სადავო უძრავი ქონება. სასამართლომ აპელანტი დაადანაშაულა, რომ არ გამოიჩინა წინდახედულობა, მაშინ როდესაც ლ----- გ-----ას არც უფიქრია, რომ დაეცვა როგორც უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს წინდახედულობის ელემენტარული ნორმები, რაც გულისხმობს იმას, რომ ლ----- გ-----ა სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე არ დაინტერესებულა „შესაძენი“ უძრავი ქონების მდგომარეობით არასდროს მოსულა და საცხოვრებელი სახლი ვიზუალურად არ დაუთვალიერებია, მიუხედავად იმისა, რომ სახლში ცხოვრობს შვიდსულიანი ოჯახი, არც უკითხავს რომ როდის აპირებდნენ სახლის განთავისუფლებას, რაც შეეხება სადავო მინდობილობას, იგი გასცა აპელანტმა მხოლოდ და მხოლოდ იმიტომ, რომ ნ----- გ-----ი დაპირდა შპს „გ----- მ-----“-თან, რომელთანაც დადებული ჰქონდა იპოთეკის ხელშეკრულება, დაეხმარებოდა სესხის განაწილვადებაში, ვინაიდან შპს „გ----- მ-----“-იდან აპელანტის ძმას ნ----- ჰ-----ს ჰქონდა წამოღებული სარეალიზაციოდ ფქვილი და სადავო მომენტისათვის მისი დავალიანება შეადგენდა დაახლოებით 12000 ლარს და როგორც აპელანტის ძმამ ასევე, აპელანტმა იდენტური შინაარსის მქონე მინდობილობები გასცეს ე----- ჰ-----ის სახელზე, რომელსაც ევალებოდა შპს „გ----- მ-----“-თან შეთანხმების დადება ვალის განაწილვადების თაობაზე.

აპელანტის მითითებით, მათ სასამართლოს წარუდგინეს მტკიცებულების სახით, როგორც 2017 წლის 16 აგვისტოს #1----- სანოტარო აქტი პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით მიღებული რწმუნებულების მინდობილობის დამოწმების თაობაზე, ასევე, 2017 წლის 16 აგვისტოს შეთანხმება ვალის აღიარებისა და ვალის გადაკისრების შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ ჩემმა ძმამ ე----- ჰ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილებები,

რომლის ფარგლებშიც მან შეძლო 2017 წლის 16 აგვისტოს შპს „გ----- მ-----“-თან შეთანხმების გაფორმება, თუმცა აღნიშნულს სასამართლომ არ მისცა სათანადო სამართლებრივი შეფასება, ასევე ყურადღების გარეშე დატოვა თვით ნ----- გ-----ის მიერ მოწმის სახით დაკითხვისას მიცემული ჩვენება, სადაც ეს უკანასკნელი სასამართლოს უდასტურებდა, რომ მასთან ინახებოდა შეთანხმების ერთი ეგზემპლარი და სანოტარო აქტი, რაც ადასტურებდა იმას, რომ ეს უკანასკნელი პირადად იყო ჩაბმული შპს „გ----- მ-----“-სა და ე----- ჰ-----ს შორის შემდგარ შეთანხმებაში, ასევე, ლ----- გ-----ას წარმომადგენელმა გ----- ხ-----მა სასამართლოს განუმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონების შესაძენი თანხა გადახდილი იქნა თვით ნ----- გ-----ის მიერ, ასევე ნ----- გ-----მა აცნობა ლ----- გ-----ას, რომ ე----- ჰ-----ი მინდობილობით აპირებდა აპელანტის სახლის გაყიდვას, მაშინ როდესაც ნ----- გ-----მა კატეგორიულად უარყო მისი მხრიდან სადავო ქონების შეძენა, პირიქით სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მისი შვილი დამოუკიდებელი ადამიანი იყო და თვითონვე იუსტიციის სახლში 30000 ლარი გადაუხადა ე----- ჰ-----ს.

3.3. აპელანტის მტკიცებით, მიუხედავად იმისა, რომ საქმის განხილვის შემდეგ სახეზე იყო სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, რატომღაც დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი, რითაც დაირღვა მისი კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოახდინა ე----- ჰ-----ის პოზიციასთან მიმართებაში, კერძოდ: სარჩელის ცნობა, რომელიც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმათა თანახმად წარმოადგენს მოპასუხის უფლებას, საქმის განმხილველმა სასამართლომ ჩათვალა კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევად და მისი სამართლებრივი შეფასება მოახდინა, რომ ე----- ჰ-----ი, აპელანტსა და მის ოჯახს გულშემატკივრობდა, მაშინ როდესაც ე----- ჰ-----მა მოტყუებით გააფორმა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება ლ----- გ-----ასთან და ეს არ ყოფილა სასყიდლიანი გარიგება. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნასყიდობის ფასი 30000 ლარი მითითებულია ფორმალურად.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისების სურვილი რომ ჰქონოდა თვითონვე გაასხვისებდა და ლ----- გ-----ა მართლაც რომ ყოფილიყო სადავო უძრავი ქონების შემძენი, აპელანტისგან შეიძენდა სადავო უძრავ ქონებას და არ დაჭირდებოდა მინდობილი პირი, მაშინ როდესაც გადაადგილების პრობლემა არ ჰქონია. აპელანტს სურვილი რომ ჰქონოდა ლ----- გ-----აზე სახლის გასხვისების, მ-----ის იუსტიციის სახლი რამოდენიმე მეტრითაა დაშორებული და თავისუფლად მოახდენდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. ლ----- გ-----ამ და მისმა მამამ ნ----- გ-----მა ისარგებლეს იმით, რომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 10000 ლარის სესხის გამო იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული შპს „გ----- მ-----სა“ და აპელანტის

მითითებით, როგორც ჩანს მისმა ძმამ დააგროვა ვალები ხსენებულ კომპანიაში და ნ----- გ-----მა განუცხადა იმის შესახებ, რომ აუქციონზე აპირებდა შპს „გ----- მ-----ი“ სახლის გაყიდვას, როგორც ნათესავმა და ოჯახის ახლობელმა გადაწყვიტა დახმარების აღმოჩენა. შპს „გ----- მ-----ის“ წარმომადგენლები დაითანხმა 4 წლიანი შეთანხმების გაფორმებაზე და ამიტომ, თუკი ძმისშვილზე გასცემდა მინდობილობას, რომელსაც ასევე მისი ძმა ნ-----ი აძლევდა მინდობილობას, თვითონვე წაიყვანდა შპს „გ----- მ-----“-ში და გააფორმებდა ვალის ნაწილ-ნაწილ გადახდის ხელშეკრულებას. აპელანტის მტკიცებით, ის ენდო ნ----- გ-----ს, რომელმაც მოატყუა, როგორც ჩანს გ-----ებს ჰქონდათ წინასწარ შემუშავებული გეგმა, რათა მიეთვისებინათ აპელანტის ქონება, ისე რომ აღნიშნული კანონიერ გარიგებად მიჩნეულიყო, რატომღაც უკანონო ხელშეკრულების აქტიური მონაწილე მხარე ლ----- გ-----ა სასამართლომ მიიჩნია კეთილსინდისიერ შემძენად, იმ პირობებში, როცა ეს უკანასკნელი არაკეთილსინდისიერების ფარგლებში მოქმედებდა და ორივე სადავო გარიგება არის უკანონო, თუმცა სასამართლომ მიუხედავად იმისა, რომ ყველა ღონე იხმარა რათა ისინი კანონშესაბამის გარიგებებად მიეჩნია, თუმცა აპელანტის შეფასებით, ვერ შეძლო აღნიშნულის დასაბუთება და გადაწყვეტილებაში მითითებული საკანონმდებლო ნორმები განმარტებული აქვს არასწორად, ვინაიდან კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა ერთადერთი სამართლიანი გადაწყვეტილება, რაც გამოიწვევდა სარჩელის დაკმაყოფილებას და არა მასზე უარის თქმას.

3.4. აპელანტის შეფასებით, ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ მოცემულ საქმეზე არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის პირველი კარის ზოგადი ნორმები გარიგებასთან დაკავშირებით, აგრეთვე არ იქნა გამოყენებული კანონის ის ნორმა, რომელიც აწესრიგებს უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენასთან დაკავშირებით კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ დასაცავ წინდახედულობას. იმ ვითარებაში, როდესაც სასამართლოს მიერ გამოყენებული კანონი განმარტებული იქნა არასწორად, საქმეზე მიღებული იქნა ცალსახად უკანონო გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს, გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 აგვისტოს N2/8--18 გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავსე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი

თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატას უდვოდ მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 2015 წლის 15 აგვისტოს ქ.მ-----ში, ფ----- ჰ-----ს (წარმომადგენელი ე----- ჰ-----ი) და ლ----- გ-----ას შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქალაქ მ-----ში, ჯ-----ს დასახლებაში, ს/კ 8-----.

- ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 000 ლარით.

- უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ----- გ-----ას სახელზე.

4.1.2. 2015 წლის 24/04 ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება ს/კ 8-----, მდებარე ქალაქი მ-----ში, ჯ-----ს დასახლება, არასასოფლო - სამეურნეო (საკარმიდამო) – 3176.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა ფ----- ჰ-----ის საკუთრებად.

4.1.3. შპს „გ----- მ-----ს“ და ფ----- ჰ-----ს შორის 2015 წლის 22 აპრილს დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ფ----- ჰ-----ის უძრავი ქონება, მდებარე ქ.მ-----ი, ჯ-----ს დასახლება, ს/კ 8-----.

4.1.4. მოპასუხე ე----- ჰ-----ი არის მოსარჩელე ფ----- ჰ-----ის ძმისშვილი.

4.1.5. 2017 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული მონდობილობით,

ფ----- ჰ-----მა ე----- ჰ-----ს მიანიჭა მის საკუთრებაში არსებული ნებისმიერი უძრავი ქონების მართვის და განკარგვის უფლებამოსილება. მინდობილობა გაიცა 2018 წლის 10 აგვისტომდე. მინდობილობის გაფორმებისას ფ----- ჰ-----ს ნოტარიუსის მიერ, თარჯიმნის მეშვეობით განემარტა მინდობილობის შინაარსი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილების კანონიერებას ამოწმებს ფ----- ჰ----- ის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში.

4.2 გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ. გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას, იქონიოს სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობა მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით.

გარიგება არის ორი ან მეტი პირის კონსენსუსის შედეგი და ამ გზით მხარეები იმ მიზნის რეალიზაციას ახდენენ, რამაც ხელშეკრულების დადება განაპირობა. მიზანი კი სხვადასხვა გარემო ფაქტორების შედეგად ყალიბდება, მაგალითად, მატერიალური სარგებლის, დოვლათის მიღება და ა.შ. სწორედ ამიტომ, ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები მხარეთათვის შესასრულებლად სავალდებულოა, ვინაიდან, ხელშეკრულება შესრულებაზე ორიენტირებული აქტია, მხარეების მიერ დასახული მიზნის მიღწევა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებამ უნდა უზრუნველყოს. რიგ შემთხვევებში, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ფორმალური მოთხოვნების მხრივ, ამგვარი გარიგება შეესაბამება კანონს, თუმცა შინაარსობრივად ასახავს მხარეთა რეალური ნების საწინააღმდეგო მდგომარეობას. უფრო მეტიც, მხარეებმა წინასწარვე იციან, რომ ისინი შებოჭილები არ იქნებიან დადებული ხელშეკრულებით.

ასეთ გარიგებებს ფორმალური ნაკლოვანებები თითქმის არ ახასიათებს. აქ გადამწყვეტია მხარეთა რეალური ნების დადგენა. თვალთმაქცური გარიგების დროს არ მიიღწევა ის ტიპიური შედეგი, რომელსაც ნამდვილი გარიგების დადებისას აქვს ადგილი. მხარეები არ ისწრაფვიან მიიღონ ის შედეგი, რომელიც დადებული ხელშეკრულებიდან უნდა მიიღებოდეს. გარიგების ნამდვილობისას ნება და ნების გამოვლინება ერთმანეთთან შესაბამისობაში უნდა იყოს. თვალთმაქცურ გარიგებაში ხდება განზრახ იმის გამოვლენა, რაც მხარეთა ნებას არ შეესაბამება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია

გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას რაიმე იურიდიული შედეგები მოჰყვეს. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

აღნიშნული ნორმის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმება მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემაზე, ქონების გადაცემაზე, ასევე, ფასზე და შეთანხმებული თანხის გადაცემაზე.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ უნდა დაადგინოს მხრეთა რეალური ნება ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებთან მიმართებაში.

სააპელაციო პალატა უდავო გარემოებების გათვალისწინებით და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასებით ადგენს, რომ მხარეებს შორის ადგილი არ ჰქონია უძრავი ქონების გადაცემაზე ნამდვილი ნების გამოვლენას. ამასთან, ნასყიდობის თანხა გამყიდველისათვის გადახდილი არ არის და არც ნასყიდობის საფასურის გადახდის ნამდვილი ნება არსებობდა მხარეთა შორის.

4.3 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილი მტკიცებულებებიდან არც ერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

მტკიცების პროცესში დამკვიდრებული და აღიარებული წესია, რომ სადავო გარემოების ბუნდოვანება სასამართლოს მიერ მიემართება იმ მხარის წინააღმდეგ, რომელსაც აკისრია მტკიცების ტვირთი. ამასთან სასამართლო პრაქტიკაში და სამართლის თეორიაში დამკვიდრებული წესის მიხედვით თუ მოცემული ფაქტების სასარგებლოდ მეტყველებს ცხოვრებისეული გამოცდილება, რადგანაც ისინი დაფუძნებულია მოვლენების ტიპიურ განვითარებაზე, მაშინ მხარე, რომელსაც აკისრია მტკიცების ტვირთი შეუძლია უთითებდეს ასეთი ფაქტების ნამდვილობაზე.

თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დამაჯერებლად წარმოადგენს მოვლენების განვითარების განსხვავებულ ვერსიას, მაშინ მისი პოზიცია შეიძლება იყოს გაზიარებული სასამართლოს მიერ. ვინც უთითებს ჩვეულებრივისგან გამონაკლისზე სწორედ მან უნდა დაადასტუროს ასეთი გამონაკლისების ფაქტობრივ არსებობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებდა, რომ მყიდველს არ დაუთვალა იერებია, არ უნახავს ისე შეიძინა სახლი და ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც არ მისულა სახლის სანახავად. ლ----- გ----- ა არ დაინტერესებულა „შესაძენი“ უძრავი ქონების მდგომარეობით არასდროს მისულა და საცხოვრებელი სახლი ვიზუალურად არ დაუთვალა იერებია, მიუხედავად იმისა, რომ სახლში ცხოვრობს შვიდსულიანი ოჯახი, არც უკითხავს როდის აპირებდნენ სახლის გათავისუფლებას. მიუხედავად იმისა, რომ მყიდველის და გამყიდველის ოჯახები ერთმანეთთან ახლოს ცხოვრობენ და პრობლემა არ იქნებოდა სახლის დათვალა იერება და უშუალოდ გამყიდველთან გასაუბრება, მყიდველს ეს არ გაუკეთებია. ცხოვრებისეული გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ სახლის ნასყიდობის შემთხვევაში მყიდველი და გამყიდველი თანხმდებიან სახლის მყიდველისათვის გადაცემის კონკრეტულ თარიღზე. მხარეებს არც ეს გაუკეთებიათ და ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2017 წლის 15 აგვისტოდან რამდენიმე დღეში მყიდველმა დაიწყო შესაბამისი საბუთების მოძიება, რათა მოემზადებინა სარჩელი გამოსახლებაზე და შემდეგ უშუალოდ სასამართლოს მიმართა გამყიდველის და მისი ოჯახის სახლიდან გამოსახლების მოთხოვნით. ამ სახლში სარჩელის შეტანამდე და დღესაც ძველებურად ცხოვრობს ფ----- ჰ----- ის ოჯახი.

მოწმე ე----- ბ----- ას განმარტებით, იგი არის მოსარჩელე ფ----- ჰ----- ის რძალი, ისინი სადავო სახლში ცხოვრობენ 17 წელი, ფ----- ის მიერ ე----- ჰ----- ისათვის მინდობილობის და შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ მისთვის არაფერია ცნობილი. მოწმე ს----- ჰ----- ას განმარტებით, იგი არის მოსარჩელის მეუღლე, მისთვის არაფერი არ იყო ცნობილი, ვიდრე სახლში დოკუმენტები არ მიიღეს. ასევე, არაფერი არ არის ცნობილი ფ----- ჰ----- ის მიერ მინდობილობის გაცემის და ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ. მან

აღნიშნა, რომ სახლის სანახავად არავინ არ მისულა. მოწმე კ----- უ-----მა განმარტა, რომ იგი არის მოსარჩელის ძმისშვილი, ქ.მ-----ში, მასთან მივიდა ლ----- გ-----ას წარმომადგენელი, რათა ბიძამისისათვის ფ----- ჰ-----ისათვის გადაეცა, რომ სახლი იყო ლ----- გ-----ას საკუთრება და სახლი დაეცალათ. ამასთანავე განმარტა, რომ მას შეხვდა ნ----- გ-----ი, რომელმაც გადასცა ამონაწერი და უთხრა, რომ ბიძისათვის გადაეცა. მაგრამ მას ამონაწერი ბიძისათვის არ გადაუცია. მოწმემ განმარტა, რომ სახლთან დაკავშირებით რა შეთანხმება მოხდა მისთვის უცნობია.

აღნიშნული მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მყიდველმა ისე დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომ არ ნახა, არ დაათვალიერა ნაყიდი სახლი.

აღნიშნული ფაქტები და მტკიცებულებები მიუთითებს სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებული მოვლენების არასტანდარტულ განვითარებაზე, შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა წარმოადგინოს დამაჯერებელი არგუმენტები და მტკიცებულებები, რომლითც ახსნა მიეცემა მოვლენათა ასეთ განვითარებას.

აღნიშნული მტკიცებულებების და ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგოდ მოპასუხეს რაიმე დამაჯერებელი მტკიცებულება ან არგუმენტი არ წარმოუდგენია, სწორედ აღნიშნული წარმოდგენს ისეთ შემთხვევას, როდესაც მოსარჩელის სასარგებლოდ მეტყველებს ცხოვრებისეული გამოცდილება. სახლის ყიდვა არ ხდება მისი წინასწარი დათვალიერების გარეშე და ყიდვის შემდეგ ძველი მესაკუთრე არ აგრძელებს მასში ჩვეულებრივ ცხოვრებას. ასეთ შემთხვევაში, ლოგიკის კანონებზე დაფუძნებული მოვლენათა განვითარების ჯაჭვი, უფრო დამაჯერებელს ხდის მოსარჩელის მითითებებს, რომ მან ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ არაფერი იცოდა და ნასყიდობის ხელშეკრულება მისმა წარმომადგენელმა მასთან შეთანხმების გარეშე დადო იმ მიზნით, რომ მომხდარიყო შპს „გ----- მ-----თან“- შეთანხმება იმ ბიზნესურთიერთობიდან გამომდინარე, რომელშიც ჩართული იყო მოსარჩელის ძმა მისი ძმისშვილი და მყიდველის მამა. ე----- ჰ-----ს მიენიჭა უფლებამოსილებები, რომლის ფარგლებშიც მან შეძლო 2017 წლის 16 აგვისტოს შპს „გ----- მულინთან“- შეთანხმების გაფორმება.

აღნიშნულ ბიზნესურთიერთობებში მოპასუხის ოჯახის მონაწილეობას ადასტურებს თვით ნ----- გ-----ის მიერ მოწმის სახით დაკითხვისას მიცემული ჩვენება, სადაც ეს უკანასკნელი სასამართლოს უდასტურებდა, რომ მასთან ინახებოდა შპს „გ----- მ-----თან“ გაფორმებული შეთანხმების ერთი ეგზემპლარი და სანოტარო აქტი, რაც ადასტურებდა იმას, რომ ეს უკანასკნელი პირადად იყო ჩაბმული შპს „გ----- მ-----სა“ და ე----- ჰ-----ს შორის შემდგარ შეთანხმებაში, იმ ფაქტის მტკიცების ტვირთი რომ ნასყიდობის თანხა მოსარჩელის მხარეს გადაეცა, ასევე, მოპასუხეზე იყო გადასული ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო, მაგრამ არანაირი დამაჯერებელი

ფაქტობრივი გარემოება, ან შესაბამისი მტკიცებულება მხარის მიერ არ ყოფილა მითითებული.

საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია საჯარო რეესტრის სტანდარტული ფორმით და სტანდარტული ფორმით არის მითითებული, რომ ნასყიდობის ფასი გადახდილია, თუმცა ეს მტკიცებულება ვერ ჩაითვლება თანხის გადახდის უდავო დასტურად და ვერ ხსნის ამ გარემოებასთან დაკავშირებულ ბუნდოვანებას. განსახილველ საქმეში თანხის გადახდის სხვა წერილობითი მტკიცებულება არ არსებობს. აღნიშნული არ დასტურდება არც მოწმეთა ჩვენებებით, რაც აღნიშნულ გარემოებას გარკვეულ ბუნდოვანებას ქნის.

თანხის გადახდა არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში დადასტურებულა. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „რაც შეეხება მოსარჩელე ფ----- ჰ-----ის განმარტებას იმის შესახებ, რომ 2017 წლის 15 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა მოპასუხე ლ----- გ-----ის მისთვის არ გადაუცია, წარმოშობს შესრულების მოთხოვნის უფლებას და არა გარიგების ბათილობის საფუძველს. ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა, როგორც ცალკე აღებული გარემოება, არ არის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი“.

სააპელაციო სასამართლოს აზრით, მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია არსებობდა თუ არა მხარეთა ნება ნასყიდობის თანხის გადაცემაზე, ვინაიდან ნასყიდობის ფასზე შეთანხმება არის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებითი პირობა და მისი ნამდვილობის საფუძველი. თუ დადგინდებოდა მხარეთა ნამდვილი ნება, მხოლოდ შემდეგ იყო შესაძლებელი მსჯელობა ხელშეკრულების პირობების შესრულებაზე.

საქმეში მრავლად არის მტკიცებულებები (ხელშეკრულებები, მოწმეთა ჩვენებები), რომლითაც დგინდება, რომ მოსარჩელე, მისი ძმა, მისი ძმისშვილი, მოპასუხის მამა ფქვილის ბიზნესთან დაკავშირებით გარკვეულ ურთიერთობებში იმყოფებოდნენ და სწორედ აღნიშნული საქმიანობიდან გამომდინარე გაყიდული ქონება იპოთეკით იყო დატვირთული.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატა თვლის, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ იყო არც მოსარჩელის წარმომადგენლის სურვილი და ნამდვილი ნება.

ე----- ჰ-----მა არა მხოლოდ სარჩელი ცნო, არამედ აღიარა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ნასყიდობის თანხა გადაცემული არ ყოფილა და არც ქონების გადაცემა იყო განზრახული მხარეთა მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს და შპს „გ----- მ-----თან“ ურთიერთობის დარეგულირების შემდეგ ქონება უკან უნდა გადასცემოდა გამყიდველს.

მოსარჩელე მხარემ სასამართლოში რელევანტური წერილობითი მტკიცებულებებისა და სხდომაზე მოწმეთა გამოცხადების უზრუნველყოფით მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთი წარმატებით დასძლია, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულება თვალთმაქცურ ხასიათს არ ატარებდა, ვერ დაადასტურა.

ნასყიდობაზე მხარეთა მიერ თავისუფალი ნება არ გამოვლენილა. გარიგების მხარეებმა იცოდნენ, რომ მათ მიერ დადებული გარიგება არ აკმაყოფილებდა ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებს, არ ხდებოდა ნივთისა და თანხის გადაცემა და იგი დაიდო მხოლოდ როგორც მხრეთა შორის არსებული ბიზნესურთიერთობების ერთი შემადგენელი ნაწილი. ამ გარიგებით დაიფარა ის ნამდვილი ურთიერთობა, რაც მხარეთა შორის არსებობდა და ეს არ იყო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა, არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი-თვალთმაქცური და მეორე-რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძვლით 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 ანსხვავებენ 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 (*იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული ერთგვაროვანი პრაქტიკა 2015 წლის 17 ივნისის, საქმე Nას # 48--461-2015, 2016 წლის 06 ივნისი, საქმე Nას # 743-704-2015, 28.09.2015წ.; ას# 1212-1138-2015*).

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზანი იყო, ნასყიდობის ხელშეკრულებით განხორციელებულიყო მხარეთა შორის არსებული ბიზნესურთიერთობებიდან გამომდინარე სადავო საკითხების დარეგულირება და ვალდებულებების

უზრუნველყოფა. როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება ასეთ ფუნქციას იძენს დადებული გარიგება წარმოადგენს მხარეთა ნამდვილი ნების დაფარვის საშუალებას და არის ბათილი.

ბიზნესურთიერთობებიდან გამომდინარე სადავო საკითხების დარეგულირება არის ლეგიტიმური მიზანი, მაგრამ ვინაიდან მხარეები არ მიუთითებენ დაფარული შეთანხმების არსებით პირობებზე და ურთიერთდაკავშირებულ კომპლექსურ ვალდებულებით ურთიერთობებთან გვაქვს საქმე, სააპელაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს მასზე და მის შედეგებზე.

განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნა ემყარება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე ადგილი ქონდა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევას.

ამდენად, 2017 წლის 10 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ----- გ-----ამ ფ----- ჰ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, თვალთმაქცურ გარიგებას წარმოადგენდა. შესაბამისად, ხელშეკრულების ბათილობის თანმდევი შედეგია ორმხრივი რესტიტუცია, ანუ მხარეებს უბრუნდებათ ყველაფერი, რაც ამ ხელშეკრულების საფუძველზე ერთმანეთს გადასცეს.

4.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის გამო არ არსებობს.

ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში 2017 წლის 15 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი, ფ----- ჰ-----ს საკუთრებაში უნდა დაუბრუნდეს ქ. მ-----ში, ჯ-----ს დასახლებაში მდებარე, უძრავი ნივთი (ს.კ. №8-----).

4.5. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს 2017 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან მინდობილობა, როგორც მოსარჩელის განმარტებიდან და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ირკვევა, გაფორმდა სწორედ იმ მიზნით, რომ წარმომადგენლის მიერ განხორციელებულიყო ერთობლივი კომერციული საქმიანობიდან გამომდინარე პრობლემების დარეგულირება.

4.6. განსახილველ შემთხვევაში, 2017 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობით დასტურდება, რომ თარჯიმანმა ნოტარიუსის თანდასწრებით საკუთრების მიმნდობს წაუკითხა და ნოტარიუსის მიერ

განემარტა მინდობილობის შინაარსი, საკუთრების მიმდობმა - ფ----- ჰ-----მა განაცხადა, რომ მინდობილობა ზუსტად გამოხატავდა მის ნებას და მან ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერა მინდობილობას ხელი. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე ფ----- ჰ-----მა დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილი იყო, თუ რა უფლებამოსილებებს ანიჭებდა ე----- ჰ-----ს.

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო მინდობილობის ბათილად ცნობის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნას არ აკმაყოფილებს.

პალატა განმარტავს, რომ მინდობილობის ბათილად ცნობაზე უარის თქმა თავისთავად არ იწვევს ამ მინდობილობის საფუძველზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმას, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება ასახავს მინდობილი პირის და მყიდველის რეალური ნების საწინააღმდეგო მდგომარეობასაც.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ამდენად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ ფ----- ჰ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება ფ----- ჰ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას.

6.2. ვინაიდან ფ----- ჰ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, ლ----- გ-----ას ფაზრდინ ჰ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილის სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 2459 ლარის

ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ფ----- ჰ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ფ----- ჰ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ფ----- ჰ-----სა და ლ----- გ-----ას შორის 2015 წლის 15 აგვისტოს დადებული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ფ----- ჰ-----ი ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ საკადასტრო კოდით №8----- რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე და აღნიშნული ქონება აღირიცხოს ფ----- ჰ-----ის სახელზე.
5. უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება 2017 წლის 10 აგვისტოს №1----- სანოტარო აქტი მინდობილობის ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის თქმის ნაწილში.
6. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მიერ 2018 წლის 8 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების ნაწილში.
7. ლ----- გ-----ას, ფ----- ჰ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 2459 ლარის ლარის ოდენობით.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში.
9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილება გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა,

გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე
გოგიშვილი**

მიხეილ

**მოსამართლეები
ბერეკაშვილი**

დიანა

დუგლაძე

ქეთევან