

საქმე №160210016001608430
28/6139-18



თბილისის სააპელაციო

სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 ივლისი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - მიხეილ გოგიშვილი
მოსამართლეები: დი-ნა ბერეკაშვილი
ქეთევან დუგლაძე

სხდომის მდივანი - ნატა გოგიშვილი

აპელანტი - გ----- ჯ-----ი, ა----- ა-----ე, ნ--- მ-----ე (მოპასუხე)
წარმომადგენელი - ა----- თ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ს----- მ-----ი, კ----- მ-----ი (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი - ი- ი-----

მესამე პირი - ნ----- ჩ-----ი

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სრულად გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 07 აგვისტოს გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე მემკვიდრედ და მესაკუთრედ ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1.მოსარჩელეებმა ს----- მ-----მა და კ----- მ-----მა ბოლნისის რაიონულ

სასამართლოში მოპასუხეების გ----- ჯ-----ის, ა----- ა-----ისა და ნ--- მ-----ის მიმართ სარჩელი აღძრეს. მოსარჩელებმა მოითხოვეს მ----- მ-----სა და ნ--- მ----- ეს შორის, 2004 წლის 27 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს ნ--- მ-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის, 2014 წლის 22 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ა----- ა-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის 2015 წლის 04 თებერვალს გაფორმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. მ-----, გ----- ქ. N24. ს----- მ-----ის და კ----- მ-----ის უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

-1998 წლიდან ს----- მ-----ის ოჯახი საცხოვრებლად წავიდა საბერძნეთის რესპუბლიკაში. 2013 წელს ს----- მ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ მათი საცხოვრებელი სახლი მდებარე, ქ. მ-----, გ----- ქ. N24-ში, თითქოსდა მის მიუღწევეს აწ გარდაცვლილ მ----- მ-----ს, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაუსხვისები- მოსარჩელის დის შვილზე ნ--- მ-----ზე. აღნიშნული ხელშეკრულება არის ყალბი, ვინაიდან, მასზე შესრულებული ხელმოწერა მ----- მ-----ს არ ეკუთვნის. მისი მეუღლე იყო ინვალიდი, მას არ შეეძლო სი-რული და იმყოფებოდა საბერძნეთის რესპუბლიკაში, 2004 წელს იგი საქართველოში არ იმყოფებოდა. 2013 წელს, მას დაურეკა მისმა დამ ს----- მ-----ემ და სთხოვა, რომ სახლი გაეყიდა ნ--- მ-----ზე, რაზეც უარი მიიღო; აღნიშნულის შემდეგ, მოსარჩელემ მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს და დაიწყო გამოძიება; 2015 წელს, მოპასუხემ უძრავი ქონება თვალთმაქცურად გაასხვისა გ----- ჯ-----ზე, ასევე დატვირთა იპოთეკით, ვინაიდან, არსებობდა ბინის დაკარგვის რეალური საშიშროება; მოსარჩელები არი-ნ აწ გარდაცვლილი მ----- მ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრეები, რომელთაც სამკვიდრო მიღებული აქვთ კანონით დადგენილი წესით.

2. მოპასუხეთა პოზიცი-

2.1. მოპასუხე ნ--- მ-----ემ სარჩელი არ ცნო. მოპასუხემ მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე და სადავოდ გახადა სამკვიდრო ქონების მიღების ფაქტი; იგი ასევე არ დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნა, რომ მ----- მ-----ი, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, ასევე უძრავი ქონების მის სახელზე რეგისტრაციის მომენტში იმყოფებოდა საქართველოში და ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული-კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

2.2. მოპასუხე გ----- ჯ-----მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი და დავის შესახებ მისთვის ცნობილი არ ყოფილა.

2.3. მოპასუხე ა----- ა-----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ნ--- მ-----ე არის მისი

მეუღლე და 2004 წლიდან სადავო ბინაში ცხოვრობს მისი ოჯახი კანონის მოთხოვნათა დაცვით შედგენილი ხელშეკრულების საფუძველზე.

2. მესამე პირის პოზიცი-:

მესამე პირმა ნ----- ჩ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მ----- მ-----ი იმყოფებოდა სანოტარო ბიუროში, მის მიერ დადგენილი იქნა მხარეთა ვინაობა და გამოვლენილი ნების ნამდვილობა, რომელიც ეჭვს არ იწვევდა.

-ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 07 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი მ----- - მ-----სა და ნ--- მ-----ეს შორის, 2004 წლის 27 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ბათილად იქნა ცნობილი ნ--- მ-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის, 2014 წლის 22 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი ა----- ა-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის 2015 წლის 04 თებერვალს გაფორმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. ს----- მ-----ა და კ----- მ-----ი ცნობილ იქნენ ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში მდებარე უძრავი ქონების, ს/კ 8----- მესაკუთრეებად. მოპასუხეებს ნ--- მ-----ეს, გ----- ჯ-----სა და ა----- ა-----ეს მოსარჩეელების ს----- მ-----ასა და კ----- მ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 3441 ლარის ოდენობით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც მნიშვნელობა ექნებოდა საქმის გადაწყვეტისათვის არ არსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული ცნობა-დახასი-თების თანახმად, ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში მდებარე უძრავი ქონება 27.07.2004წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ირიცხებოდა ნ--- მ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასი-თება (ტომი 1, ს.ფ. 108)

3.2.2. საქმეში წარმოდგენილი- სანოტარო წესით გაფორმებული უძრავი

ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დათარიღებული 2004 წლის 27 ივლისით, რეესტრში რეგისტრაციის N-----, რომლის მიხედვით გამყიდველი-მ----- მ-----ი დაბადებული 1940წ. 25 დეკემბერს და მყიდველი ნ--- მ-----ე; აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, გამყიდველი მ----- მ-----ი საკუთრებაში გადასცემს ნ--- მ-----ეს უძრავ ქონებას მდებარე, ქ. მ-----, გ----- ქ. N24-ში. ნასყიდობის საგანი შეფასებული- 2500 ლარად. ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილი- ქართულ და რუსულ ენებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 27.07.2004წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 54-60)

3.2.3. 27.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ--- მ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: 8-----, მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი-: 2013 წლის 20 აგვისტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 117)

3.2.4. 2014 წლის 22 სექტემბერს, ნ--- მ-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ--- მ-----ემ გ----- ჯ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. მ-----, გ----- ქ. N24, საკადასტრო კოდით: 8-----, ნასყიდობის ფასი - 30000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.09.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 115-116)

3.2.5. 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. მ-----, გ----- ქ. N24-ში, საჯარო რეესტრში აღირიცხა გ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი-: 2014 წლის 02 ოქტომბერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 43)

3.2.6. 2015 წლის 04 თებერვალს, გ----- ჯ-----სა და ა----- ა-----ეს შორის, სანოტარო ფორმის დაცვით გაფორმდა სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მიხედვით, ა----- ა-----ემ გ----- ჯ-----ს ასესხა 10000 ლარი 2017 წლის 04 თებერვლამდე, საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლებით. სესხის უზრუნველსაყოფად ა----- ა-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში

მდებარე უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.02.2015წ. ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 107-110)

3.2.7. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 13 ივნისს გაცემული დასკვნის მიხედვით ბლოკნოტებში და ორ ფოტოსურათზე არსებული ხელნაწერები შესრულებული- ერთი და იმავე პირის მიერ, ხოლო ორცალ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე რეესტრში რეგისტრაციის N----- დათ: 27.07.2004წ. და თანდართულ რუსულ თარგმანზე მ----- მ-----ის გვარით, რუსულ ენაზე არსებული ხელმოწერები შესრულებული- სხვა პირის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 13 ივნისის დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 22-31)

3.2.8. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობით დგინდება, რომ 1946 წლის 25 დეკემბერს დაბადებული მ----- მ-----ს 2004 წლის 01 ი-ნვრიდან - 2013 წლის 06 ნოემბრამდე საზღვარი არ გადაუკვეთი-. ასევე, წარმოდგენილი- შსს მომსახურების სააგენტოს მიერ, 2015 წლის 24 აგვისტოს გაცემული ცნობა, საიდანაც დგინდება, რომ 1946 წელს დაბადებულ მ----- მ-----ის 2004 წლის 01 აპრილიდან - 2015 წლის 17 აგვისტომდე საზღვარი გადაკვეთილი არ აქვს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ცნობები (ტომი 1, ს.ფ. 40)

3.2.9. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქვემო ქართლის სამხარეო მთავარი სამმართველოს, მ-----ს რაიონული სამმართველოს 2015 წლის 15 მაისის წერილით დგინდება, რომ შსს მ-----ს რაიონულ სამმართველოში მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე N031110114001, მ----- - მ-----სა და ნ--- მ-----ეს შორის საცხოვრებელ სახელზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაყალბების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. საქმის მასალებით არ დგინდება, მიღებული- თუ არა სისხლის სამართლის საქმეზე სასამართლოს შემაჯამებელი გადაწყვეტილება (განაჩენი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქვემო ქართლის სამხარეო მთავარი სამმართველოს, მ-----ს რაიონული სამმართველოს 2015 წლის 15 მაისის წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 42)

3.2.10. ქ. სალონიკის სამოქალაქო აქტების რეგისტრაციის განყოფილების მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით მ----- მ-----ი გარდაიცვალა 2009 წლის 16 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 63)

3.2.11. 1975 წლიდან ს----- მ-----ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა მ----- მ-----თან. მათ შეეძინათ შვილი, 1973 წელს დაბადებული კ----- მ-----ი. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 65)

- დაბადების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 164)

3.2.12. საბერძნეთის რესპუბლიკის ხანიის პრეფექტურის თვითმმართველობის ორგანოს ადმინისტრაციული მომსახურების სამმართველოს სამოქალაქო და მუნიციპალური მდგომარეობის განყოფილების კოზანის პრეფექტის 1999 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილებით მ----- მ-----ს მიენიჭა საბერძნეთის მოქალაქეობა და ჩაიწერა შემდეგი სახელით: „მ----- მ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 136)

3.2.13. 2016 წლის 29 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დადგენილი-, რომ კ----- და ს----- მ-----ებმა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეებმა მიიღეს აწ გარდაცვლილი მ----- მ-----ის დანაშთი მთელი სამკვიდრო ქონება, მათ შორის მოთხოვნის უფლება ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 155-157)

3.2.14. მტკიცებულებათა ერთობლივი შეფასების საფუძველზე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მ----- მ-----ის, 2004 წლის 27 ივლისს, უძრავი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენი-.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მი-ჩნი-, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის დადება გამოწვეული იყო ნ--- მ-----ის შესაძლო პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების მოტივით

და იგი მიზნად არ ისახავდა შესაბამისი იურიდიული შედეგების წარმოშობას, რის გამოც მასსა და გ----- ჯ-----ს შორის, 2014 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ა----- ა-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის 2015 წელს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება წარმოადგენენ მოჩვენებით გარიგებებს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართული- სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ (50-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 477-ე მუხლების გათვალისწინებით, შეიძლება ითქვას, რომ ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიანად არის დამოკიდებული მესაკუთრის ნებაზე. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა „საკუთრების განკარგვის თავისუფლება“ და აღნიშნა, რომ „საკუთრების განკარგვის თავისუფლებასთან გვაქვს საქმე, როცა ეს განკარგვა მესაკუთრის თავისუფალი ნების შედეგად ხდება და იგი წარმოადგენს სუვერენული უფლების რეალიზაციის გამოვლინებას“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს №1/2/411 გადაწყვეტილება; 19.12.2008წ.).

მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი, მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასი-თის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. ამდენად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს იმან, ვისაც მი-ჩნი-, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება.

მოჩვენებითი გარიგება მოკლებული- ნამდვილობას და მხარეთა მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილეს ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი და მათ არ სურთ გარიგების შესრულება. ასეთი გარიგების შედეგად კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა ორივე მხარის ინტერესი და მიზანი უნდა იყოს.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მი-ჩნი-, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის დადება გამოწვეული იყო ნ--- მ-----ის შესაძლო პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების მოტივით და იგი მიზნად არ ისახავდა შესაბამისი იურიდიული შედეგების წარმოშობას, რის გამოც მასსა და გ----- ჯ-----ს შორის, 2014 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ა----- ა-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის 2015 წელს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება წარმოადგენენ

მოჩვენებით გარიგებებს.

სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (იხ. სუსგ 21.07.2014წ. საქმე №ას-355-334-2014;სუსგ 14.07.2014წ. საქმე №ას-375-352-2014).

აღნიშნული გადაწყვეტილება გ----- ჯ-----მა, ა----- ა-----ემ და ნ--- მ-----ემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვს.

საჩივრის ავტორის მითითებით რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილება დაამყარა შინაგან საქმეთა სამინისტროს საგამოძიებო მასალებზე და ექსპერტიზის დასკვნაზე, სადაც ისიც კი არა არის დადგენილი ექსპერტიზის შესადარებელი ნიმუშები ეკუთვნის თუ არა 2009 წელს გარდაცვლილ მ----- მ-----ს.

საჩივრის ავტორის მითითებით, როცა 2017 წლის 3 მაისს სასამართლომ დაასრულა საქმის განხილვა, 2017 წლის 19 მაისს დანიშნა საბოლოო გადაწყვეტილების გამოცხადების დღე, რითაც შეცდომაში შეიყვანა მოპასუხე მხარე, რადგან მოპასუხეები დარჩნენ დაცვის გარეშე და ამ სხდომაზე სასამართლო დაუბრუნდა მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპს და ეს პროცედურა განხორციელდა მოპასუხეთა და მათი ადვოკატების მონაწილეობის გარეშე, რითაც დაარღვი- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 229-ე, 233-ე მუხლები.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო

საჩივარი დასაშვები- 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.

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს.

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ აწ გარდაცვლილი მ----- მ-----ის ნამდვილი ნება არ მოიცავდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას. მას არ გამოუხატავს ნება ხელშეკრულების დადებაზე. ანუ, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნასყიდობის საგნის მესაკუთრეს არც პირადად და არც წარმომადგენლის მეშვეობით არ გამოუვლენი- ნება სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე.

გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართული- სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ (50-ე მუხლი).

გარიგების დადებისათვის აუცილებელი- მხარემ გამოავლინოს ნამდვილი ნება. მესაკუთრის ქონების გასხვისება მისი ნამდვილი ნების გამოვლინება უნდა იყოს. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი ნების გამოვლენა არ არსებობს, შესაბამისად არ არსებობს ნ--- მ-----ის სახელზე სადავო სახლზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის საფუძველი.

4.2. სააპელაციო პალატას დადგენილად მი-ჩნი- შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1998 წლიდან ს----- მ-----ის ოჯახი საცხოვრებლად წავიდა საბერძნეთის რესპუბლიკაში. 2013 წელს ს----- მ-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ მათი საცხოვრებელი სახლი მდებარე, ქ. მ-----, გ----- ქ. N24-ში, თითქოსდა მის მიეუღლეს აწ გარდაცვლილ მ----- მ-----ს, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაუსხვისებინ- მოსარჩელის დის შვილზე ნ--- მ-----ეზე.

4.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული ცნობა-დახასი-თების თანახმად, ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში მდებარე უძრავი ქონება 27.07.2004წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ირიცხებოდა ნ--- მ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასი-თება (ტომი 1, ს.ფ. 108)

4.2.2. საქმეში წარმოდგენილი- სანოტარო წესით გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დათარიღებული 2004 წლის 27 ივლისით, რეესტრში რეგისტრაციის N-----, რომლის მიხედვით გამყიდველი- მ----- მ-----ი დაბადებული 1940წ. 25 დეკემბერს და მყიდველი ნ--- მ-----ე; აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, გამყიდველი მ----- მ-----ი საკუთრებაში გადასცემს ნ--- მ-----ეს უძრავ ქონებას მდებარე, ქ. მ-----, გ----- ქ. N24-ში. ნასყიდობის საგანი შეფასებული- 2500 ლარად. ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილი- ქართულ და რუსულ ენებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 27.07.2004წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 54-60)

4.2.3. 27.07.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ--- მ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: 8-----, მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი-: 2013 წლის 20 აგვისტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 117)

4.2.4. 2014 წლის 22 სექტემბერს, ნ--- მ-----ესა და გ----- ჯ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნ--- მ-----ემ გ----- ჯ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. მ-----, გ----- ქ. N24, საკადასტრო კოდით: 8-----, ნასყიდობის ფასი - 30000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.09.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 115-116)

4.2.5. 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. მ-----, გ----- ქ. N24-ში, საჯარო რეესტრში აღირიცხა გ----- ჯ-----ის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი-: 2014 წლის 02 ოქტომბერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 43)

4.2.6. 2015 წლის 04 თებერვალს, გ----- ჯ-----სა და ა----- ა-----ეს შორის, სასაჯარო ფორმის დაცვით გაფორმდა სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მიხედვით, ა----- ა-----ემ გ----- ჯ-----ს ასესხა 10000 ლარი 2017 წლის 04 თებერვლამდე, საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლებით. სესხის უზრუნველსაყოფად ა----- ა-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ქ. მ-----ში, გ----- ქ. N24-ში მდებარე უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.02.2015წ. ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 107-110)

4.2.7. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 13 ივნისს გაცემული დასკვნის მიხედვით ბლოკნოტებში და ორ ფოტოსურათზე არსებული ხელნაწერები შესრულებული- ერთი და იმავე პირის მიერ, ხოლო, ორცალ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე რეესტრში რეგისტრაციის N----- დათ: 27.07.2004წ. და თანდართულ რუსულ თარგმანზე მ----- მ-----ის გვარით, რუსულ ენაზე არსებული ხელმოწერები შესრულებული- სხვა პირის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს 2014 წლის 13 ივნისის დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 22-31)

4.2.8. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობით დგინდება, რომ 1946 წლის 25 დეკემბერს დაბადებული მ----- მ-----ს 2004 წლის 01 იანვრიდან - 2013 წლის 06 ნოემბრამდე საზღვარი არ გადაუკვეთი-. ასევე, წარმოდგენილი- შსს მომსახურების სააგენტოს მიერ, 2015 წლის 24 აგვისტოს გაცემული ცნობა, საიდანაც დგინდება, რომ 1946 წელს დაბადებულ მ----- მ-----ის 2004 წლის 01 აპრილიდან - 2015 წლის 17 აგვისტომდე საზღვარი გადაკვეთილი არ აქვს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ცნობები (ტომი 1, ს.ფ. 40)

4.2.9. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქვემო ქართლის სამხარეო მთავარი სამმართველოს, მ-----ს რაიონული სამმართველოს 2015 წლის 15 მაისის წერილით დგინდება, რომ შსს მ-----ს რაიონულ სამმართველოში

მიმდინარეობს გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე N031110114001, მ-----
მ-----სა და ნ--- მ-----ეს შორის საცხოვრებელ სახელზე გაფორმებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების გაყალბების ფაქტზე, დანაშაული
გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე
მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. საქმის მასალებით არ დგინდება,
მიღებული- თუ არა სისხლის სამართლის საქმეზე სასამართლოს შემაჯამებელი
გადაწყვეტილება (განაჩენი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქვემო ქართლის სამხარეო
მთავარი სამმართველოს, მ-----ს რაიონული სამმართველოს 2015 წლის 15
მაისის წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 42)

4.2.10. ქ. სალონიკის სამოქალაქო აქტების რეგისტრაციის განყოფილების მიერ
გაცემული ცნობის მიხედვით მ----- მ-----ი გარდაიცვალა 2009 წლის 16
ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 63)

4.2.11. 1975 წლიდან ს----- მ-----ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში
იმყოფებოდა მ----- მ-----თან. მათ შეეძინათ შვილი, 1973 წელს
დაბადებული კ----- მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 65)

- დაბადების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 164)

4.2.12. საბერძნეთის რესპუბლიკის ხანიის პრეფექტურის თვითმმართველობის
ორგანოს ადმინისტრაციული მომსახურების სამმართველოს სამოქალაქო და
მუნიციპალური მდგომარეობის განყოფილების კოხანის პრეფექტის 1999 წლის
04 ივნისის გადაწყვეტილებით მ----- მ-----ს მიენიჭა საბერძნეთის
მოქალაქეობა და ჩაიწერა შემდეგი სახელით: „მ----- მ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 136)

4.2.13. 2016 წლის 29 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დადგენილი-, რომ
კ----- და ს----- მ-----ებმა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეებმა მიიღეს აწ
გარდაცვლილი მ----- მ-----ის დანაშთი მთელი სამკვიდრო ქონება, მათ
შორის მოთხოვნის უფლება ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

სასამართლო მტკიცებულებების შეფასებას ახდენს კანონით დადგენილი პრინციპების საფუძველზე შეჯიბრობითობის პირობებში, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად, ლოგიკის აღირებული კანონების გამოყენებით.

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. საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლია-თ, თავი-ნთი 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.

სამოქალაქო დავათა განხილვა სასამართლოში ხორციელდება შეჯიბრობითობის პირობებში. სასამართლოს მიერ ობიექტური ჭეშმარიტების დადგენა არ ხდება. თუ მხარე, რომელსაც მტკიცების ტვირთი ეკისრება, სასამართლოს წარუდგენს საკმარის მტკიცებულებებს, რომელიც ერთობლიობაში წარმოადგენს მოსამართლის რწმენის საფუძვლს სადავო ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარე მითითებული გარემოებებითა და მტკიცებულებებით ვერ აბათილებს მათ, ფაქტი დადგენილად უნდა ჩაითვალოს.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი- მტკიცებულებები, რომელთა სრული, ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევა და შეფასება განხორციელდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, სააპელაციო სასამართლოს აზრით, უტყუარ საფუძველს ქმნიდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასამართლოს შინაგანი რწმენისათვის, რომ მ----- მ-----ის, 2004 წლის 27 ივლისს, უძრავი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენი-.

მოპასუხეს, რომელზეც მოსარჩელის მიერ სარწმუნო მტკიცებულებების წარმოდგენის შემდეგ მტკიცების ტვირთი გადადის, არ მიუთითები-, რაიმე

მტკიცებულებაზე, რომლითაც დადასტურდება საწინააღმდეგო. არ წარმოუდგენი- მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებდა ხელშეკრულების დადების დროს გამყიდველის საქართველოში ყოფნას, არ მიუღი- ზომები რომ წარმოედგინა ხელმოწერის სხვა ნიმუშები, რათა ჩატარებულიყო ექსპერტიზა სრული ჭეშმარიტების დადგენის მიზნით.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატა სრულად იზი-რებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ საქმეში წარმოდგენილი- შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობები, საიდანაც დგინდება, რომ მ----- მ-----ის სადავო პერიოდში სახელმწიფო საზღვარი არ გადაუკვეთი-, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი- საბერძნეთის ოფიცი-ლური ორგანოების მიერ გაცემული ცნობები და გადაწყვეტილებები, საიდანაც დგინდება, რომ მ----- მ-----ს 1999 წლიდან მიღებული ჰქონდა საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეობა და ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა საბერძნეთის რესპუბლიკაში; აღნიშნულ ფაქტს ასევე ადასტურებენ მოწმეებიც; სასამართლო ასევე მხედველობაში იღებს საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტის დასკვნას, რომლითაც არ დგინდება ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მ----- მ-----ის სახელით შესრულებული ხელმოწერის გამყიდველისათვის კუთვნილება; გარდა ამისა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ მინდობილობაზე, საიდანაც დგინდება, რომ 2004 წლის 10 მაისს, მ----- მ-----ი იმყოფებოდა საბერძნეთის რესპუბლიკაში, ქ. ხანი-ში. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დგინდება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მ----- მ-----ი საქართველოში იმყოფებოდა, რაც კიდევ უფრო ამყარებს მოსარჩელის მიერ მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულ გარემოებას მ----- მ-----ის სახელით გამოვლენილი ნების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო ვერ გაიზი-რებს მოპასუხეთა წარმომადგენლის მოსაზრებას მ----- მ-----ის მიერ, სასაზღვრო კონტროლის გარეშე, არალეგალურად სახელმწიფო საზღვრის გადმოკვეთასთან დაკავშირებით, ვინაიდან, აღნიშნული მოსაზრება ემყარება მხოლოდ ვარაუდებს და არ არის გამყარებული ისეთი ფაქტებითა და მტკიცებულებებით, რომელიც მიუთითებდა ამგვარი ქცევის საჭიროებაზე. საქმის მასალებით დადგენილი-, რომ მ----- მ-----ის, სადავო პერიოდში მიღებული ჰქონდა საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეობა, შესაბამისად, ამ პირობებში მოპასუხის მიერ მითითებული არგუმენტი ყოველგვარ საფუძველს არის მოკლებული.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ნ--- მ-----ეს, 2014 წლის 22 სექტემბერს უძრავი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენი-.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებულ შეფასებებს აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით.

მოპასუხე მხარემ დაადასტურა ის გარემოება, რომ გ----- ჯ-----ი და ნ--- მ-----ე არი-ნ ნათლიები (იხ. 03.05.2017წ. სხდომის ოქმი 15:07:42), ხოლო ა----- ა-----ე არის ნ--- მ-----ის მეუღლე. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან 4 თვეში, გ----- ჯ-----სა და ა-----ა-----ეს შორის გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად ა----- ა-----ე გ----- ჯ-----ისათვის 10 000 ლარის გადაცემის სანაცვლოდ, სესხის უზრუნველყოფის მიზნით აფორმებს იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებას. ამასთან, მხარეები ადასტურებენ, რომ ნ--- მ-----ე და ა----- ა-----ე მუდმივად ცხოვრობენ სადავო ბინაში და მათ არც ხელშეკრულების დადებამდე და არც მის შემდგომ, საცხოვრებელი სახლის მფლობელობა არ შეუწყვეტი-თ. სასამართლო მხედველობაში იღებს ასევე მოპასუხის ახსნა-განმარტებას ბინის გასხვისებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, მოპასუხეთა წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ნ--- მ-----ემ გ----- ჯ-----ს მიჰყიდა სახლი, რომელსაც სრულად არ დაუფარავს ნასყიდობის საფასური, რის გამოც გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება დარჩენილ თანხაზე (იხ. 03.05.2017წ. სხდომის ოქმი 15:07:42). მოპასუხეს ასევე მითითებული აქვს შესაგებელში, რომ უძრავი ქონების ღირებულება 113 000 ლარზე მეტი-, თუმცა არ ირკვევა, რატომ მოხდა უძრავი ქონების გასხვისება 30 000 ლარად; ყოველივე ამას კი წინ უძღვის ს----- მ-----ის 2013 წლის 20 ნოემბრის განცხადება და სისხლის სამართლოს საქმეზე გამოძიების დაწყება.

გარიგება არის ორი ან მეტი პირის კონსენსუსის შედეგი და ამ გზით მხარეები იმ მიზნის რეალიზაცი-ს ახდენენ, რამაც ხელშეკრულების დადება განაპირობა. მიზანი კი სხვადასხვა გარემო ფაქტორების შედეგად ყალიბდება, მაგალითად, მატერი-ლური სარგებლის, დოვლათის მიღება და ა.შ. სწორედ ამიტომ, ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები მხარეთათვის შესასრულებლად სავალდებულოა, ვინაიდან, ხელშეკრულება შესრულებაზე ორიენტირებული აქტი-, მხარეების მიერ დასახული მიზნის მიღწევა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებამ უნდა უზრუნველყოს. რიგ შემთხვევებში, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება დადებული- 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 იცი-ნ, რომ ისინი შეზღუდულები არ იქნები-ნ დადებული ხელშეკრულებით.

ასეთ გარიგებებს ფორმალური ნაკლოვანებები თითქმის არ ახასი-თებს. აქ გადამწყვეტი- მხარეთა რეალური ნების დადგენა. თვალთმაქცური გარიგების დროს არ მიიღწევა ის ტიპიური შედეგი, რომელსაც ნამდვილი გარიგების დადებისას აქვს ადგილი. მხარეები არ ისწრაფვი-ნ 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, ბათილი-გარიგება, რომელიც დადებული- 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 მი-წოდოს 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.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, მოჩვენებითი გარიგების არსებობის შემთხვევაში ნების გამოვლენის გარეგანი დათქმა არ არსებობს. ამ შემთხვევაში აუცილებელი-ა, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები შეთანხმებით მოქმედებდნენ და ნების ნაკლს ორივე აცნობიერებდეს. მოჩვენებითი გარიგების დროს კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. **სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველ ნაწილში იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე, მისი მიმღები იმ განზრახვის გარეშე მოქმედებენ, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მოჩვენებით გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამოვლენის შესახებ.** ამ შემთხვევაში, ორივეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას იურიდიული შედეგი არ მოჰყვება. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ძირითადად, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებული- მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მოჩვენებით გარიგებად მიიჩნიოს, აუცილებელი- ისეთი ფაქტობრივი

გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას არ შეესაბამება. ამ მხრივ, მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას (მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტთან მიმართებით იხ. გაჩინების 25-ე პუნქტი) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-921-861-2017*).

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ხელშეკრულებები ოჯახის ახლობლებს შორის გაფორმდა, რაც დადებული გარიგებების ნამდვილობასთან მიმართებით ეჭვს ბადებს. როგორც წესი, უძრავი ქონების შეძენა უამრავ ფორმალობასთან არის დაკავშირებული, კერძოდ, საჭიროა გასაყიდი ქონების შესახებ ინფორმაციის გავრცელება, მყიდველის მოძიება, ფასზე შეთანხმება, ნასყიდობის ფასის გადახდა, მყიდველის მიერ შესაბამისი რისკების დაზღვევა და ა.შ., აღნიშნული ეტაპების თანმიმდევრული და საფუძვლი-ნი გავლა ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ნამდვილი ნების გამოვლენის ერთ-ერთი მიმანიშნებელი გარემოებაა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომელიც მიუთითებდა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმებას, წინ უსწრებდა მხარეთა შორის მოლაპარაკება, ან თუნდაც, ნასყიდობის საგნის ფასის რეალურად გადახდის ფაქტს დაამტკიცებდა. ამასთან, არ დასტურდება, რომ ა----- ა-----ე და ნ--- მ-----ე მუდმივად ცხოვრობდნენ სადავო ბინაში. ასევე, უმნიშვნელოვანესი- მყიდველთა ვინაობაც. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ორივე შემძენი - ნ--- მ-----ე არის მოსარჩელე ს----- მ-----ის დისშვილი, გ----- ჯ-----ი არის ოჯახის ახლობელი და ის და ნ--- მ-----ე ნათლიები არი-ნ. ა----- ა-----ე კი არის ნ--- მ-----ის მეუღლე. საკასაციო პალატამ არაერთხელ განმარტა, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება დაახლოვებულ პირებს - ნათესავებს, ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის იდება, **უნდა ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილი- არსებული ვალდებულებებისა და, ასევე, მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე** (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-1347-1272-2012*, ასევე 2013 წლის 1 თებერვლის განჩინება საქმეზე *ნას-1439-1357-2012*).

აპელანტ მხარეს არ წარმოუდგენი- მტკიცებულება, რომელიც სასამართლოს დაარწმუნებდა ასეთი მაღალი რისკის გაწევის მართლზომიერებაში. სწორედ აპელანტ მხარეს უნდა ემტკიცებინა თუ რა გარემოებებს უკავშირდებოდა ამგვარი რისკის გაწევა, ან თუნდაც, ემტკიცებინა ფაქტი მასზედ, რომ ასეთი შეთანხმება მხარეებს შორის ნამდვილად/რეალურად შედგა. აღნიშნული გარემოების ამსახველი მტკიცებულებები საქმეში არ არსებობს, ეს კი სააპელაციო პალატას, უმყარებს რწმენას, რომ სადავო გარიგებების გაფორმება მხოლოდ მოჩვენებითად, რეალური სამართლებრივი შედეგის დადგომის

სურვილის გარეშე, მოხდა.

- გარიგების მხარეთა იდენტიფიცირება და მათი ვინაობის დადგენა უმნიშვნელოვანესი-, რადგან სწორედ აღნიშნულს აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა გარიგებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი შედეგების განსასაზღვრად, კერძოდ, აღნიშნული საკითხი უკავშირდება უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხს. როგორც წესი, კეთილსინდისიერი შემძენი დაცული- გარიგების ბათილობასთან დაკავშირებული ნეგატიური შედეგებისგან, რადგან იგი დამდგარი შედეგის მიმართ კეთილსინდისიერი-, განსხვავებით პირისგან, რომელმაც იცოდა ან შეიძლებოდა სცოდნოდა იმ გარემოებათა არსებობის შესახებ, რომელიც გარიგების შეცილებას ან მის ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო. პალატა განმეორებით მი-პყრობს ყურადღებას უზენაესი სასამართლოს იმ პრაქტიკაზე, რომლითაც განმარტებული-, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება დაახლოებულ პირებს, ნათესავებს ან და ოჯახის წევრებს შორის იდება, მაშინ მიიჩნევა, რომ შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია- გაქარწყლებული-, რადგან ითვლება, რომ ისინი ბუნებრივად ისეთ მდგომარეობაში არი-ნ, რა დროსაც, ალბათობის მაღალი ხარისხით, მათთვის ცნობილი უნდა იყოს გარიგების ბათილობის წინაპირობების შესახებ. შესაბამისად ამ პირობებში მათზე შეუძლებელი- კეთილსინდისიერი შემძენისთვის კანონით მინიჭებული დაცვითი მექანიზმების გავრცელება. ამიტომ, სწორედ ისინი იყვნენ ვალდებული ემტკიცებინათ, რომ მიუხედავად აღნიშნული ფაქტისა, მათ მიერ დადებული გარიგება ნამდვილი ნების გამოვლენის შედეგი იყო და რომ მისი გაფორმება მოჩვენებით ხასი-თს არ ატარებდა.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ სადავო ქონება მინიმალურ, მის მდებარეობასა და ღირებულებასთან შეუფერებელ ფასად გაიყიდა, აღნიშნული კი წინააღმდეგობაში მოდის თავად აპელანტი მხარეების მიერ დასახელებულ მიზეზთან, რომლის თანახმადაც, სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა თავის დაზღვევის მიზნით (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 11 ივლისის სხდომის ოქმი, 14:23:22), მით უფრო, იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალებით არც გამყიდველის მიერ ნასყიდობის მითითებული ფასის მიღება არ დგინდება.

- სამოქალაქო პროცესში მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლი-ნი გადანაწილების პრინციპი არსებობს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, როგორც წესი, გარიგების მოჩვენებითობა და შემძენის არაკეთილსინდისიერება მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს, თუმცა, იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება ახლო ნათესავებს, დაახლოვებულ პირებს ან/და ოჯახის წევრებს შორის იდება, მით უფრო, როდესაც სახეზეა უსასყიდლო

გარიგება, როგორც ეს ეკა ნონიკაშვილსა და ქეთევან ხარდი-ნს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების შემთხვევაში მოხდა, ასეთ ვითარებაში არსებობს პრეზუმფცია, რომ ახლო ნათესავმა (დედამ, შვილმა, დამ, ძმამ, მეუღლემ) იცოდნენ გარიგების ბათილობის წინაპირობების თაობაზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ახლო ნათესავებს შორის გარიგების დადების პირობებში, მით უფრო, თუ გარიგება უსასყიდლო ხასი-თისაა, შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია არ არსებობს, რაც იმთავითვე მტკიცების ტვირთის შებრუნების საფუძველი- (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-1347-1272-2012* და 2013 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-1439-1357-2012*). იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს, დედა-შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის იდება, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილი- არსებული ვალდებულებებისა და ასევე, მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე.

- ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და სესხის, იპოთეკის და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მხარეთა მიერ გამოხატული ნება ნამდვილი ნების გამოხატვას არ წარმოადგენდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. პალატა განმარტავს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული დაკავშირებული- არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია- ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს, მაგალითად, გარიგების დადების მოჩვენებითობა, რომელიც რეალური შედეგის დადგომისკენ არ არის მიმართული. ასეთ შემთხვევებში, ნების გამომვლენი, ვერ იქნება დაცული გამოვლენილი არანამდვილი ნების თანმდევი უარყოფითი შედეგებისაგან, რომელიც გარიგების ბათილობას უკავშირდება.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, როცა 2017 წლის 3 მაისს სასამართლომ დაასრულა საქმის განხილვა, 2017 წლის 19 მაისს დანიშნა საბოლოო გადაწყვეტილების გამოცხადების დღე, რითაც შეცდომაში შეიყვანა მოპასუხე მხარე, რადგან მოპასუხეები დარჩნენ დაცვის გარეშე და ამ სხდომაზე სასამართლო დაუბრუნდა მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპს და ეს პროცედურა განხორციელდა მოპასუხეთა და მათი ადვოკატების მონაწილეობის გარეშე,

რითაც დაარღვი- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 229-ე, 233-ე მუხლები.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმა საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. სხდომაზე, რომელსაც აპელანტი უთითებს, არ გადაწყვეტილა რაიმე საკითხი, რომელიც შემდგომში საფუძვლად დაედო პირველი ან სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას. აღნიშნული სხდომის შემდეგ არაერთი სხდომა ჩატარდა და მხარეებს ჰქონდათ შესაძლებლობა თავი-ნთი პოზიციის დაფიქსირების.

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძველით. ამავე კოდექსის 1421-ე მუხლის შესაბამისად, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სასამართლო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო.

ამავე კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ კ----- და ს----- მ-----ების სარჩელი უძრავ ქონებაზე მესაკუთრეებად ცნობის შესახებ მართებულად დაკმაყოფილდა.

- **ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით**, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნი-ნ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებული-. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის

მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტთა მიერ გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. გ----- ჯ-----ის, ნ--- მ-----ისა და ა----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 07 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება მის გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილი- განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებული- გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვი-ნეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელი-.

თავმჯდომარე

**მიხეილ
გოგიშვილი**

მოსამართლეები

დი-ნა

ბერეკაშვილი

**ქეთევან
დუგლაძე**