



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

19 ივნისი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

თავმჯდომარე (მომხსნებელი) - ანა გოგიშვილი
მოსამართლეები: ხათუნა არევაძე, ეკატერინე ცისკარიძე

სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაიძე

აპელანტი - თ----- კ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- კ-----ე;

წარმომადგენელი - მ-----ი;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი - თ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი 2013 წლის 17 ივლისს თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონებიდან, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში, ნაწილზე 20 კვ.მ. ს/ კ №01.18.03.062.017.01.503, ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბათილად იქნა ცნობილი 2013 წლის 17 ივლისს თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონებიდან ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში, ნაწილზე - 18.29 კვ.მ. ს/ კ №01.18.03.062.017.01.507 ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბათილად იქნა ცნობილი 2013 წლის 17 ივლისს თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის ნაწილზე 8.74 კვ.მ. ს/ კ

№01.18.03.062.017.01.509 ნასყიდობის ხელშეკრულება. სარჩელის მოთხოვნა 2013 წლის 17 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებებით გადაცემულ უძრავ ქონებაზე თ----- კ-----ის საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 11 დეკემბერს თ----- კ-----ესა და გ----- ხ----- ეს შორის უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 17.19 კვ.მ. ს/ კ №01.18.03.062.017.01.503, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 28 ოქტომბერს თ----- კ-----ესა და გ----- ხ----- ეს შორის უძრავი ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში სხვენი 15 კვ.მ. ს/ კ №01.18.03.062.017.01.507 დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 11 დეკემბერს თ----- კ-----ესა და გ----- ხ----- ეს შორის უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 7 კვ.მ. ს/ კ №01.18.03.062.017.01.509, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღდგა მოსარჩელე თ----- კ-----ის საკუთრების უფლება გ----- ხ-----ესთან გაფორმებული 2015 წლის 28 ოქტომბრისა და 2015 წლის 11 დეკემბრის ხელშეკრულებებით გადაცემული უძრავი ქონებიდან ნაწილზე: ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 17.19 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.01.503; ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში სხვენიდან ნაწილზე 15 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.507; ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 7 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.509.

2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2013 წლის 17 ივლისს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში ფართი 37.19 კვ.მ.-დან 20 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.503. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ნ----- კ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2.2. 2013 წლის 17 ივლისს, გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 33. 29 კვ.მ. ფართიდან 18.29 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.507. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ნ----- კ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2.3. 2013 წლის 17 ივლისს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 15.74 კვ.მ.-დან ფართიდან 8.74 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.509. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ნ----- კ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2.4. 2013 წლის 11 დეკემბერს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველს გ----- ხ----- ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის

თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა, უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 37.19 კვ.მ.-დან 17.19 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.503. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი გ----- ხ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2.5. 2015 წლის 28 ოქტომბერს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველს გ----- ხ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა, უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში, სხვენის ფართიდან 33.29 კვ.მ.-დან 15 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.507. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი გ----- ხ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2.6. 2015 წლის 11 დეკემბერს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველს გ----- ხ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა, უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში ფართიდან ნაწილი 15,74 კვმ.. ს/კ №01.18.03.062.017.01.509. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი გ----- ხ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

2.7. თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის 2013 წლის 17 ივლისს გაფორმებული სამი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებით, მხარეებს შორის ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითი ურთიერთობა არ დაფარულა. ამასთან, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ რეალურად მხარეებს შორის გაფორმდა შეთანხმება ქონების განაწილების თაობაზე, რომლითაც თ----- კ-----ემ გამოავლინა ნება მისი კუთვნილი უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით გადაეცა ნ----- კ-----ისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის განმარტების გარდა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის სადავო გარიგების დადებამდე ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების არსებითი პირობების შესახებ შეთანხმების არსებობას. რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმების შემდეგ, ნ----- კ-----ის მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ფაქტს, რაც ცალსახად არის დადგენილი, როგორც მხარეთა განმარტებებით, ასევე მოწმის ჩვენებითაც, ამ გარემოებით არ დასტურდება, ასეთი შეთანხმების არსებობა სადავო გარიგების დადებამდე.

სარჩელში მითითებულ მეორე ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით, რაც შეეხება ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადაუხდელობას, სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობა, ასეთი გარემოების არსებობის შემთხვევაშიც, არ წარმოადგენს გარიგების მოჩვენებითობის დასადასტურებლად სათანადო ფაქტს, რადგან ეს გარემოება შეიძლება შეფასდეს

სახელშეკრულებო ვალდებულებითი ურთიერთობის სუბიექტების მხრიდან ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებად, რაც კრედიტორს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებამოსილებას ანიჭებს.

ამასთან, მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან, მოწმეთა ჩვენებებიდან და საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებიდან გამომდინარე, დადგენილია, რომ თ----- კ-----ე და ნ----- კ-----ე დაახლოებით 10 წლის განმავლობაში ცხოვრობდნენ ერთ ოჯახად, ეწოდნენ საერთო მეურნეობას და ჰყავთ ორი შვილი. ასევე დადგენილია, რომ მათ ერთად ცხოვრება შეწყვიტეს 2013 წლის ივნისიდან და არასრულწლოვანი შვილები მამასთან ცხოვრობენ. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადების თარიღი ემთხვევა იმ დროს, როდესაც მხარეებმა ცალ-ცალკე ცხოვრება გადაწყვიტეს და აგვარებდნენ ბავშვებთან ურთიერთობის საკითხს. (იხ. დაბადების მოწმობები, ს.ფ. 92-93, შეთანხმება, ს.ფ. 96-97). სასამართლოს მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობიდან და ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, მიაჩნია, რომ მათ შორის რეალურად ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ წარმოშობილა. ამ გარიგებით რეალურად მხარეებს შორის მოხდა შეთანხმება ქონების განაწილების თაობაზე, რითაც თ----- კ-----ემ გამოავლინა ნება უძრავი ქონებიდან ნაწილი საკუთრების უფლებით გადაეცა ნ----- კ-----ისათვის. სასამართლოს მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ 2015 წელს, სადავო გარიგებების დადების შემდეგ, ნ----- კ-----ემ სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა სადავო უძრავი ქონებების გასაუმჯობესებლად, ადასტურებს, რომ ის ამ ქონებების ნამდვილ მესაკუთრეს წარმოადგენს. ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ გაუხდია სადავოდ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოება იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ დაიწყო სარემონტო სამუშაოები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე გ----- ხ-----ემ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით გათვალისწინებული უფლება და ცნო თ----- კ-----ის სარჩელი მათ შორის 2015 წლის 11 დეკემბრისა და 2015 წლის 28 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავ ქონებებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მუხლების თანახმად, მოპასუხე გ----- ხ-----ის მიერ სარჩელის ცნობა, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის მოთხოვნა თ----- კ-----ესა და გ----- ხ-----ეს შორის სამი უძრავი ქონებიდან ნაწილზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის გამო. განსახილველ შემთხვევაში, თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები ბათილი გარიგებებია, რადგან ამ გარიგებებით მხარეებს შორის რეალურად არ წარმოშობილა ნასყიდობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულებითი ურთიერთობა და დაიფარა შეთანხმება ქონების

განაწილების შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ სადავო ფაქტობრივი გარემოების 3.2.7. პუნქტით, ცალსახად დადგენილია მესაკუთრე თ----- კ-----ის ნება ნ----- კ-----ისათვის უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ. სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მოთხოვნა ნ----- კ-----ესთან გაფორმებული ხელშეკრულებებით გადაცემული უძრავი ქონებების დაბრუნების შესახებ უსაფუძვლოა.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. განსახილველ შემთხვევაში, თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები ბათილი გარიგებებია, რადგან ამ გარიგებებით მხარეებს შორის რეალურად არ წარმოშობილა ნასყიდობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულებითი ურთიერთობები და დაიფარა შეთანხმება ქონების განაწილების შესახებ, რაც სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის საფუძველზე მოსარჩელისთვის ქონების დაბრუნების წინაპირობას წარმოადგენს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე განჩინებით მსჯელობის საგანს წარმოადგენს 2013 წლის 17 ივლისს თ----- კ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების იურიდიული ძალა.

2013 წლის 17 ივლისს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში ფართი 37.19 კვ.მ.-დან 20 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.503. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ნ----- კ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. 2013 წლის 17 ივლისს, გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 33. 29 კვ.მ. ფართიდან 18.29 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.507. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ნ----- კ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. 2013 წლის 17 ივლისს გამყიდველ თ----- კ-----ესა და მყიდველ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თ----- კ-----ემ მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონებიდან, მდებარე, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა №6-ში 15.74 კვ.მ.-დან ფართიდან 8.74 კვ.მ. ს/კ №01.18.03.062.017.01.509. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი ნ----- კ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და წარმოდგენილი მტკიცებულებები მოითხოვენ გამოკვლევას სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. დასახელებული ნორმის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

იმისათვის, რომ მხარეთა შორის დადებულ გარიგებას მისთვის თანმდევი შედეგი მოჰყვეს, იგი უნდა იყოს ნამდვილი. პირის შესაძლებლობა კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადოს ხელშეკრულება (ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი) განხორციელებადია იმ შემთხვევაში, თუ მას გააჩნია ნება გამოიყენოს ზემოდასახელებული შესაძლებლობა და გამოავლინოს იგი მისთვის სასურველი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისათვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნების გამოვლენა არის კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ მიმართული სუბიექტური ნების ობიექტურად შეცნობადი გაცხადება.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი აწესრიგებს ნების ნაკლის ისეთ შემთხვევებს, როგორცაა მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგება. 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. აღსანიშნავია, რომ სასამართლო ხშირად აწყდება სირთულეებს გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევისას, რადგან ფორმალური ნაკლოვანებები მას თითქმის არ ახასიათებს. გარიგების ასეთად მიჩნევისთვის აუცილებელია იმის დადგენა, რომ ხელშეკრულების დადებისას მხარეებს არ სურდათ იმ შედეგების მიღწევა, რაც გარიგების მოცემული სახისთვისაა დამახასიათებელი. მიუხედავად, მათი მსგავსებისა, ხელშეკრულების „თვალთმაქცური“ და „მოჩვენებითი“ ხასიათი სხვადასხვა სამართლებრივი კატეგორიაა მათთვის დამახასიათებელი და ერთმანეთისგან განსხვავებული ნორმატიული შინაარსით. თვალთმაქცური გარიგება ფართო გაგებით მოჩვენებითი გარიგებაა, თუმცა, მისგან განასხვავებს ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის თვალთმაქცურად დადებული გარიგების ბათილად ცნობისას, მათ შორის, სამართლებრივი ურთიერთობა კი არ სრულდება, არამედ შესაბამისი სამართლებრივი წინაპირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში მათი ნამდვილი შეთანხმების საფუძველზე წარმოიშვება.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს ქცევის წესს და იმპერატიულად მიუთითებს, რომ მხოლოდ გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევით არ უნდა შემოიფარგლოს სასამართლოს საქმიანობა. სასამართლომ უნდა იმსჯელოს რა გარიგება დაიფარა შეცდილებული გარიგებით და უნდა იხელმძღვანელოს დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესებით. ასეთ დროს, დიდი მნიშვნელობა გააჩნია მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. საყურადღებოა, რომ მოჩვენებითი გარიგებების დროს მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობის მტკიცების ტვირთი აკისრია მას, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება.

პალატა არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას სადავო გარიგებების ხასიათთან დაკავშირებით და ფაქტობრივი

სინამდვილის გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა ხაზი გაუსვას თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ასპექტებს, სახელდობრ, რამდენად შეესაბამება მხარეთა მიერ დადებული ხელშეკრულებებით განსაზღვრული უფლება-ვალდებულებები ფაქტობრივად არსებულ ურთიერთობას (უფლება-ვალდებულებებს). საკვანძო საკითხის - გარიგების თვალთმაქცური ხასიათი, სპეციფიკურობა პროცესუალურ ჭრილში მისი მტკიცების საშუალებაში გამოიხატება, კერძოდ, ასეთ დროს, რთულია გარიგების დამდები პირების ნების ნაკლის დამადასტურებელი პირდაპირი მტკიცებულებების წარმოდგენა, სასამართლო ძირითადად უნდა დაეყრდნოს არაპირდაპირ მტკიცებულებებს, უნდა შეაფასოს როგორც არსებული, ასევე წინმსწრები ვითარება, რომელშიდაც სადავო ხელშეკრულების დადება განხორციელდა; გარიგების დამდები პირების დამოკიდებულება და ა.შ. შესაბამისად, დაფარულია თუ არა სხვა გარიგება ვერ შეფასდება სუბიექტური კრიტერიუმით. რთულია ზღვარი გაივლოს მხარეთა შინაგან და გარეგან ნებას შორის, რის გამოც, გამოყენებულ უნდა იქნეს შეფასების ობიექტური ტესტი და ამ გზით განისაზღვროს სურდათ თუ არა მხარეებს სხვა გარიგების დაფარვა. სასამართლოსათვის აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შეთანხმებაზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

პალატა დადგენილად მიიჩნევა, რომ 2013 წლის 17 ივლისს მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელდა ხელშეკრულებაში მითითებული თანხის გადაცემა. თ----- კ-----ემ გამოავლინა ნება უძრავი ქონებიდან ნაწილი საკუთრების უფლებით გადაეცა ნ----- კ----- ისათვის. სასამართლოს მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ 2015 წელს, სადავო გარიგებების დადების შემდეგ, ნ----- კ-----ემ სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა სადავო უძრავი ქონებების გასაუმჯობესებლად, ადასტურებს, რომ ის ამ ქონებების ნამდვილ მესაკუთრეს წარმოადგენს. ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ გაუხდია სადავოდ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოება იმის თაობაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ დაიწყო სარემონტო სამუშაოები. ამდენად, სახეზე არ არის სიმულოვრებული გარიგება. ამავდროულად, აპელანტმა ვერ შეძლო დადასტურება იმისა **მხარეთა შორის თვალთმაქცური გარიგებით მათთვის რეალურად სასურველი რა გარიგება დაიფარა. აღნიშნული საკითხი კი, მნიშვნელოვანია, უკეთუ გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევით არ სრულდება სასამართლოს საქმიანობა და შემდეგ ეტაპზე უნდა განისაზღვროს იმავე მხარეთა უფლება-მოვალეობები დაფარული ხელშეკრულების საფუძველზე. შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების გათვალისწინებით, სადავო ხელშეკრულება არ ატარებს თვალთმაქცურ ხასიათს და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.**

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ----- კ-----ეს უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, ხოლო აპელანტს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება, თ----- კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს უძრავი ქონების ღირებულების (საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების თანახმად ქონების საერთო ღირებულება შეადგენს 50 000 აშშ დოლარს) 4%-ის ოდენობით - 5000 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა

1. თ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება.
3. თ----- კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 5000 ლარის გადახდა.
4. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი,

ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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

ანა გოგიშვილი

მოსამართლეები

ხათუნა არევაძე

ცისკარიძე

ეკატერინე