



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა  
საქართველოს სახელით**

საქმე N2ბ/7722-18  
2019 წელი

1 ოქტომბერი,

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
თავმჯდომარე - ქეთევან დუგლაძე  
მოსამართლეები: დიანა ბერეკაშვილი  
მიხეილ გოგიშვილი**

**სხდომის მდივანი - თამთა ოთარაშვილი**

**აპელანტი (მოსარჩელე) – ს-----**

**წარმომადგენელი – მ-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – მ-----**

**წარმომადგენელი – თ-----**

**დავის საგანი – ხელშეკრულების ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება –** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

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

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის

18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ს-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივლისის სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მ----- ი-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება მდებარე: ქ. თ-----ი, ე----- გ----- №-, საკადასტრო კოდი: 0----- -.

## **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

### **პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** 2014 წლის 10 იანვარს, ლ---- ფ-----ს და ს-----ა ა-----ს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ლ---- ა-----მა ს-----ა ა-----ს ასესხა 23 500 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად სესხის ძირითად თანხაზე 2.1% სარგებლის დარიცხვით და გადახდით. ხელშეკრულებაში მხარეებმა დააფიქსირეს, რომ წინასწარ გადახდილი იყო სამი თვის სარგებელი.

ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, იპოთეკარმა მესაკუთრეს სესხის თანხა სრულად გადასცა ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებამდე, ხოლო მესაკუთრემ თანხა მიიღო სრულად. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის თანახმად, სესხი უნდა დაბრუნებულიყო ექვსი თვის ვადაში, 2014 წლის 10 ივლისს.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების დაბრუნება უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით. იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ბინა #--, 1---- კვ.მ., მდებარე: ქ. თბილისი, ს----- გ----- #----- დაზუსტებული ფართობი: 4----- კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 23, შენობა-ნაგებობები: #-----ის ჩათვლით.

ხელშეკრულების თანახმად, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა შეადგენდა

26 458 აშშ დოლარს, რაც ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების დროისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენდა 46 092 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----2014 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-19);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

**2.2.** 13.09.2016 წლის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის წინადადებით გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, კრედიტორ ლ---- ფ-----ის მიმართ ს-----ს ვალდებულების აღსრულების მიზნით, რომლის მოცულობა შეადგენს 30 000 აშშ დოლარს და 126.72 ლარს, დადგინდა, რომ უნდა განხორციელებულიყო ს-----ა ა-----ის საკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.09.2016 წლის წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (ს.ფ. 20);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

**2.3.** 2017 წლის 16 იანვარს, ს-----ა ა-----ს და მ----- ი-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის თანახმად, ს-----ა ა-----მა მ----- ი-----ს გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თ-----ი, ს----- გ----- #----- ბინა #-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-----.

ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ მხარეთა განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსყიდვის უფლებით გაიყიდა 17 100 აშშ დოლარად, რაც ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენს 46 530.81 აშშ დოლარად.

ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა დაიტოვა უფლება გამოესყიდა უძრავი ქონება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასით ამ

ხელშეკრულების დადებიდან 5 თვის განმავლობაში, 2017 წლის 17 ივნისამდე. მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემთხვევაში, მესაკუთრის/გამყიდველის ყოველგვარი განცხადების და თანხმობის გარეშე მყიდველი ავტომატურად რეგისტრირდება შეუზღუდავ მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.01.2017 წლის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-22);
- 20/01/2017 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 23-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

**2.4.** 2017 წლის 16 იანვარს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ განცხადების თანახმად, ლ---- ფ-----ი და ს-----

შეთანხმდნენ, რომ გაუქმებიან 1----2014 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. ამავე განცხადებით, მხარეებმა დაადასტურეს, რომ იპოთეკის გაუქმების საფუძველი იყო სესხის ძირითადი თანხის დაბრუნება მასზე დარიცხულ სამი თვის სარგებელთან ერთად პირგასამტეხლოს გარეშე. იპოთეკარმა დაადასტურა, რომ მას მესაკუთრის მიმართ პრეტენზია არ ჰქონდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 16 იანვრის განცხადება სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

**2.5.** არსებული მდგომარეობით უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თ-----ი, ს-----  
----- გ----- #----- ბინა #-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-  
----- წარმოადგენს მ----- ი----- საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20/01/2017 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 23-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

**2.6.** საქმეზე მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა, რომ მოპასუხეები მ----- ი----- და ლ----- ფ----- ი არიან დედა-შვილი. ასევე, მოპასუხე - მ----- ი----- მიერ სადავო არ გამხდარა რომ მისთვის ცნობილი იყო მის ვაჟსა და მოსარჩელე მხარეს შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები.

**2.7.** სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 16 იანვარს, ს----- ა-----ს და მ----- ი-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა მხარეთა ნამდვილი ნების შესაბამისად.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეებს შორის 16.01.2017 წელს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, ვინაიდან, ს-----ს მიზანს არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების გაყიდვა, და აღნიშნული ქონების ნასყიდობის საფასურით დაიფარა 1----2014 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არსებული ფულადი ვალდებულება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, სამართლაწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავინთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქრწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებლს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა- განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ხოლო ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარის განმარტება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურ ხასიათის თაობაზე, სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება, ვინაიდან გარდა მხარის სიტყვიერი განმარტებისა საქმეში არ არის წარმოადგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც ერთობლიობაში განხილვის შედეგად მიჩნეული იქნებოდა მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველად. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმის მასალებით დგინდება, რომ ხელშეკრულებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვა - მოპასუხე წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს. ასევე, ნების ნაკლის გარემოების არსებობის დადგენისას სასამართლო ვერ გაიზიარებს მხოლოდ მითითებას იმასთან დაკავშირებით, რომ თუ არა ნების ნაკლის გამოვლენა, კერძოდ, სხვა გარიგების დაფარვა, სხვა შემთხვევაში ნასყიდობის ფასი არ განისაზღვრებოდა მინიმალურ თანხად 17 100 აშშ დოლარად და მ----- ი----- ს-----ა ა-----ს არ მისცემდა გამოსყიდვის უფლებას 5 თვის ვადით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ სრული თავისუფლებით თავად შევიდნენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და თავისუფლად განსაზღვრონ მისი შინაარსი, მათ გააჩნიათ სრული შესაძლებლობა შექმნილი ვითარების გათვალისწინებით - არსებული ვალდებულებების შესაბამისად, მათთვის მისაღები, მათი ნების შესაბამისი სამართლებრივი შეთანხმების მიღწევა. მითითებულ შემთხვევაში არსებული სასესხო ვალდებულება და საპროცენტო დავალიანების გათვალისწინებით მხარეთა მიერ მოხდა ნების გამოხატვა არსებული ვალდებულების გათვალისწინებით სხვა სამართლებრივი შინაარსის ხელშეკრულების

დადების თაობაზე, რაც დადასტურებულია საქმეზე წარმოდგენილი მხარეთა ხელმოწერილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით და ხელმოწერის ნამდვილობის ფაქტი მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა.

ხოლო რაც შეეხება გამოსყიდვის უფლების არსებობას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს, რომ ეს პრეზუმციულად ვერ გახდება იმის მტკიცების საფუძველი, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება ბათილ გარიგებას წარმოადგენს. მხარისათვის გამოსყიდვის უფლების მინიჭება არ გულისხმობს ხელშეკრულების ავტომატურ დაკავშირებას სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობასთან და აღნიშნულ გარემოების დამადასტურებელი უპირობო მტკიცებულება ვერ გახდება. ასევე, სამოქალაქო კანონმდებლობა არ ადგენს რაიმე სახის შეზღუდვას და არ აწესებს რაიმე სახის მოთხოვნას გამოსყიდვის უფლების არსებობისას მისი გამოყენების მიზეზის და მოტივის აუცილებლობის თაობაზე. აღნიშნული უფლების არსებობა დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე და აღნიშნულის თაობაზე მათ შეთანხმებაზე.

შესაბამისად, იმისათვის რომ სადავო გარიგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად მიჩნეულ იქნას მოჩვენებით ან თვალთმაქცურ გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, სხვა გარიგების თაობაზე “ურთიერთშეთანხმებაზე”, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ნების ნაკლი, მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს. ამდენად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს იმან, ვისაც მიაჩნია, რომ თვალთმაქცური გარიგებით შეილახა მისი უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მითითება გარიგების თვალთმაქცურობის თაობაზე გარდა მისი სიტყვიერი განმარტებისა, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, გამორიცხავს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის სამართლებრივ საფუძველს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.01.2017 წლის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-22);
- 20/01/2017 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 23-24);
- მოწმის ჩვენება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

## დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

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

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. იგი კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გარიგება, როგორც კერძო სამართლის უზოგადესი ცნება, გამოიყენება არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ კერძო სამართლის სხვა ნაწილებში. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში გარიგება კერძო საკუთრებასთან ერთად ეკონომიკის სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი ადგენს გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენის პრინციპს და გამორიცხავს ნების სიტყვასიტყვითი გაგების პრინციპის გამოყენებას. გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენა მოითხოვს იმის გარკვევას, თუ რა იგულისხმეს გარიგების მონაწილეებმა გამოხატულ ნებაში. ეს კი იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ უპირატესობა მიენიჭოს მათ ნებას და არა გარიგებაში სიტყვიერად გამოხატულს. (*falsa demonstratio non nocet*). ამასთან, ნების გამოვლენის ინტერპრეტაციისთვის აუცილებელია იმის გათვალისწინებაც, თუ რა საბოლოო შედეგს ისახავდა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მიზნად. მართალია, აღიარებულია, რომ ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით, მაგრამ ეს არ იძლევა ნების მიმღების მიერ გაგების შესაძლებლობათა კრიტერიუმებს. ამიტომ ნების გამოვლენის განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს, მათ შორის ის, თუ რა მიზანს ისახავდა მხარე ხელშეკრულების დადებისას.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგება წარმოადგენს მხოლოდ ისეთი ნების გამოვლენას, რომელიც მხარეთათვის მათი სურვილისა და მიზნების შესაბამისად, მათთვის წინასწარ განსაზღვრული და აღქმადი კონკრეტული სამართლებრივი შედეგების გამომწვევია.

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება არის მისი მონაწილე მხარის განსჯის შედეგი, რომელსაც გაცნობიერებული აქვს მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა ასახავს ამ

უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

აღნიშნული ნორმის დანაწესის თანახმად, მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი, ხოლო თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების მონაწილე სუბიექტები ცდილობენ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით სხვა გარიგების დაფარვას.

როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მოკლებულია ნამდვილობას და მხარეთა მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი და მათ არ სურთ გარიგების შესრულება. ასეთი გარიგების შედეგად კონკრეტული მიზნის მიღწევა ან სხვა გარიგების დაფარვა ორივე მხარის ინტერესი და მიზანი უნდა იყოს.

საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა დადასტურებული 2017 წლის 16 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათი, რაც აღნიშნული საფუძვლით მითითებული სადაო ხელშეკრულების ბათილობის სამართლებრივ შესაძლებლობას გამორიცხავს. შესაბამისად, მხარეთა მიერ არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების გაქვითვის გზით, მათი ნების შესაბამისად მოხდა შეთანხმება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე გამოსყიდვის უფლებით, რაც დადასტურებულია მათი ხელმოწერით და შეესაბამება სამოქალაქო კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

**2.9.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 510-ე მუხლის თანახმად, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, მხარეებმა 2017 წლის 16 იანვარს დადეს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრა ნასყიდობის საწყისი ფასით, ანუ 17100 აშშ დოლარით. გამყიდველმა მყიდველს ბინა გადასცა საკუთრებაში, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით და მისი მხრიდან გამოსყიდვის უფლება არ განხორციელებულა მხარეთა მიერ დადგენილი პერიოდის განმავლობაში.

წარმოდგენილ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობდა ორი დამოუკიდებელი სახელშეკრულებო ურთიერთობა. როგორც უკვე აღინიშნა, საქმეზე ვერ იქნა დადასტურებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის ფაქტობრივი საფუძველის არსებობა და მან მხარეთათვის მისი შინაარსის შესაბამისად კონკრეტული სამართლებრივი შედეგი წარმოშვა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

**3.1.** აპელანტის მითითებით, სასამართლოს არ შეუფასებია არცერთი ფაქტობრივი გარემოება: არც მხარის ახსნა-განმარტება, არც მოწმის ჩვენება და შემოიფარგლა მხოლოდ იმ არგუმენტაციით, რომ მარტო მოსარჩელის ახსნა-განმარტება არ არის საკმარისი გარიგების ბათილობისათვის, მაშინ როცა საქმეში არსებობს მოპასუხე მხარის და მოწმის აღიარება, რაც საკმარისი იყო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის. მოპასუხემ და მოწმემ არაერთგზის დაადასტურეს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, არც გამყიდველს და არც მყიდველს არ ჰქონიათ არც გასხვისების და არც შეძენის

სურვილი და არ გამოუხატავთ ამის ნება და რომ ეს გარიგება შედგა ლ. ფ-----  
--ის და ს. ა-----ის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ლ.  
ფ-----ის ვალდების უზრუნველყოფის მიზნით.

**3.2.** აპელანტის მითითებით, მ. ი----- მიერ მიერ წარმოდგენილი შესაგებლით, პროცესზე მისი ახსნა-განმარტებით, მისი შვილის-თ---- ფ-----ის ჩვენებით, დადასტურებული იქნა ის გარემოება, რომ მ.ი----- დეტალურად ინფორმირებული იყო მისი შვილის, ლ. ფ-----ის და ს. ა-----ის შორის დადებული სესხის და იპოთეკის ძირი თანხის, მისი პროცენტების პერიოდების გადახდის და დარჩენილი თანხის, 19732 აშშ დოლარის თაობაზე. მ. ი-----მ არაერთგზის დაადასტურა, რომ ს. ა-----ს ბინის გაყიდვა არ უნდოდა და სწორედ მისი თხოვნით რამდენიმეჯერ გაუხანგრძლივეს გადახდის ვადა და სწორედ ამიტომ 2014 წლიდან 2017 წლამდე არ მიმართეს აღსრულებას. მითუმეტეს რომ მათ, 2014 წელს უკვე აღებული ჰქონდათ სააღსრულებო ფურცელი. აღნიშნულით უტყუარად დადასტურდა, რომ ს. ა-----ს ბინის გაყიდვა არ უნდოდა. არც მ. ი-----ს სურდა ამ ბინის შეძენა, მას ნანახიც კი არა აქვს ბინა და მან დაადასტურა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, კიდევ ერთი შანსი მისცა ს. ა-----ს დაებრუნებინა დარჩენილი დავალიანება, 19732 აშშ დოლარი, რომელიც გამომდინარეობდა 2014 წლის ხელშეკრულებიდან.

**3.3.** აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ შეაფასა მ. ი----- ახსნა-განმარტება. სასამართლომ ასევე შეაფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ მ. ი----- და ლ. ფ-----ი არიან დედა-შვილი, წლებია ერთად ცხოვრობენ ქირით დღემდე და კითხვაზე რატომ არ ასახლებს მესაკუთრე ს. ა-----ს, მ. ი----- პასუხობს, რომ ეს კიდევ ერთი დამატებითი შანსია ს. ა-----ისათვის დავალიანების დასაბრუნებლად. სასამართლომ არ შეაფასა მ. ი-----, როგორც კეთილსინდისიერი მყიდველის ფაქტორი.

სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა და არ შეაფასა მოწმე თ---- ფ-----ის ჩვენება, რომელმაც პრაქტიკულად აღიარა სარჩელი.

სასამართლომ შეაფასება არ მისცა, იმ გარემოებას, რომ ს. ა-----ს არასოდეს უნდოდა ბინის გაყიდვა, რის გამოც ვალის გადახდის ვადას უხანგრძლივებდნენ მოპასუხე და ლ. ფ-----ი, რომ მ. ი----- ინტერესი არ ყოფილა ამ ბინის შეძენა და ის თანახმა იყო 19000 აშშ დოლარის გადახდის და არა 19000+17100 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ უკან დაებრუნებინა ბინა და რომ ეს 17100 დოლარიც არ ყოფილა გადახდილი, რადგან მ. ი----- განცხადებით, პირიქით, ს. ა-----ს ჰქონდა მათი ვალი 19732 დოლარი, სასამართლომ ასევე არ მისცა შეაფასება ნასყიდობის ხელშეკრულების იმ მონაკვეთს სადაც წერია, რომ მხარეთა განცხადებით ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 17100 დოლარად და არ არის კონკრეტული მიღებული აქვს თუ არა ეს

თანხა გამყიდველს. სასამართლომ ასევე არ შეაფასა ის გარემოება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, ლ. ფ-----მა რატომ თქვა უარი 2014 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დარჩენილი დავალიანების მიღებაზე, იმ მოცემულობაში, თუ დედამისი ნამდვილად იხდიდა ბინის საფასურს და თუ ეს საფასური გამომდინარეობდა ს. ა-----ის ნებიდან. სასამართლომ ასევე არ შეაფასა ის გარემოება, რომ 109 კვ.მ-ის ბინა თბილისის ცენტრში იპოთეკაში ჩადებული იყო 23500 აშშ დოლარად და ნასყიდობის ფასი იყო 17100 აშშ დოლარი, ან რატომ მისცა მ. ი-----მ გამოსყიდვის უფლება ს. ა-----ს თუ წლების განმავლობაში ქირით ცხოვრობდა და ბინის ფულს აგროვებდა და ნამდვილად სურდა ბინის შეძენა.

**3.4.** სასამართლომ სამართლებრივი შეფასებისას გამოიყენა სამოქ. კოდექსის 477-ე მუხლი, თუმცა ამ მუხლის შემადგენლობა პროცესზე არ დადასტურებულა, პირიქით, დადგინდა რომ ნასყიდობის ფასი არის პირობითი და არა რეალური საბაზრო ღირებულება, რომელიც ზუსტად გამოხატავს გამყიდველის ნებას, დადგინდა, რომ მხარეებს არ ჰქონიათ ყიდვა-გაყიდვის ნება გამოხატული და რომ არ მომხდარა ნასყიდობის საფასურის გადახდა და შესაბამისად, მ. ი----- ავტომატურად გახდა ბინის მესაკუთრე, თუმცა, დღემდე არ მიუღია ნასყიდობის საგანი და იქ ცხოვრებას განაგრძობს მოსარჩელე.

სასამართლომ არასწორად განმარტა მხარის მიერ გამოვლენილი ნების ნამდვილობა და თვალთმაქცური გარიგების დეფინიცია. გადაწყვეტილების 6.1 პუნქტში, სასამართლო დადასტურებულად წერს, რომ „მხარეთა მიერ არსებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების გაქვითვის გზით, მათი ნების შესაბამისად მოხდა შეთანხმება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე გამოსყიდვის უფლებით, რაც დადასტურებულია მათი ხელმოწერით და შეესაბამება სამოქალაქო კანონმდებლობის მოთხოვნებს“. ანუ, სასამართლომ დაადასტურა, რომ სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოხდა სწორედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე და ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით და განმარტა, რომ მხარეები ასეთი ნების გამოხატვაშიც თავისუფალნი არიან თუმცა გამორჩა ის გარემოება, რომ მ. ი----- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების მხარე არ არის და შესაბამისად ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების გაქვითვის უფლებამოსილი პირიც ვერანაირად ვერ იქნება. სასამართლო არასწორად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ თითქოს სადაო ხელშეკრულებით მოხდა ვალდებულებების გაქვითვა, თუ ნასყიდობის საფასური-17100 აშშ დოლარი მ. ი-----ს მართლა გადახდილი აქვს და მ. ი----- პროცესზე მაინც ითხოვდა 2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან მორჩენილი დავალიანების 19732 აშშ დოლარის გადახდას ს. ა-----ისაგან და თუ მართლა გადახდილი იყო 17100 აშშ დოლარი, მაშინ რატომ არ ითხოვდა მ. ი----- 19000+17000 აშშ დოლარს. სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება არ მისცა ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის

ინსტიტუტს, თუ რამდენად კეთილსინდისიერი შემძენი იყო მ. ი----- ხელშეკრულების დადებისას.

#### **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 დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

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

#### **4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოადგენდა უძრავი ნივთის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; ამასთან, სააპელაციო სასამართლოში მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და რეალური იურიდიული შედეგის მიღწევის მიზნით მოითხოვა სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანზე მესაკუთრედ აღიარება;**

**დადგენილია, და არ არის სადაო, რომ:**

- **მოპასუხე ლ--- ფ-----სა და მოსარჩელე ს-----ა ა-----ს შორის არსებობდა** სასესხო ურთიერთობა 2014 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე; კერძოდ, აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით ლ--- ფ-----მა ს-----ა ა-----ს **ასესხა 23 500 აშშ დოლარი**, ყოველთვიური სარგებელი განისაზღვრა - 2.1%-ით, ხოლო 3 თვის სარგებელი გადახდილი უნდა ყოფილიყო წინასწარ.

ხელშეკრულების თანახმად, **სესხი უნდა დაბრუნებულიყო ექვსი თვის ვადაში, 2014 წლის 10 ივლისს;** ამასთან, იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ს-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი მდებარე - ქ. თ-----ი, ს----- გ----- N32/33, ბინა N--- 1----- კვ.მ, რომელიც ხელშეკრულების თანახმად უზრუნველყოფდა მოთხოვნას 26 458 აშშ დოლარის ოდენობით; (იხ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ტ.1, ს.ფ. 16-19);

- 2016 წელს ს-----ს მიმართ ლ---- ფ-----ის სასარგებლოდ დაიწყო იძულებითი აღსრულების პროცესი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე , რომლის მიხედვით აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობამ შეადგინა 30 000 აშშ დოლარი და 126.72 ლარი; (იხ. ტ.1, ს.ფ. 20); აღნიშნული სააღსრულებო წარმოება შეწყდა სესხისა იპოთეკის ხელშეკრულებაზე უარის შესახებ 2017 წლის 16 იანვრის სანოტარო შეთანხმების საფუძველზე , რომლის მიხედვით ლ---- ფ-----მა და ს-----ა ავაკიმიწმა გააუქმეს 2014 წლის 1--- -- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება სესხის ძირითადი თანხის და მასზე დარიცხული სამი თვის სარგებელის გადახდის საფუძველით, ასევე იპოთეკარმა დაადასტურა, რომ მას იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნდა; (ს.ფ.25)
- \_ 2017 წლის 16 იანვარს ს-----ა ა-----სა და მოპასუხე მ----- ი-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების მდებარე - ქ. თ-----ი, ს----- გ----- N32/33, ბინა N--- 1----- კვ.მ, ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით ; ხელშეკრულების მიხედვით ნასყიდობის საგნის ღირებულებაა 17 100 აშშ დოლარი , გამოსყიდვის ვადა 5 თვე, 2017 წლის 17 ივნისამდე; ამასთან, ხელშეკრულებაში მხარეებმა დააფიქსირეს გამოსყიდვის ვადის გასვლისას მყიდველის უპირობოდ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ;
- **დადგენილია და არ არის სადაო, რომ მ----- ი----- არის ლ---- ფ-----ის დედა და რომ მისთვის სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ცნობილი იყო ლ---- ფ-----სა და ს-----ა ა-----ს შორის მანამდე არსებული სასესხო ურთიერთობის შესახებ;**
- **სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელე 2017 წლის 16 იანვარს მასა და მ----- ი-----ს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ითხოვთ თვალთმაქცურობის საფუძველით; კერძოდ, მოსარჩელე უთითებს, რომ მას არ სურდა უძრავი ქონების გაყიდვა, არამედ ნასყიდობის**

**საფასურით დაიფარა ლ---- ფ-----ის მიმართ არსებული  
დავალიანება წარმოშობილი 1----2014 წლის სესხის  
ხელშეკრულებიდან;**

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზი არ ქმნის სადაო ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების კვალიფიკაციის საფუძველს;

სააპელაციო პალატა დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით ყურადღებას გაამახვილებს საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების ქრონოლოგიაზე. კერძოდ, დადგენილია, რომ სადავო ხელშეკრულების გაფორმებას წინ უძღოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებში, მოსარჩელეს (მსესხებელი) მოპასუხის (გამსესხებლის) წინაშე შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა 13.09.2016 წლის გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის წინადადების თანახმად, განსაზღვრული იყო 30 000 აშშ დოლარით და ამ დოკუმენტით დადგინდა უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაცია. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელემ სხვადასხვა დროს შეასრულა ვალდებულება ნაწილობრივ და 2016 წლის ნოემბრის თვისათვის მისი დავალიანება განისაზღვრა 19 732 აშშ დოლარით. შესაბამისად, დადგენილია და მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია, ის გარემოება, რომ 16.01.2017წ. სადავო გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მსესხებელს გამსესხებლის მიმართ ვალდებულება სრულად არ ჰქონდა შესრულებული. მოსარჩელემ სადავოდ გახადა მხოლოდ ვალდებულების მოცულობა (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, 24.09.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი). სადავო ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, იმავე დღეს 2017 წლის 16 იანვარს, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გაუქმებინათ 1----2014 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და დაადასტურეს, რომ იპოთეკის გაუქმების საფუძველი იყო სესხის ძირითადი თანხის დაბრუნება მასზე დარიცხულ სამი თვის სარგებელთან ერთად პირგასამტეხლოს გარეშე. იპოთეკარმა ასევე, დაადასტურა, რომ მას მესაკუთრის მიმართ პრეტენზია არ ჰქონდა (იხ. 2017 წლის 16 იანვრის განცხადება სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ ტ.1, ს.ფ. 25). საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონება 20.01.2017წ. საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მ----- ი----- სახელზე. ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 16.01.2017წ. ხელშეკრულება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 23-24).

**ზემოაღნიშნული უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობაში შეფასების, ასევე მხარეთა ზეპირი ახსნა-განმარტებების**

მოსმენის შედეგად, პალატა იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმის შესახებ, რომ მხარეთა შორის დაიდო ნამდვილი ხელშეკრულება და თვალთმაქცურ გარიგებას ადგილი არ ჰქონია, ვინაიდან დგინდება, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები, მოსარჩელის მიერ სრულად არ იყო შესრულებული, შესაბამისად, დარჩენილი გადასახდელი თანხის სანაცვლოდ, მოპასუხემ სადავო ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ქონება, მოსარჩელეს კი, შეთანხმებისამებრ შესაძლებლობა მიეცა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 თვის განმავლობაში თანხის - 17 100 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ გამოესყიდა აღნიშნული უძრავი ქონება, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ 16.01.2017წ. გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას. პალატის შეფასებით, ასეთი გარიგების (თვალთმაქცური) არსებობას, ვერ ადასტურებს იმ გარემოებაზე მითითება, რომ ხელშეკრულების დადებისას გამყიდველს და მყიდველს არ ჰქონდათ ბინის გასხვისების და შესაბამისად მისი შეძენის სურვილი და ამის ნება არ გამოუხატავთ, ვინაიდან, დადგენილია, რომ სადავო გარიგებას მოჰყვა შესაბამისი იურიდიული შედეგი და მოპასუხე

აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ამასთან მოსარჩელეს არ უსარგებლია ამავე ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებით 5 თვის განმავლობაში გამოესყიდა ქონება.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. ხელშეკრულების არსებითი პირობების ჩამონათვალს კანონი არ განსაზღვრავს, ამ პირობებს თვითონ მხარეები განსაზღვრავენ და ასეთად ხელშეკრულების მხოლოდ ის პირობები ჩაითვლება, რომლებზეც მხარეები უნდა შეთანხმდნენ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება არ დაიდება. კერძო სამართლის სუბიექტთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობის სწორი სამართლებრივი შეფასებისათვის გადამწყვეტია ამ სუბიექტთა ნამდვილი ნების გამოვლენა, რომლის საფუძველზე დადგენილი ფაქტების სამართლებრივი კვალიფიკაცია სასამართლოს კომპეტენციას წარმოადგენს.

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

სამოქალაქო საქმეთა პალატა განმარტავს, რომ მარტოოდენ ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღსანიშნავია, რომ ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ. ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის

ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არამხოლოდ 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, პირის ქმედუუნარობა, სულიერი აშლილობა, ფსიქიკური, ფიზიკური იძულება, მოტყუება, ძილში, ჰიპნოზურ მდგომარეობაში გამოხატული ნება და ა.შ. ეს ისეთი გარემოებებია, როდესაც პირი მოკლებულია შესაძლებლობას მართოს ნების გამოხატვის ფორმები. ეს ის შემთხვევებია, როდესაც პირს შეზღუდული აქვს ე.წ. „მოქმედების ნება“, ანუ ასეთ ვითარებაში იგულისხმება, რომ დაუძლეველ გარემოებათა გამო პირი იმ ნებას გამოხატავს, რომელიც მის ნებას არ შეესაბამება (ძილი, ჰიპნოზის მდგომარეობა, სულიერი ავადმყოფობა და ა.შ.) ან პირი გამოხატავს სხვა პირის და არა თავის რეალურ ნებას (მოტყუება, იძულება და ა.შ.). ასეთ შემთხვევებში, ნების გამომვლენი, რალა თქმა უნდა, დაცული უნდა იყოს გამოვლენილი არანამდვილი ნების თანმდევი შედეგებისაგან.

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

დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამომვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება

და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა.

განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტი ვერ ადასტურებს იმ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობას, რომლებიც აუცილებელია სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ან მე-2 ნაწილის კვალიფიკაციისათვის, კერძოდ, საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სადავო გარიგების ბათილ შინაარსზე;

ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების და მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან საკითხებს და მიღებულ იქნა სწორი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

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

## **6. საპროცესო ხარჯები**

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

## **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

### **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. ს-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

**3.** განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);

**4.** განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე**

**ქეთევან დუგლაძე**

**მოსამართლეები:  
ბერეკაშვილი**

**დიანა**

**მიხეილ გოგიშვილი**