



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

18 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**  
**მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე**  
**სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე**

**მოსარჩელე - ს----- ა-----ი**

**წარმომადგენელი - მ-----ე**

**მოპასუხე - ლ--- ფ-----ი, მ----- ი-----ე**

**წარმომადგენელი - ნ-----**

**დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა**

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი 16.01.2017 წელს, ს----- ა-----ს და მ----- ი-----ეს შორის დადებული #17-----9 გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური გარიგება.

**სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:**

ს----- ა-----ს საკუთრებაში ჰქონდა 108.84 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა ისანში, რომელიც 2014 წლის 10/01 ე.წ. მაკლერის საშუალებით, იპოთეკით დატვირთა 23 500 აშშ დოლარის ოდენობით სესხის ხელშეკრულების უზრუნველყოფის

მიზნით, რომელიც დადო 6 თვის ვადით, ყოველთვიური სარგებლის 2.1 %-ის დარიცხვით. სესხის თანხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა 2014 წლის 10 ივლისი, ხოლო მოცულობად 26 458 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების თანახმად, სამი თვის პროცენტი - 148\$ წინასწარ არის გადახდილი, ხოლო დარჩენილი თანხების გადახდა მიმდინარეობდა ეტაპობრივად, რაც მხარეებს შორის სადავო არ ყოფილა და დასტურდება მათი ანგარიშსწორების დოკუმენტით. საბოლოო ჯამში, მოსარჩელეს მოპასუხისთვის სესხის ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი აქვს 21 996 აშშ დოლარი და დარჩენილი აქვს 4462 აშშ დოლარი. გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ, მოპასუხე ლ---- ფ-----მა, ს----- ა-----ს მოსთხოვა, რომ გადახდილი თანხის გარდა მისთვის უნდა დაემატებინა 7000 აშშ დოლარი, სესხის დაბრუნების ვადის სანაცვლოდ. ლ---- ფ-----მა ამ მოთხოვნილი თანხის ამოღების მიზნით, 2014 წელს აიღო სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც ორი წლის დაგვიანებით შეიტანა სააღსრულებო ბიუროში. მოსარჩელე იძულებული გახდა მის მოთხოვნას დათანხმებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბინა აუქციონზე გაიყიდებოდა, თუმცა ლ---- ფ-----ის მხრიდან, მოთხოვნა შეიცვალა და მან სააღსრულებო ბიუროდან განცხადების გამოტანის სანაცვლოდ, მოსარჩელეს მოსთხოვა თანხის უზრუნველყოფის მიზნით და ვალის დაბრუნების გარანტიად მის დედაზე - მ----- ი-----ზე გაეფორმებინა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2017 წლის 10 იანვარს, ს----- ა-----ს და მ----- ი-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 17 000 აშშ დოლარად. ამასთან, ლ---- ფ-----მა უარი განაცხადა 2014 წლის 10 იანვრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმებაზე. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება მის ნამდვილ ნებას არ გამოხატავს და ის მხოლოდ და მხოლოდ დადებულია მოპასუხე ლ---- ფ-----ის მიმართ არსებული ფულადი დავალიანების საგარანტიოდ.

## 2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა მ----- ი-----მ და ლ---- ფ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებელს ვალდებულია უნდა შეესრულებინა 2014 წლის 10 ივლისს. ამ პერიოდისათვის მოსარჩელეს ლ---- ფ-----ისთვის უნდა დაებრუნებინა 26 458 აშშ დოლარი. ამ პერიოდისათვის ს----- ა-----ს გადახდილი აქვს მხოლოდ და მხოლოდ ძირითადი თანხის პროცენტი. შესაბამისად, მას გადასახდელი ჰქონდა 23 500 აშშ დოლარი. ვინაიდან ს----- ა-----მა 2014

წლის ივლისის თვიდან 2014 წლის ოქტომბრის თვემდე პროცენტი არ გადაიხადა, ლ---- ფ-----მა აიღო სააღსრულებო ფურცელი მაშინდელი დავალიანების ოდენობის გათვალისწინებით, თუმცა არ მიუმართავს სააღსრულებო წარმოებისთვის. 2015 წლის ოქტომბრის თვეში ს----- ა-----ს ლ---- ფ-----ისთვის არ ჰქონდა გადახდილი ძირი თანხა 23 500 აშშ დოლარი და დარიცხული 15 თვის პროცენტი, რაც მთლიანობაში შეადგენს 30 746 აშშ დოლარს. 2015 წლის ოქტომბერში ს----- ა-----მა გადასცა ლ---- ფ-----ს 3000 აშშ დოლარი, ანუ მას ამ დროისთვის დარჩა გადასახდელი 27 476 აშშ დოლარი გადასახდელი.

მოპასუხე მხარის განმარტებით, ს----- ა-----მა დროის სხვადასხვა პერიოდებში ნაწილობრივ შეასრულა ვალდებულება და 2016 წლის ნოემბრის თვეში ს----- ა-----ს ლ---- ფ-----ის მიმართ დავალიანება ჰქონდა 19 732 აშშ დოლარის ოდენობით.

მოპასუხე მხარემ ასევე განმარტა, რომ ლ---- ფ-----ს ჰქონდა ალ-----ს ვალი და სთხოვა ს----- ა-----ს, რომ მის ნაცვლად დაეფარა ალ-----ს ვალი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, იძულებული ექნებოდა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი მიექცია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად. ს----- ა-----ს არ უნდოდა უძრავი ქონების დაკარგვა. სწორედ ამიტომ შესთავაზა ლ---- ფ-----მა უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. მხარეები შეთანხმდნენ გამოსყიდვის ექვსთვიან ვადაზე. ლ---- ფ-----მა გააუქმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ხოლო ს----- ა-----ს და მ----- ი-----ეს შორის 2017 წლის 16 იანვარს გაფორმდა უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2014 წლის 10 იანვარს, ლ---- ფ-----ს და ს----- ა-----ს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ლ---- ა-----მა ს----- 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 #16, 108.81 კვ.მ., მდებარე: ქ. თბილისი, ს----- -, ს-----ოს გასასვლელი #32/33, დაზუსტებული ფართობი: 4078.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 23, შენობა-ნაგებობები: #1-დან #25-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:**

- 10.01.2014 წლის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-19);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

**3.1.2.** 13.09.2016 წლის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის წინადადებით გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, კრედიტორ ლ---- ფ-----ის მიმართ ს----- ა-----ის ვალდებულების აღსრულების მიზნით, რომლის მოცულობა შეადგენს 30 000 აშშ დოლარს და 126.72 ლარს, დადგინდა, რომ უნდა განხორციელებულიყო ს----- 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.

**3.1.3.** 2017 წლის 16 იანვარს, ს----- ა-----ს და მ----- ი-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რომლის თანახმად, ს----- ა-----მა მ----- ი-----ეს გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ს-----, ს-----ოს გასასვლელი #32/33, ბინა #16, 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.

**3.1.4.** 2017 წლის 16 იანვარს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ განცხადების თანახმად, ლ---- ფ-----ი და ს----- ა----- შეთანხმდნენ, რომ გაუქმებინათ 10.01.2014 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.

**3.1.5.** არსებული მდგომარეობით უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----  
-----, ს-----ოს გასასვლელი #32/33, ბინა #16, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- წარმოადგენს მ----- ი-----ის საკუთრებას.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

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

**3.1.6.** საქმეზე მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა, რომ მოპასუხეები მ----- ი----- ე და ლ---- ფ-----ი არიან დედა-შვილი. ასევე, მოპასუხე - მ----- ი-----ის 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.

**3.1.7. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 16 იანვარს, ს----- ა-----ს და მ----- ი-----ეს 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----- ა-----ის მიზანს არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების გაყიდვა, და აღნიშნული ქონების ნასყიდობის საფასურით დაიფარა 10.01.2014 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-----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, წარმოადგენილ 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.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 317-ე, 477-ე, 509-ე, 510-ე მუხლები.

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** 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.

სასამართლო განმარტავს, 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.

სასამართლო განმარტავს, 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.

**6.2.** 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 შინაასრის 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.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლებიან: მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით;

ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელე კანონის ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან, ს----- ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ არ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს, მოცემულ საქმეზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2017 წლის 14 ივლისის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მ----- ი-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება მდებარე: ქ. თბილისი, ე---ის გასასვლელი №9, საკადასტრო კოდი: 0-----.

### ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივლისის სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მ----- ი-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება მდებარე: ქ. თბილისი, ე---ის გასასვლელი №9, საკადასტრო კოდი: 0-----.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-4 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

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

**მოსამართლე**

**ეკატერინე ბიწაძე**