



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-694-19

30 ოქტომბერი 2019

წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე
მოსამართლეები: ინდირა მაშანეიშვილი
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი: ბექა გიორგაძე

აპელანტი (თავდაპირველი მოსარჩელე; მოპასუხე შეგებებული სარჩელით): ი----- ო-----

წარმომადგენელი: დ----- ა-----

აპელანტი (მოპასუხე შეგებებული სარჩელით) მ----- ო-----

წარმომადგენელი: დ----- ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე (შეგებებული მოსარჩელე; მოპასუხე თავდაპირველი სარჩელით): ბ---- გ-----

წარმომადგენელი: რ----- ბ-----, რ----- ხ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე თავდაპირველი სარჩელით): ნ---
---- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე თავდაპირველი სარჩელით): ნ---
- გ-----, ბადრი გ-----

დავის საგანი: უკანონო ფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

(თავდაპირველი სარჩელით); ნასყიდობისა და ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადგენა (შეგებებული სარჩელით)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილება; ბ---- გ----- შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

ი---- ო-----ს სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, 2014 წლის 6 ივნისიდან, მის საკუთრებაში ირიცხება ქ. ბ---
----- უძრავი ქონება- 309 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 87,72 კვ.მ. შენობა-ნაგებობებით, რომელსაც უკანონოდ, მისი ნებართვის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები და უარს აცხადებენ ფართის გამოთავისუფლებაზე. ამ ფაქტობრივი გარემოების გამო, ითხოვს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვას.

ი.ო-----ს სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხეებმა: ბ---- გ----- მ, ნ----- პ-----მ და ნ---- გ-----მ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ისინი წარმოადგენდნენ ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრეებს. უძრავი ქონება ი---- ო-----ს საკუთრებაში გადავიდა არამართლობიერად, შესაბამისად, გააჩნიათ ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ბ---- გ----- შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, 2011 წლის 25 ოქტომბერს, ს/კ 0-----
----- მდებარე 309 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, მ----- ო----- და ბ---- გ-----ს შორის რეალურად გაფორმდა არა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, არამედ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება იყო სარგებლ--ნი, თვეში 5%-ის, ანუ

850 აშშ დოლარის გადახდის პირობით. აქედან მოსარჩელემ გადაიხადა, მხოლოდ ორი თვის სარგებელი.

ამდენად, მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლების წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რომლითაც გადაიფარა მხარეთა ნამდვილი ნების საფუძველზე დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რის გამოც, იგი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

ვინაიდან, მხარეთა შორის რეალურად დაიდო სესხის ხელშეკრულება და ქონება, მხოლოდ ფორმალურად იყო აღრიცხული მ----- ო-----ს საკუთრებაში, იგი არ იყო უფლებამოსილი გაეჩუქებინა ეს ქონება.

მიუხედავად ამისა, მ----- ო----- მოჩვენებითად, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება გადასცა მის დას-ი---- ო-----, ვინაიდან, გამჩუქებლის მიზანი რეალურად იყო არა დის დასაჩუქრება, არამედ ბ---- გ----- კანონიერი ინტერესისაგან თავის დაცვა.

ბ---- გ----- შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხეების პოზიცია: მოპასუხეებმა მ----- და ი---- ო----- სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სადავო უძრავი ქონება კანონით დადგენილი წესით, მხარეთა შორის გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გადავიდა მ----- ო-----ს საკუთრებაში, რომელმაც იგი, შემდგომში აჩუქა მის დას-ი---- ო-----ს. შესაბამისად, არანაირ მართლსაწინააღმდეგო ქმედებას ადგილი არ ჰქონია.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ი---- ო-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ბ---- გ----- შეგებებულ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
3. ბათილად იქნეს ცნობილი, ბ---- გ-----სა და მ----- ო----- შორის, 2011 წლის 25 ოქტომბერს დადებული „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი, მ----- ო----- და ი---- ო----- შორის, 2014 წლის 6 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება;
5. უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----

---- აღირიცხოს ბ---- გ----- საკუთრებად და ამავე ქონებაზე დადებული "უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით" დადგინდეს, როგორც სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, მ----- ო-----ს სასარგებლოდ. სესხის ვადა განისაზღვროს 6 თვის ვადით, ძირითადი თანხა განისაზღვროს 17000 აშშ დოლარით, ყოველთვიური პროცენტი 850 აშშ დოლარით, საიდანაც ორი თვის პროცენტი ბ---- გ-----ს ჩაეთვალოს გადახდილად;

6. მოსარჩელე ი----- ო-----, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 120 ლარი სახელმწიფო ბაჟი სარჩელზე სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო მოპასუხეებს, მ----- ო----- და ი----- ო----- მოსარჩელე ბ---- გ----- სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისროთ 1500 ლარი მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ბ---- გ----- (შეგებებული მოსარჩელე) საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ. ბ-----
-----, რომელიც ა--- ხ-----
დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, დატვირთული იყო იპოთეკით.

2.2. 2011 წლის 25 ოქტომბერს, ქ. ბ-----
----- უძრავ ქონებაზე, ბ---- გ-----სა და მ----- ო-----
შორის გაფორმდა „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“, რომლის საფუძველზე, მ----- ო----- აღირიცხა ამ ქონების მესაკუთრედ.

2.3. 2011 წლის 25 ოქტომბრის „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“ ხელშეკრულებაში, ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 17000 აშშ დოლარით;

გამყიდველს უფლება ჰქონდა გამოესყიდა ნასყიდობის საგანი 6 თვის განმავლობაში, 2011 წლის 25 ოქტომბრიდან-2012 წლის

25 აპრილამდე, თავდაპირველ ფასად (ხელშეკრულების 3.3 მუხლი);

მყიდველს არ ჰქონდა უფლება განეკარგა ნასყიდობის საგანი რაიმე ფორმით (ხელშეკრულების 3.4 მუხლი);

გამყიდველს, ნასყიდობის საგნის სარგებლობისათვის, მყიდველისათვის უნდა გადაეხადა 850 აშშ დოლარი ყოველთვიურად, ყოველი თვის 25 რიცხვამდე (ხელშეკრულების 3.6 მუხლი).

2.4. დავის განხილვისას, ახსნა-განმარტების ეტაპზე შეგებებული სარჩელის მოპასუხეთა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მ----- ო----- გაყიდა საკუთარი საცხოვრებელი სახლი და თავისი ფული გადასცა ბ--- გ-----ს იმისთვის, რომ მიეღო სარგებელი.

2.5. სადავო ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან, სადავო უძრავ ქონებას უწყვეტად ფლობს ბ--- გ----- ოჯახი, ასევე, ბ--- გ-----მ გადაიხადა, ხოლო მ----- ო----- მიიღო ორი თვის სარგებელი.

2.6. მ----- ო-----, ქ. ბ-----
----- უძრავი ქონება გააერთიანა ერთ საკადასტრო კოდზე 0----- და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა დას-ი---- ო-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 509-ე, 510-ე, 513-ე, 623-ე მუხლებზე და განმარტა:

მოცემულ შემთხვევაში სადავოა, ბ--- გ-----სა და მ----- ო----- შორის, გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მხარეთა მიერ გარეგნულად გამოხატული ნების შესაბამისობა მის შინაარსთან, ასევე, მ----- და ი---- ო----- შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ნამდვილობა.

2.8. საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანა—ზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბ--- გ-----სა და მ----- ო----- შორის, რეალურად გაფორმდა არა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, არამედ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რასაც ადასტურებდა შემდეგი გარემოებები:

1) ბ--- გ----- სადავო უძრავ ქონებაში უწყვეტად ცხოვრობს

ოჯახის სამ წევრთან, მათ შორის, არასრულწლოვან შვილთან ერთად;

2) ლ-- ხ----- სასესიო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, ბ--- გ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება გარიგების დადებისას დატვირთული იყო იპოთეკით;

3) სადავო ხელშეკრულება შეიცავდა დათქმას სარგებლის მიღების თაობაზე;

4) მოპასუხის წარმომადგენელმა, სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მ----- ო----- გაასხვისა საკუთარი საცხოვრებელი სახლი და სარგებლის მიღების მიზნით გადასცა თანხა ბ--- გ-----ს და, რომ ხელშეკრულების 3.6 მუხლით განსაზღვრული თანხა წარმოადგენდა საპროცენტო ნორმატიულ შემადგენლობას. მისი დაწესების მიზანი იყო სარგებლის მიღება ფულის გასესხებით. გამყიდველს სარგებელი უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ ქმნიდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის შემადგენლობას, რომლის ძირითადი მახასიათებელ-- საკუთრების უფლების გადასვლა მყიდველზე და ამავე დროს ნივთის გამოსყიდვის უფლებით სარგებლობა, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში.

2.9. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2011 წლის 25 ოქტომბერს, ბ--- გ--- --სა და მ----- ო----- შორის დადებული „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოსყიდვის უფლებით“ დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ვინაიდან, ორივე მხარის ნამდვილი ნება მიმართული იყო, სწორედ სესხის ხელშეკრულების დადებისაკენ, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნებოდა უძრავ ქონებაზე იპოთეკით.

გარიგების დადებისას, ბ--- გ----- ნამდვილი ნება არ ყოფილა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა, არამედ იყო, არსებული სასესიო ვალდებულების გადაფარვა ახა--- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით და ამ გზით ნოტარიუსის ხარჯებისაგან თავის არიდება და იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის პირდაპირ საჯარო რეესტრში გაფორმება.

2.10. სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.6 მუხლის თანახმად, გამყიდველს, ნასყიდობის საგნის სარგებლობისათვის მყიდველისათვის უნდა გადაეხადა 850 აშშ დოლარი. ნასყიდობის გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ნორმატიული შინაარსისათვის უცხოა საპროცენტო სარგებლის მიღება,

ასეთ შესაძლებლობას იძლევა მხოლოდ სესხის ხელშეკრულება.

გარდა ამისა, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ საკითხზე, რომ 850 აშშ დოლარი შეუსაბამოდ მაღა— და არაგონივრული თანხა იქნებოდა ნასყიდობის საგნის მითითებული მახასიათებლების მქონე უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დადგენილად ჩაითვალა, რომ ბ--- გ-----სა და მ----- ო----- გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით ბათილ გარიგებას წარმოადგენდა, რეალურად მხარეთა შორის დადებული იყო ექვსი თვის ვადით, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც მ----- ო-----ს სასარგებლოდ სესხის ძირითადი თანხა შეადგენდა 17000 აშშ დოლარს, ყოველთვიური პროცენტი 850 აშშ დოლარს, საიდანაც ორი თვის პროცენტი ბ--- გ-----ს უკვე გადახდილი ჰქონდა.

2.11. გაზიარებული იქნა შეგებებული მოსარჩელეს პრეტენზია მ----- გ--- --სა და ი----- გ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების მოჩვენებითობის თაობაზე. სასამართლომ დაადგინა, რომ ამ გარიგების ნამდვილი მიზანი იყო, არა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების უსასყიდლო გადაცემა, არამედ ი----- გ-----ათვის კეთილსინდისიერი მყიდველის საფარველის შექმნა, ბ--- გ----- კანონიერი ინტერესებისაგან თავის დასაცავად.

ამ მსჯელობას ადასტურებდა ის ფაქტიობრივი გარემოება, რომ მ----- ო----- არის ი----- ო-----ს და, რომლისთვისაც უცნობი არ იქნებოდა გასაჩუქებელი ქონების უფლებრივი ნაკლის და სადავო უძრავი ქონების სამართლებრივი სტატუსის შესახებ.

მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში მოხდა „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით“ რეგისტრაცია, მ----- ო----- არ იყო უფლებამოსილი ჩუქების გზით განეკარგა სადავო ქონება ი----- ოგანიანზე.

ი----- ო-----ს მიმართ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპი კერ იმოქმედებდა, რის გამოც ი----- ო----- არ ჩაითვალა ნივთის კეთილსინდისიერ მიმღებად და ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ჩუქების ხელშეკრულება.

2.12. უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგებების ბათილობის თაობაზე შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, მ----- ო-----ს

თავდაპირველ სარჩელს, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამთოვის თაობაზე, დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ, სსკ 188.1 მუხლის და 189.2 მუხლის მოთხოვნების დარღვევით არასწორად მიიღო ი----- ო-----ს ძირითად სარჩელთან ერთად განსახილველად ე.წ. „შეგებებული სარჩელი“, რადგან იგი სულ სხვა საფუძვლით, სხვა ახა— პირის - მ----- ო-----ს მიმართ წარდგენილი ახა— სარჩელ--.

შეგებებული სარჩელის ამ ფორმით წარმოებაში მიღებამ ძირითად საქმეში მოპასუხედ შემოიყვანა სულ სხვა მესამე პირი-მ----- ო-----, რომელსაც არავითარი კავშირი არ გააჩნია ი----- ო-----ს საკუთრებიდან მოპასუხეთა გამოსახლების თაობაზე ძირითად სარჩელთან.

3.2. სასამართლომ გააერთიანა რა, მ----- და ი----- ო----- პროცესუალური უფლებები, ჩათვალა, რომ, როგორც დები, არაკეთილსინდისიერნი იყვნენ საქმის გარემოებების მიმართ, კერძოდ ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას, დასაჩუქრებულისათვის „უცნობი არ იქნებოდა გაჩუქებული ქონების უფლებრივი ნაკლის და სადავო უძრავი ქონების სამართლებრივი სტატუსის შესახებ.“

სწორედ ამიტომ, სასამართლომ, თავდაპირველად გადაწყვეტილება მიიღო შეგებებულ სარჩელზე, ხოლო შემდეგ უარი ეთქვა ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3.3. სასამართლომ, სადავო გარიგებების ბათილობის თაობაზე შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებისას, შეფასება არ მისცა მოითხოვნის ხანდაზმულობას და შეცდომების ვადებს, რაზედაც მითითება იყო, როგორც შესაგებელში, ისე სასამართლო პროცესზე.

3.4. სასამართლომ, არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც განაპირობა ბ---- გ-----სა და მ----- ო----- შორის, 2011 წლის 25 ოქტომბერს დადებული „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“ არასწორად, თვალთმაქცურ გარიგებად ცნობა.

უნდა აღინიშნოს, რომ ყველა ხელშეკრულება იდება მხარეთა შეთანხმებით, თავისუფა— ნების გამოვლენის საფუძველზე მიღწეული გარიგებით.

მოცემულ შემთხვევაში, ბ---- გ-----სა და მ----- ო----- შორის 2011 წლის 25 ოქტომბერს დადებული „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“ არის ორმხრივი ნების გამოვლენით თავისუფალ პირობებში დადებული ხელშეკრულება, რომელშიც მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე გათვა—სწინებულ-- ყველა ის პირობა, რომელიც მხარეებისათვის მისაღები იყო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის.

ამ ხელშეკრულების დადების ინიციატორი და დომინირებული მხარე თავად გამყიდველი-ბ---- გ-----ა, რადგან მისი ნების გარეშე მითითებული ხელშეკრულების დადება ვერ მოხდებოდა.

3.5. რაც შეეხება 2011 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების მხარეთა ინტერესებს, მ----- ო-----ს მიზანი იყო მისი საკუთარი ფულის დაბანდებით მიეღო მოგება, მისთვის არ ჰქონდა ამ მოგებას მიიღებდა ფულის გარანტირებული გასესხებით მიღებული პროცენტით თუ სხვა სახით, ან ეს დაბანდება (გასესხება) ბ---- გ-----ზე მოხდებოდა, თუ სხვა პირზე. მ. ო-----სათვის ხელსაყრელი იყო ბ. გ-----ათვის იპოთეკური სესხის გაცემაც, რადგან სესხი უზრუნველყოფილი იქნებოდა იპოთეკით, იგი მიიღებდა საპროცენტო 5%-იან სარგებელს, რაც იმ დროისათვის ნორმალურ სარგებლად ითვლებოდა (წლიური 100%-იანი სარგებელი ნებადართული იყო მიკროსაფინანსო ბანკებისთვისაც).

რადგან, ბ---- გ-----ს, ა— ხ----- დადებული 2010 წლის 8 დეკემბრის ხელშეკრულებით, მითითებული ქონება უკვე დატვირთული ჰქონდა იპოთეკური სესხით, ვალების დასაფარავად სჭირდებოდა ფულადი თანხის მოძიება. ფულის დაბანდების ასეთი სახე, ყიდვა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების სახით, მ----- ო----- მანვე შესთავაზა, რადგან ქონებაც მისი საკუთრება იყო და ფულის მიღებაც მის ინტერესს წარმოადგენდა.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბ. გ-----სა და მ. ო----- შორის, 2011 წლის 25 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულება „უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება-გამოსყიდვის უფლებით“ არის კანონზე დამყარებული პირობიანი ხელშეკრულება, რომელიც ითვა—სწინებს მ. ო-----სათვის სარგებლის მიღებას იმ პირობით, რომ შენობით ესარგებლა გამყიდველს გამოსყიდვის განხორციელებამდე (6 თვიანი

კადა) და გადაეხადა სარგებლობის საფასური 850 დოლარი ყოველთვიურად, ნასყიდობის ღირებულების 17 000 აშშ დოლარის 5 პროცენტი, რაც სესხის ხელშეკრულებისათვის საშუალო დაშვებული საბანკო განაკვეთის ფარგლებშია.

3.6. სასამართლომ ბათილად ცნო სადავო ხელშეკრულებები, ბ---- გ----- ს აღუდგინა ხელშეკრულების დადებამდე არებული მდგომარეობა-მის საკუთრებად აღრიცხა გაყიდული უძრავი ქონება და არ გაითვა--სწინა, რომ პირვანდელ მდგომარეობაში მ----- ო----- ჰქონდა 17 000 აშშ დოლარი და მისი გარანტირებული მოხმარების პირობები.

სასამართლოს არაფერი უთქვამს რა ბედი უნდა ეწიოს დანარჩენ იმ დროის ზარალს, სანამ ბ. გ----- გადაიხდის ძირ თანხას.

3.7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არ აქვს მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია.

მხარეთა მოთხოვნა არ ყოფილა სასამართლოს დაედგინა თავდაპირველი მოსარჩელის სასარგებლოდ იპოთეკური სესხი. მათი მოთხოვნა იყო, ი---- ო-----ს უძრავი ქონებიდან მოპასუხეთა გამოსახლება. შესაბამისად, ი---- ო-----, როგორც ძირითადი მოსარჩელეს სესხის ხელშეკრულებასთან კავშირი არ აქვს.

3.8. მართალ--, 2011 წლის 25 ოქტომბრიდან-დღემდე, ბ---- გ----- მის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სადავო უძრავ ქონებაში, თუმცა ეს არის მ--- და ი---- ო----- კეთილი ნების შედეგი და არ ნიშნავს, რომ მითითებული უძრავი ქონება გასხვისებულ-- უკანონოდ.

3.9. სასამართლოს მიერ, მ----- და ი---- ო----- შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ ემყარება არავითარ კანონმდებლობას და ლოგიკას, იგი დაფუძნებულ-- სასამართლოს ვარაუდზე, რაც ამ ნაწილშიც გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველ--

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს

გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლ-- გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლ--ნად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1.-2.6 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით დამატებით ადგენს:

4.4. 2019 წლის 13 ნოემბერს, სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, აპელანტთა წარმომადგენელმა, ასევე ი----- ო----- აღნიშნეს, რომ ხელშეკრულების მიზანი იყო ბ. გ-----ათვის საჭირო სახსრების მოიძიება ვა--ს დასაფარავად, ხოლო მ----- ო-----სათვის ფულის დაბანდებით სარგებლის მიღება, რომელიც თავისი შინაარსით ჰგავს სესხის ხელშეკრულებას.

აღნიშნული მსჯელობა ასევე დაფიქსირებულ-- სააპელაციო საჩივარში და სასამართლოს მთავარ სხდომაზე აპელანტთა მიერ, წერილობით წარმოდგენილ მოსაზრებაში, სადაც მითითებულ--, რომ მ.ო----- იყიდა უძრავი ქონება იმ პირობით, რომ 6 თვის განმავლობაში, გამყიდველი დაიბრუნებდა (გამოისყიდდა) გაყიდულო ქონებას და მყიდველს, რომელმაც ნივთში გადაიხადა 17000 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად გადაუხდიდა სარგებელს 850 დოლარს, რომელიც უნდა ჩათვლილიყო ქონების სარგებლის საფასურში.

სამართლებრივი დასაბუთება

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, პალატა

განმარტავს:

4.5. პალატა სრულად იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.7-2.12 პუნქტებში გადმოცემულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანა-—ზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა სამართლის ნორმები: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე, 509-ე, 510-ე, 513-ე, 623-ე მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები და დამატებით განმარტავს:

მოცემული დავის ფარგლებში შესაფასებელ-- უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგებების ნამდვილობა, ასევე ამ ქონების გამოთხოვის თაობაზე ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლ--ნობა.

ბ--- გ----- შეგებებული სარჩელით შედავებულ-- სადავო უძრავ ქონებაზე, როგორც ი---- ო-----ს (დასაჩუქრებული), ასევე მ----- ო-----ს (გამჩუქებელი) საკუთრების წარმოშობის საფუძველი, ჩუქებისა და ნასყიდობა-გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებები.

იმისათვის, რომ ეს გარიგებები ჩაითვალოს ბათილად, აუცილებელ-- შემოწმებული იქნეს ორივე მხარის მიერ გამოვლენილი ნების ნამდვილობა, კერძოდ, გამჩუქებლის-მ----- ო-----ს საკუთრების უფლების ნამდვილობა სადავო უძრავ ქონებაზე, რაც მისი მითითებით ამ ქონების ნასყიდობით წარმოეშვა, ასევე დასაჩუქრებული ი---- ო-----ს კეთილსინდისიერება ქონების შეძენის ფაქტის მიმართ.

ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლ--ნობის შემოწმებისათვის კი, უპირველესად უნდა დადგინდეს სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ რეგისტრირებული ი---- ო-----ს საკუთრების უფლების ნამდვილობა და მის მიმართ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის სისწორე.

4.6. მ----- ო----- დადებული გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე შეგებებული სარჩელთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს

საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს, გარიგების ობიექტია ქონება, რომლის სანაცვლოდ და საკომპენსაციოდაც შემძენი იხდის ნასყიდობის ფასს.

ეს კარგად ჩანს გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებშიც კერძოდ:

სამოქალაქო კოდექსის 511-ე და 512-ე მუხლების განმარტების საფუძველზე ირკვევა, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ნივთი გადადის მყიდველის მფლობელობაში, ე.ი. **ამ გარიგების დადებისას შემძენის ინტერესი სწორედ ქონების დაუფლება და, გარიგების პერიოდში, ქონებით სარგებლობაა** ამიტომ, გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, ჩვეულებრივ, ხანგრძლივი დროით იდება. სამოქალაქო კოდექსის 514-ე მუხლით, გამოსყიდვის უფლების განხორციელების მაქსიმალური ვადაც (10 წელი) კი არის დაწესებული.

ის რომ გამოსყიდვის უფლებით ნივთის შეძენისას მხარეთა ინტერესი სწორედ განკარგული ქონებისკენ არის მიმართული, ჩანს სამოქალაქო კოდექსის 510-ე მუხლიდანაც, რომლის თანახმად, გამოსყიდვა ხდება თავდაპირველი ფასით.

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი, ხოლო ამავე კოდექსის 625-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, მხარეთა შეთანხმებით, სესხისათვის შეიძლება გათვა—სწინებულ იქნეს პროცენტი.

აღნიშნული ნორმებიდან ნათლად ჩანს, რომ სესხის ხელშეკრულება მიმართულ-- ფულის ან გვაროვნული ნივთის საკუთრებაში გადაცემისაკენ სასყიდლით ან უსასყიდლოდ.

ე.ი. ამ გარიგების ობიექტი, სწორედ ფული ან გვაროვნული ნივთია, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე მეორეს გადასცემს და მხარეთა ინტერესიც სწორედ აქეთკენაა მიმართული.

4.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების

გამოვლენის განმარტებისას, ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა, მარტოოდენ, გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

ამ ნორმის შესაბამისად, მ----- ო----- და ბ---- გ-----ს შორის დადებული სადავო 2011 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებაში, მხარეთა მიერ გამოხატული ნებაც გონივრული განსჯის შედეგად უნდა დადგინდეს.

იმისათვის, რომ სადავო გარიგება ჩაითვალოს ნასყიდობად, აუცილებელ--, დადგინდეს, რომ გარიგებით მხარეებმა გამოხატეს უძრავ ქონებაზე ბ---- გ----- საკუთრების დაკარგვისა და მ----- ო----- მიერ, საკუთრების მოპოვების ნება, მხარეები შეთანხმდნენ გარიგების ფასზე და აპელანტისათვის გადახდილი თანხა წარმოადგენდა, სწორედ, ნასყიდობის საზღაურს.

4.9. მ----- ო----- და ბ---- გ-----ს შორის 2011 წლის 25 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულებიდან, ასევე სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე თავად აპელანტთა მიერ დაფიქსირებული მოსაზრების შეფასების საფუძველზე ირკვევა, რომ გარიგების საგანი არა უძრავი ქონება, არამედ ფული იყო, კერძოდ:

ხელშეკრულება დაიდო ძალზე მოკლე ვადით - ექვსი თვით;

ბ---- გ-----ს, ე.წ. გამყიდველს გასხვისების ნება არ ჰქონია, მისი სურვილი იყო უძრავი ქონების უზრუნველყოფით სესხის მიღება და გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება განპირობებული იყო ხელშეკრულების გაფორმებისათვის სავალდებულო მოსაკრებლების გადახდისათვის თავის არიდება;

ხელშეკრულების დადებისთანავე და მას შემდეგ, ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე, ე.წ. „მყიდველი“ არ დაუფლებია უძრავ ქონებას, ასეთი სურვილი თავიდანვე არ გამოუხატავს. მისი სურვილი იყო „გამყიდველის“ მიერ, 6 თვის ვადაში ქონების უკან დაბრუნება, ხოლო ამ პერიოდში ფულის დაბანდებით სარგებლის მიღება, თვეში 850 აშშ დოლარის ოდენობით;

აქედან გამომდინარე, არ დგინდება, რომ მხარეთა მიერ გარიგებით გამოვლენილი ნება მიმართული იყო, ერთის მხრივ, ბ---- გ----- მიერ ქონებაზე საკუთრების დაკარგვისაკენ და, მეორე მხრივ, ამ ქონებაზე მ----- ო-----ს საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ.

შესაბამისად, გონივრულ-- ბ---- გ----- პოზიცია, რომ სინამდვილეში, მხარეთა შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის

ხელშეკრულება და, რომ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული თანხა-17000 აშშ დოლარი წარმოადგენდა სესხად აღებულ თანხას და გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

4.10. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილ--გარიგება, რომელიც დადებული-- 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).

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას. ამ შემთხვევაში მხარეებს სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა.

თუ მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი წყდება მხარეთა ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებით, თვალთმაქცური გარიგებისას გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც ბათილი, ასევე ნამდვილი.

რა სახისაც არ უნდა იყოს დაფარული გარიგება, თვალთმაქცური გარიგება მაინც უნდა ჩაითვალოს ბათილად, ხოლო თუ დაფარული გარიგება ნამდვილია, მაშინ იგი დაიკავებს თვალთმაქცური გარიგების ადგილს.

4.11. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის, 2011 წლის 25 ოქტომბერს ადგილი ჰქონდა შეთანხმებას სესხის ხელშეკრულების თაობაზე, რომლის უზრუნველყოფაც მოხდა, იმ დროისათვის ბ--- გ--- --- საკუთრებაში რიცხული, ქ. ბ-----

გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რაც სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს

გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ბ---- გ----- აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებულია.

4.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმისათვის, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი პირდაპირ გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, აუცილებელია, ეს პირდაპირ იყოს გათვალისწინებული ხელშეკრულებით.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე, ამის თაობაზე, ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს.

ვინაიდან, 2011 წლის 25 ოქტომბრის სადავო ხელშეკრულებები წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს, ამ ხელშეკრულებების საფუძველზე, სადავო უძრავ ქონებაზე ქ-----

----- საჯარო რეესტრში მოპასუხე მ----- ო-----ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასწორად განხორციელდა, რადგანაც მოპასუხეს, სადავო ნივთზე ფაქტობრივად გააჩნდა არა საკუთრების, არამედ იპოთეკის უფლება.

4.13. 2014 წლის 6 ივნისს, მ----- და ი----- ო----- შორის დადებული სადავო უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებების ბათილობასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს:

როგორც უკვე აღინიშნა, სკ-ის 56-ე მუხლის შესაბამისად გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება) ბათილია.

მოჩვენებითი გარიგების დროს, ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებს ნების ნაკლს. მოჩვენებითი გარიგების დროს, კანონი ადგენს კავშირს ფიქტიურ გარიგებასა და ნების მიმღები ადრესატის თანხმობას შორის. გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში ორივეს

გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას არ მოჰყვება იურიდიული შედეგი. სასამართლო პრაქტიკამ აჩვენა, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მჩუქებელი და დასაჩუქრებული არიან დები, ამასთან ი---- ო-----სათვის ცნობილი იყო ბ---- გ-----სთან დადებული მ----- ო-----ს გარიგების მიზანი-თანხის გადაცემის სანაცვლოდ სარგებლის მიღება, შესაბამისად, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ ი---- ო----- იცოდა, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მჩუქებელს, მ----- ო----- საკუთრების უფლება არ წარმოშობია, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ქონებაზე მისი საკუთრების თაობაზე არასწორი იყო, ხოლო ასეთ ვითარებაში გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება, ადასტურებს ამ გარიგების მოჩვენებითობას და მხარეთა მიზანს, შემძენის კეთილსინდისიერებაზე მითითებით თავიდან აეცილებინათ უძრავი ქონების რეალური მესაკუთრისათვის დაბრუნება.

ამ გარემოების გათვალისწინებით, პალატა ადგენს, რომ 2014 წლის 06 ივნისს, ი---- და მ----- ო----- შორის დადებული გარიგება მოჩვენებითია, სკ-ის 56-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია, რაც ადასტურებს აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების სისწორეს.

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით.

4.15. ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ვინაიდან, ბ---- გ-----სა და მ----- ო----- შორის, 2015 წლის 5 ოქტომბერს დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით, როგორც თვალთმაქცური გარიგებით დაფარული იქნა ნამდვილი

გარიგება-სესხისა და იპოთეკის თაობაზე, შესაბამისად თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, მის ადგილს დაიკავებს სწორედ ზ/აღნიშნული დაფარული გარიგება და აღნიშნული გარიგების ძალაში შესვლისათვის, სკ-ის 289-ე მუხლის საფუძველზე უნდა მოხდეს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა, რომ გარიგებების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, სადავო უძრავ ქონებაზე, ბ---- გ----- საკუთრების უფლება აღირიცხოს და მასთან ერთად განხორციელდეს, მ----- ო-----ს სასარგებლოდ, სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, აღნიშნულ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია სსკ-ის 56-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების, 976-ე მუხლის 1-ლი „ა“ ნაწილისა და 979.1 მუხლების შესაბამისად საფუძვლიანია და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილების თაობაზე დასაბუთებული.

4.16. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პალატა დასაბუთებულად მიიჩნევს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას ი----- ო-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, კერძოდ:

ი----- ო-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ბ---- გ----- უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის თაობაზე გამომდინარეობს უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე და მუხლებში.

მითითებული ნორმების მიხედვით, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელია მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

4.17. ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ-----

----- საჯარო რეესტრში მოპასუხე ი----- ო-----ს საკუთრების წარმოშობის საფუძველი ბათილია, ადასტურებს, რომ მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასწორია, რაც გამორიცხავს სკ-ის 170-172-ე მუხლების შესაბამისად, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებას.

შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც ი----- ო-----ს აღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა დასაბუთებულია.

4.18. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტთა განმარტებას სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადასთან დაკავშირებით, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსკ-ის 128-ე და 130-ე მუხლის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ არც სსკ-ის 56-ე მუხლით გარიგების ბათილად ცნობას, არც უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე უკუმოთხოვნას არ გააჩნია სამოქალაქო კოდექსის სახელშეკრულებო, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ან სხვა რაიმე სპეციალური ხანდაზმულობის ვადები და მათ მიმართ მოქმედებს ხანდაზმულობის საერთო, 10 წლიანი ვადა, რაც სადავო ხელშეკრულებების დადებიდან სარჩელის აღძვრამდე გასული არ არის.

გარდა ამისა, არსწორია აპელანტების მითითება შეცდომით დადებული გარიგების შეცილების 1 თვიან ვადასთან დაკავშირებით, რადგან მხარეთა შორის გარიგება შეცდომით დადებული არ ყოფილა.

4.19. პალატა არ იზიარებს აპელანტის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ არ არსებობდა შეგებებული სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობები და მისი განხილვით სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო კოდექსის მოთხოვნები.

სსკ-ის 189-ე მუხლის მე-2 „ბ“ ნაწილით, მოსამართლე მიიღებს შეგებებულ სარჩელს, თუ სარჩელის დაკმაყოფილება მთლიანად ან ნაწილობრივ გამორიცხავს პირვანდელი სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

უნდა აღინიშნოს, რომ ვინდიკაციური მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე.

იმის გათვალისწინებით, რომ ი-----ს საკუთრების წარმოშობის საფუძველი იყო ჩუქების ხელშეკრულება, ამ ხელშეკრულების სადავოობის შემთხვევაში, გარიგების ორივე მხარე, როგორც დასაჩუქრებული-ი-----ს, ისე გამჩუქებელი-მ-----ს წარმოადგენენ მოპასუხე მხარეებს და მხოლოდ დასაჩუქრებულის მიმართ მოთხოვნის წარდგენა პროცესუალურად არასწორი იქნებოდა.

შესაბამისად, ორივე მხარის მითითებით წარდგენილი შეგებებული სარჩელი, სრულად გამომდინარეობს სსსკ-ის 189-ე მუხლის მე-2 „ბ“ ნაწილის ნორმატიული შინაარსიდან, რაც დასაშვებად ხდის ბ-----ს შეგებებულ სარჩელს.

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

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც ი-----ს ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით, ხოლო ბ-----ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ ი----- ო-----ს და მ----- ო-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის, ი----- ო-----ს და მ----- ო-----ს მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 1834 ლარის, მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო სააპელაციო საჩივარს დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, უცვლელად უნდა დარჩეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 23 მაისის განჩინებით გამოყენებული გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ი----- ო-----ს საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე, ქ. ბ-----საკადასტრო კოდი 0-----.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. ი----- ო-----ს და მ----- ო-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში

გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

ინდირა მაშანეიშვილი

ლაურა მიქავა