



საქმე №2ბ/4022-19

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

03 ოქტომბერი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლე** \_ გოდერძი გიორგიშვილი

**სხდომის მდივანი** \_ მაკა ბუილიშვილი

**აპელანტი** - გ-----ე (მოსარჩელე)

**მოწინააღმდეგე მხარე** - გ-----ი (მოპასუხე)

**დავის საგანი** - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება

**ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :**

1. გ-----ემ სარჩელი აღძრა გორის რაიონული სასამართლოში გ-----ის მიმართ უკან გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ამ უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნების მოთხოვნით.

2. გ-----ე სარჩელს შემდეგ გარემოებებზე აფუძნებდა:

საკუთრების უფლებით ერიცხებოდა უძრავი ქონება, მდებარე გ-----  
სო-----ში, ს/კ: ნ-----. გ-----ეს სურდა იპოთეკური სესხის აღება. ამ

მიზნით იგი ზ-----ის და მაკლერ ქ-----ის მეშვეობით დაუკავშირდა გ-----ს, რომელმაც თანხის გასესხებაზე უზრუნველყოფის გარანტიით თანხმობა გამოთქვა. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გ-----ი გ-----ეს სამი თვის ვადით 6000 აშშ დოლარს ასესხებდა, რაზეც სარგებლის სახით თვეში 300 აშშ დოლარს გადაუხდიდა. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად, მხარეებმა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირეს ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 6 900 აშშ დოლარი, საიდანაც 6000 აშშ დოლარი სესხი იყო, 900 აშშ დოლარი კი 3 თვის სარგებელი, გამოსყიდვის ვადად - სამი თვე. გ-----ე აღნიშნულ ქონებას როგორც მესაკუთრე განაგებდა, რაზედაც გ-----ს პრეტენზია არასდროს გამოუთქვამს.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი გ-----ს უხდიდა თანხას, კერძოდ, 2015 წლის ივნისი-ივლისი-აგვისტო გადაუხადა ყოველთვიურად 300 აშშ დოლარი სარგებლის სახით, ხოლო, 2015 წლის დეკემბრის შემდეგ (გამოსყიდვის უფლების გაუქმების შემდეგ) გადაუხადა 5 500 აშშ დოლარი, მთლიანობაში 6 400 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა ვეღარ მოახერხა, რის გამოც ზემოაღნიშნული ქონების გასხვისება გადაწყვიტა, რაზეც გიორგი ხეთაგური დათანხმდა. მიწის ნაკვეთს სათანადო მისასვლელი გზა არ ჰქონდა და საჭირო გახდა სხვა მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა. ამისთვის კი საჭირო გახდა უკვე გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელიც გ-----ემ მოაგვარა, დაყოფილ უძრავ ნივთებს ცალ-ცალკე საკადასტრო კოდი მიენიჭა და ხარჯებიც თვითონ გაიღო. ამის შემდეგ გ-----მა გ-----ეს განუცხადა, რომ 2018 წლის 24 აგვისტომდე თუ 7000 (შვიდი ათას) აშშ დოლარს არ გადაუხდიდა, აღნიშნულ უძრავ ნივთებს სხვაზე გადააფორმებდა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ დამატებით მიუთითა, რომ 2015 წლის დეკემბრის შემდეგ, რაც გ-----მა საბოლოოდ თავის სახელზე დაარეგისტრირა უძრავი ქონება, გ-----ეს უთხრა, როცა ექნებოდა თანხა მაშინ გადაეხდა ნაწილ-ნაწილ. გივი მარიამიძის განმარტებით, მან 2016 წლის მაისის თვეში გ-----ს გადაუხადა 2400 აშშ დოლარი, შემდეგ 3 თვე ყოველთვიურად 300-300 აშშ დოლარს უხდიდა, შემდეგ თანხა ვეღარ გადაიხადა, 2018 წლის აპრილ-მაისში კი კიდევ 2500 აშშ დოლარი გადაუხადა, თუმცა, 2018 წლის აგვისტოში, სანამ სარჩელს შემოიტანდა, გ-----მა დღე დაუთქვა და განუცხადა, რომ თუ 6000 აშშ დოლარს არ მიიტანდა, თვითონ გაყიდდა მიწის ნაკვეთებს, რასაც თვითონაც ცდილობდა, კლიენტებიც მიიყვანა, შეთანხმებაც ჰქონდათ რომ 12 000 აშშ დოლარად გაყიდვის შემთხვევაში რაც ეკუთვნოდა, გ-----ი მიიღებდა, მაგრამ მიწის ნაკვეთი არ გაიყიდა.

**3. სარჩელზე წარდგენილი შესაგებლით გ-----მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მასსა და გ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და არა სესხის ხელშეკრულება. მოსარჩელემ ხელშეკრულებით დადგენილი სამთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ არ**

გამოისყიდა აღნიშნული ქონება, რის შემდეგაც ვალდებულებისა და შეზღუდვის გარეშე აღრიცხა თავის სახელზე. გ-----ეს სარჩელის აღძვრამდე არ გამოუთქვამს პრეტენზია, რომ უძრავი ქონება მას არ ეკუთვნოდა, თუმცა, ეკონომიკური მდგომარეობის გამო გამოსყიდვის შემთხვევაში თანახმა იქნებოდა გამოესყიდა გ-----ეს აღნიშნული ქონება.

4. გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

5. რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 04 მაისს გ-----ესა და გ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოადგენდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას უკან გამოსყიდვის უფლებით.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სსკ-ის 4.1, 102-ე მუხლებით და განმარტა, რომ სესხის ხელშეკრულების არსებობას სჭირდებოდა შესაბამისი მტკიცება. თუ მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა ნასყიდობა, არამედ სესხი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა ჰქონოდა. თუ მოსარჩელემ სესხის აღებაში გადაიხადა სამაკლერო მომსახურების ღირებულება, როგორც სარჩელში მიუთითებდა, მაშინ მას უნდა ჰქონოდა შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ მის მიერ გადახდილი იყო რამდენიმე თვის პროცენტი, ამის შესახებ მითითებული უნდა ყოფილიყო რომელიმე დოკუმენტში. თუ მოსარჩელეს ექნებოდა სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულება, ხელწერილი, ვალის აღიარების ხელწერილი, მტკიცებულება პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკი ან სხვა მსგავსი მტკიცებულება, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს შეეძენებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება წარდგენილი არ ჰქონდა. მის მიერ მითითებული არგუმენტების საწინააღმდეგოდ, არსებობდა მხარეებს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს ხელშეკრულება დადებული იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარეთა მონაწილეობით, მასზე შესრულებული ხელმოწერა სადავოდ არ იყო გამხდარი.

ამასთან, საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულება არ ასახავდა სესხს, გარდა თავად მხარის ახსნა-განმარტებისა და მოწმის სახით დაკითხული მოსარჩელის მეუღლის, ა-----ის ჩვენებისა, რომელიც გარდა იმისა, რომ დაინტერესებული პირის ჩვენება იყო, გარკვეულ შემთხვევებში წინააღმდეგობაში მოდიოდა თავად გ-----ის განმარტებებთან. ამიტომ, სასამართლომ გაიზიარა მხოლოდ ის მტკიცებულება, რომელიც უფრო მყარი და დამაჯერებელი იყო - კონკრეტულ შემთხვევაში, ნასყიდობის ხელშეკრულება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიხედვით, მოსარჩელის მოთხოვნის

სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვით, „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)“.

რაიონულმა სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცურად დადებით დაფარეს სხვა გარიგება.

6. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახლი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

7. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი შემდეგ გარემოებებს ეფუძნება:

რაიონულ სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია გ-----ის მიერ გ-----ისათვის სესხის თანხის ნაწილის, ჯამში, 6400 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი, საიდანაც 900 აშშ დოლარი იყო 3 თვის სარგებელი, ხოლო, 5000 აშშ დოლარი - ძირითადი თანხა, რაც დაადასტურა მოწმის სახით დაკითხულმა ა-----მა.

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არ მქონედ ის ფაქტი, რომ უძრავ ნივთზე გამოსყიდვის უფლების გაუქმების შემდეგ, 2018 წელს მოსარჩელემ სადავო უძრავი ნივთი დაყო ორ ნაწილად, შესაბამისი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზები მოამზადა, განცხადებით მიმართა გორის მუნიციპალიტეტის მერიას, რის საფუძველზეც მერიამ გამოსცა ბრძანება აღნიშნული ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე, მის კუთვნილ N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 191 კვ.მ. ფართობზე N6----- და N6----- კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სასარგებლოდ სერვიტუტის გავრცელების შესახებ.

ზემოაღნიშნულმა გარემოებებმა განაპირობა რაიონული სასამართლოს არასწორი დასკვნა იმის შესახებ, რომ 0-----ის გარიგებით მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და არა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :**

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

8. 0-----ს გ-----ესა (გამყიდველი) და გ-----ს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით.

ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა გ----- სო-----ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული

შენობა-ნაგებობით, ს/კ: 6-----.

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 6 900 აშშ დოლარით, რომელიც მყიდველის მიერ სრულად იქნა გადახდილი, ხოლო, გამოსყიდვის ვადად - 2015 წლის 04 აგვისტო (ტომი 1, ს.ფ. 20-21).

**9.** 08.05.2015 წელს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, გ-----ი, ს/კ N6-----, რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე.

უფლების წარმოშობის საფუძველია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, დამოწმების თარიღი: 0-----., საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღია: 08.05.2015 წ.

ვალდებულებით გრაფაში მითითებულია გამოსყიდვის უფლების მქონე პირის ვინაობა: გ-----ე (ტომი 1, ს.ფ. 22-23).

**10.** 22.12.2015 წელს გ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა გ-----იში მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია (ტომი 1, ს.ფ. 23).

**11.** 28.12.2015 წელს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, გ-----ი, ს/კ N6-----, რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე, ყოველგვარი შეზღუდვისა და ვალდებულების გარეშე (ტომი 1, ს.ფ. 25).

**12.** 2018 წლის 28 თებერვალს გ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სადავო უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, მოითხოვა ზემოთ აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ტომი 1, ს.ფ. 26).

**13.** გ----- სო-----ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ს/კ: N6-----, 2018 აგვისტოს თვეში დაიყო ორ ნაწილად - N6----- და N6----- საკადასტრო კოდებად (ტომი 1, ს.ფ. 35, 36).

**14.** გ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ N6----- და N6----- უძრავი ნივთების სასარგებლოდ გორის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანებით, მუნიციპალიტეტის კუთვნილ N6----- მიწის ნაკვეთის 191 კვ.მ. ფართობზე გავრცელდა სერვიტუტის უფლება (ტომი 1, ს.ფ. 32).

**15.** წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით გ-----ე ითხოვდა უძრავ ნივთებზე, მდებარე: გ----- სო-----ში, საკადასტრო კოდებით: 1.

№6----- და 2. №6----- (ნაკვეთების წინა ნომერი: №6-----), საკუთრების უფლების დაბრუნებას, შემდეგი საფუძვლებით: 0-----ს გ-----ესა და გ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით თვალთმაქცურია, რადგან ამ გარიგებით მხარეებმა დაფარეს სესხის ხელშეკრულება, რომლიც გაფორმებული იყო 3 თვის ვადით, თვეში 5%-ის სარგებლის დარიცხვით. მსესხებელს სარგებელი უნდა ეხადა მანამ, სანამ მთლიანად არ დაფარავდა მიღებულ თანხას. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ თავდაპირველად სამი თვის განმავლობაში იხდიდა სარგებელს 300 აშშ დოლარს. მას შემდეგ რაც უძრავი ქონება სრულად დაირეგისტრირა (მისთვის ცნობილი გახდა 2016 წლის მაისის თვეში) ხეთაგურმა უთხრა, რომ ნაწილ-ნაწილ, შეძლებისდაგვარად გადაეხდა ნასყიდობის თანხა, რის შემდეგაც 2016 წლის მაისში 2400 აშშ დოლარი გადასცა, შემდეგ 3 თვე ყოველთვიურად 300 აშშ დოლარს უხდიდა, 2018 წლის აპრილ-მაისში კიდევ 2500 აშშ დოლარი გადაიხადა, ჯამში გამოვიდა მიწის საფასური 5800 აშშ დოლარი და სარგებლის სახით 900 აშშ დოლარი. მისივე განმარტებით, მას შემდეგ, რაც გ-----მა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული გამოსყიდვის უფლება გააუქმა და მთლიანად დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, პროცენტი აღარ უნდა გადაეხადა და მხოლოდ მიწის საფასურს იხდიდა. ფაქტიურად, მხარეთა შორის გაფორმებული იყო არა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით, არამედ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

**16.** პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას **(იხ. სუსგ ას-1529-1443-2012, ას-973-1208-04; ას 664-635-2016).**

მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც

მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

**17.** გ-----ის სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების განხორციელებულად მიჩნევის შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა - 0----- —ს სადავო უძრავ ნივთზე გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ - შეიძლება დაეფუძნოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლს, კერძოდ, მის მე-2 ნაწილს (1. ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). 2. თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)).

**18.** საკასაციო სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ „თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ“ (სუსგ ას N487-461-2015, 17.06.2015წ., ასევე, შდრ. ას N 743-704-2015, 28.09.2015წ.; ას N1212-1138-2015, 06.06.2016წ.).

**19.** მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უკან გამოსყიდვის უფლებით არ წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რომლითაც დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

**20.** პალატა განმარტავს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება, უმეტესწილად, დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

სსკ-ის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლენი, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ

გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გავმიჯნოთ ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტუალური მოვალეობა. მხარეები საქართველოს სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს - ეს სასამართლის პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან **(იხ. სუსგ, №ს-1298-2018, 22.03.2019წ.)**

**21.** კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მათ მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა სარჩელის საგანი – მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი, მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა.

მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი - მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა

ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი - ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. **ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2003, გვ. 64).**

**22.** ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, § 59; Perez v. France, § 80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ იცოდნენ და ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. Milatova and others v. The Czech republic §59; niderost-huber v. Switzerland, § 24; k.s. v. finland § 21; ასევე, სუსგ №ას-1191-1133-2014, 14 მაისი, 2015 წელი).

**23.** ერთ-ერთ საქმეში, რომელშიც სადავო იყო მხარეთა შორის სესხის ხელშეკრულების სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საკითხი, საკასაციო პალატამ შემდეგი განმარტება გააკეთა: „სსკ-ის 623-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარეობს დასკვნა, რომ სესხი რეალურ ხელშეკრულებათა რიგს განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობა არა მხოლოდ მის არსებით პირობებზე მხარეთა შეთანხმებით, არამედ

ხელშეკრულების საგნის - გვაროვნული ნივთის მსესხებლისათვის გადაცემის მომენტიდან წარმოიშობა, შესაბამისად, მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაც, უპირველესად, ხელშეკრულების საგნის გადაცემა (ხელშეკრულების დადება)“ (**შდრ: სუსგ №ას-1245-1168-2015, 20.05.2016წ.**). სხვა საქმეშიც საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სესხის ხელშეკრულება წარმოადგენს ცალმხრივ და რეალურ ხელშეკრულებას ანუ, იგი დადებულია ითვლება და მხარეს დაბრუნების ვალდებულება წარმოეშობა გამსესხებლის მხრიდან ხელშეკრულების საგნის მსესხებლის საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან (**შდრ. სუსგ, საქმეზე №ას-361-343-2015, 14.12. 2015**).

მარტოოდენ სესხის შესახებ შეთანხმება ხელშეკრულების საგნის გადაცემის გარეშე, არ ნიშნავს სესხის ხელშეკრულების დადებას. რადგან სესხის ხელშეკრულების ნამდვილობისა და სამართლებრივი ძალის აუცილებელი პირობაა გამსესხებლის მიერ მსესხებლისათვის ფულის ან სხვა გვაროვნული ნივთის მსესხებლის საკუთრებაში რეალურად გადაცემა, სადავოობის შემთხვევაში, მოსარჩელემ (გამსესხებელმა) უნდა ამტკიცოს არა მხოლოდ სესხზე შეთანხმების არსებობა, არამედ სესხის საგნის რეალურად გადაცემის შესახებაც ფაქტობრივი გარემოებაც.

საგულისხმოა, რომ საკითხი იმის შესახებ თუ დავის მონაწილე რომელმა მხარემ უნდა ადასტუროს თანხის გადაცემის ანუ, ხელშეკრულების დადების შესახებ გარემოება, არ რეგულირდება მატერიალური სამართლის ნორმით. სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მომწესრიგებელი არცერთი ნორმა მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციალურ წესს არ გვთავაზობს, რის გამოც, გამოყენებულ უნდა იქნას სსსკ-ის ზოგადი ნორმა მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის გადანაწილებისთვის [სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი], რომლის თანახმად თანხის გადაცემის მტკიცების ტვირთი გამსესხებელს ეკისრება. ანუ გამსესხებლის ვალდებულება შემოიფარგლება სესხის თანხის გადაცემისა და გადაცემული თანხის ოდენობის მტკიცებით, ხოლო მსესხებლის მტკიცების ტვირთი კი შემოიფარგლება სესხის თანხის დაფარვით.

**24.** სსკ-ის 624-ე მუხლიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას ისიც, რომ სესხის ხელშეკრულების დადების ფაქტი, სსსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული ნებისმიერი დასაშვები მტკიცებულებით, მათ შორის, მოწმის ჩვენებით შეიძლება დადასტურდეს, თუმცა, ზეპირი სესხის დროს ნივთის გადაცემის დამტკიცების თვალსაზრისით, მხოლოდ ეს უკანასკნელი, კანონის თანახმად, არასაკმარისადაა მიჩნეული და საკასაციო პალატა გასესხებული თანხის გადაცემის ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ დასაშვებ და საკმარის მტკიცებულებად მიიჩნევს წერილობით საბუთს, მაგალითად, სავალო საბუთი, გადარიცხვის ქვითარი, სალაროს შემოსავლის ორდერი (**შდრ: სუსგ №ას-398-371-2017, 06 ივნისი, 2017 წელი**).

**25.** ამდენად, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს ეკისრებოდა. სწორედ გ-----ეს (მოსარჩელე) უნდა

წარედგინა სასამართლოსთვის იურიდიულად სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რომლებიც მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობას დაადასტურებდა.

**26.** მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად, სასამართლოს მხოლოდ მოწმის ჩვენება წარუდგინა, რასაც პალატა მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად ვერ მიიჩნევს, რადგან მოწმის სახით დაკითხული ა-----ი არის მოსარჩელის მეუღლე და ამდენად, საქმის შედეგით დაინტერესებული პირი.

პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თანხის გადაცემის ან მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის დამადასტურებელი ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას. თავის მხრივ, მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს, დაამტკიცოს ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა.

ამ კუთხის რაიონულმა სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ თუ მოსარჩელემ სესხის აღებაში გადაიხადა სამაკლერო მომსახურების ღირებულება, როგორც იგი სარჩელში მიუთითებდა, მაშინ მას უნდა ჰქონოდა შესაბამისი მტკიცებულება. ასევე, თუ გადახდილი ჰქონდა რამდენიმე თვის პროცენტი, ასევე, ძირითადი თანხის ნაწილი, ამის შესახებ მითითებული უნდა ყოფილიყო რომელიმე დოკუმენტში. თუ მოსარჩელეს ექნებოდა სესხის სახით ფულადი თანხის გადაცემის ხელშეკრულება, ხელწერილი, ვალის აღიარების ხელწერილი, მტკიცებულება პროცენტის არსებობისა თუ მისი გადახდის შესახებ, გადახდის გრაფიკი ან სხვა მსგავსი მტკიცებულება, ასეთ შემთხვევაში, სასამართლოს შეექმნებოდა შინაგანი რწმენა, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო სესხის და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება წარდგენილი არ ჰქონდა.

მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას დასადასტურებლად ვერ გამოდგება მოსარჩელის მითითება, რომ იგი აწარმოებდა უძრავი ნივთის გამიჯვნისთვის აუცილებელ მოქმედებებს და ხარჯებიც მან გასწია, ვინაიდან, ეს ფაქტი, ცალკე აღებული, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ რომელიმე გარემოებას ვერ ადასტურებს.

ამდენად, მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა სარჩელის ფაქტობრივ საფუძვლად მითითებული და ამდენად, მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებები იმის შესახებ, რომ რეალურად, მოდავე მხარეთა შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომელიც დაიფარა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით (სსსკ-ის 4.1, 102-103.1 მუხლები).

**27.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა

არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

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

**28.** პალატა განმარტავს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობას ახასიათებს გარკვეული თავისებურებანი, კერძოდ, გამყიდველს უფლება აქვს გასხვისებული ნივთი გამოისყიდოს დათქმულ ვადაში, მყიდველს კი უფლება არ აქვს უარი თქვას სასყიდლის მიღებასა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისათვის დაბრუნებაზე.

სახელშეკრულებო ვალდებულება მესაკუთრეს უზღუდავს მესაკუთრეს უფლებას, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს გამოსყიდვის უფლებით შეძენილ ქონებას გამოსყიდვისათვის დათქმული ვადის გასვლამდე. თავის მხრივ, გამყიდველსაც დაკისრებული აქვს ვალდებულება - გამოსყიდვითი ფუნქცია განხორციელოს მხოლოდ გამოსყიდვისათვის დათქმულ ვადაში. თუ ის არ ისარგებლებს გამოსყიდვის ვადაში გამოსყიდვის უფლებით, მაშინ მას ესპობა უფლება სხვა დროსაც გადაიხადოს ღირებულება და გამოისყიდოს ქონება. რა თქმა უნდა, ქონების გამოსყიდვის უფლება მას არ ერთმევა ვადის გასვლის შემდეგაც, მაგრამ ამ ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის გაყიდვის უფლება ენიჭება მის ნამდვილ მესაკუთრეს და ის ვალდებული აღარაა იმავე ფასში, ან თუნდაც განსხვავებულ ფასში მიყიდოს კუთვნილი ქონება.

**29.** მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება, მდებარე - გ----- სო-----ში, საკადასტრო კოდი 6-----. ამ ქონებასთან დაკავშირებით მან მოპასუხესთან დადო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოპასუხემ მოსარჩელისგან შეიძინა უძრავი ქონება და გადაიხადა 6 900 აშშ დოლარი. ისინი შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელეს უფლება ექნებოდა 3 თვის ვადაში გადაეხადა ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა და ქონებაზე აღედგინა საკუთრების უფლება.

ამდენად, ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლით რეგლამენტირებული გარიგებაა.

**30.** დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ მოპასუხეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში ვერ გადაუხადა ქონების გამოსყიდვის საფასური, შესაბამისად, მან ხელიდან გაუშვა ყველა ის საშელავათო უფლება, რაც მინიჭებული ჰქონდა გამოსყიდვის უფლების ფარგლებში. ხოლო, მოპასუხემ, საბოლოოდ სადავო ნივთზე მოიპოვა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში

რეგისტრაციის გზით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო გარიგება არ წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გორის რაიონულმა სასამართლომ წინამდებარე საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

**32.** აპელანტი გ-----ე სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის განჩინებით გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

## **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

### **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის

გადაწყვეტილება;

**3.** განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

**4.** 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გ. გიორგიშვილი