



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

03 ოქტომბერი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №28/2431-18

ქ.

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - შ-- „მ-----“

წარმომადგენლები - პ----- ნ-----, ქ----- ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ჯ----- ძ-----

წარმომადგენელი - რ----- რ-----

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და მესაკუთრედ აღიარება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით გასაჩივრებულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით ჯ----- ძ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი შ-- "პ----- ფ-----ს" და თ----- გ-----ს შორის, 2010 წლის 22 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის

ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე - მდებარე ქ-----ში (ს.კ 0-----; წინა ს.კ. 0-----). ბათილად იქნა ცნობილი თ----- გ-----ს და შ-- "მ-----ს" შორის 2011 წლის 4 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება #1----- უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----ში (ს.კ 0-----). დადებულად იქნა ცნობილი შ-- "პ----- ფ-----ს" და ჯ----- ძ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----ში (ს.კ 0-----; წინა ს.კ. 0-----) და ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობილი იქნა ჯ----- ძ-----ს. დადებულად იქნა ცნობილი თ----- გ-----ს და ჯ----- ძ-----ს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----ში (ს.კ 0-----). ჯ----- ძ-----ს მოთხოვნა სესხის ხელშეკრულების 36 000 აშშ დოლარზე, 2 თვის ვადით, თვეში 5 % სარგებლის დარიცხვით დადების დადგენის ნაწილში - არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2009 წლის 24 ივნისის მდგომარეობით უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ-----, ს/კ 0----- წარმოადგენდა შ-- „მ-----ის“, ნ----- ძ-----ს, რ----- შ-----ისა და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომლის საერთო ფართი შეადგენდა 349 კვ.მ-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 24.06.2009წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 44-45).

2.2. 2000 წლის 30 მაისს სს „ს-----სა“ (სს „პ-----ი“) და შ-- „ი-----ს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N9--, რომლის შესაბამისადაც მსესხებელზე გაიცა კრედიტი 30 000 აშშ დოლარი, 24 თვის ვადით, თვიური 2% სარგებლის დარიცხვის პირობით. შ-- „ი-----ის“ დამფუძნებელი და დირექტორია მოსარჩელე ჯ----- ძ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკრედიტო ხელშეკრულება (ს.ფ. 69-73).

- განცხადება (ს.ფ. 111).

2.3. საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2000 წლის 22 მაისს გაფორმდა ხელშეკრულება იპოთეკის შესახებ N9--, რომლის შესაბამისადაც იპოთეკით დაიცვრიდა ჯ----- ძ-----ს მეუღლის ნ----- ძ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (მდებარე: ქ-----)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 74-78).

2.4. შ-- „ი-----მა“ დაარღვია საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი თანხის გადახდის ვალდებულება და მისმა დავალიანებამ ბანკის მიმართ შეადგინა ჯამში - 41 617.62 აშშ დოლარი, საიდანაც ძირითადი თანხა იყო - 30 000 აშშ დოლარი, პროცენტი და მიუღებელი შემოსავალი - 8 763 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო - 2 854.62 აშშ დოლარი. დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული ნ----- ძ-----ს კუთვნილი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 92-94).
- სააღსრულებო ბიუროს მიმართვები (ს.ფ. 102-110).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.5. საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის საგანი, იპოთეკით დატვირთული ნ----- ძ-----ს კუთვნილი ნივთი აუქციონის გზით შეიძინა შ-- „პ----- ფ-----ძ“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 10.09.2009წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 56-57);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.6. შ-- „პ----- ფ-----“ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირია, რომლის 100% წილის მფლობელია სს „პ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 28-43).

2.7. სს „პ-----ს“, შ-- „პ----- ფ-----სა“ და ძ-----ებს შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკება ვალდებულების დაფარვასა და კუთვნილი ქონების დაბრუნებასთან მიმართებით. მხარეთა შეთანხმებით, სს „პ-----მა“ და შ-- „პ----- ფ-----ძ“ გამოხატეს თანხმობა 36 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ დაებრუნებინათ აუქციონზე შ-- „პ----- ფ-----ს“ მიერ შეძენილი უძრავი ნივთი თავდაპირველი მესაკუთრისათვის, რამეთუ კომპანიათა ინტერესს წარმოადგენდა მოვალეთა მხრიდან ვალდებულების შესრულება და არა კონკრეტული უძრავი ქონება, ან მისი სარფიანი გასხვისება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა (მოსარჩელისა და შ-- „პ----- ფ-----ს“) ახსნა-განმარტება;
- მოწმე ნ. ზ-----ს ჩვენება;

2.8. ჯ----- და ნ----- ძ-----ებმა მიმართეს შ-- „პ----- ფ-----ს“ და სთხოვეს სადავო ნივთის თ----- გ-----ის საკუთრებაში აღრიცხვა, რათა ამგვარად მოეხერხებინათ ნივთის უკან თავიანთ საკუთრებაში დაბრუნება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- მიმართვა (ს.ფ. 346).

2.9. 2010 წლის 22 ოქტომბრის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი, მდებარე ქ-----, ს/კ 0----- აღირიცხა თ----- გ-----ის საკუთრებაში, რის სანაცვლოდაც თ----- გ-----ის მიერ გადახდილი იქნა 25 000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 60-61);
- საბანკო ქვითარი (ს.ფ. 62).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 46-47).

2.10. ჯ----- ძ-----მა სს „პ-----თან“ 2010 წლის 22 ოქტომბერს გააფორმა საბანკო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს ბანკში გაეხსნა მომსახურე ანგარიში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- საბანკო მომსახურები ხელშეკრულება (ს.ფ. 63-64);

2.11. თ----- გ-----მ ჯ----- ძ-----ს ანგარიშზე 2010 წლის 22 ოქტომბერს შეიტანა 21 000 აშშ დოლარი და 2 000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- საბანკო ქვითრები (ს.ფ. 65-66);

2.12. თ----- გ-----ის მიერ ჯ----- ძ-----ს ანგარიშზე შეტანილი თანხებით დაიფარა შ-- „ი-----ის“ ვალდებულება (საპროცესო და აღსრულების ხარჯები) სს „პ-----ის“ მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან (ს.ფ. 67-68);

2.13. 2010 წლის 23 ოქტომბერს თ----- გ-----მ სადავო უძრავი ნივთის უზრუნველყოფით სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გააფორმა გ----- ნ-----სთან, ხ----- პ-----სთან და ე----- მ-----თან და ჯამში გამსესხებლებისაგან მიიღო 44 000 აშშ დოლარი, 2 თვის ვადით 2010 წლის 23 დეკემბრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 84-91);

2.14. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ-----, 2011 წლის 10 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად წარმოადგენდა რ----- შ--

-----ის, შ-- „მ-----ისა“ და თ----- გ-----ის თანასაკუთრებას. უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი იყო - 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 10.02.2011წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 46-47).

2.15. გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ-----ში მდებარე ნივთი დანაწილდა ინდივიდუალურად საკუთრებად და შესაბამისად:

- შ-- „მ-----ის“ საკუთრებაში აღირიცხა 65 კვ.მ ფართობის ნივთი (შენიშვნა-ნაგებობა N1), რომელსაც მიენიჭა საკადასტრო კოდი - 0-----;

- რ----- შ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა 116 კვ.მ. ფართობის ნივთი (შენიშვნა-ნაგებობა N1 და N2), ს/კ 0-----.

- თ----- გ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა 57 კვ.მ. ფართობის ნივთი (შენიშვნა-ნაგებობა N1), ს/კ 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 10.02.2011წ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 48-55).

2.16. თ----- გ-----მ საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ნივთი (ქ-----, ს.კ 0-----) 2011 წლის 4 ივლისს გაასხვისა 80 000 აშშ დოლარად. ქონება შეიძინა შ-- „მ-----მ“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 344-345).

- 27.03.2015წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22-23).

2.17. შ-- „მ-----“ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირია, რომლის დირექტორი და შესაბამისად ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირია შ-- „მ-----ის“ დირექტორი დ----- კ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 24-27).

2.18. თ----- გ----- უძრავი ნივთის გადაფორმების შემდგომ მიმართავდა პოლიციის შესაბამის განყოფილებას და მოითხოვა სადავო უძრავ ნივთში მყოფი მოსარჩელისა და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გაფრთხილება (ს.ფ. 148-149).

- მიმართვა (ს.ფ. 95).

2.19. ჯ----- და ნ----- ძ-----ები თავის მხრივ მიმართავდნენ სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანოებს, თ----- გ-----ის მიერ ბინის დაპატრონების შემდგომ მისი უკან დაბრუნების მოთხოვნით. თ----- გ-----ის მიმართ სსკ-ის 180-ე

მუხლის საფუძველზე დაიწყო გამოძიება, რომელიც შეწყდა დანაშაულის ნიშნების არ არსებობის გამო

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჩივარი (ს.ფ. 133-136).
- მიმართვები (ს.ფ. 137-139).
- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 96).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.20. 2010 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული თ-----
- გ-----სა და შ-- „პ----- ფ-----ს“ შორის, რომლის საფუძველზეც თ-----
გ----- გახდა სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე არის ბათილი გარიგება.

მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა არა საკუთრების თ-----
გ-----ისათვის გადაცემის მიზნით, არამედ უძრავი ნივთის ჯ----- ძ-----ს
საკუთრებაში აღრიცხვისა და შემდგომში თ----- გ-----ის სასარგებლოდ
იპოთეკით დატვირთვის მიზნით, რომელიც უზრუნველყოფდა თ----- გ-----ის
მიერ ჯ----- ძ-----ს სასარგებლოდ სესხის სახით გაღებულ ხარჯებს.

ამგვარი დასკვნის საფუძველია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და
მოწმეთა ჩვენებების ერთობლიობა, რომელთა ურთიერთშეჯერების
საფუძველზე ცალსახად დგინდება მხარეთა (ჯ----- ძ----- და თ----- გ-----)
ნება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების მიმართ და ძ-----
ების მიზანი, ამ გზით შეენარჩუნებინათ საკუთრება სადავო უძრავ ნივთზე.

სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია დამოუკიდებლად შეაფასოს მოწმეთა
ჩვენებები, რომელთა მიერ მიცემული განმარტებითაც დგინდება
ხელშეკრულების ბათილობა, კერძოდ:

- მოწმე ა-----მა, რომელიც არის მოსარჩელის ოჯახის წევრი, აჩვენა,
რომ სს „პ-----ის“ შვილობილმა კომპანიამ შ-- „პ----- ფ-----მ“ მათ
მისცა სახლის გამოსყიდვის უფლება. მოწმის განმარტებით, ნაცნობებმა
მიიყვანეს მათთან თ--- გ-----ს. შეთანხმების შესაბამისად, თ--- გ-----ს უნდა
გაესტუმრებინა ვალი და ძ-----ებს ფონიჭალაში უნდა გაეყიდათ მიწის
ნაკვეთი და ამ გზით გაესტუმრებინათ გ-----ის ვალი. თავიდან გადაწყვეტილი
იყო, რომ სახლი გაფორმებულიყო ნ----- ძ-----ზე, თუმცა შემდეგ თ--- გ-----მ
მოითხოვა, რომ სახლი მასზე გაფორმებულიყო, რადგანაც კრედიტორები მას
ენდობოდნენ და წინააღმდეგ შემთხვევაში თანხას არ მისცემდნენ. ა-----ის
განმარტებით, სახლის გაფორმებიდან 3 დღის ვადაში თ----- გ-----მ
პოლიციას მიმართა ძ-----ების გამოსახლების მოთხოვნით. მოწმის
განმარტებით, მხარეთა შორის არსებობდა მოლაპარაკება, რომ რამდენიმე თვეში
უნდა დაებრუნებინათ თანხა გ-----ისათვის და ძ-----ებისათვის სრულიად

მოულოდნელი იყო გ-----ის მოთხოვნა გამოსახლებასთან მიმართებით. ძ-----ები ეკონტაქტებოდნენ გ-----ს, რომელმაც განუმარტა მათ, რომ მან ბინა შეიძინა ბანკისგან და მათთან არავითარი საქმე არ ჰქონდა. გ-----მ ძ-----ებს ერთი თვე მისცა სახლის დასაცვლელად, სხვა საკითხზე არ უთანხმდებოდა. ძ-----ები ითხოვდნენ მოლაპარაკებას, თუმცა უშედეგოდ. 10 მაისს მოვიდა პოლიცია გამოსახლებაზე, თ--- გ-----ც იქ იყო მოშორებით იდგა, რომელთანაც მივიდა ძ-----ების მეზობელი თ---- ც-----, რომელსაც გ-----მ უთხრა, რომ 15 000 აშშ დოლარს მისცემდა ძ-----ებს სახლს, რომ გაყიდდა. თ--- გ-----სთან ერთად იყო თანხმლები პირები, მათ შორის შ-- „მ-----ის“ დამფუძნებელი, რომელიც დაინტერესებული იყო ძ-----ების საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენით. გ-----ის თქმით შ-- „მ-----ი“ აიძულებდა გამოსახლებას, რამდენადაც თვითონ იყო დაინტერესებული შეეძინა აღნიშნული უძრავი ქონება. მოწმის განმარტებით, მათ ოჯახს შემდეგ დაურეკა გ-----ის ადვოკატმა მ---- გ-----მ, რომელმაც შესთავაზა 20 000 აშშ დოლარი, სახლის დაცლის სანაცვლოდ. გ-----ს რეგულარულად დაყავდა სახლის სანახავად ყიდვით დაინტერესებული პირები. მოწმის განმარტებით, სახლის კვადრატული ფასი იყო 1000 აშშ დოლარი, თუმცა მათ სახლის გაყიდვა არ სურდათ, არამედ მისი შენარჩუნება უნდოდათ. 36 000 აშშ დოლარი სახლის ღირებულება, კი არა, არამედ ეს იყო ის თანხა, რაც უნდა გადახდილიყო სს „კ-----ის“ სასარგებლოდ. მოწმის განმარტებით, გ-----მ კონკრეტული ბინა შეიძინა უშუალოდ ძ-----ების შუამდგომლობის და ინტერესის საფუძველზე.

- მოწმე მ---- ა-----მა, რომელიც მუშაობს უძრავი ქონების სააგენტოში, განმარტა, რომ მას დაუკავშირდა ნ--- ხ----- და უთხრა, რომ თანხა ესაჭიროებოდა ვიღაც პირს ბინის იპოთეკით დატვირთვის სანაცვლოდ, ამ დროს მოწმის განმარტებით ის იმყოფებოდა სხვა აგენტის თ----- ბ-----ის ოფისში, რომელსაც უთხრა არსებული ვითარება, რომელიც დაუკავშირდა თ----- გ-----ს და შესთავაზა. თავიდან გ-----მ უარი თქვა, რამდენიმე დღის მერე კი დაინტერესდა და დაუკავშირდა თ----- ბ-----ს. მოწმის განმარტებით, ბანკში თ----- გ----- და ხ----- წავიდნენ მაღლა იურისტებთან, რომ ჩამოვიდნენ განმარტეს, რომ ძვირი ჯდება ქონების გადაფორმების ხარჯები, რის გამოც ქონება უნდა გაფორმებულიყო თ----- გ-----ის სახელზე და ოთხი სამუშაო დღის შემდეგ ქონება გადაფორმდებოდა ძ-----ების სახელზე. მოწმის განმარტებით, რეალურად მხარეთა შორის იპოთეკური სესხის ხელშეკრულება იყო. ბანკში იმიტომ მივიდნენ, რომ ძ-----ებს ესაჭიროებოდათ თანხა, ბინა უკვე ბანკის სახელზე იყო. თ----- გ-----მ თავის დაზღვევის მიზნით გაიფორმა ბინა საკუთარ სახელზე. ამასთან, საჯარო რეესტრში დაჩქარებული მომსახურება დაკავშირებული იყო გარკვეულ თანხებთან და აღნიშნული თანხების არიდების მიზნით გადაწყვიტეს ბინა პირდაპირ გაფორმებულიყო თ----- გ-----ზე და 4 სამუშაო დღის შემდგომ იგი ბინას გადაუფორმებდა ძ-----ებს. რამდენიმე დღის შემდეგ მას დაუკავშირდა ხ----- და აცნობა, რომ მესაკუთრე ჩიოდა და საშუამავლო ფული უკან გამოართვეს. მოწმის ჩვენებით, როგორც მისთვის ცნობილია, იმიტომ ჩიოდა მესაკუთრე, რომ თ----- გ-----

ბინას აღარ უფორმებდა.

- მოწმე დ----- ძ-----მა (ჯ-----ი ძ-----ს შვილი) განმარტა, რომ კ----- ზ----- გამოცხადდა მამამისთან და შესთავაზა დახმარება, მიწა უნდა გაეყიდათ და ბინა დაეხსნათ ბანკიდან. მოწმის ჩვენებით, მამამისი მოატყუეს და წაართვეს სახლი, თითქოსდა თ----- გ----- გადაიხდიდა ბანკის ვალს, სახლს დაიხსნიდნენ და სახლს მერე გადააფორმებდნენ მამამისზე. მოწმის განმარტებით, მას კ----- ზ----- მ უთხრა, რომ მამამისს თანხა არ ჰქონდა და ამიტომაც სახლი გაფორმდა თ----- გ-----ის სახელზე. რეალურად, მოწმის განმარტებით, მამამისი და გ----- შეთანხმდნენ, რომ გ----- გადაიხდიდა ფულს, 3 დღით გადაფორმდებოდა სახლი თ----- გ-----ის სახელზე, ხოლო შემდგომ დაუბრუნებდა ძ-----ებს, ამის სანაცვლოდ 3 დღეში გ-----მ მიმართა პოლიციას გამოსახლების მოთხოვნით. 8 მაისს მივიდნენ გამოსახლებაზე, რომელიც გადაიდო და საბოლოოდ 10 მაისს გამოსახლეს ძ-----ების ოჯახი. გამოსახლებას ესწრებოდა თავად თ----- გ-----, მისი სიძე, ადვოკატი და მისი დაქალი. მოწმის განმარტებით მას კამათი მოუვიდა ადვოკატთან და სიძესთან და გარშემომყოფთ ესმოდათ ფაქტები, რასაც ეუბნებოდა კამათისას თ----- გ-----ს.

- მოწმე კ----- ზ-----ის განმარტებით, მისთვის ცნობილი იყო, რომ ჯ----- ძ-----ს პრობლემა ჰქონდა სახლთან დაკავშირებით. ჯ.ძ-----მა უთხრა, რომ ნაკვეთის დაკანონება სურდა, მოწმემ კი განუმარტა, რომ მისმა მეზობელმა ნ--- ხ-----მა იცოდა აღნიშნული საკითხები, რომელთანაც დააკავშირა კიდეც. ამის შემდგომ მოწმეს ჯ----- ძ-----მა უთხრა, რომ ბანკი სახლს უყიდოდა. მოწმესთან ერთად ძ-----მა სთხოვა ნ--- ხ-----ს, რომ მოეძებნა იპოთეკარი, რომელიც ბანკიდან გამოისყიდოდა ბინას და იმ იპოთეკას გადაიხდიდა. ნ---მ იპოვა ვილაც გ-----, რომელზეც უთხრა, რომ გამოისყიდოდა ამ სახლს ბანკიდან და 2 თვის განმავლობაში უნდა გაეყიდა ძ-----ს და გადაეხადა გ-----ისათვის თანხა, შესაბამისი პროცენტის დამატებით. მოწმის განმარტებით, ბანკთან, როდესაც შეიკრიბნენ მან დააზუსტებინა გ-----ს, რომ ფულს გადაიხდიდა და ბინა გაფორმდებოდა ძ-----ს სახელზე. კ.ზ-----ის ჩვენებით, ბანკში დრო გაიწელა და შუადღის მერე ჩამოვიდა გ----- და უთხრა, რომ რაღაც შეიცვალა (ბანკში იყო ჯ----- ძ-----, მისი მეუღლე, ნ--- ხ----- და კ----- ზ-----). როგორც გ-----მ განმარტა, მას არ ენდობიან ფულს თუ 3 დღით მაინც მის სახელზე არ გაფორმდებოდა ბინა. გ----- იფიცებოდა, რომ 3 დღეში გადააფორმებდა უკან ბინას, ჯ-----ი ძ----- ენდო, მე-5 დღეს კი მოწმისათვის ცნობილი გახდა, რომ გ-----მ განხადება შეიტანა გამოსახლებაზე. ძ-----ებს 2 თვის სარგებელი წინასწარ ჰქონდათ გადახდილი. ამ ამბის შემდგომ მოწმემ განმარტა, რომ თვითონაც დაურეკა გ-----ს, რომელმაც მასაც დაემუქრა.

- მოწმე ნ----- ზ-----, 2003-2012 წლებში მუშაობდა სს „პ-----ში“. მოწმის ჩვენებით, შ-- „ი-----ი“ ფიგურირებდა ბანკთან ურთიერთობისას და კონკრეტულად ჯ----- ძ-----ს, თუ ნ----- ძ-----ს საკუთრებაში იყო აღნიშნული ქონება ვერ იხსენებს. მოწმის განმარტებით, სესხი იყო ვადაგადაცილებული და ამიტომაც იყო მის წარმოებაში. სადავო ქონების

რეალიზაცია განხორციელდა და შეიძინა ბანკის შვილობილმა კომპანიამ შ-- „პ--
----- ფ-----მ“. მოწმის განმარტებით, ბანკის პოლიტიკა იყო იმგვარი, რომ
ქონება შეეძინათ თავად მესაკუთრეებს. ბევრი პირობა განიხილებოდა ძ-----
ებთან მიმართებითაც, რათა მათ შესაძლებლობა ჰქონოდათ გადაეხადათ
ვალდებულება და დაებრუნებინათ ქონება. ერთხელაც მიიყვანეს ვიღაც ქალი,
რომლის მიმართაც მოწმემ განმარტა, რომ იგი არ განეწყო ნდობით, ეჭვი შეიტანა
მის პიროვნებაში და განცხადებაც კი დააწერინა ძ-----ებს თანხმობაზე.
ქალბატონები იყვნენ, ერთი შუამავალი იყო, რომელიც აქტიურობდა. მოწმემ,
განმარტა, რომ ქონებაზე აქცენტის გაკეთების მიზნით კითხა, ძ-----ებს იყვნენ
თუ არა დარწმუნებულნი თანხის გადახდის შემდგომ ქონების დაბრუნებასთან
დაკავშირებით. მოწმემ განმარტა, რომ თუ ძ-----ები არ დაეთანხმებოდნენ
ისინი მზად იყვნენ, რომ არ გაეფორმებინათ ხელშეკრულება. შ-- „პ----- ფ-----
-----“ ყოველთვის ეკონტაქტებოდა ძ-----ებს და რამდენადაც იყიდა შ--მ ქონება
ამას დამატებული დღგ ისე მიუიდა ძ-----ების თანხმობით გ-----ს. მოგება არ
მიუღია ბანკს და გაითვალისწინეს ძ-----ების მდგომარეობა. მოწმემ განმარტა,
რომ მას ახსოვს იპოთეკით დატვირთვაზე საუბრების არსებობა, რა დროსაც
თავადაც განუმარტა მხარეებს, რომ იპოთეკა აღარ იქნებოდა საჭირო და ამ
ქალბატონებს შესაძლებლობა ექნებოდათ გამოესახლებინათ ძ-----ები
სახლიდან. ნ.ზ-----ს განმარტებით, მან ძ-----ებს დააკონკრეტებინა კიდეც, რომ
თუ გააჩნდათ ამ პირების მიმართ ნდობა, რომ უკან გადმოუფორმებდა ბინას.
მოწმემ დაადასტურა, რომ ძ-----ების თანხმობის გარეშე არავის არ
მიჰყიდდნენ ბინას, მეზობლად მდებარე შ-- „მ-----ს“ სურდა ყიდვა, რეალური
მყიდველი იყო, თუმცა ძ-----ების თანხმობის გარეშე ბანკმა არ გაყიდა ქონება.

- მოწმე ნ--- ხ-----მა (უძრავი ქონების აგენტი) განმარტა, რომ მას დაუკავშირდა
მისი მეზობელი კ----- ზ-----, რომელმაც უთხრა, რომ ბანკმა წაართვა ჯ----- ძ-----
-ს ბინა და სთხოვეს დახმარება. მოწმის განმარტებით, მას არ გააჩნდა თანხა და
დაურეკა მ----- ა-----ს, რომელმაც 3-4 დღის მერე დაურეკა და უთხრა, რომ
არის ქალი, რომელიც იყიდდა ბანკიდან ბინას, ჯ-----ი ძ----- ფულს
დაუბრუნებდა და ეს ქალი უკან გადაუფორმებდა ბინას. მოწმის განმარტებით,
რეალურად თ----- გ-----სა და ჯ----- ძ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულება, გ----- ამბობდა, რომ თვეში 3% უნდა ეხადა. როცა
დაუბრუნებდნენ მთლიან თანხას ბინა უნდა დაებრუნებინა უკან. გ-----
მოითხოვდა, რომ ბინა მასზე გაფორმებულიყო, წინააღმდეგი იყო ჯ-----ი ძ-----
-ს სახელზე გაფორმებულიყო ბინა, რადგანაც აცხადებდა, რომ არ ენდობოდა
მას.

- მოწმე ჯ----- ნ-----ის განმარტებით, 2011 წელს საადვოკატო საქმიანობას
ეწეოდა, რა დროსაც დაუკავშირდა თ----- გ-----, რამეთუ ესაჭიროებოდა
ადვოკატი. ძველი თბილისის პროკურატურაში თ----- გ----- რამდენჯერმე
დაკითხეს ძ-----ების სახლთან დაკავშირებით, მიმდინარე გამოძიება შეწყდა 2
თვის მერე. მოწმის განმარტებით, თ----- გ-----სთან კარგ ურთიერთობაში იყო
და იგი მას მოუყვა, რომ დაუკავშირდა ვინმე ნ---, იპოთეკასა და ფულის

გასესხებასთან დაკავშირებით, იმ ნ---ს მისცა 4000 აშშ დოლარი და კიდევ უნდა მიეცა რადგანაც ის ნ--- დაეხმარა თ--- გ-----ს მესაკუთრე, რომ გახდა უძრავი ნივთის. აღნიშნული ბინის ყიდვის მსურველი იყო ასევე მეზობლად მდებარე შ-- „მ-----ი“, რომელიც გ-----ს ეუბნებოდა, რომ როგორც კი გადაიფორმებდა ბინას იქვე იყიდდა. თ----- გ-----მ უთხრა, რომ 25 000 ლარად იყიდა სახლი, რამაც გაკვირვება გამოიწვია მოწმეში, რამდენადაც 3 სართულიანი სახლისთვის ძალზედ იაფი იყო ფასი. მოწმის განმარტებით, იგი ესწრებოდა გამოსახლების პროცესს, ძ-----ები ამბობდნენ, რომ უკანონოდ ასახლებდნენ და თ--- გ-----ის მიმართ ჰქონდათ აგრესია. უძრავი ქონების ყიდვით დაინტერესებული შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენლობა ამ დროს ეზოში იყვნენ და ესწრებოდნენ ყველაფერს, თხოვდნენ თ-----ს გამოესახლებინათ და მერე იყიდდნენ აღნიშნულ ნივთს.

ამდენად, მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ თ----- გ-----სა და ჯ----- ძ-----ს შორის უნდა გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და სწორედ ეს იყო შეთანხმების საგანი კონკრეტულ სუბიექტებს შორის. ჯ----- ძ-----ს ამ გზით სურდა შეენარჩუნებინა საკუთრება სადავო ქონებაზე. ქონების გასხვისების ნება ძ-----ებს არ გააჩნდათ, პირიქით მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ისინი ყოველგვარი გზით ცდილობდნენ საკუთრების შენარჩუნებას სადავო ქონებაზე. მოწმეთა ჩვენებამ ცალსახა გახადა ასევე ბანკის დამოკიდებულება კონკრეტული სადავო გარიგების მიმართ, კერძოდ ბანკი არ გაასხვისებდა ქონებას თ----- გ-----ზე, ძ-----ების თანხმობის გარეშე, ბანკის მიერ ქონების გასხვისება მითითებულ ფასად განხორციელდა, სწორედ თავდაპირველ მესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინების მიზნით, რამდენადაც ბანკისათვის ცნობილი იყო, რომ ქონება უნდა გადასულიყო თავდაპირველი მესაკუთრის ძ-----ს საკუთრებაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი აღნიშნულ ქონებას თ.გ-----ზე არ გაასხვისებდა. ასევე საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ბანკის წარმომადგენლის ჩვენების შესაბამისად, შ-- „მ-----ი“ იყო დაინტერესებული შეეძინა კონკრეტული უძრავი ქონება, თუმცა ბანკი ითვალისწინებდა, რა ძ-----ების ინტერესებს არ გაასხვისა აღნიშნული უძრავი ნივთი და იგი მით უფრო არ გაასხვისებდა ქონებას მისთვის არახელსაყრელ ფასად.

გარემოებას, რომ თ----- გ-----სა და შ-- „პ----- ფ-----ს“ შორის დამოუკიდებლად ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაბამისი განზრახვის გარეშე არ დადებულია ადასტურებს ასევე იმავე თარიღში (22.10.2010წ.) ჯ----- ძ-----ს მიერ სს „პ-----ში“ მომსახურე ანგარიშის გახსნა და თ----- გ-----ის მიერ მის სასარგებლოდ თანხების გადახდა, რომელიც მიმართული იქნა შ-- „ი-----ის“ ვალდებულების დაფარვის მიზნით სს „პ-----ის“ სასარგებლოდ. ამასთან თ----- გ-----ის მიერ ნასყიდობის საფასურის სახით გადახდილი თანხა და ჯ----- ძ-----ს ანგარიშზე მის მიერ შეტანილი თანხა, ჯამში შეადგენდა სწორედ იმ ოდენობას, რა ოდენობითაც ვალდებულება გააჩნდა ამ უკანასკნელს სს „პ-----ის“ მიმართ. რაც ცხადყოფს, რომ რეალურად 22.10.2010 წლის გარიგების მიზანი იყო უძრავი ნივთი ასახულიყო ჯ----- ძ-----ს საკუთრებაში, ხოლო თ---

--- გ-----სთან უნდა გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რათა ამ გზით ძ-----ებს შესაძლებლობა მისცემოდათ ბანკისაგან დაებრუნებინათ უძრავი ნივთი. ძ-----ების ნება მიმართული იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების შენარჩუნებაში და არა მის გასხვისებაში, მით უფრო სადავო გარიგებით განსაზღვრულ შეუსაბამოდ დაბალ ფასად.

ამდენად სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 22.10.2010 წლის გარიგება არის ბათილი გარიგება, იგი თვალთმაქცური გარიგებაა, რომელიც დადებულია არა ხელშეკრულებით განსაზღვრული შედეგის მიღწევის მიზნით, არამედ უძრავი ნივთის ჯ----- ძ-----სათვის საკუთრებაში გადაცემისა და შემდგომში მისი იპოთეკით დატვირთვის მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმეთა ჩვენება (იხ. 26.06.2017წ; 20.07.2017წ; 16.10.2017წ; 20.11.2017წ სხდომის ოქმები);
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 60-61);
- საბანკო ქვითრები (ს.ფ.62/65-66);
- საბანკო მომსახურების ხელშეკრულება (ს.ფ. 63-64);
- ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან (ს.ფ. 67-68);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.21. შ-- „მ-----“ არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი. მისთვის ცნობილი იყო თ----- გ-----სა და ჯ----- ძ-----ს შორის არსებული უთანხმოების თაობაზე, რაც გამორიცხავს მის კეთილსინდისიერებას.

სასამართლო შ-- „მ-----ს“ კეთილსინდისიერების კვლევისას აფასებს მის კავშირს შ-- „მ-----თან“. მართალია შ-- „მ-----“ და შ-- „მ-----ი“ არის ორი დამოუკიდებელი იურიდიული პირი და შესაბამისად ორი დამოუკიდებელი სუბიექტი, თუმცა მათი კავშირი გამომდინარეობს ერთი და იმავე პირის მხრიდან წარმომადგენლობისა და ხელმძღვანელობის განხორციელებით, კერძოდ დადგენილია, რომ შ-- „მ-----სა“ და შ-- „მ-----ს“ ჰყავთ ერთი და იგივე დირექტორი დ----- კ-----, რომელიც ორივე კომპანიასთან მიმართებით ახორციელებს ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობას და არის უფლებამოსილი პირი გააფორმოს გარიგებები. დადგენილია, რომ შ-- „მ-----ისათვის“ ცნობილი იყო თ----- გ-----სა და ძ-----ების ოჯახის დაპირისპირების თაობაზე, ლოგიკურია, რომ იმავე შ-- „მ-----ს“ წარმომადგენლებისთვისაც ცნობილი იქნებოდა აღნიშნულის თაობაზე, რამეთუ როგორც ზემოთ აღინიშნა მათ წარმომადგენლობას ახორციელებს ერთი და იგივე პირი. მოწმეთა ჩვენებებით დადასტურდა, რომ შ-- „მ-----ი“ დაინტერესებული იყო შეეძინა კონკრეტული უძრავი ნივთი და იგი ესწრებოდა ძ-----ების გამოსახლების პროცესს, მითვის ასევე ცნობილი იყო მხარეთა დაპირისპირების თაობაზე, რაც თავის მხრივ ადასტურებს შ-- „მ-----ს“ მხრიდან აღნიშნული გარემოების ცოდნის ფაქტს, რაც

გამორიცხავს მის კეთილსინდისიერებას და შესაბამისად იწვევს მასსა და თ----- გ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 24-27);
- მოწმეთა ჩვენება (იხ. 26.06.2017წ; 20.07.2017წ; 16.10.2017წ; 20.11.2017წ სხდომის ოქმები);

2.22. 2010 წლის 22 ოქტომბერს ერთის მხრივ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა ჯ----- ძ-----სა და შ-- „პ----- ფ-----ს“ შორის და მეორეს მხრივ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა ჯ----- ძ-----სა და თ----- გ-----ს შორის.

სასამართლო მოწმეთა ჩვენებებისა და საქმის მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2010 წლის 22 ოქტომბერს გაფორმდა სწორედაც სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და ბანკის მხრიდან ქონება გასხვისდა ჯ----- ძ-----ს სასარგებლოდ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი ქონებას თ----- გ-----ზე არ გაასხვისებდა მიზეზულ ფასად და ქონების გადაფორმების სანაცვლოდ გარდა საფასურისა თ----- გ----- არ დაფარავდა ჯ----- ძ-----ს (შ-- „ი-----ის“) ვალდებულებას სს „პ-----ის“ სასარგებლოდ. აღნიშნულით და მოწმეთა ჩვენებით ცალსახად დასტურდება, რომ ჯ----- ძ----- დაინტერესებული იყო სესხის მოძიებით შესაბამისი ქონების უზრუნველყოფის სანაცვლოდ. ამდენად, ხელშეკრულებათა ბათილობის კვალდაკვალ უნდა დადასტურდეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება და ბანკსა და ჯ----- ძ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. ამასთან, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებასთან მიმართებით სასამართლო არ განსაზღვრავს მის პირობებს რამეთუ იგი ცალკე დავის საგანია და ამ დავის ფარგლებში მის განსაზღვრას მიზანშეუწონლად მიიჩნევს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეთა ჩვენება (იხ. 26.06.2017წ; 20.07.2017წ; 16.10.2017წ; 20.11.2017წ სხდომის ოქმები);
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 60-61);
- საბანკო ქვითრები (ს.ფ.62/65-66);
- საბანკო მომსახურების ხელშეკრულება (ს.ფ. 63-64);
- ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან (ს.ფ. 67-68);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.23. ჯ----- ძ-----ს მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული და ამ თვალსაზრისით არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. გარიგებები, რომელთა ბათილად ცნობასაც ითხოვს მოსარჩელე წარმოადგენს 2010-2011 წელს გაფორმებულ ხელშეკრულებებს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით

დასტურდება, რომ ძ-----ების ოჯახი ხელშეკრულებათა გაფორმების შემდგომ გამუდმებით მიმართავდა სხვადასხვა საჯარო დაწესებულებას დარღვეული უფლების აღდგენის მოთხოვნით, კერძოდ საქმეში წარმოდგენილია საჩივრები, რომლითაც ჯ----- ძ----- მიმართავდა, როგორც პროკურატურას, ასევე შინაგან საქმეთა სამინისტროს შესაბამის ორგანოებს. სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს. 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ დავის საგანზე არ ვრცელდება სკ-ს 129-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის სპეციალური 3 წლიანი, ხოლო უძრავ ნივთთან მიმართებით 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადები. ამასთან, თვალთმაქცურობის საფუძვლით გარიგების ბათილობასთან დაკავშირებით კანონმდებლის მიერ არ არის დადგენილი შეცდომების ვადა და იგი არ განეკუთვნება საცილო გარიგებათა რიცხვს. ამდენად, უსაფუძვლოა მოპასუხეთა მოთხოვნის შემაფერხებელი შესაგებელი, რომელიც მოთხოვნის განხორციელებას გამორიცხავს ხანდაზმულობის საფუძვლით. ჯ----- ძ-----ს მოთხოვნა გარიგებათა ბათილობასთან მიმართებით არ არის ხანდაზმული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 15.03.2011წ. შსს-ს მიმართვა (ს.ფ. 95);
- 30.03.2011წ. მიმართვა (ს.ფ. 96);
- 07.04.2011წ. ბრძანება (ს.ფ. 97-100);4
- საჩივარი (ს.ფ. 133-136);
- განცხადების პასუხები (ს.ფ. 137-138);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.24. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ნების გამოვლენა გარიგების დეფინიციის აუცილებელი ელემენტია. ამასთან, სამართლებრივ შედეგს იწვევს მხოლოდ ნამდვილი ნების გამოვლენა, რაც გულისხმობს ნების შესაბამისობას კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. ნამდვილია ნების გამოვლენა, თუ დაცულია მისი გამოხატვის სამართლებრივი წინაპირობები (მატერიალური და ფორმალური). ყოველგვარი ნების გამოვლენა არ წარმოადგენს გარიგებას. ნების გამოვლენის მიზანი უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის დადგომა. თავის მხრივ სამართლებრივი შედეგი გამოიხატება სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობაში, შეცვლასა და შეწყვეტაში. სკ-ს 50-ე მუხლის თანახმად, სამართლებრივი შედეგის დადგომა

შეიძლება გამოიწვიოს როგორც ცალმხრივმა, ისე ორმხრივმა ან მრავალმხრივმა ნების გამოვლენამ.

სამოქალაქო კოდექსის 327.1. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ხელშეკრულება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელშიც უნდა მონაწილეობდეს ორი პირი მაინც. მხარეთა მიერ ურთიერთმიმართ გამოვლენილი ნება კი ერთმანეთთან შესაბამისობაში უნდა იყოს.

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

მითითებული მუხლი აწესრიგებს ნების ნაკლის საფუძველზე დადებული გარიგების ორ შემთხვევას მოჩვენებით და თვალთმაქცურ გარიგებებს. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგებები კერძო ავტონომიის ნეგატიური გამოვლინების მაგალითად მიიჩნევა. აღსანიშნავია, რომ ისინი გამოიყენება მხოლოდ მიღებასავალდებულო ნების გამოვლინებების მიმართ, სადაც მიზნის მისაღწევად, სულ ცოტა, ორი მხარის მონაწილეობაა სავალდებულო.

გარიგება შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მოჩვენებითად ან თვალთმაქცურად თუ არ არსებობდა გარიგების მონაწილეთა ნება (სურვილი) გარიგებაში გამოხატული იურიდიული შედეგის დადგომის მიმართ. განსხვავება მათ შორის იმაშია, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება, ხოლო თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების მონაწილეთა ნებას (სურვილს) წარმოადგენს დაფარონ სხვა გარიგება. მხარეების სურვილი მიმართული უნდა იყოს დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისაკენ ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად. ამასთან, როგორც წესი, როგორც მოჩვენებითი ისე თვალთმაქცური გარიგება გამოიყენება კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად, ასევე მითითებულ შემთხვევაში, შეიძლება დაისვას მესამე პირთა ინტერესების დაცვის საკითხი [სსკ-ის 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი]. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით ან თვალთმაქცურ გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა,

რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ნორმის დანაწესით, გარიგების თვალთმაქცურად მისაჩნევად, უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც, უპირველეს ყოვლისა, გამოიხატება სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ, მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს, რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დადასტურდეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელი ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

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. განსახილველ 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.

56-ე და 327-ე მუხლების შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია 2010 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათი, რამდენადაც იგი გაფორმდა არა თ----- გ-----ისათვის საკუთრების გადაცემის მიზნით, არამედ საკუთრების ძ-----ების ოჯახისათვის დაბრუნების მიზნით, აღნიშნული ცალსახად დგინდება იმ გარემოებების ერთობლიობით, რაც დადასტურებულია დავის საგანთან მიმართებით, კერძოდ დადგინდა, რომ შ-- „პ----- ფ-----მ“ ძვირადღირებული ქონება გაასხვისა მხოლოდ 25 000 ლარად და იმავე დღეს თ----- გ-----მ ჯ----- ძ-----ს ანგარიშზე შეიტანა თანხები, რომელზეთაც დაიფარა სწორედ ის საკრედიტო ვალდებულება, რამაც

თავის დროზე გამოიწვია სადავო ქონების რეალიზაცია. ამასთან, თანხების ჯამი (ნასყიდობის საფასურს დამატებული ჯ----- ძ-----ს სასარგებლოდ თ----- გ-----ის მიერ გადახდილი თანხა) შეადგენდა 36 000 აშშ დოლარს, რომელიც იდენტური იყო ჯ----- ძ-----ს ვალდებულების მოცულობისა. აღნიშნული გარემოებები ცალსახად ადასტურებს, რომ შ-- „პ----- ფ-----სა“ და თ----- გ-----ს შორის გარიგება შედგა, სწორედ ჯ----- ძ-----ს ინტერესებიდან გამომდინარე და სხვა მხრივ სადავო ნივთს დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით შ-- „პ----- ფ-----“ აღნიშნული პირობებით არ გაასხვისებდა. მოწმეთა ჩვენებებმა გაამყარეს და დაადასტურეს მხარეთა ნამდვილი ნება ქონების გადაფორმების შემდგომ გაფორმებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რამეთუ ძ-----ების ნება მიმართული იყო ქონების შენარჩუნებისაკენ და არა მისი გასხვისებისაკენ. თ----- გ-----სა და ჯ----- ძ-----ს შორის რეალურად არსებობდა მოლაპარაკება თანხის სესხებასთან დაკავშირებით, რომელსაც მოვალე უზრუნველყოფდა სადავო ქონებით. ამდენად, ბათილია 2010 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც არ დადებულია ქონების თ----- გ-----ზე გასხვისების რეალური მიზნის გათვალისწინებით.

2.25. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

ამავე კოდექსის მე-300 მუხლით კი, თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუკი კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მოყვანილი მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორმა და მოვალემ ერთობლივი განცხადებით უნდა მიმართონ საჯარო რეესტრს იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე, რაც განსაზღვრული დავის ფარგლებში არ იკვეთება. ამდენად, ალბათობის მაღალი ხარისხით დგინდება, რომ არ არსებობს იპოთეკის საგნის პირდაპირი წესით საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივი

წინაპირობები და ჯ----- ძ-----ს გააჩნია ქონების დაბრუნების ლეგიტიმური იურიდიული ინტერესი.

2.26. რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას სესხისა და იპოთეკის პირობების განსაზღვრის თობაზე, მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო არ მსჯელობს, რამდენადაც, მოპასუხე მხარის მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების ფაქტის უარყოფის პრობლემაში, მხოლოდ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ფაქტებით (მაგ. სესხის ოდენობა, საპროცენტო სარგებლის ოდენობა, ვადა და ა.შ.) შესაძლოა სესხისა და იპოთეკის პირობების განსაზღვრა მოხდეს ცამხრივად, მოპასუხის ჩართულობის გარეშე. კერძოდ, ამ ეტაპზე მოპასუხე თ----- გ----- თავის შესაგებელში თავს იცავს მხოლოდ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის უარყოფით. შესაბამისად, მისი არგუმენტაცია არ არის შემხებლობაში სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობებთან.

უფრო მეტიც, ვინაიდან სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია 2010 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვა, ამ უკანასკნელი გარიგების კრედიტორს წარმოადგენს მოპასუხე - თ----- გ----- . ამდენად, არსებობს მოლოდინი, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები, (მაგ. საპროცენტო სარგებლის ოდენობა და ა.შ.) შესაძლებელია, განსაზღვრული იყოს მისი ინტერესების შესაბამისად, მაშინ როდესაც კრედიტორს, ფაქტობრივად, არ მიეცა შესაძლებლობა, თავისი არგუმენტები დაეპირისპირებინა მისთვის. ამდენად, თუ სასამართლო იმსჯელებს ამ გარემოებების მიმართ, ფაქტების დადგენა მოხდება ცალმხრივად, როდესაც გამორიცხულია მოპასუხის ჩართულობა სესხის პირობების კვლევის ნაწილში. სხვაგვარად, მოპასუხე იძულებულია, შესაგებელში, შესთავაზოს სასამართლოს ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო პოზიცია, სადაც ერთ შემთხვევაში, იგი მიმართული იქნება სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების უარყოფისაკენ, ხოლო მეორე შემთხვევაში, უნდა ელიარებინა სესხის და იპოთეკის არსებობა და მიეთითებინა მისი პირობები.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო ამ ეტაპზე შემოიფარგლება მხოლოდ 2010 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების კონსტატაციით, რომლის მიღმა დაფარულია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. რაც შეეხება სესხისა და იპოთეკის პირობებს, ამ საკითხზე მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო ვერ მსჯელობს და მომავალში იგი შესაძლოა გახდეს სხვა დავის საგანი და, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნათა ამ ფარგლებში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.27. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დადასტურებულია თ----- გ----- სა და ჯ----- ძ-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, რომლის ფარგლებშიც სესხად გაცემულ თანხად მიიჩნევა თ----- გ----- -ის მიერ ჯ----- ძ-----ს ვალდებულების დაფარვა სს „პ-----ის“ სასარგებლოდ 36 000 აშშ დოლარის ოდენობით, ამასთან იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ამ

ვალდებულების დაფარვის სანაცვლოდ შ-- „პ----- ფ-----მ“ გამოხატა ნება გაესხვისებინა ქონება, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს სსკ-ს 477-ე მუხლის საფუძველზე ჯ----- ძ-----სა და შ-- „პ----- ფ-----ს“ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას, აღნიშნულს ამყარებს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებითაც დასტურდება, რომ შ-- „პ----- ფ-----მ“ ქონება გაასხვისა ჯ----- ძ-----ს ინტერესების გათვალისწინებით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სს „პ-----ის“ შვილობილი კომპანია ქონებას თ----- გ-----ზე არსებული პირობებით არ გაასხვისებდა. ამასთან, სასამართლო აღიშნულ ნაწილში სსსკ-ს 180-ე მუხლის საფუძველზე, დასაბუთებულად მიიჩნევს მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს, რამდენადაც 22.10.2010 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის პირობებში მოსარჩელეს მიენიჭება უფლება საკუთრებაში აღირიცხოს სადავო უძრავი ნივთი.

2.28. მოპასუხე შ-- „მ-----ს“ ძირითად არგუმენტაცია დამყარებულია სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას, მისი, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებაზე, რასაც სასამართლო არ იზიარებს და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს შემდეგს, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეგისტრირებული რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო.

კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ ნორმის შესაბამისად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავ ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად.

ნორმათა ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას

არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, ისევე როგორც ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მიუთითებს, რომ შემძენი მხოლოდ მაშინ გახდება მესაკუთრე, თუ მან არ იცოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „უზუსტო ჩანაწერთან დაკავშირებით, შემძენს არაკეთილსინდისიერად აქცევს არა ყოველგვარი ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთი, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას, ანუ იმ გარემოებათა ცოდნა, რის გამოც ჩანაწერი უზუსტოა“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013).

სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (იხ. სუსგ 21.07.2014წ. საქმე №ას-355-334-2014; სუსგ 14.07.2014წ. საქმე №ას-375-352-2014).

ამდენად, ნორმათა ერთობლივ ანალიზს მივყავართ იმ დასკვნამდე, რომ კანონმდებელმა უძრავი ქონების შეძენისას, შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების შემოწმების ტვირთი დააკისრა, თუმცა საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ გამოდგება შემძენის დაცვით არგუმენტად, თუ დადგინდება, რომ მან იცოდა უფლების ხარვეზის შესახებ.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით „საკუთრების უფლების კანონიერებას საფუძველშივე განსაზღვრავს მისი კანონიერად შეძენის ფაქტი. ზუსტად ეს გარემოებაა გადამწყვეტი კანონიერი საკუთრების უფლების არსებობისათვის... საკუთრება კანონიერია და 21-ე მუხლით დაცულ სფეროში შედის, თუ მისი შეძენა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს №1/2/384 გადაწყვეტილება; 02.07.2007წ.). ამიტომ, ბათილია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან, არაუფლებამოსილი პირის მიერ ქონების განკარგვა არღვევს საჯარო წესრიგს, რაც გამოიხატება სამოქალაქო ბრუნვის ძირეული (ფუნდამენტური) პრინციპების დარღვევაში. ამიტომ, ბათილი გარიგებების საფუძველზე განხორციელებული მდგომარეობის ცვლილება ექვემდებარება პირვანდელი

მდგომარეობის აღდგენას.

„ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი არ უზრუნველყოფს, როგორც ასეთს, რაიმე სახის უფლებას საკუთრების მოპოვებაზე“. „ევროპული სასამართლოს პრაქტიკა ადასტურებს, რომ იმ საქმეთა განხილვისას, რომლებიც საკუთრების უფლების სავარაუდო დარღვევას ეხება, სასამართლო ამოწმებს: ა. ხვდება თუ არა საკუთრების უფლების დარღვევა კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლის ფარგლებში, ისევე როგორც ქვეყნის შიდასახელმწიფოებრივი სტანდარტით გათვალისწინებული დაცვის მექანიზმების ფარგლებში; ბ. განხორციელდა თუ არა ქონების რეალური ხელყოფა; გ. ემსახურება თუ არა ხელყოფა კანონიერ მიზანს, თუ ხელყოფა უკანონოა?; დ. ხელყოფის პროპორციულობას; ე. ხდება თუ არა მატერიალური კომპენსაცია, თუ ფიზიკური რესტიტუცია შეუძლებელია;

შესაბამისად, საკუთრების უფლების შელახვა (და არა შეზღუდვა) დღის წესრიგში აყენებს ქონებრივი რესტიტუციის განხორციელების საჭიროებას და, უფრო მეტიც, ასეთი ფაქტების გამოვლენისას რესტიტუცია სავალდებულო სტანდარტია ევროპული სასამართლოს გაგებით. სტრასბურგის ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე აღნიშნა, რომ „ამ აქტის [რესტიტუციის აქტი] მიზანია, შეამსუბუქოს გარკვეული ზიანი, რომელიც დადგა დემოკრატიულ საზოგადოების პრინციპებსა და მოქალაქეთა უფლებებთან შეუთავსებელი ქმედებების განხორციელების შედეგად. ამ აქტის [რესტიტუციის აქტი] მიღებისას კანონმდებლებმა ხაზი გაუსვეს თავიანთ განზრახვას, ალექვეთათ წარსულში განხორციელებული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებების განმეორების შესაძლებლობა. ამდენად, რესტიტუციის აქტი იურიდიული მოქმედებების კანონიერების დაცვის კანონიერ მიზანს ემსახურება. იგი ხელს უწყობს დემოკრატიული პრინციპების დამკვიდრებას და უზრუნველყოფს ანაზღაურებას იმ შემთხვევაში, როდესაც აღნიშნული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებები ასეთი პრინციპების დარღვევით განხორციელდა“ (Eskomoravska myslivecka jednota v. Czech Republic, Application №33091/96). შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის გამო, მოსარჩელეს უნდა აღუდგეს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში შ-- „მ-----“ ვერ მიიჩნევა კეთილსინდისიერ შემძენად და ამ თვალსაზრისით მის ინტერესს ვერ მიენიჭება უპირატესობა თავდაპირველ მესაკუთრესთან მიმართებით. არ არის ვარგისი შ-- „მ-----ს“ შედავება, რომელიც ეფუძნება რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციას, **რამდენადაც ცალსახაა მისი სუბიექტური დამოკიდებულება რეესტრის ჩანაწერის მიმართ. საგულისხმოა, რომ შ-- „მ-----ისათვის“, რომლის დირექტორიცაა დ----- კ-----, ცნობილი იყო ძ-----ების ოჯახისა და თ----- გ-----ის დაპირისპირების თაობაზე, ლოგიკურია, რომ აღნიშნულის თაობაზე იცოდა ასევე შ-- „მ-----მ“, რომლის დირექტორიცაა იგივე დ----- კ-----.** მოწმეთა ჩვენებებით

დადასტურდა, რომ შ-- „მ-----ი“ დაინტერესებული იყო შეეძინა კონკრეტული უძრავი ნივთი და იგი ესწრებოდა ძ-----ების გამოსახლების პროცესს, მისთვის ასევე ცნობილი იყო მხარეთა დაპირისპირების თაობაზე, რაც თავის მხრივ ადასტურებს შ-- „მ-----ს“ მხრიდან აღნიშნული გარემოების ცოდნის ფაქტს, აღნიშნული კი გამორიცხავს მის კეთილსინდისიერებას და შესაბამისად იწვევს მასსა და თ----- გ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1 აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს დასკვნას სადავო გარიგებასთან მიმართებით მის არაკეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის შესახებ და აღნიშნულთან დაკავშირებით ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხული მოწმეების ჩვენებებზე. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მოწმე ჯ----- ნ-----მა სადავო საცხოვრებელი ბინიდან ძ-----ების გამოსახლების პროცესში შ-- „მ-----ის“ დირექტორის დასწრების ფაქტზე მიუთითა, თუმცა აპელანტი შენიშნავს, რომ მოწმეს ასეთი განმარტება არ გაუკეთებია და ნაცვლად ზემოაღნიშნულისა მან მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ თავად შ-- „მ-----ის“ დირექტორს არ იცნობდა, და რომ უძრავი ქონებით შ-- „მ-----ის“ დაინტერესების შესახებ, თავად თ----- გ-----ისგან იცოდა, რაზეც ეს უკანასკნელი ივნისის თვეში ესაუბრა, მას შემდეგ რაც უკვე დასრულებული იყო საცხოვრებელი ბინიდან ძ-----ების ოჯახის გამოსახლება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ მოწმე ჯ----- ნ-----ის ჩვენება არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს გამოსახლების პროცესში შ-- „მ-----ის“ დირექტორის დასწრების დასტურად. აპელანტის აზრით გამოსახლების პროცესზე შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენლის დასწრების დადგენილად მიჩნევის პირობებშიც კი აღნიშნული გარემოება ვერ ადასტურებს ფაქტს მასზედ, რომ დამსწრე პირი (შ-- მ-----ის დირექტორი) სრულად ფლობდა ინფორმაციას ძ-----ებს და თ----- გ-----ს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის შესახებ, რაც მას რაიმე ეჭვის გაჩენის საფუძველს წარმოუშობდა.

აპელანტის განმარტებით დაესწრებოდა თუ არა რომელიმე კომპანიის წარმომადგენელი სადავო ბინიდან ძ-----ების ოჯახის გამოსახლებას, არ უნდა მიენიჭოს არსებითი მნიშვნელობა, რადგან თავად გამოსახლების პროცესი იმაზე მიუთითებს, რომ მესაკუთრე ახორცილებდა საკუთარ უფებამოსილებას და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთას უზრუნველყოფდა.

3.1.2. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს მოწმე ნ----- ზ-----ს ჩვენებაზეც და განმარტავს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორაა ფორმულირებული აღნიშნული მოწმის ჩვენების შინაარსი, რადგან მას იმ გარემოებაზე არ მიუთითებია, რომ შ-- „მ-----ს“ სადავო უძრავი ქონების შეძენა

სურდა. აპელანტის განმარტებით მოწმემ იმ ფაქტზე გაამახვილა ყურადღება, რომ თავად ძ-ს-ის ოჯახიდან იცოდა, რომ მეზობლად მდებარე კომპანიას - შ- „მ-ს“ სურდა მათი საცხოვრებელი სახლის შეძენა.

3.1.3. აპელანტი მიიჩნევს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენია, რადგან მან არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ მოპასუხე თ-ს-ის გ-ს-ის არ წარმოადგენდა ნამდვილ მესაკუთრეს, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოპასუხე თ-ს-ის გ-ს-ის მიერ უძრავი ქონების შეძენამდე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა შ- კ-ს-ის ფ-ს-ის, რომელმაც სადავო უძრავი ქონება შეძენილი ჰქონდა აუქციონის გზით და რომლის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, იგი სადავოდ არ გამხდარა; სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში შემდგომში დარეგისტრირდა მოპასუხე, თ-ს-ის გ-ს-ის და მოცემულ შემთხვევაშიც, უძრავი ქონების რეგისტრაცია სადავოდ არ იყო გამხდარი შ- „მ-ს“ მიერ უძრავი ქონების შეძენის დროს.

3.1.4. აპელანტის აზრით, სასამართლოს მოტივაცია მასზედ, რომ შ- „მ-ს-ს“ ცნობილი იყო რა მოსარჩელე ჯ-ს-ის ძ-ს-ისა და თ-ს-ის გ-ს-ის უთანხმოების თაობაზე, აღნიშნული შ- „მ-ს-ს“ არაკეთილსინდისიერ შემძენად აქცევს, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია და არ წარმოადგენს სადავო გარიგების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს, იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეზე არ არსებობს რაიმე მტკიცებულება, ან მოწმის ჩვენება, რომლითაც დადასტურდებოდა ის ფაქტი, რომ შ- „მ-ს-ს“ ხელშეკრულების დადებამდე იცოდა რაიმე ფაქტი შ- „კ-ს-ის ფროფერტისა“ და თ-ს-ის გ-ს-ის შორის დადებული ხელშეკრულების თვალთმაქცურობის ან მოჩვენებითობის შესახებ, სადაც მონაწილეობას იღებდა მოსარჩელე ჯ-ს-ის ძ-ს-ის მიერ გაცემული თანხმობის შესაბამისად უძრავი ქონების თ-ს-ის გ-ს-ისათვის გადაფორმებაზე. **ანუ, მოპასუხისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო არა ზოგადად უთანხმოების არსებობის თაობაზე, არამედ მას უნდა სცოდნოდა ჩანაწერის საწინააღმდეგო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლების თაობაზე.** ე.წ. „ცოდნის კრიტერიუმის“ დაწესება მოითხოვს, დაზუსტდეს სასამართლოს მხრიდან თუ კონკრეტულად რაში, რომელი სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ფაქტის ცოდნაა მნიშვნელოვანი და რაც მთავარია, როგორ დგინდება უტყუარად ის, რომ მან ასეთი მნიშვნელობის მქონე ფაქტი ნამდვილად იცოდა.

3.1.5. დაუშვებელია, მესაკუთრეს დავავალოთ გამოიჩინოს ისეთი წინდახედულება, რომ საკუთრების შეძენის მომენტში მან დეტალურად გამოიკვლიოს წინა გარიგებათა კანონთან შესაბამისობა და მხოლოდ ამის შემდგომ მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთრების შეძენისა. მით უფრო, როდესაც სასამართლოს არ დაუდგენია, რომ შ- „მ-ს-ს“, როგორც კეთილსინდისიერმა შემძენმა 1) გამოიჩინა თუ არა ამგვარი წინდახედულება და 2) არსებობდა თუ არა რეესტრის ჩანაწერის მიღმა ისეთი გარემოებები, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის პრეზუმფციის უტყუარობისადმი ნდობის ობიექტურ საფუძველს.

მხოლოდ იმის აღნიშვნა, რომ მხარემ იცოდა უთანხმოების შესახებ (ქონების იძულებით გამოსახლებისას, ამგვარი უთანხმოება დამახასიათებელია და ეს გარიგების ბათილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი ვერ გახდება), ვერ აქარწყლებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი არსებულ უტყუარობის პრეზუმფციას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება

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

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1. მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავო ფაქტობრივი გარემოებების სახით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც ასახულია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1. – 3.1.19 პუნქტებში (ეს ფაქტობრივი გარემოებები არც მხარეთა მხრიდან არ გამხდარა სადავოდ), სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის საკვანძო გარემოებასთან დაკავშირებით არასრულად გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები და არასწორად დაადგინა შ-- „მ-----ს“, როგორც არაკეთილსინდისიერი შემძენის შესახებ სადავო ფაქტობრივი გარემოება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა, რაც საფუძველია მისი გაუქმებისა, განპირობებულია

სწორედ იმით, რომ სასამართლომ საკმარისად არ გამოიკვლია (იხ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტი) დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის შესახებ ფაქტობრივი გარემოება შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით.

4.1.2. პირველ რიგში, სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნებზე (1. შ-- „პ----- ფ-----სა“ და თ----- გ-----ს შორის 2010 წლის 22 ოქტომბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ბათილად ცნობა; 2. თ----- გ-----სა და შ-- „მ-----ს“ შორის 2011 წლის 4 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; 3. შ-- „პ----- ფ-----სა“ და ჯ----- ძ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად აღიარება და ჯ----- ძ-----ს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა; 4. თ----- გ-----სა და ჯ----- ძ-----ს შორის 36 000 აშშ დოლარზე, ყოველთვიურად 5%-იანი სარგებლის დარიცხვით სესხისა და იპოთკის ხელშეკრულების დადებულიად აღიარება) და აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში მოსარჩელის ძირითადი მოთხოვნა (მიკუთვნებითი მოთხოვნა) არის სადავო უძრავი ნივთის (მდებარე: თ----- საკადასტრო კოდი: #0-----) მესაკუთრედ (ჯ----- ძ-----ს) ცნობა. სხვა დანარჩენი მოთხოვნები, საიდანაც, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა მხოლოდ სესხისა და იპოთკის ურთიერთობის დადგენის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა, მოსარჩელეს დაყენებული აქვს აღიარებითი მოთხოვნების სახით.

4.1.2.1. საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ჩამოყალიბებული აქვს ცალსახა სასამართლო პრაქტიკა, რომლის მიხედვითაც აღიარებითი სარჩელის აღძვრა დაუშვებელია, თუ მხარეს მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრა შეუძლია. ზოგადად სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის, საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს მისი დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიური ხასიათის მატარებელია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე # ას-664-635-2016, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: # ას-437-409-17

29.09.17, #ას-916—857-17 12.09.17, #ას- 302-285-17, 16.06.17, #ას-244-232-17 19.05.17 #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას- 17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; # ას-869-819-2015, 11.12.2015წ.; # ას- 773- 730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; # ას-1025-967-2015, 23.12.2015წ.; # ას- 323-308, 2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.6.2016წ.; # ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.)

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელის სახეობად დაყოფას (მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი) პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია და უზრუნველყოფს პირის კანონით დაცული უფლებისა და ინტერესების სასამართლო წესით დაცვას. როგორც წესი, მოსარჩელის ინტერესი განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას უკავშირდება (მაგ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ქონების დაბრუნება, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება და ა.შ), რომელიც მხოლოდ მიკუთვნებითი სარჩელით მიიღწევა და ასეთ შემთხვევაში, აღიარებითი სარჩელის აღძვრა დაუშვებელია, რადგანაც, პროცესის ეკონომიის პრინციპიდან გამომდინარე, დარღვეული უფლების აღდგენასა და სამართლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას პირმა ერთი და არა რამდენიმე სარჩელის აღძვრის გზით უნდა მიაღწიოს, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებას მოსარჩელისათვის მისთვის სასარგებლო შედეგი უნდა მოჰქონდეს და მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრის საჭიროება აღარ უნდა არსებობდეს. „სსსკ-ის 180-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარეობს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელი შემდეგი კრიტერიუმები: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო

4.1.2.2. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო გარიგებების ბათილობა და გარკვეული სამართლებრივი ურთიერთობების დადგენილად ცნობა, არა დამოუკიდებელ მოთხოვნას, არამედ სადავო უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წინაპირობას წარმოადგენს. ამ თვალსაზრისით განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ბოლო ტრანზაქციასთან (2011 წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება) მიმართებაში, რომლითაც თ----- გ-----მ შ-- „მ-----ს“ გადასცა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე, ბათილობის საფუძვლების გამოკვლევა, რამდენადაც ამ გარიგების ბათილობის გარეშე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა (მოსარჩელის მიერ აღიარებითი სახით დაყენებული სხვა დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნების დასაბუთებულობის შემთხვევაშიც კი) წარუმატებელია.

4.1.3. უდავოა, რომ 2011 წლის 04 ივლისს ერთი მხრივ თ----- გ-----ს და მეორე

მხრივ შ-- „მ-----ს“ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის, თ----- გ----- ნასყიდობის საგნის, კერძოდ, უძრავი ქონების, მდებარე: თ-----ში, საკადასტრო კოდი: #0----- რეგისტრირებული მესაკუთრე იყო. (ტ.1.ს.ფ. 22-23)

მოსარჩელე მხარემ მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების, კერძოდ, იმ ფაქტის დადასტურების მიზნით, რომ შ-- „მ-----მ“ თ----- გ-----სთან 2011 წლის 04 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე იცოდა ნასყიდობის საგნის სადავოობის შესახებ, რაც მას არაკეთილსინდისიერ შემძენად აქცევდა, მოწმეთა ჩვენებებზე და საჯარო და სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერებზე მიუთითა. კერძოდ, მოსარჩელის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის და სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერებით დგინდება, რომ შ-- „მ-----ს“ ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი - დირექტორი სადავო უძრავი ნივთის სახლთმფლობელობაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი იურიდიული პირის შ-- „მ-----ის“ ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირიცაა, რომლისთვისაც როგორც სადავო უძრავი ნივთის მეზობლად მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის ცნობილი იყო მისი და თ----- გ-----ის დაპირისპირების შესახებ. უფრო მეტიც, სადავო ბინიდან მათი გამოსახლების შემდეგ ისინი აგრძელებდნენ რა იმავე სახლთმფლობელობაში მდებარე დამხმარე ნაგებობაში ცხოვრებას, აღნიშნულის შესახებ თვალნათელი უნდა ყოფილიყო ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის, მათ შორის შ-- „მ-----სთვისაც“.

ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნის ადრესატის, შ-- „მ-----ს“ მიერ სარჩელის უარყოფა განხორციელებულია იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით, რომ ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს და რომ მის მიერ სადავო უძრავი ნივთის შესაძენად ნასყიდობის საფასურის სახით გადახდილია 80 000 აშშ დოლარი, და რომ მას როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს არ შეიძლებოდა სცოდნოდა სადავო ქონებაზე თ----- გ-----ის საკუთრების უფლების სადავოობის და ნაკლოვანების თაობაზე.

4.1.3.1. პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ნივთზე გარიგების დადებასთან მიმართებით შ-- „მ-----ს“ კეთილსინდისიერების საკითხის გამოსარკვევად პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმეები დაიკითხნენ.

სააპელაციო სასამართლო მის მიერ საკვლევ გარემოებას მიკუთვნებული ფაქტების დადგენის მიზნით ყურადღებას მიაპყრობს საქმეზე დაკითხული პირების მოწმეების ჩვენებებზე. 2017 წლის 26 ივნისს პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმე ა-----ი დაიკითხა, რომელიც მოსარჩელის შვილია. მოწმის განმარტებით ...10 მაისს მივიდა პოლიცია გამოსახლებაზე, თ--- გ-----ც იქ იყო მოშორებით იდგა, რომელთანაც მივიდა მეზობელი თ----- ც-----, რომელსაც გ-----მ უთხრა, რომ 15 000 აშშ დოლარს მისცემდა ძ-----ების

სახლს რომ გაყიდდა.... მოსარჩელის წარმომადგენლის კითხვაზე: პრეტენზიების შესახებ რაც გ-----ის მიმართ ჰქონდათ, ანუ გამოსახლების ისტორიის შესახებ ჰქონდა თუ არა საუბარი სხვა პირებთან გამოსახლების პერიოდში მოწმემ განმარტა, რომ ჰქონდა საუბარი, ამის შესახებ ინფორმირებული იყო თ----- ც-----ს მიერ, რომ იქ ახლდა ქალბატონი კ-----, შემდეგ მისმა (თ----- გ-----ის) ადვოკატმა ნ-----მა დაანახა ის პიროვნება, ის ქალი, იმიტომ რომ იქ რაღაც მომენტში გამოჩნდა ეს ადამიანი, მანამდე არ ჩანდა გ-----სთან ერთად იდგა ქვემოთ... ..გ-----ის თქმით, შ-- „მ-----ი“ აიძულებდა მათ გამოსახლებას, რამდენადაც დაინტერესებული იყო აღნიშნული უძრავი ქონების შეძენით ...

2017 წლის 20 ივლისის სხდომაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოწმე დ----- ძ----- დაიკითხა, რომელიც მოსარჩელე ჯ----- ძ-----ს შვილია. მოწმის განმარტებით, ... 8 მაისს მივიდნენ გამოსახლებაზე, რომელიც გადაიდო და საბოლოოდ 10 მაისს გამოასახლეს საცხოვრებელი ბინიდან..... გამოსახლებას ესწრებოდა თავად თ----- გ-----, მისი სიძე, ადვოკატი და მისი დაქალი. მოწმის განმარტებით მას კამათი მოუვიდა ადვოკატთან და სიძესთან, რა დროსაც გარშემომყოფ პირებს ესმოდათ კამათის შინაარსის შესახებ.

2017 წლის 16 ოქტომბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოწმე ნ----- ზ----- დაიკითხა, რომელიც სს „კ-----ის“ ყოფილი იურისტი. მოწმის განმარტებით სს „კ-----ში“ იმ დროს არსებული პოლიტიკის გათვალისწინებით ხელმძღვანელობის მხრიდან არსებობდა მზაობა, რომ მსესხებელი, რომელიც დაინტერესებული იყო ვალის დაფარვის მიზნით აუქციონზე გასხვისებული ქონების უკან დაბრუნებით (გამოსყიდვით) აუქციონზე შეძენილი ქონება შესაბამისი ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ კვლავ მისთვის დაებრუნებინათ... ასე მოხდა ძ-----ების შემთხვევაშიც, უძრავი ნივთის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით მოლაპარაკების პირობას წარმოადგენდა მათი მხრიდან ბანკის მიმართ არსებული დავალიანების და ყველა იმ ხარჯის გადახდა, რაც გაწეული ჰქონდა ბანკს და მის შვილობილ კომპანიას... ..მეზობელსაც უნდოდა ამ უძრავი ნივთის შეძენა, მას გვერდით სასტუმრო აქვს, ცოტა დასალაგებელი ვითარება ჰქონდა, საბუთები იყო მოსაწესრიგებელი, უნებართვო მშენებლობა იყო... ..ძ-----ების ოჯახს თავად პ----- ფ----- სთავაზობდა სხვადასხვა ვარიანტებს, მათ ინტერესშიც შედიოდა უძრავი ნივთის დროულად გაყიდვა.. ისინი სთავაზობდნენ მათ შორის მეზობელთან გარიგებაში შესვლას, ან იჯარა გამოსყიდვის, ან სესხის აღებას, რითაც გადაიხდიდნენ თანხას, შემდეგ მოხდა ისე, რომ თავად მიიყვანეს ეს ხალხი და თავად მოითხოვეს მასთან ხელშეკრულების გაფორმება.. ...მოწმის განმარტებით რომ არა ძ-----ების ოჯახის თანხმობა მათ მიერ წარდგენილ პირთან გარიგების დადების შესახებ, ბანკი იმ პირობებით მასთან გარიგებას არ გააფორმებდა.. ძ-----ების მიერ ბანკისთვის წარდგენილ პირთან (თ----- გ-----) ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი ის იყო, რომ ქონება საბოლოოდ ძ-----ებს ოჯახს დაბრუნებოდა... მოსარჩელის წარმომადგენლის **კითხვაზე თავად**

შეხვდა თუ არა მეზობელი იურიდიული პირის - შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენელს და ჰქონდა თუ არა მასთან საუბარი მოწმემ განმარტა, რომ თავად ძ-----ები ეუბნებოდნენ ამ ფირმის შესახებ, შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენელთან მას არასდროს უსაუბრია... ახსოვს მ-----ი, რომ ფიგურირებდა, ბანკიც ფიქრობდა, რომ შესაძლებელია შ-- „მ-----ი“ ყოფილიყო დაინტერესებული უძრავი ნივთის შეძენით, შეიძლება ძ-----ს ჰქონდა ნათქვამი, რომ მ-----ს ელოდებოდა, იქვე არის მომიჯნავედ, ბანკს მ-----ის წარმომადგენელთან არ უსაუბრია..

2017 წლის 20 ნოემბრის სხდომაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმე ჯ----- ნ-----ი დაიკითხა, რომელმაც განმარტა, რომ 2011 წელს საადვოკატო საქმიანობას ეწეოდა რა დროსაც თ----- გ----- დაუკავშირდა, რომელმაც დახმარება სთხოვა... მოწმის განმარტებით, გამოსახლების პროცესს ესწრებოდა.. პირველ დღეს გამოსახლება ვერ მოხერხდა, მეორე დღეს მოხდა გამოსახლება, თ---ს (თ----- გ-----) მიმართ გამოხატავდნენ პრეტენზიას, ამბობდნენ, რომ უკანონოდ ასახლებდნენ, ძალიან რთული პროცესი იყო.. თავად თ--- არ ახსოვს იქ, გარეთ იდგა, მეორე ქუჩაზე, რადგან ჯ-----ის შვილი მის მიმართ აგრესიულად იქცეოდა.. თ--- ეუბნებოდა, რომ ბინის მყიდველი იმავე ეზოში ჰყავდა, რომელიც ეუბნებოდა, რომ როგორც კი მოაწესრიგებდა საბუთებს მაშინვე იყიდოდა ქონებას, პირობების შესახებ თ---ს არაფერი არ უთქვამს, ნასყიდობის პირობებში ჩართული არ ყოფილა.. ამის შესახებ თ---მ უთხრა დაახლოებით ივნისში, როდესაც გამოსახლება უკვე დამთავრებული იყო.. მოსარჩელის წარმომადგენლის კითხვაზე: თვითონ გამოსახლება ხომ არ ახსოვს, პოტენციური მყიდველი ხომ არ სთხოვდა გ-----ს, რომ ჯერ გამოესახლებინა და მერე ვიყიდო, მოწმემ განმარტა, რომ ახსოვს, ის ფირმა ეზოში იყო, ის ეუბნებოდა, რომ ჯერ გამოესახლებინა და მერე ვიყიდო... მოპასუხის წარმომადგენლის კითხვაზე: გამოსახლებისას მყიდველი იყო თუ არა იქ და იცნობდა თუ არა მოწმე მას, მოწმემ განმარტა, რომ თავად არ იცნობს მას, თ---სგან იცის, რომ მყიდველი იმავე ეზოში ჰყავდა.. მოპასუხის წარმომადგენლის კითხვაზე: იცნობს თუ არა შ-- „მ-----ის“ რომელიმე წარმომადგენელს მოწმემ განმარტა, რომ არ იცნობს, ის არ უნახია.

4.1.3.2. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით შენიშნავს, რომ მართალია მოწმემ, რომელიც დასაქმებული იყო მოსარჩელის კრედიტორ საბანკო დაწესებულებაში და რომელთანაც მოსარჩელე მხარე უძრავი ნივთის გამოსყიდვის შესახებ მოლაპარაკებას აწარმოებდა მიუთითა ფაქტზე, რომ, რომ არა ძ-----ების თანხმობა მათ მიერ ბანკისთვის წარდგენილ პირთან (თ----- გ-----) ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ, მესაკუთრე ძ-----ებისგან დამოუკიდებლად აღნიშნულ პირთან იმავე პირობებით გარიგებას არ გააფორმებდა, თუმცა 2011 წლის 04 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს შ-- „მ-----ს“ კეთილსინდისიერების შეფასების

მიზნებისთვის უმნიშვნელოვანესია იმ ფაქტის ზუსტად დადგენა, იცოდა ან უნდა სცდნოდა, თუ არა შ-- „მ-----ს“ უძრავ ნივთზე თ----- გ-----ის საკუთრების წარმოშობის სადავოობის, კერძოდ, თ----- გ-----ის და ჯ----- ძ-----ს შეთანხმების წყალობით და ამ უკანასკნელის თანხმობით, სს „პ----- ფ-----ს“ და თ----- გ-----ს შორის გარიგების გაფორმების შესახებ და რომ როგორც მოსარჩელე მიუთითებს თ----- გ----- მხოლოდ ფორმალურად დარეგისტრირდა მესაკუთრედ.

4.1.4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ 2011 წლის 4 ივლისის ხელშეკრულების მხარე მყიდველი შ-- „მ-----“, არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნია იმ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომ შ-- „მ-----მ“ იცოდა თ----- გ-----სა და ძ-----ების ოჯახს შორის დაპირისპირების შესახებ და რომ შ-- „მ-----ი“, რომელსაც ხელმძღვანელობს იგივე პირი, რომელიც ასევე შ-- „მ-----ს“ დირექტორია, დაინტერესებული იყო ამ ქონების შეძენით (იხ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტი) და რომ ის ესწრებოდა ძ-----ების გამოსახლების პროცესს. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ გარემოებათა გაზიარების შემთხვევაშიც კი, ამ გარემოებათა ერთობლიობა არ ქმნის საკმარის საფუძველს შემძენის შ-- „მ-----ს“ არაკეთილსინდისიერების დადგენისათვის.

4.1.4.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ცოდნასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. **სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო.** განსახილველ შემთხვევაში პალატა შენიშნავს, რომ ფაქტი მასზედ, რომ შ-- „მ-----ს“ დირექტორი ამავედროულად სადავო საცხოვრებელი ბინის სახლთმფლობელობაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი იურიდიული პირის - შ-- „მ-----ის“ დირექტორიცაა, და ის გარემოება, რომ შ-- „მ-----ი“ დაინტერესებული იყო სადავო ქონების შეძენით, ასევე ის გარემოება რომ შ-- მ-----მა იცოდა ძ-----სა და გ-----ს შორის დაპირისპირების თაობაზე, ვერ გამოდგება იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ შემძენმა - შ-- „მ-----მ“ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებამდე იცოდა იმ გარემოებათა შესახებ, რომ თ----- გ----- უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა მხოლოდ ჯ----- ძ-----ს მიერ სს „პ----- ფ-----სთან“ უძრავი ნივთის დაბრუნების თაობაზე მიღწეული შეთანხმების შედეგად და რომ, როგორც მოსარჩელე მიუთითებს, თ----- გ----- მხოლოდ ფორმალურად დარეგისტრირდა მესაკუთრედ და რის გამოც მოსარჩელის შეფასებით, ჩანაწერი მისი საკუთრების შესახებ იყო უზუსტო. **შემძენის კეთილსინდისიერების** შეფასების მიზნით პალატა ყურადღებას მიაქცევს

პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებზე. პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სასამართლო სხდომაზე დაკითხული არცერთი მოწმე არც პირდაპირ და არც არაპირდაპირ არ უთითებს ისეთ გარემოებაზე, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე გარიგების დადებამდე შ-- „მ-----ს“ კეთილსინდისრებას ეჭვქვეშ დააყენებდა. კერძოდ, მოწმე ნ----- ზ-----მ, რომელიც როგორც აღინიშნა მოსარჩელის კრედიტორი ბანკის იურისტი იყო და, რომელიც უშუალოდ მონაწილეობდა, როგორც ვალის სანაცვლოდ უძრავი ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის პროცესში, ასევე აღნიშნული ნივთის მოსარჩელისთვის დაბრუნების მიზნით გამართულ მოლაპარაკებებში, ხაზგასმით განმარტა, რომ სადავო უძრავი ნივთის რეალიზაციის მიზნით, შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენელს არასდროს შეხვედრია, შესაბამისად, მასთან მოლაპარაკებებიც არასდროს უწარმოებია, აღნიშნული კომპანიის შესახებ თავად ძ-----ებისგან იცოდა. ამასთან, არაერთგვაროვანი იყო მოწმეთა ჩვენებები გამოსახლების პროცესზე შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენლის დასწრების შესახებ. კერძოდ, მართალია, მოწმე ჯ----- ნ-----მა და ა-----მა მიუთითეს გამოსახლების დროს თ----- გ-----სთან ერთად ეზოში მ-----ის დირექტორის ყოფნის შესახებ, თუმცა ჯ----- ნ-----მა დამაზუსტებელი შეკითხვის ფარგლებში განმარტა, რომ მ-----ის წარმომადგენელი თავად არასდროს უნახავს, მის შესახებ კი მხოლოდ თ----- გ-----ისგან იცოდა. გამოსახლების პროცესზე შ-- „მ-----ის“ წარმომადგენლის ყოფნის დადასტურებულად მისაჩნევად ვერ გამოდგება ვერც ა-----ის ჩვენება, რადგან მისი ჩვენებიდან ირკვევა, რომ მას გამოსახლების დროს ეზოში შ-- „მ-----ის“ დირექტორის ყოფნის შესახებ ჯ----- ნ-----მა მიუთითა, რომელსაც როგორც უკვე აღინიშნა შ-- „მ-----ის“ დირექტორი ნ---ხი არასდროს ჰყავდა. უფრო მეტიც, პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ბინიდან მოსარჩელის ოჯახის გამოსახლების დროს შ-- „მ-----ის“ დირექტორის ყოფნის დადასტურებულად მიჩნევა, არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს შ-- „მ-----ს“ არაკეთილსინდისიერ შემძენად მისაჩნევად, რადგან შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისთვის ამოსავალია არა ამ უკანასკნელის მიერ რეგისტრირებულ და ყოფილ მესაკუთრეს შორის დაძაბული ურთიერთობის შესახებ, მათ შორის გამოსახლების პროცესის მიმდინარეობის შესახებ ინფორმაციის ცოდნა, არამედ იმ გარემოებათა ცოდნა, რის გამოც მხარეები საჯარო რეესტრის ჩანაწერს ხდიან სადავოდ. ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტების გარდა, რომელსაც არ ეთანხმება მოპასუხე აპელანტი მხარე, საქმეში წარმოდგენილი არცერთი სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულებით არ დასტურდება ფაქტი მასზედ, რომ შ-- „მ-----მ“ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობამდე, იცოდა იმ გარემოებათა შესახებ, რომლის საფუძველზეც თ----- გ-----მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა, კერძოდ, ფაქტი მასზედ, რომ ჯ--- — ძ-----ს, როგორც ნივთის ყოფილი მესაკუთრის თანხმობით, შ-- „პ----- ფ-----მ“ იმ მოლოდინით, რომ ჯ--- ძ-----ს მიერ მოწონებული გარიგებით, უძრავი ნივთი საბოლოოდ კვლავ ამ უკანასკნელს

დაუბრუნდებოდა, გამოხატა ნება თ----- გ-----ისთვის ამ ნივთის 25 000 ლარად მიყიდვის შესახებ. შესაბამისად, იმაზე აპელირება, რომ თ----- გ-----ის მიერ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებამდე ამ ნივთის შეძენით დაინტერესებული იყო შ-- „მ-----ი“, მოგვიანებით კი მისი შეძენით შ-- „მ-----“ დაინტერესდა, იმ გარემოების სარწმუნოდ დადასტურების გარეშე, რომ ამ უკანასკნელის ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილმა პირმა იცოდა უძრავ ნივთზე თ----- გ-----ის საკუთრების უფლების სადავოობის შესახებ, ძ-----ების ოჯახის გამოსახლების პროცესზე ხელმძღვანელი პირის ეზოში ყოფნის ფაქტის დადასტურებულად მიჩნევის პირობებშიც კი, პრეზუმირებულს ვერ გახდის ფაქტს მასზედ, რომ შ-- „მ-----მ“ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებამდე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სადავოობის შესახებ იცოდა. აღნიშნულთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია იმ გარემოების მხედველობაში მიღება, რომ დადასტურებული ვერ იქნა ძ-----ებსა და შ-- „კ----- ფ-----ს“ შორის უძრავი ნივთის გამოსყიდვაზე მოლაპარაკებებისას, პროცესში შ-- „მ-----ის“ ჩართულობა, რაც სასამართლოს მისცემდა ვარაუდის დაშვების შესაძლებლობას, რომ შ-- „მ-----ის“, შესაბამისად, შ-- „მ-----ს“ დირექტორს შ-- „კ----- ფ-----ს“ და თ----- გ-----ს შორის გარიგების დადების მიზნის შესახებ გარკვეული ინფორმაცია - ძ-----ების ოჯახის მიერ მესამე პირების მეშვეობით ბანკისგან ქონების გამოსყიდვასთან დაკავშირებით ეცოდინებოდა.

4.1.4.2. გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ შ-- „მ-----ს“ კეთილსინდისიერების შეფასების მიზნებისთვის უმნიშვნელოვანესია სამართლებრივი შეფასება მიეცეს ამ უკანასკნელის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის ფაქტს. ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ შ-- „მ-----ს“ მიერ ნასყიდობის საფასურის - 80 000 აშშ დოლარის, გადახდის ფაქტი პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელე მხარეს სადავო არ გაუხდია, აღნიშნული გარემოება დადასტურებული იქნა თავად მოსარჩელე მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლის მიერ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის მიმდინარეობისასაც (იხ. 18.12.2018წ. სხდომის ოქმი, 14:07:49-14:08:15) ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც სამართლებრივად ვარგის მტკიცებულებებზე მითითებით დადასტურებული ვერ იქნა ფაქტი მასზედ, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობამდე შ-- „მ-----მ“ ამ ნივთზე თ----- გ-----ის საკუთრების წარმოშობის საფუძვლების სადავოობის შესახებ იცოდა, აღნიშნულის საპირისპიროდ სადავო არ გამხდარა ფაქტი მასზედ, რომ შ-- „მ-----მ“ გამყიდველს ნასყიდობის სოლიდური საფასური (80 000 აშშ დოლარი) სრულად გადაუხდა, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ ჯ----- ძ-----ს მოთხოვნა შ-- „მ-----ს“ და თ----- გ-----ს შორის 2011 წლის 04 ივლისს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა, რადგან განსახილველ შემთხვევაში შემძენის არაკეთილსინდისიერება ვერ დადასტურდა და მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების საწინააღმდეგოდ დადასტურებულია, რომ შ-- „მ-----“ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს. ამგვარად, რამდენადაც შ-- „მ-----“ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს

2011 წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი, რაც თავის მხრივ საფუძველს აცლის სადავო უძრავ ნივთზე ჯ----- ძ-----ს მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნას.

4.1.5. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით შენიშნავს, რომ ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს დაყენებული აქვს მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მიკუთვნებითი მოთხოვნა (და არა მაგალითად, ზიანის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნა) და მოსარჩელის ძირითადი მიზანი და ინტერესი მოცემულ დავაში არის სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა და არა თ----- გ-----ის ან/და შ-- „მ-----ს“ მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება/არდაკმაყოფილების საკითხიც მთლიანად დამოკიდებულია მიკუთვნებითი მოთხოვნის პერსპექტიულობაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევის გამო პალატამ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ჯ----- ძ-----ს მოთხოვნა შ-- „მ-----ს“ და თ----- გ-----ს შორის 2011 წლის 04 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, ამასთან, აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა გამორიცხავს რა მოსარჩელისთვის სასარგებლო საბოლოო იურიდიული შედეგის დადგომას - უძრავ ნივთზე ჯ----- ძ-----ს მესაკუთრედ აღიარებას, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა მთლიანად სარჩელის უარყოფის საფუძველი. სასამართლოს მხედველობაში აქვს ის ფაქტი, რომ ცალკეული ტრანზაქციის ბათილობის შესახებ, ასევე გარკვეული ურთიერთობის დადგენის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნები მოცემულ შემთხვევაში არ შეიძლება განხილული იქნეს მიკუთვნებითი მოთხოვნისაგან განყენებულად და თუკი არ არსებობს დაყენებული მიკუთვნებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკმარისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი, აღნიშნული თავისთავად გამორიცხავს აღიარებითი მოთხოვნის სახით დაყენებული მოთხოვნის განყენებულად დაკმაყოფილების შესალებლობას. ამდენად პალატა ასკვნის, რომ მოცემულ დავაში მოსარჩელეს არ გააჩნია შ-- „პ----- ფ-----სა“ და თ----- გ-----ს შორის 2010 წლის 22 ოქტომბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის, ბათილობის, შ-- „პ----- ფ-----სა“ და ჯ----- ძ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარების და თ----- გ-----სა და ჯ----- ძ-----ს შორის 36 000 აშშ დოლარზე, ყვლეტვიურად 5%-იანი სარგებლის დარიცხვით სესხისა და იპოთკის ხელშეკრულების დადებულად აღიარების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების ნამდვილი იურიდიული ინტერესი **(შესაბამისად სააპელაციო პალატა მიზანშეუწონლად მიიჩნევს მოცემულ დავის ფარგლებში შ-- „პ----- ფ-----სა“ და თ----- გ-----ს შორის 2010 წლის 22 ოქტომბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველების კვლევას სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე)**, რამდენადაც მოსარჩელის ძირითადი ინტერესი მოცემულ დავაში არის სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა (და არა თ----- გ-----ის ან/და შ-- „მ-----ს“ მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება), აღნიშნულ ნაწილში კი, როგორც უკვე მივუთითეთ წინა პუნქტებში, არ

არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარისი ფაქტობრივი საფუძელი.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მოსარჩელის ძირითადი მოთხოვნა და მასთან დაკავშირებული აღიარებითი სახით დაყენებული მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. . . ; ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

გათვალისწინებით იმისა, რომ შ-- "მ-----ს" სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და ახალი გადაწყვეტილებით უარყოფილი იქნა სარჩელი, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ უნდა შეიცვალოს საპროცესო ხარჯების განაწილებაც, რაც დადგენილი იყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. შესაბამისად, სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის გადახდა არ შეიძლება დაეკისროს მოპასუხე მხარეს, ვინაიდან გადაწყვეტილება მის სასარგებლოდაა გამოტანილი, ხოლო წაგებული მხარე, მოსარჩელე მოცემულ შემთხვევაში განთავისუფლებული სახ. ბაჟის გადახდისაგან. ამასთან, ზემოთ მოხმობილი ნორმის საფუძველზე (სსსკ-ის 53.1 მუხ.) ჯ----- ძ-----ს შ-- „მ-----ს“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში სააპელაციო საჩივარზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 7 000 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შ-- „მ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ჯ----- ძ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. სააპელაციო საჩივარზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ჯ----- ძ-----ს შ-- „მ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 7 000 ლარის გადახდა;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირებს, სასამართლო გადაწყვეტილების ასლი გაეგზავნებათ იმავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლების დაცვით.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე/

/გოდერძი

გიორგიშვილი/