



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

26 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე - ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი - ანა მეშველიანი**

**მოსარჩელე - გ----- ჯ-----
წარმომადგენლები - ნ--ა მ-----ი, მ----- კ-----**

**მოპასუხე - ვ----- კ-----ა
წარმომადგენელი - ი---- მ-----ე**

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული, ერთი მხრივ, გ----- ჯ-----ესა და მეორე მხრივ, ვ----- კ-----ას შორის (დამოწმებული ნოტარიუსის თ-- მ-----ის მიერ, 2016 წლის 16 ივლისს, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), უძრავ ქონებაზე მდებარე: თბილისი, ი----- მ--ა, კორპუსი I, სადარბაზო I, სართული მე-5, ბინა №--, საკადასტრო კოდი 0-----;

1.2. გ----- ჯ-----ე ცნობილ იქნეს 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე, თბილისი, ი----- მ--ა, კორპუსი I, სადარბაზო I, მე-5 სართულზე მდებარე, №-- ბინის მესაკუთრედ;

1.3. მხარეებს, გ----- ჯ-----ესა და ვ----- კ-----ას შორის, დადგენილ იქნეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობა, 80000 აშშ დოლარის სესხად გადაცემისა და მისი უზრუნველყოფის მიზნით, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე, თბილისში, ი----- მ--ა, კორპუსი I, სადარბაზო I, სართული მე-5, №-- ბინის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ.

სარჩელში განმარტებულია, რომ მხარეებს შორის 2016 წლის 06 ივლისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის მიხედვით გ----- ჯ-----ემ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ი----- მ--ა, კორპუსი პირველი, სადარბაზო პირველი, სართული მ-----, ბინა №--, გამოსყიდვის უფლებით მიჰყიდა ვ----- კ-----ას. გამოსყიდვის უფლების ვადად განისაზღვრა 2017 წლის 06 იანვარი. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 90000 აშშ დოლარად.

აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით, რომელიც გაუქმდა, 0-----წ-ს ნოტარიუსს თ-- მ-----ის მიერ.

ნასყიდობის ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ გამოსყიდვის უფლების განხორციელება დამოკიდებული იყო გამყიდველის ნებაზე და მყიდველს აეკრძალა გამოსყიდვის ვადის გასვლამდე ქონების გასხვისება. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამოსყიდვა მოხდებოდა გარიგებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის თავდაპირველი ფასით. ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის უძრავი ნივთი წარმოადგენდა უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონებას.

მხარეებს შორის რეალურად გაფორმდა სხვა, ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული გარიგება, კერძოდ, გ----- ჯ-----ესა და ვ----- კ-----ას შორის შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დადებული იყო ექვსი თვის ვადით, ერთი თვის პროცენტი განისაზღვრა 2000 აშშ დოლარის ოდენობით, მხარეები შეთანხმდნენ რომ გარიგების დადების დროს გამსესხებელი პროცენტის სახით მიიღებდა 2000 ათასს აშშ დოლარს, ხოლო დანარჩენ 10000 აშშ დოლარს მიიღებდა ძირი თანხის გადახდის დროს.

გ----- ჯ-----ის სურვილი იყო, გაფორმებულიყო ის ხელშეკრულება, რაც რეალურად დაიდო, საცხოვრებელი ბინის გაყიდვის ნება გ----- ჯ-----ეს არ ჰქონია.

უძრავი ქონების გამოსყიდვის ვადის დადგომამდე, კერძოდ, 2016 წლის დეკემბრიდან გ----- ჯ-----ე და მისი მეუღლე — მ----- კ-----ე, ტელეფონით

უკავშირდებიან ვ----- კ-----ას და სთავაზობენ თანხას. გამოსყიდვის დროის მოახლოებისას, გ----- ჯ-----ე კვლავ დაუკავშირდა ვ----- კ-----ას და შესთავაზა თანხის გადაცემა, 2017 წლის 06 იანვარს. ამ დროისათვის მოპასუხემ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება გადაიფორმა დაჩქარებული წესით. ვ----- კ-----ას ასეთი მოქმედებით მოსარჩელე მოტყუვდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და არ დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით სხვა რაიმე გარიგების გადაფარვის შესახებ.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელეს შეეძლო თანხის დეპოზიტზე განთავსება, იმ შემ-ხვევაში თუ ვ----- კ-----ა თავს აარიდებდა თანხის მიღებას. გ----- ჯ-----ემ არ გამოიყენა გამოსყიდვის უფლება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 06 ივლისს გ----- ჯ-----ეს, გამყიდველსა და ვ----- კ-----ას, მყიდველს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ნოტარიუსი თ-- მ-----ე, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის თანახმად, მყიდველმა გამოსყიდვის უფლებით იყიდა უძრავი ქონება მდებარე, მისამართზე: თბილისი, ი----- მ--ა, კორპუსი პირველი, სადარბაზო პირველი, სართული მ-----, ბინა №--.

გამოსყიდვის უფლების ვადად განისაზღვრა 2017 წლის 06 იანვარი.

ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 90000 აშშ დოლარად.

ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით, რომელიც გაუქმდა 06.07.2016 წელს, ნოტარიუსს თ-- მ-----ის მიერ, რეგისტრაციის ნომერი 1-----.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მრკიცებულებებს:

- 2016 წლის 06 ივლისის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 38-41)

3.1.2. 2017 წლის 31 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე, თბილისი, ი----- მ--ა, კორპუსი I, სადარბაზო I, სართული მე-5, №-- ბინა 2016 წლის 11 ივლისიდან აღირიცხა ვ-----ი კ-----ას საკუთრებად; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს გამოსყიდვის

უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-----, დამოწმების თარიღი 06/07/2016, ნოტარიუსი თ. მ-----ე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მრკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 43)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არ დგინდება მხარეებს შორის თვალთმაქცური გარიგების დადების ფაქტი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, მოსარჩელე ვალდებულია სათანადოდ დაასაბუთოს მისი მოთხოვნის მართებულობა, რაც მან ამ მოთხოვნის დამადასტურებელი, კანონშესაბამისი და უტყუარი მტკიცებულების სასამართლოში წარდგენის გზით უნდა განახორციელოს იმგვარად, რომ მხოლოდ ზეპირი მითითებით არ შემოიფარგლოს (იხ, სუსგ №ას-507-481-2011).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით - „მტკიცების ტვირთი მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებების შემ-ხვევაში აწევს იმ პირს, ვინც ამტკიცებს, რომ არსებობს მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები და ვინც ფიქრობს რომ სადავო გარიგებით შეილახა მისი უფლება, ამ შემ-ხვევაში მოსარჩელეს. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ შეთანხმებაზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას, რაც საბოლოო ჯამში შექმნიდა ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად. მოჩვენებითი გარიგების დროს უნდა დასტურდებოდეს გარიგებისათვის აუცილებელი შედეგის არარსებობა და შედეგის მიმართ განზრახვის არქონა და შედეგები, რომლის თავიდან აცილებას ცდილობდნენ მხარეები. თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დასტურდებოდეს სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობა, რა დროსაც მხარეებს სურთ მიღწიონ არა გარეგნულად გამოხატული ნების შედეგს არამედ, სხვა შედეგს. შესაბამისად, უნდა დადასტურდეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე” (იხ, სუსგ, №ას-863-1174-07, 2 აპრილი, 2008 წელი).

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ „მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენს იმ ფაქტობრივი შემადგენლობის დადასტურება, რაც თვალთმაქცური გარიგების ყველა წინაპირობას მოიცავს. ამგვარ ვითარებაში, მხარეთა მტკიცებითი ფორმა, როგორც წესი, ორიენტირებულია მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებაზე და, მეტი დამაჯერებლობისათვის, მათ მიერ დასახელებულ მოწმეთა თანაფარდობაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ თუ მოსარჩელის არგუმენტაცია გამყარებულია მოწმეთა ჩვენებებით, ამ მტკიცებულებით უნდა დასტურდებოდეს ყველა იმ გარემოების არსებობა, რომელიც თვალთმაქცური გარიგების შემადგენლობას ქმნის, ხოლო დასკვნა იმის შესახებ ჩაითვალოს თუ არა თვალთმაქცურად გარიგება, უნდა გამოიტანოს სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე. მოწმეთა მიერ ხდება არა გარიგების თვალთმაქცურობის დადასტურება ან უარყოფა, არამედ – იმ გარემოებებისა, რომელთა საფუძველზეც სასამართლომ შესაბამისი დასკვნა უნდა გააკეთოს” (იხ, სუსგ, №ას-1142-1088-2014, 23 იანვარი, 2015 წელი).

სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემ-ხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელი დაფუძნებულია მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებაზე, რომ მოსარჩელე გ----- ჯ-----ის ნამდვილი ნება არ ყოფილა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, არამედ მხარეები განიზრახავდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებას, რასაც არ დაეთანხმა მოპასუხე მხარე, **თავად მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას გაცნობიერებული და შეგნებული ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერის მიზანი და შედეგები, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება გამოსყიდვის უფლებით იყო თავად გ----- ჯ-----ის ნება, მისთვის ხელშეკრულების გაფორმებისას მნიშვნელოვანი იყო თანხის მიღება იპოთეკით დატვირთული სადავო ბინის იპოთეკისაგან გასათავისუფლებლად და გადამწყვეტი მნიშვნელობა არ ჰქონდა იმას, თუ იგი რა სახის ხელშეკრულებას გააფორმებდა (იხ. 2019 წლის 18 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 11:22:33-დან).**

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, მხარე თავისუფლდება ისეთი არსებითი გარემოების (ფაქტის) მტკიცებისაგან, რაც მოწინააღმდეგე მხარის მიერ იქნა აღიარებული და რაზედაც დაფუძნებული

იყო მისი მოთხოვნა თუ შესაგებელი. ამგვარი აღიარებისას კი, სასამართლო უფლებამოსილია მასზე დააყრდნოს გადაწყვეტილება და დააკმაყოფილოს, ან უარი თქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მტკიცების ტვირთი იმისა, რომ მხარეები მიზნად ისახავდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული შედეგის (სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შედეგის) დადგომას და რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება მოჩვენებით ხასიათს ატარებდა, **ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რომელმაც, მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურების ნაცვლად, სასამართლო სხდომაზე განმარტა საპირისპირო და აღიარა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება გამოსყიდვის უფლებით იყო თავად გ----- ჯ-----ის ნება. მოსარჩელის მიერ გაკეთებულმა ამგვარმა აღიარებამ ფაქტობრივი საფუძველი გამოაცალა სარჩელს, რომელშიც მითითებული გარემოებები სხვა მტკიცებულებებით დადასტურებას, ამ პირობებში, უკვე აღარ საჭიროებს.**

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზედ, რომ მსგავსი შინაარსით გ----- ჯ-----ემ ახსნა-განმარტება მისცა ასევე პოლიციის დეპარტამენტს, კერძოდ, შსს თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ძველი თბილისის სამმართველოს მ--- განყოფილების წარმოებაში არსებულ საქმეში (№0-----) გამოკითხული მოწმის გ----- ჯ-----ის გამოკითხვის ოქმის თანახმად, 2016 წლის ივლისის თვეში გ----- ჯ-----ეს დასჭირდა ფულადი თანხა, რა მიზნითაც გადაწყვიტა ბინის იპოთეკით დატვირთვა; ამ დროსაც ბინა უკვე იყო იპოთეკით დატვირთული ორი იპოთეკარის სასარგებლოდ, რომელთაგან ერთ-ერთი სასწრაფოდ საჭიროებდა ფულადი თანხის მიღებას. იპოთეკით ბინის დატვირთვის მიზნით, გ----- ჯ-----ე დაუკავშირდა თავის ნაცნობს გ----- ჟ-----ს. საბოლოოდ გადაწყდა, რომ ვ----- კ-----ასთან ხელშეკრულება გაფორმდებოდა იმ შემ--ხვევაში, თუ ბინაზე გაფორმდებოდა არა იპოთეკის ხელშეკრულება, არამედ ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით; ვინაიდან, გ----- ჯ-----ისათვის არ ჰქონდა მნიშვნელობა რა სახის ხელშეკრულება გაფორმდებოდა, ამიტომ დათანხმდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას (ს.ფ. 164-167), ანალოგიურ განმარტებას აკეთებს გ----- ჯ-----ის მეუღლე მ----- კ-----ეც გამოკითხვის ოქმში.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას მოჰყვა შესაბამისი იურიდიული შედეგები, გამოხატული თანხის გადაცემასა და უძრავი ქონების მყიდველის, ვ----- კ-----ას სახელზე აღრიცხვაში. ამგვარად კიდევ ერთხელ გამოირიცხება მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გამოვლენილი ნების შეუსაბამობის არსებობა მათ ნამდვილ ნებასთან.

დამატებით უნდა აღინიშნოს სარჩელში განმარტებული იმ გარემოების

შესახებ, რომ გ----- ჯ----- (ასევე მისი მეუღლე) ცდილობდნენ უძრავი ქონების გამოსყიდვას და ამ მიზნით მყიდველთან დაკავშირებას. მოსარჩელე მხარის ეს განმარტებაც სწორედ იმაზე მიუთითებს, რომ თავად მყიდველმა მისცა მსვლელობა მის მიერ გამოვლენილ ნებას გამოსყიდვის უფლებასთან დაკავშირებით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ხელშეკრულების თვალთმაქცურ გარიგებად მიჩნევისათვის საკმარის საფუძველს არ წარმოადგენს ასევე ის გარემოება, რომ გამყიდველს გადაეცა თანხა 80000 აშშ დოლარი, ხოლო ნასყიდობის თანხა ხელშეკრულებაში მითითებულია 90000 აშშ დოლარი. სასამართლო მიუთითებს, რომ თანხის სხვაობა არ წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელემ ვერ მოახდინა მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და სსსკ 102-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით ვერ დაადასტურა მის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებები.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეები 2016 წლის 06 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას არ განიზრახავდნენ გაფორმებული ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული (დაფარული გარიგების) შედეგების მიღწევას და მათ მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამებოდა მათ ნამდვილ ნებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ----- ჯ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 59-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველ შემ--ხვევაში სადავო საკითხი მხარეებს შორის 2016 წლის 06 ივლისის გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაა, იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას, სსკ-ის 56-ე მუხლის შესაბამისად. შესაბამისად, გარიგების ნამდვილობა სადავოა მისი შინაარსის მხრივ, რაც დაკავშირებულია ნების გაცნობიერებული ნაკლის არსებობასთან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების საყრდენი პრინციპი ნების გამოვლენაა და თუ ნების გამოვლენა ნაკლიანია, კანონმდებელი ასეთი შემ--ხვევებისათვის შესაბამის იურიდიულ შედეგებს ითვალისწინებს. შესაბამისად, გადამწყვეტია მხარეთა რეალური ნების დადგენა, განსაზღვრა იმისა, თუ რა იყო ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა მიზანი, იყო და არის თუ არა, მხარეთა ნამდვილი ნება იმ მიზნის მიღწევა, რაც გაფორმებული ხელშეკრულების დადებით მიიღწევა.

აღსანიშნავია, რომ ერთნამეთისაგან განსხვავდება ნება და ნების გამოვლენა. ნება თავის თავში გულისხმობს პირის სურვილს, განზრახვას განახორციელოს მოქმედება, რომელიც მიმართულია გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ. თუმცა, იმისათვის, რომ პირისათვის სასურველი შედეგი რეალურად დადგეს, აუცილებელია ნების გამოვლენა ანუ ნების მატერიალიზება.

საქართველოს 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 მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგების დადებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა და არ სურთ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომა, მოჩვენებითი გარიგების შემ--ხვევაში კი გარიგება დადებულია სხვა გარიგების დასაფარად და მხარეები განიზრახავენ დაფარული ხელშეკრულების შედეგების მიღწევას. ამიტომ კანონი ამ გარიგებას ავტომატურად არ მიიჩნევს ბათილად. მოჩვენებითი გარიგების ბათილობა იწვევს თვალთმაქცური გარიგების ნორმების ამოქმედებას სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. თვალთმაქცური გარიგება წარმოადგენს მოჩვენებითი გარიგების ნაირსახეობას და განსხვავდება იმით, რომ გარიგების მონაწილეებს რეალურად მისი განხორციელება სურთ. თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემ--ხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემ--ხვევაში დგება ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი.

თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის

არსებობს შეუსაბამობა.

განსახილველ შემ--ხვევაში, თავად მოსარჩელე მხარემ დაადასტურა, რომ მას გაცნობიერებული და შეგნებული ჰქონდა 2016 წლის 06 ივლისს გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერის მიზანი და შედეგები, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება გამოსყიდვის უფლებით იყო თავად გ----- ჯ-----ის ნება. ამასთან, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ როგორც თავად მოსარჩელე მიუთითებს, იგი მიზნად ისახავდა უძრავი ქონების გამოსყიდვას და ამ მიზნით დაუკავშირდა კიდევ ვ----- კ----- ას.

მოსარჩელის მითთება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება გამოსყიდვის უფლებით იყო თავად გ----- ჯ-----ის ნება, გამორიცხავს იმ გარემობის სადავოობას, რომ მხარეები რაიმე სხვა სახის ხელშეკრულების დაფარვას ცდილობდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, რაც მას აქცევდა მოჩვენებით გარიგებად და დაფარული ხელშეკრულების მიზნის განსაზღვრით გამოკვეთილი იქნებოდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული მიზანი, რაც გამოიწვევდა დაფარული გარიგების წესების ამოქმედებას.

შესაბამისად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია იმ ურთიერთობის არსებობა მხარეებს შორის, რაც თვისობრივად უძრავი ნივთის ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულებისათვის არის დამახასიათებელი და ადასტურებს მათი შინაგანი, რეალური ნებისა და გარეგნულად, მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით გამოხატული ნების თანხვედრას და ამ ნებისათვის მხარეთა მიერ მსვლელობის მიცემას.

მოსარჩელის აღიარებამ საფუძველი გამოაცალა სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობას, ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული შედეგის მიღწევასა ან განხორციელებულ მცდელობას ასეთი შედეგების მიღწევისათვის. მოსარჩელემ ვერ შეძლო ნების ნაკლის არსებობის დადასტურება, რაც ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი შეიძლებოდა გამხდარიყო. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეების მიერ უძრავი ნივთის ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულების დადებით გამოვლენილი ნება ნამდვილია და დამდგარია შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში

სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი (3000 ლარი) ჩაითვლება ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემ--ხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემ--ხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემ--ხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებაუნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ----- ჯ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2017 წლის 05 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ვ----- კ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე თბილისი, ი----- მ--ა, კორპუსი პირველი, სადარბაზო პირველი, სართული მ-----, ბინა №--, ს/კ 0-----.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება

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

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე