



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე N2/ბ-1295-2019

06 მარტი 2020 წელი
ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე

მოსამართლეები: თამარ სვანიძე

ინდირა მაშანეიშვილი

სხდომის მდივანი: ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოსარჩელე): ე----- კ-----

წარმომადგენელი: დ----- მ-----, ე----- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე): ზ----- ბ-----

წარმომადგენელი: ჯ----- ქ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე): შპს „მ-----“

წარმომადგენელი: ჯ----- ქ-----, ზ----- ს-----, ჯ----- ბ-----
(დირექტორი)

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ქონების
მესაკუთრედ აღრიცხვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო
სასამართლოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება, ზ----- ბ----- მიერ, ე----- კ-----ს სახელით შპს „-----“ დადებული 2018 წლის 23 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ამ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, 2018 წლის 14 აგვისტოს დამატებითი შეთანხმების ბათილად ცნობა; ქ. ბათუმში, ქუჩა ბ-----ში მდებარე, 1916 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 0-----) ე----- კ-----ს საკუთრებაში აღრიცხვა.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, 2008 წელს, ე----- კ-----მ, სასტუმროს აშენების მიზნით შეიძინა ქ.ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

2018 წლის 20 აპრილს მოსარჩელემ, ზ----- ბ----- სახელზე გასცა მინდობილობა და მიაწავა უფლება მისი სახელით დაეფუძნებინა იურიდიული პირი და მის საწესდებო კაპიტალში შეეტანა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი.

ე.კ-----ს ინტერესი ნაკვეთის გაყიდვა არ იყო შესაბამისად, ზ----- ბ-----ათვის მიწის ნაკვეთის გაყიდვა არ დაუვალვია.

მიუხედავად ამისა, 2018 წლის 23 მაისს ზ----- ბ-----მ, ე----- კ-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიყიდა შპს „-----“, რომლის დირექტორი იყო ზ----- ბ----- - ძმა ჯ----- ბ-----, ხოლო 55% წილის მქონე პარტნიორი იყო, ჯ----- ბ----- შვილი მ----- ბ-----.

ჯ----- ბ-----მ და ზ----- ბ-----მ ურთიერთშეთანხმებით გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება ისე, რომ ქონების მესაკუთრეს არ ჰქონდა ამ ქონების გასხვისების მიზანი, ანუ ნასყიდობა ეწინააღმდეგება მესაკუთრის ნებას.

მას შემდეგ, რაც ე----- კ-----მ გაიგო მისი მინდობილობით მიწის ნაკვეთის გასხვისების შესახებ, ზ----- ბ----- სახელზე გაცემული მინდობილობა გააუქმა.

შპს „მ-----“ არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგანაც მისი დირექტორი ჯ----- ბ-----, გარდა იმისა, რომ არის ზ----- ბ----- ძმა, დიდი ხნის განმავლობაში იყო ე----- კ-----ს წარმომადგენელი და უნდა სცოდნოდა ამ მიწის გამოყენებით ე----- კ-----ს ბიზნეს გეგმების შესახებ.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მართალია, მოსარჩელეს საკუთრებაში ჰქონდა რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ბათუმში, მწვანე კონცხის ტერიტორიაზე, თუმცა ის ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირებული იყო ფორმალურად, ვინაიდან იგი შეიძინა ი----- მ-----, რომელიც ამ მიწის ნაკვეთის გამოყენებით აპირებდა სამშენებლო საქმიანობას.

ე----- კ-----მ, არა მხოლოდ ზ-----ი ბ-----, არამედ ჯ----- ბ----- სახელზეც გასცა მინდობილობა, რითაც მიანიჭათ რიგი უფლებები. მინდობილობების გაცემის მიზანი იყო ქონების გასხვისების თაობაზე გარიგების დადება.

შესაბამისად, ქონება გასხვისდა შპს „მ-----“, რომლის 45%-ის მესაკუთრეა ი----- მ-----, ანუ ის პირი, ვინც რეალურად შეიძინა მიწის ნაკვეთი და ვისთან შეთანხმებითაც ე----- კ-----მ მინდობილობა გასცა ჯ----- და ზ----- ბ----- სახელზე.

მართალია, ჯ----- და ზ-----ი ბ-----ები არიან ძმები, თუმცა ეს ფაქტი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების საფუძველს არ წარმოადგენს, ამასთან, შპს „-----“ ქონება შეიძინა საბაზრო ფასში, ამ მიწის ნაკვეთზე აწარმოებდა სამშენებლო სამუშაოებს, რაც ადასტურებს, რომ გარიგება ბათილობის რომელიმე საფუძველს არ შეიცავდა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ე----- კ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და შპს “მ-----” (ს/ნ 4-----) გათავისუფლდეს ქ. ბათუმი, ბ-----11-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვისაგან.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ. ბათუმში, ბ-----11-ში მდებარე, 1916 კვ.მიწის ნაკვეთი 2011 წლის 13 ივლისიდან-2018 წლის 25 მაისამდე რეგისტრირებული იყო ე---- კ-----ს სახელზე.

2.2. 2015 წლის 18 ნოემბერს, ე---- კ-----მ მინდობილობა გასცა **ჟ----- ბ-----** სახელზე, რომლითაც სხვადასხვა უფლებასთან ერთად მიანიჭა უფლებამოსილება განეკარგა მისი კუთვნილი ნებისმიერი უძრავი ქონება.

2.3. 2018 წლის 20 აპრილს, ე---- კ-----მ მინდობილობა გასცა **ზ----- ბ-----** სახელზე, რომლითაც **ზ----- ბ-----**ს მიანიჭა უფლებამოსილება დაეფუძნებინა იურიდიული პირი, განესაზღვრა კაპიტალის მოცულობა, დაეფუძნებულ საწარმოში შეეტანა უძრავ-მოძრავი ქონება, მათ შორის მწვანე კონცხზე მდებარე, ე---- კ-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, დაენიშნა და გაეთავისუფლებინა დირექტორი, ემართა მისი წილი, განეკარგა იურიდიული პირის მფლობელობაში და საკუთრებაში არსებული წილი ან წილის ნაწილი, ხელი მოეწერა გარიგებებზე, რაც არ იყო მითითებული ამ მინდობილობაში, მაგრამ არ ეწინააღმდეგებოდა წესდებასა და კანონს.

ასევე მიანიჭა უფლებამოსილება, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის (მათ შორის ყიდვა-გაყიდვის) და სანივთო სამართლებრივი ვალდებულებებით დატვირთვისა (ს.ფ.52-55).

2.4. 2018 წლის 23 მაისს, ე---- კ-----ს და შპს „მ-----ს“ დირექტორს **ჟ----- ბ-----**ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ე---- კ-----მ, შპს „-----“ მიჰყიდა უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი ბათუმი, მწვანე კონცხი (ს/კ 0-----).

ნასყიდობის ღირებულება შეადგენდა 574 800 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.

თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო ორ ეტაპად: მიწის ნაკვეთის მყიდველის სახელზე რეგისტრაციიდან ორი თვის ვადაში 300 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; 5 წლის განმავლობაში-274

800 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

გარიგების დადებისას ე---- კ-----ს წარმოადგენდა მინდობილი პირი-ზ----- ბ----- (20.04.2018წ. მინდობილობით).

2.5. 2018 წლის 14 აგვისტოს, მხარეებმა ცვლილება შეიტანეს 2018 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებაში, რომლის მიხედვითაც, გასხვისებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 1 107 912 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით.

2.6. 2018 წლის 5 დეკემბერს, ე---- კ-----მ გააუქმა 2015 წლის 18 ნოემბერს ჯ----- ბ----- სახელზე გაცემული მინდობილობა, ასევე 2018 წლის 20 აპრილს ზ----- ბ----- სახელზე გაცემული მინდობილობა.

2.7. საქმის განხილვის მომენტისათვის N 0----- საკადასტრო კოდის უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „მ-----ს“ საკუთრებად, რომლის პარტნიორები არიან ი---- მ----- და ჯ----- ბ----- შვილი - მ----- ბ-----.

მიწის ნაკვეთზე საამშენებლო სამუშაოები დაგეგმა შპს „მ-----“-მ, ამ მიზნით მიიღო მშენებლობის ნებართვა და აწარმოებს კორპუსის მშენებლობას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე, 183-ე, 327-ე, 477-ე, 712-ე მუხლებზე და განმარტა:

განსახილველ საქმეში სადავოა გარიგების ნამდვილობა, კერძოდ, მოსარჩელის მტკიცებით, 2018 წლის 23 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „მ-----“ გახდა ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე, არ გამოხატავდა გამყიდველის ნამდვილ ნებას.

გარდა ამისა, გარიგება დადებული იყო მოსაჩვენებლად, რომლის ბათილად ცნობის შემდეგაც, ქონების საკუთრებაში დაბრუნებას მოითხოვდა.

2.9. მოსარჩელეს პრეტენზიის შეფასების მიზნით სასამართლომ მიუთითა:

ზ----- ბ-----ათვის ქონების გასხვისების უფლების მინიჭება

დაფიქსირებულია ე---- კ-----ს მიერ გაცემულ 2018 წლის 20 აპრილის მინდობილობაში.

ე---- კ----- მინდობილობის გაცემას სადაოდ არ ხდიდა, თუმცა აღნიშნავდა, რომ მინდობილობით უძრავი ქონების გასხვისების უფლება არ გადაუცია.

ვინაიდან, მინდობილობაში ნათლად იყო დაფიქსირებული ე---- კ-----ს კუთვნილი ნაკვეთის განკარგვის უფლება, მოსარჩელის მოსაზრება გაზიარებული არ იქნა და დადგენილი იქნა, რომ ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მიწის ნაკვეთის გასხვისების უფლება ე---- კ-----ს ზ----- ბ-----ათვის გადაცემული ჰქონდა.

2.10. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას გამოეტანა დასკვნები იმ საკითხზე, 2018 წლის 23 მაისს, ე---- კ-----ს კვლავ სურდა, თუ არა გაეყიდა მისი ქონება, ანუ მოიწონებდა, თუ არა ზ----- ბ----- მიერ ქონების გაყიდვას.

თუკი, ე.კ-----ს არ სურდა ქონების გასხვისება, მაშინ უნდა გამოეჩინა მეტი წინდახედულობა და ეს უფლება ზ----- ბ-----ათვის არ უნდა მიენიჭებინა.

გარდა ამისა, თუ ზ----- ბ-----მ გადაუხვია მის მითითებებს, ასეთ შემთხვევაში ე.კ-----ს კანონი ანიჭებდა უფლებას, ზ----- ბ-----ს მოსთხოვოს დამდგარი ზიანი (სკ-ის 719-ე მუხლი), რაც ზეგავლენას ვერ მოახდენდა ე---- კ-----ს სახელით, ზ----- ბ----- მიერ დადებულ გარიგებებზე.

2.11. გაზიარებული არ იქნა მოსარჩელეს მითითება სადავო გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისა და სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობის თაობაზე.

სასამართლომ, მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია ის, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „მ-----“ გახდა ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე 1916 კვ.მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ამ ნაკვეთზე დაგეგმა მშენებლობა, ამ მიზნით მიიღო მშენებლობის ნებართვა და აწარმოა კიდეც კორპუსის მშენებლობა.

აღნიშნული ადასტურებდა გარიგების რეალურ მიზანს და გამორიცხავდა ე---- კ-----სა და შპს „მ-----ს“ შეთანხმებას ფარულ გარიგებაზე და ხელშეკრულების მოჩვენებითობას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად შეაფასა ზ----- ბ----- სახელზე ე----- კ----- -ს მიერ გაცემული მინდობილობები, კერძოდ:

2013 წლის 19 ოქტომბრის მინდობილობაში ე----- კ----- მიუთითებს, რომ ზ----- ბ-----ს აქვს მიწის ნაკვეთის გასხვისების უფლება, ხოლო 2018 წლის 20 აპრილს გაცემულ მეორე მინდობილობაში, რომლის საფუძველზედაც მოხდა მიწის ნაკვეთის გასხვისება, მითითებულია მხოლოდ იურიდიული პირის დაფუძნება და მის კაპიტალში ამ ნაკვეთის შეტანა.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე თავად მოპასუხე მხარემაც დაადასტურა, რომ ეს მინდობილობა გაიცა ე----- კ-----ს მიერ მოქალაქეობის მისაღებად და არა ნაკვეთის გასხვისების მიზნით.

3.2. გადაწყვეტილების გამოტანის დროს შეფასება არ მიეცა იმ ფაქტს, რომ მიწის ნაკვეთის გასხვისების დროს, შპს "მ-----"-ს დირექტორი იყო ჯ----- ბ-----, 100%-ის მფლობელი პარტნიორი კი მისი შვილი- მ----- ბ----- (2017 წლის 4 დეკემბრის ამონაწერი).

ი----- მ----- შპს "მ-----"-ს 45%-იანი წილის მესაკუთრე გახდა მას შემდეგ, რაც მიწის ნაკვეთი გაფორმდა შპს-ზე.

3.3. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოსდა შპს "მ-----" კანონიერად აწარმოებდა კორპუსის მშენებლობას მიწის ნაკვეთზე. სრულიად გაურკვეველია, რატომ თვლის შესაძლებლად, რომ არამართლზომიერი დოკუმენტაციის გამოყენებით მშენებლობის წარმართვა კანონიერია.

შპს "მ-----"-მ გაასხვისა ე----- კ-----ს საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი კორპუსის საცხოვრებელი ფართები, თუმცა საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომელიც შპს „მ-----“-ს უფლებას მისცემდა ე----- კ-----ს სახელით გაესხვისებინა, ჯერ კიდევ აუშენებელი მრავალფუნქციური სასტუმროს ოთახის ნომრები.

3.4. ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითი ბუნების გაანალიზებისათვის სასამართლომ არ მიიღო მხედველობაში ის ფაქტი, რომ მოპასუხე მხარეს არ გადაუხდია ნასყიდობის

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ღირებულება, რასაც მოპასუხე მხარე არ უარყოფს, თუმცა თავის მხრივ, 2019 წლის 28 იანვრის შესაგებელში უთითებს, რომ ე----- კ-----ს ფული უნდა გადაუხადოს ი----- მ-----.

აქედან გამომდინარე, დასტურდება, რომ ფაქტობრივად წინასწარი შეთანხმებით იქნა დადებული მარწმუნებლის ინტერესების დამაზარალებელი მოჩვენებითი გარიგება და მოპასუხე მხარე არ აპირებს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაურის ე----- კ-----სთვის გადახდას.

3.5. უნდა აღინიშნოს, რომ მშენებლობის ნებართვა მიიღო ე----- კ-----მ და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მისი კანონიერი მფლობელობიდან გამოვიდა მიწის ნაკვეთი და გაფორმდა შპს "მ-----"-ს სახელზე, მშენებლობის ნებართვა საკუთარ სახელზე გაიფორმა შპს "მ-----"-მ.

3.6. მიუხედავად იმისა, რომ ჯ----- და ზ----- ბ-----ები არიან ძმები და ეს არის უდავო ფაქტობრივი გარემოება, სასამართლომ არ განავრცო მსჯელობა და არ მიუთითა, ითვლებიან თუ არა ზ----- და ჯ----- ბ-----ები დაკავშირებულ პირებად, წარმოადგენენ, თუ არა ისინი "ეკონომიკურ ერთიანობას", ნიშნავს თუ არა ზ----- ბ----- მიერ, შპს "მ-----"-სთვის მიწის ნაკვეთის გასხვისება საკუთარ თავთან გარიგების დადებას.

სასამართლომ, ასევე არ შეაფასა, იყო თუ არა შპს "მ-----" კეთილსინდისიერი შემძენი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ

მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ე----- კ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.7 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებაში, ე----- კ-----სა და ჯ----- ბ-----ს შორის ელექტრონული მიმოწერის **2018 წლის 15 მაისის ჩანაწერებში** ასევე დაფიქსირებულია შემდეგი:

ჯ----- ბ----- ე----- კ-----ს აცნობებს- „...უბრალოდ მათთან (საბანკო სისტემასთან) ამ პროექტის განხორციელება ძალიან რთულია. საჭიროა დიდი ჩალიჩი...ხოლო **მყიდველებთან** დაწყება უფრო ადვილია და სწრაფი... მთავარია დავიწყოთ ხოლო შემდეგ შეიძლება გამოვძვრეთ გაყიდვების ხარჯზე. მე ასე ვფიქრობ.

ე----- კ----- ჯ----- ბ-----ს პასუხობს- „ინვესტორები- **მყიდველები** ასევე აპირებენ ოპერირებას საკრედიტო სახსრებით...“

2018 წლის 22 მაისს ჯ----- ბ----- ე----- კ-----ს აცნობებს: „...დამირეკეს იუსტიციის სახლიდან, გვთხოვენ ჩვენი საზღვარგარეთის პასპორტების პირველ გვერდებს 2008 წლიდან, როდესაც პირველად ჩამოხვედით საქართველოში და იყიდეთ უძრავი ქონება და დღევანდელ დღემდე. მე შევპირდი, რომ ხვალ მივუტან მათ ამ ქაღალდებს...“;

2018 წლის 06 ივნისს ჯ----- ბ----- აცნობებს ე----- კ-----ს „...მიწის ნაკვეთის ღირებულება დღევანდელი დღისთვის პროექტთან და შესრულებულ სამუშაოებთან ერთად შეადგენს 2 450 000 \$...;

2018 წლის 05 ოქტომბერს ე----- კ----- აცნობებს ჯ----- ბ-----ს „...რომელ ნომერზე ან @ მოგწერეთ შეკითხვები? დღეს 18:00 საათზე მოსკოველები მოდიან ჩემთან სპეც.საკითხზე მწვანე კოცხთან

დაკავშირებით. მე უნდა ვიცოდე ზუსტად, **თქვენ როგორ (ან ზ----- ზ-----) გამოიყენეთ მინდობილობა** მოლაპარაკებებში უზუსტობების თავიდან ასაცილებლად და **ობიექტის გაყიდვის პროცესში** (მათ შორის თქვენი ორგანიზაციის გენერალ.ნარდობა)...“
(იხ. ტომი 2, ს/ფ 71-77)

სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე შპს “მ-----“ და ზ----- ბ-----ს (ე----- კ-----ს წარმომადგენელი) შორის 2018 წლის 23 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და გარიგების გაბათილების შემდეგ, ქ. ბათუმში, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ე----- კ-----ს საკუთრებად აღრიცხვა.

მოსარჩელეს მითითებით, სადავო უძრავი ქონების გაყიდვა არ შეესაბამებოდა მის ნებას, გარდა ამისა, იგი დადებული იქნა მოჩვენებითად, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

ამდენად, მოსარჩელის მითითებების გათვალისწინებით, სასარჩელო მოთხოვნების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება გამომდინარეობდეს სკ-ის 56-ე, 976.1-ე, 111.1-ე, 183-ე, 185-ე მუხლებიდან.

4.5. იმისათვის, რომ გაირკვეს სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლიანობა, პასუხი უნდა გაეცეს კითხვებს:

1) 2018 წლის 20 აპრილს, ზ----- ბ----- სახელზე გაცემული მინდობილობით, ე----- კ-----მ მიანიჭა, თუ არა ზ----- ბ-----ს უფლებამოსილება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გაყიდვისა;

2) 2018 წლის 23 მაისს, ე----- კ-----ს (წარმომადგენელი ზ----- ბ-----) და შპს „-----“ შორის, ქალაქი ბათუმი, მწვანე კონცხზე მდებარე, ს/კ 0----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, ამ გარიგებით გამოწვეული შედეგის მიმართ მხარეებს ჰქონდათ, თუ არა განზრახვა და ასეთი ნება იყო თუ არა ნამდვილი.

4.6. სადავო საკითხების დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპებით, ასევე მატერიალური ნორმით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ.

საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი გარემოებები.

სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი იმგვარად ნაწილდება, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ 2018 წლის 20 აპრილს, ზ----- ბ----- სახელზე გაცემული მინდობილობით, ე---- კ-----ს არ მიუნიჭებია უფლებამოსილება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გაყიდვისა-ე---- კ-----ს ვალდებულებაა

იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ 2018 წლის 23 მაისს, ე---- კ-----ს (წარმომადგენელი ზ----- ბ-----) და შპს „მ-----ს“ შორის, ქალაქი ბათუმი, მწვანე კონცხზე მდებარე, ს/კ 0----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, ამ გარიგებით გამოწვეული შედეგის მიმართ მხარეთა განზრახვა და ნება ნამდვილი იყო-მოპასუხეთა ვალდებულებაა.

4.7. გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლად მოსარჩელეს მიერ

მითითებულ გარემოებასთან დაკავშირებით, რაც წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე დადებულ შეთანხმებას გულისხმობს პალატა განმარტავს:

სკ-ის 107-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილება, იგივე რწმუნებულება, ცალმხრივი გარიგების საფუძველზე გაცემული წარმომადგენლობითი ძალაუფლებაა.

უფლებამოსილებას საფუძვლად უდევს სამართლებრივი ურთიერთობა უფლებამოსილების მიმცემსა და მის მიმღებს შორის.

ცალმხრივი გარიგებები იურიდიულ ძალას იძენენ, მხოლოდ ერთი პირის მიერ ნების გამოვლენის შედეგად.

ცალმხრივი ნების გამოვლენა, რომლებიც მესამე პირებს ეხება, ნამდვილია მხოლოდ მაშინ, თუკი ეს ნების გამოვლენა განხორციელებულია ამ პირების წინაშე ისე, რომ ნება მათ მიუვიდათ (სკ-ის 51.1 მუხლი).

4.8. 20.04.2018 წლის მინდობილობით, ზ----- ბ-----ათვის მინიჭებული უფლებამოსილების შეფასების მიზნით პალატა ყურადღებას ამახვილებს თავად მინდობილობის ჩანაწერზე, სადაც 1-ლი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში დაფიქსირებულია ზ-----ი ბ----- მიმართ ე----- კ-----ს შემდეგი ნება: იყოს მისი წარმომადგენელი და მისი სახელით მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოებს, მათ შორის საჯარო რეესტრს უძრავი ქონების (მათ შორის უძრავი ქონება, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) ყიდვა-გაყიდვის, იპოთეკის, გირავნობის, ლიზინგის, აღნაგობის, ვალდებულების იჯარის და სხვა ნებისმიერი ხელშეკრულების/გარიგების რეგისტრაციასთან, ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანასთან და რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით და ხელი მოაწეროს ყველა დოკუმენტს/ხელშეკრულებას, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების/გარიგების დადებისა და რეგისტრაციისათვის, განახორციელოს შეუზღუდავი წარმომადგენლობა საჯარო რეესტრში... (ს.ფ.54).

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ 20.04.2018 წლის მინდობილობაში ნათლადაა გამოვლენილი ე----- კ-----ს ნება ზ----- ბ-----მ გაყიდოს მისი კუთვნილი 0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთი, რაც გამორიცხავს აპელანტის იმ მსჯელობის გაზიარებას, რომ ასეთი უფლებამოსილება წარმომადგენლისათვის მინიჭებული არ ჰქონია.

4.9. პალატა არ იზიარებს აპელანტის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეთათვის ცნობილი იყო, რომ ე---- კ-----ს მიწის ნაკვეთის გასხვისებაზე ნება არასოდეს არ გამოუვლენია.

როგორც უკვე აღინიშნა, ზ----- ბ----- სახელზე გაცემული მინდობილობით წარმომადგენელს მინიჭებული ჰქონდა 0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის გაყიდვის უფლებამოსილება და, თუკი ე---- კ----- აღარ გამოთქვავდა სურვილს ზ----- ბ----- მხრიდან ამ უფლების განხორციელებაზე, შეეძლო იმავე სანოტარო წესით ცალმხრივად დაეფიქსირებია წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების შეწყვეტის თაობაზე ნება, როგორც მისი მინიჭება, თუმცა ასეთი არ განუხორციელებია.

უნდა აღინიშნოს, რომ ყველა ცალმხრივი გარიგება, რომელიც ამა თუ იმ ფორმით იწვევს არსებული ურთიერთობის შეცვლას და ეხება მესამე პირთა ინტერესებს, მოითხოვს ამ უკანასკნელთა მიერ მიღებას. ეს ეხება ასევე წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ცალმხრივად შეწყვეტასაც. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ზ-----ი ბ-----ათვის მინიჭებული წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შეწყვეტილი არ ყოფილა და 2018 წლის 23 მაისს, შპს „-----“ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, ზ-----ი ბ-----მ ნამდვილი უფლების ფარგლებში განახორციელა, რაც ადასტურებს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია და არ არსებობს ამ მოტივით მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.10. სააპელაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს აპელანტის (მოსარჩელე) მითითებას გარიგების მოჩვენებითობის თაობაზე.

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).

გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის, საქმის მასალებით უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს მოჩვენებითი გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც გამოიხატება უპირველეს ყოვლისა, მხარეთა განზრახვაში, თავიდან აიცილონ გარიგების

სამართლებრივი შედეგები, ამასთან უნდა არსებობდეს ორივე მხარის ერთობლივად, საერთო მიზნითა და განზრახვით მოქმედების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, საიდანაც ნათლად იკვეთება ერთობლივი მოქმედების მოტივები.

მოჩვენებითი გარიგება სამართლებრივი სიმულაციაა, რომელიც კანონსაწინააღმდეგო მიზანს ემსახურება. ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცემა მსვლელობა, დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად.

გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კი დადასტურებული უნდა იყოს, რომ ორივე მხარე აღნიშნული მიზნით მოქმედებს.

როგორც პრაქტიკა აჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნით.

როგორც წესი, მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამომვლენას.

4.11. განსხილველ შემთხვევაში, საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებაში, ე---- კ-----სა და ჯ----- ბ-----ს შორის ელექტრონული მიმოწერის ჩანაწერებში დაფიქსირებულია, რომ არსებობდა მოლაპარაკებები ინვესტორების მოძიებასა და მიწის ნაკვეთის გაყიდვაზე, ნასყიდობის ფასზე, ასევე ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, მშენებლობის წარმოების მიზნით სათანადო დოკუმენტაცია გაფორმდა შპს „მ-----ს სახელზე, რომელმაც რეალურად აწარმოა მშენებლობა.

ამდენად, ამ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ 2018 წლის 23 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურია და მასში

გამოვლენილი ნება ნამდვილია.

მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას მოპასუხეები რაიმე ვალდებულების თავიდან აცილების მიზნით, ერთობლივად მოქმედებდნენ, რაც გამორიცხავს მისი მოჩვენებითად მიჩნევის შესაძლებლობას.

4.12. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შეფასება შეუძლებელია.

თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

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

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო

სასამართლოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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

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

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის ე---- კ-----ს მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა

1. ე---- კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება

განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

ინდირა მაშანეიშვილი