



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

01 აპრილი, 2020 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი - სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელე - მა-----ა

წარმომადგენელი - სო-----ია, შა-----ე

მოპასუხე - ქე-----ი

წარმომადგენელი - მი-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ასა და ქე-----ს შორის 18.03.2019 წელს დადებული №190291463 გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.2. მოსარჩელის მა-----ას საკუთრებაში აღირიცხოს უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ივ-----ის ქუჩის პირველი ჩიხი №2, დაზუსტებული ფართობი 154 კვ.მ. და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა ს/კ 01.14.15.016.049.

სარჩელში განმარტებულია, რომ 2019 წლის 15 იანვარს მა-----ამ ქე-----ისგან ისესხა 12650 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად პროცენტის - 330 აშშ

დოლარის გადახდის პირობით, სესხად აღებული თანხა მსესხებელს უნდა დაებრუნებია 2019 წლის 15 ივლისამდე. აღნიშნული თანხის უზრუნველსაყოფად, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად, ქე-----ის მოთხოვნით, რადგანაც მას არ სურდა, რომ დაბეგრულიყო, გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება №190038310. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი ფანასკერტელის ქუჩა კორ-13 გ-ს მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 41 კვ.მ და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობები, ს/კ 01.10.16.005.029.

2019 წლის 18 მარტს მხარეთა შეთანხმებით გაფორმდა ხელშეკრულება ვალდებულების შესრულების შესახებ და გაუქმდა 2019 წლის 15 იანვრის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება №190038310. თუმცა, იმავე დღეს 12650 აშშ დოლარზე გაფორმდა ახალი ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (№190291463) სხვა უძრავ ქონებაზე, მის: თბილისი ივ-----ის ქუჩის პირველი ჩიხი №2, დაზუსტებული ფართობი 154 კვ.მ. და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა ს/კ 01.14.15.016.049.

შეთანხმებისამებრ აღნიშნულ ხელშეკრულებას იურიდიული შედეგი არ უნდა მოჰყოლოდა, კერძოდ, გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ გამყიდველი მა-----ა არ კარგავდა გამოსყიდვის უფლებას, ვინაიდან რეალურად აღნიშნული ხელშეკრულება მხარეთა ზეპირსიტყვიერი შეთანხმებით წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, რაშიც ქე-----ს მიღებული აქვს შესაბამისი პოცენტი.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებები ნათლად ადასტურებს იმას, რომ ქე-----ი რეალურად ახორციელებს თანხის გაპროცენტებას, სადავო ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმებულია მოსარჩელე მა-----ასა და მოპასუხე ქე-----ს შორის, რეალურად ემსახურება მოპასუხისათვის სარგებლის მიღებას და მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების შინაარსი არ წარმოადგენს მოსარჩელის ნამდვილი ნების გამოხატულებას, რეალურად სადავო ხელშეკრულებას იურიდიული შედეგი არ უნდა მოჰყოლოდა და ვადის გასვლის შემდეგ მოპასუხეს არ უნდა განეხორციელებინა მიბმული ვალდებულების შეწყვეტა საჯარო რეესტრში.

ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით იყო მოჩვენებითი, გარიგების მიღმა კი იფარებოდა მხარეთა სხვა შეთანხმება, კერძოდ, სარგებლიანი სესხი, სარგებელს იღებდა მოპასუხე მხარე ყოველთვიურად, ქე-----მა მაინც მოითხოვა მიბმული ვალდებულებების შეწყვეტა, რაც აისახა საჯარო რეესტრში. უძრავი ქონება უფრო მეტი ღირებულების მქონეა, ვიდრე ხელშეკრულებაშია მითითებული.

სადავო ხელშეკრულება არ წარმოადგენს მხარეთა რეალური ნების გამოვლენას

და იგი ემსახურებოდა მოპასუხისთვის მხოლოდ და მხოლოდ სარგებლის მიღებას და არა ქონების რეალურად შეძენას. მოსარჩელე მხარე იძულებულია მომართოს სასამართლოს თავისი უფლებების დასაცავად.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელეს სესხის სარგებლის სახით თანხა არ გადაუხდია. გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, ვინაიდან მოსარჩელეს თანხა არ ჰქონდა გადახდილი, განხორციელდა ვალდებულების შეწყვეტა საჯარო რეესტრში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2019 წლის 15 იანვარს მა-----ასა (გამყიდველი) და ქე-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად გამყიდველმა მყიდველს მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ფანასკერტელის ქუჩა კორ-13 გ-ს მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 41 კვ.მ და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობები, ს/კ 01.10.16.005.029, 2019 წლის 15 ივლისამდე გამოსყიდვის უფლებით.

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 12650 აშშ დოლარით.

მყიდველს გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი სრულად ჰქონდა გადახდილი ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებამდე.

გამყიდველს ნებისმიერ დროს შეეძლო უძრავი ქონების გამოსყიდვა 12650 აშშ დოლარად.

მყიდველს არ ჰქონდა უფლება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან გამოსყიდვის უფლებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე განეკარგა, გაესხვისებინა ან სხვაგვარად დაეტვირთა ნასყიდობის საგანი გამყიდველის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-22).

3.1.2. 2019 წლის 18 მარტს მა-----სა (გამყიდველი) და ქე-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმებული „ვალდებულების შესრულების შესახებ მხარეთა განცხადებით“ მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ქე-----მა მიიღო ნასყიდობის ფასი სრულად, ვალდებულება შესრულდა, რის საფუძველზეც მა-----ს უნდა დაბრუნებოდა საკუთრებაში უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ფანასკერტელის ქუჩა კორ-13 გ-ს მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 41 კვ.მ და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობები, ს/კ 01.10.16.005.029

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

„ვალდებულების შესრულების შესახებ მხარეთა განცხადება“ (ს.ფ. 24).

3.1.3. 2019 წლის 18 მარტს მა-----სა (გამყიდველი) და ქე-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად გამყიდველმა მყიდველს მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ივ-----ის ქუჩის პირველი ჩიხი №2, დაზუსტებული ფართობი 154 კვ.მ და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა, ს/კ 01.14.15.016.049, 2019 წლის 18 ივლისამდე გამოსყიდვის უფლებით.

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 12650 აშშ დოლარით.

მყიდველს გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი სრულად ჰქონდა გადახდილი ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებამდე.

გამყიდველს ნებისმიერ დროს შეეძლო უძრავი ქონების გამოსყიდვა 12650 აშშ დოლარად.

მყიდველს არ ჰქონდა უფლება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან გამოსყიდვის უფლებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე განეკარგა, გაესხვისებინა ან სხვაგვარად დაეტვირთა ნასყიდობის საგანი გამყიდველის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 25-29).

3.1.4. ქე-----ი 2019 წლის 22 მარტიდან აღირიცხა უძრავი ქონების, მდებარე“ თბილისი, ივ-----ის ქუჩის პირველი ჩიხი №2, დაზუსტებული ფართობი 154 კვ.მ და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობის (ს/კ 01.14.15.016.049) მესაკუთრედ 2019 წლის 18 მარტის გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2019 წლის 02 აგვისტოს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ

უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ივ-----ის ქუჩის პირველი ჩიხი №2, დაზუსტებული ფართობი 154 კვ.მ. და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა, ს/კ 01.14.15.016.049 აღრიცხულია ქე-----ის სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 30-31; 32-33).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. არ დგინდება მხარეებს შორის თვალთმაქცური გარიგების დადების ფაქტი.

მოსარჩელე მხარემ სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლად მიუთითა გარიგების თვალთმაქცურად დადების ფაქტი, კერძოდ, სარჩელი დამყარებულია გარემოებაზე, რომ მხარეებმა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით დაფარეს მათ შორის არსებული სასესხო ურთიერთობა, რაც წარმოადგენს გარიგების ბათილობის წინაპირობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით - „მტკიცების ტვირთი მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებების შემთხვევაში აწევს იმ პირს, ვინც ამტკიცებს, რომ არსებობს მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები და ვინც ფიქრობს რომ სადავო გარიგებით შეილახა მისი უფლება, ამ შემთხვევაში 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 მიაღწიონ 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).

სსკ-ის 56-ე მუხლის მიხედვით, თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ,

თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს. სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ.

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 შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

სასამართლო განმარტავს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს თუ რა იურიდიული შედეგები დადგა გარიგების

გაფორმების შემდეგ და რა გარემოებები უსწრებდა წინ სადავო გარიგების დადებას.

სარჩელი დაფუძნებულია მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებაზე, რომ მოსარჩელე მა-----ას ნამდვილი ნება არ ყოფილა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, არამედ მხარეები განიზრახავდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებას, ხოლო გამოსყიდვის ხელშეკრულებას კი იურიდიული შედეგები არ უნდა მოჰყოლოდა. მნიშვნელოვანი გარემოებაა სწორედ ის, რომ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას მოჰყვა იურიდიული შედეგი, რაც, თავის მხრივ, გამორიცხავს გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევას, ვიანიდან ამგვარი შედეგის არარსებობაა სწორედ გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევის წინაპირობა. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შესაბამისი იურიდიული შედეგები გამოიხატა თანხის (12 650 აშშ დოლარი) გადაცემასა (რაც სადავო არ არის მხარეებს შორის) და უძრავი ქონების ქე-----ის საკუთრებაში აღრიცხვასა და ნივთზე ვალდებულებად საჯარო რეესტრში სადავო ხელშეკრულების აღრიცხვაში. დამატებით აღსანიშნავია ისიც, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება გარკვეული პერიოდულობით მოსარჩელის მიერ მოპასუხის სასარგებლოდ თანხის გადახდის ფაქტი, რაც შეიძლებოდა მიჩნეულიყო სესხის სარგებლის პერიოდულ გადახდად. ამგვარად გამორიცხება მხარეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გამოვლენილი ნების შეუსაბამობის არსებობა მათ ნამდვილ ნებასთან.

დამატებით უნდა აღინიშნოს გარემოებები, რაც წინ უსწრებდა მხარეთა შორის 2018 წლის 18 მარტს გაფორმებულ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას. მხარეებს შორის სადავო ხელშეკრულების გაფორმებამდე, 2018 წლის 15 იანვრიდან 2018 წლის 18 მარტამდე, არსებობდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა (არა სადავო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე), რაც მხარეებს შორის დასრულდა გამყიდველის მიერ ქონების გამოსყიდვით, რაზეც მხარეებმა დამატებით ცალკე შეთანხმება და მათ შორის ეს გარემოება სადავო არ ყოფილა. უფრო მეტიც, თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სალაროს გასავლის ორდერით (15/03/2018 წლის) დგინდება, რომ გადამხდელს მა-----ას მიმღების ქე-----ის სასარგებლოდ გადახდილი აქვს 330 აშშ დოლარი დანიშნულებით „ბინის გამოსასყიდი“. აღნიშნული გარემოებებით დგინდება რომ მხარეებს შორის 2018 წლის 18 მარტამდეც არსებობდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რაც დამატებით მიუთითებს იმაზე, რომ მხარეებს შორის სესხის ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი არც სადავო ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებობდა.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მოსარჩელის მითითებაზე ნასყიდობის საგნის ღირებულების შესახებ და დამატებით განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაშიც თუ დადასტურდებოდა ნასყიდობის საგნის ღირებულების მეტობა 12650 აშშ დოლარზე, ეს გარემოება ვერ იქნებოდა გარიგების ბათილად მიჩნევის საფუძველი, რადგან სსკ-ის 319-ე მუხლიდან გამომდინარე, გარიგების ღირებულება არ წარმოადგენს მის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დადებულ ნამდვილ გარიგებას და არ არსებობს მისი სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლით ბათილად ცნობის საფუძველი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეები ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას განიზრახავდნენ გაფორმებული ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული (დაფარული გარიგების, ამ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების) შედეგების მიღწევას და მათ მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა მათ ნამდვილ ნებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველ შემთხვევაში სადავო საკითხი მხარეებს შორის 2018 წლის 18 მარტს გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაა, იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენს თვალთმაქცურ 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 შემთხვევებისათვის 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 შემთხვევაში 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 ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში დგება ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი.

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

არსებობს შეუსაბამობა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო 2018 წლის 18 მარტს გაფორმებული გარიგების თვალთმაქცურობის დადასტურება, კერძოდ, მან ვერ დაადასტურა, რომ მხარეები ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას განიზრახავდნენ გაფორმებული ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული (დაფარული გარიგების) შედეგების მიღწევას და მათ მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა მათ ნამდვილ ნებას, რაც მას აქცევდა მოჩვენებით გარიგებად და დაფარული ხელშეკრულების მიზნის განსაზღვრით გამოკვეთილი იქნებოდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული მიზანი, რაც, თავის მხრივ, გამოიწვევდა დაფარული გარიგების წესების ამოქმედებას. მოსარჩელემ ვერ შეძლო ნების ნაკლის არსებობის დადასტურება, რაც ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი შეიძლებოდა გამხდარიყო.

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. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეების მიერ უძრავი ნივთის ნასყიდობის (გამოსყიდვის უფლებით) ხელშეკრულების დადებით გამოვლენილი ნება ნამდვილია და დამდგარია შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი, რაც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას აცლის სამართლებრივ საფუძველს.

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ)“ ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით

გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ.

წინამდებარე გადაწყვეტილებით სასარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე კი სსსკ-ის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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 შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 19 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ქე-----ს აეკრძალა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, ივ-----ის ქუჩის პირველი ჩიხი №2, საკადასტრო კოდი 01.14.15.016.049 გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
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 №64).

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 შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მადი ჩანტლაძე