



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

საქმე №23/866-09

12 იანვარი, 2011წ.  
ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე ლილი ტყემალაძე  
მოსამართლეები თამარ ზამბახიძე  
ქეთევან კუჭავა

სხდომის მდივანი – ლელა მეტრეველი

- აპელანტი – მანანა კეკელიძე, მზია ურიდია, ზეინაბ ღირსიაშვილი,  
გრიგოლ მატინიანი
- წარმომადგენელი – როინ გელაშვილი
- მოწინააღმდეგე მხარე – ზაურ ფონჯავიძის უფლებამონაცვლე მანონი ფანჯავიძე  
წარმომადგენელი – ირაკლი ზარქუა
- თავდაპირველი მოპასუხეები – ნინო გვარამაშვილი, ელისო შინიაშვილი, ნინო ბარაბაძე  
დავის საგანი – მინდობილობის, სესხისა და იპოთეკის  
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა
- გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის  
17.12.2008წ. გადაწყვეტილება

### 1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### 2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

*გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი*

1. ზაურ ფონჯავიძის სარჩელი დაკმაყოფილდა.
2. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის ნოტარიუს ნინო ბარაბაძის მიერ 2007 წლის 29 ივნისს ნ. გვარამაშვილის სახელზე გაცემული უძრავი ქონების მართვისა და გასხვისების შესახებ მინდობილობა.
3. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის ნოტარიუს ელისო შიხიაშვილის მიერ 2007 წლის 29 ივნისს სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

#### **პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. 2007 წლის 29 ივნისს ნოტარიუს ნინო ბარაბაძის მიერ დამოწმებული იქნა უძრავი ქონების გასხვისების უფლებით მინდობილობა, რომლის თანახმად, ზაურ ფანჯავიძე მისი კუთვნილი უძრავი ქონების მართვისა და გასხვისების უფლებამოსილებას ანიჭებს ნინო გვარამაშვილს.

2.2. 2007 წლის 29 ივნისს ზაურ ფანჯავიძის სახელით ნინო გვარამაშვილსა და მზია ურუდიას, მანანა კეკელიძეს, ზეინაბ ღირსიაშვილსა და გრიგოლ მატინიანს შორის გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზაურ ფანჯავიძეს მზია ურიდიამ ასესხა 11000 ლარი, მანანა კეკელიძემ ასესხა 4400 აშშ დოლარი, ზეინაბ ღირსიაშვილმა 16500 აშშ დოლარი, გრიგოლ მატინიანმა 6500 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა ზაურ ფანჯავიძის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ნუცუბიძის II მ/რ, I კვარტალი, კორპუსი №3, ბინა №24.

2.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ვაკის სამსახურის 2008 წლის 14 მაისის №01/15-12 ცნობის თანახმად, დადგენილია, რომ ზაურ ფონჯავიძემ 2007 წლის 22 ოქტომბერს სრს ვაკის სამსახურში შეცვალა საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობა №ა0066429 სადაც მოქალაქის მონაცემები მითითებული იყო: ფანჯავიძე ზაური რევაზის ძე დაბ. 1944 წლის 10 ივლისს. დაბადების ჩანაწერში უზუსტობის გამო სრს ვაკის სამსახურმა მოიკვლია დამატებითი მასალები მათ შორის აღნიშნული მოქალაქის დაბადების სააქტო ჩანაწერი, რომლის საფუძველზეც 2008 წლის 1 აპრილს აღნიშნულ მოქალაქეზე გაიცა პირადობის მოწმობა №ბ 1165699 საიდანაც მიეთითა სახელი-ზაური, გვარი-ფონჯავიძე და დაბადების წელი-10.08.1944 წელი.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს მიერ დადგენილია ის გარემოება, რომ ზაურ ფონჯავიძე და ზაურ ფანჯავიძე ერთიდაიგივე პიროვნებაა.

2.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ლევან სამხარაულის სახელობის

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2008 წლის 27 ივნისის დასკვნის თანახმად, დადგენილია, რომ ხელმოწერა ზ. ფანჯავიძის სახელით, განლაგებული: სანოტარო აქტზე (მინდობილობაზე უძრავი ქონების გასხვისების უფლებით) რეესტრში რეგისტრაციის №1-2702 29.07.07 წლის თარიღით, გრაფაში „საკუთრების მიმდობი“, შესრულებულია არა ზ. ფანჯავიძის, არამედ სხვა პირის მიერ.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. საკუთრების უფლების შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის ნებაზე დამოკიდებული ქონების განკარგვა.

2.6. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ორმხრივი გარიგების სახეს წარმოადგენს სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარის ნება მიმართულია სესხის თაობაზე სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ.

2.7. სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე. ამავე კოდექსის 111-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ პირი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე სხვისი სახელით დებს ხელშეკრულებას, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია წარმოდგენილი პირის თანხმობაზე.

ამდენად, თუ გარიგება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშეა დადებული, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ წარმოდგენილი პირი დაეთანხმება აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, თუ ზაურ ფონჯავიძე დაეთანხმებოდა მოპასუხეებს ნინო გვარამაშვილსა და მზია ურიდიას, მანანა კეკელიძეს, ზეინაბ ღირსიაშვილსა და გრიგოლ მაჭინიანს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, ეს უკანასკნელი დადებულად ჩაითვლებოდა.

სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ უძრავი ქონების მართვის და

განკარგვის მინდობილობის გაფორმებისას მესაკუთრე ზაურ ფონჯავიძეს ნება არ გამოუვლენია. მას არც შემდგომში გამოუხატავს თანხმობა ხელშეკრულების დადებაზე. ამდენად, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს არც პირადად და არც წარმომადგენლის მეშვეობით არ გამოუვლენია ნება სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე.

**2.8.** სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. 61-ე მუხლის თანახმად, უცილოდ ბათილია გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან და მას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება. უცილოდ ბათილია, ითვლება ყოველგვარი გარიგება, რომელიც არ წარმოშობს დასახულ სამართლებრივ შედეგებს არც მხარეთათვის და არც მესამე პირთათვის. არარა გარიგება მისი დადების მომენტიდან ბათილია და ამდენად მას ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც მხარეთა ნება და ვერც სასამართლო გადაწყვეტილება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეების წარმომადგენლის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში გადამწყვეტი იყო მოპასუხეების კეთილსინდისიერება სესხისა და იპოთეკის გარიგების დადების მიმართ და არა მოსარჩელის ნების გარეშე გარიგების დადების ფაქტი.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მინდობილობა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე დადებული გარიგებები იყო და ეწინააღმდეგებოდა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, რის გამოც ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

**3.1.** სანოტარო ბიუროში 29.06.2007წ. მზია ურიდიას, მანანა კეკენაძეს, ზეინაბ ღირსიაშვილს, გრიგოლ მატინიანს და ნინო გვარამაშვილს, როგორც ზაურ ფონჯავიძის მინდობილ პირს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ნინო გვარამაშვილმა ნოტარიუსს წარუდგინა მინდობილობა, რომლითაც იგი უფლებამოსილი იყო დაედო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, პირადობის მოწმობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება ირიცხებოდა მინდობილობის გამცემ პირზე.

სსკ-ის 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. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, სსსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილით, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტებმა კანონის დაცვით დადეს გარიგება ნინო გვარამაშვილთან, როგორც ზაურ ფანჯავიძის მინდობილ პირთან. აპელანტების კეთილსინდისიერებაზე მიუთითებს ისიც, რომ გარიგება დაიდო იმ პირთან, რომელიც საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ კი მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. აპელანტების მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რის გამოც სახეზეა უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

#### **ფაქტობრივი დასაბუთება**

**4.1.** მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს (იხ.: წინამდებარე განჩინების 2.1.-2.4 პუნქტები).

**4.2.** საქმეში არსებული მტკიცებულებების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძველების შემოწმების შედეგად სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებაში სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა.

## **სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.3.** სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

**4.4.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

ამდენად, ხელშეკრულება, როგორც სამოქალაქო სამართლის ინსტიტუტი, არის ორმხრივი (ან მრავალმხრივი) ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულება იდება მხარეების ურთიერთთანხმებულად, საერთო მიზნისკენ მიმართული ნების გამოხატვის შედეგად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადაო მინდობილობის გაფორმებისას მესაკუთრე ზაურ ფონჯავიძეს ნება არ გამოუვლენია. შესაბამისად, ზაურ ფონჯავიძის მიერ არც სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების ნება გამოვლენილია, რაც განმსაზღვრელია სადაო გარიგებების ნამდვილობისათვის.

**4.5.** სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მართებულად იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 61-ე, 103-ე, 111-ე, 170-ე, 623-ე, მუხლებით, (იხ.: წინამდებარე განჩინების 2.5-2.8 პუნქტი).

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

## 6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ. II, ს. ფ. 16, 18, 21, 22).

### სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. მანანა კეკენაძის, მზია ურიდიას, ზენაბ ღირსიაშვილისა და გრიგოლ მატინიანის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინებაზე შეიძლება საკასაციო საჩივრის შეტანა საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების გადაცემის მომენტიდან ერთი თვის განმავლობაში.

თავმჯდომარე

ლილი ტყემალაძე

მოსამართლეები

თამარ ზამბახიძე

ქეთევან კუჭავა