

### სასამართლო პრაქტიკა

► 1 – 2/2020

#### მოჩვენებითი ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით

უმენაესი სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის განჩინება № ას-694-665-2016

სკ-ის 56-ე მუხლი

სესხის უზრუნველყოფისთვის დადებული ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით მოჩვენებითი გარიგებაა, რომელიც ქმნის იპოთეკით უზრუნველყოფილ სესხის შემადგენლობას.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

#### I. ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებმა დადეს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით. უძრავი ნივთის თავდაპირველმა მესაკუთრემ ვერ შეძლო დადგენილ ვადაში შეთანხმებული თანხის გადახდა, რის გამოც სადავო ნივთის მესაკუთრემ გააუქმა გამოსყიდვის რეგისტრირებული უფლება, მაგრამ გამოხატა მზაობა, გადაცემული თანხის გადახდის შემთხვევაში დაებრუნებინა ნასყიდობის საგანი. თავდაპირველი მესაკუთრე მოელაპარაკა მეორე მყიდველს, რომელიც უზრუნველყოფის სანაცვლოდ მზად იყო, გაეცა თანხა. საბოლოოდ, თავდაპირველმა მესაკუთრემ მიიღო ფული და სადავო ნივთზე დაიღო ნასყიდობის ხელშეკრულება პირველ და მეორე მყიდველს შორის. მოგვიანებით, მეორე მყიდველმა უძრავი ნივთი აჩუქა შვილს. თავდაპირველმა მესაკუთრემ სარჩელი აღძრა პირველი მყიდველის, მეორე მყიდველისა და მისი შვილის წინააღმდეგ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებისა და ჩუქების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მოჩვენებითობის გამო. მანვე მოითხოვა სესხისა და სადავო ნივთზე იპოთეკის დადგენა მეორე მყიდველის სასარგებლოდ. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

#### II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი სრულად დააკმაყოფილა, სადავოდ ქცეული ხელშეკრულებები მიიჩნია ბათილად სკ-ის 56-ე მუხლის მიხედვით და მიუთითა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის აუცილებლობაზე – უძრავი ნივთი უნდა დაბრუნებოდა თავდაპირველ მესაკუთრეს და დატვირთულიყო იპოთეკით მეორე მყიდველის სასარგებლოდ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა ნება იყო მიმართული თანხის გადაცემისა და შემდგომ დაბრუნებისკენ და არა ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისკენ. მეორე ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, გარიგებით განსაზღვრული ფასის შეუსაბამობა სადავო ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან ადასტურებდა იმას, რომ მითითებული საზღაური იყო არა ნასყიდობის თანხა, არამედ, რეალურად, სესხად გაცემული და იპოთეკით უზრუნველყოფილი თანხა. მოპასუხეებმა განიხილა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით. უმენაესმა სასამართლომ საჩივარი არ დაკმაყოფილა და სრულად გაიზიარა მეორე ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა დადებული გარიგებების მოჩვენებითობასთან დაკავშირებით.

#### III. კომენტარი

სასამართლოს მისწრაფება, სწორად დაარეგულიროს მხარეთა შორის ურთიერთობა იმ პირობებში, როდესაც პირები დებენ ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით სრულდება ნასყიდობის მოჩვენებითობის გამო ბათილობითა და იპოთეკის დადგენით (როგორც მოცემულ შემთხვევაში) ან სამართალურთიერთობის უცვლელად დატოვებით.<sup>1</sup> სასამართლო ცდილობს, ნასყიდობა განიხილოს თვალთმაქცურ გარიგებად, რომლის საბურველშიც მოქცეულია დაფარული ხელშეკრულება (სკ-ის 56 II მუხლი), ამ შემთხვევაში, სასამართლოს პოზიციით – იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხი. ამგვარი სამართალშეფარდება გაუმართავია და მხედველობაში არაა მიღებული ის, რომ დაფარული გარიგების შესაბამისი ნორმები გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, როდესაც არ არსებობს მისი ბათილობის რომელიმე საფუძველი.<sup>2</sup> მოცემულ შემთხვევაში ურთიერთობაზე იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის მომწესრიგებელი ნორმატიული კონსტრუქციების გამოყენებას წინ ედგობება ის, რომ ასეთი გარიგება ბათილია, როგორც ფორმალურად (სკ-ის 59 I, 289 I,<sup>3</sup> 311<sup>1</sup> მუხლები), ხოლო თვალთმაქცური გარიგების ბათილობასა და მის მიზანს არ შესწევს ძალა, ამოავსოს დაფარულად მიჩნეული გარიგების ფორმის ნაკლი.

იქიდან გამომდინარე, რომ მცდარი დასახელება არ აზიანებს (ასეთ შემთხვევაში გამოირიცხება მხარეთა ნების გამოვლენის კონვერსიით კორექტირების საჭიროება), სასამართლოს მსჯელობის დანახვა შეიძლება მხარეთა ნების განმარტების მცდელობად. ერთი მხრივ, ეს არასწორია იმ პირობებში, როდესაც პირთა ნება ზუსტად იძლევა იმის და-

<sup>1</sup> მაგალითისთვის იხ. სუსგ № ას-265-265-2018, 2018 წლის 31 ოქტომბერი.

<sup>2</sup> ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, I ტომი, 56, მე-19 და მომდევნო ველი.

<sup>3</sup> Busche, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018 § 140 Rn. 4.

დგენის შესაძლებლობას, რა სურდათ კონტრაპენტებს,<sup>4</sup> მეორე მხრივ, თუნდაც ჩაითვალოს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა ნება იყო ბუნდოვანი, გაუმართლებელია შემთხვევის შეფასება იმგვარად, რომ კრედიტორი, რომელიც ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნებისთვის იღებს საკუთრებას, დასჯერდება (დასჯერდებოდა) ნივთის მის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვას.

ცალსახაა, რომ სასამართლო ცდილობს ბათილი ნასყიდობის კონვერსიას იპოთეკით უზრუნველყოფილ სესხად. თუმცა ეს შეუძლებელი ხდება მაშინ, როდესაც გარიგება ბათილია მოჩვენებითობის გამო, რადგან სკ-ის 56-ე მუხლი სპეციალური დანაწესია მე-60 მუხლთან მიმართებაში. კერძო ავტონომიის ნეგატიური გამოვლინების<sup>7</sup> სამართლებრივი შედეგი გარიგების ბათილობაა, რომელიც ვერ უნდა სწორდებოდეს მხარეთა ნების გამოვლენის გადარჩენისკენ მიმართული საშუალებების გამოყენებით – ნების გამოვლენის სიმულაცია ამ ხარისხის დაცვას არ იმსახურებს. გარიგების კონვერსიისთვის სივრცე რჩება მხოლოდ გარიგების ბათილობის გამომწვევი წორმის მიზნის კეთილსინდისიერი განმარტების პირობებში,<sup>8</sup> რაც სკ-ის 56-ე მუხლით გარიგების ბათილობისას ურთიერთწინააღმდეგობრივ ხასიათს იქნის.

აქედან გამომდინარე, რთულად თუ მოიძებნება სამართლებრივი კონსტრუქცია, რომელშიც ქართული სასამართლოს მიერ არჩეული სამართალშეფარდება მოთავსდება. ერთადერთ მოტივაციად, რომელიც პრაქტიკას ამ შემთხვევაში ამოძრავებს, რჩება მოჩვენებითი გარიგების გაბათილების შემდგომ თანხის გამცემის ინტერესის გათვალისწინება მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფით, რაც უძრავ ნივთთან მიმართებაში, სასამართლოს მოსაზრებით, მხოლოდ იპოთეკითაა შესაძლებელი. ამის საპირისპიროდ, სულ მცირე უფრო გამართული იქნებოდა მხარეთა დავალდებულება, უზრუნველყოფი საკუთრების წარმოშობის მიზნებისთვის სარეგისტრაციო მონაცემში საკუთრების ავტომატურად თანხის მიმღებზე გადასვლის აღნიშვნა, რაც მსგავსი შეთანხმებისთვის სანივთოსამართლებრივი ეფექტის მინიჭების ერთადერთი საშუალებაა.<sup>9</sup> თუმცა, ეს გადაწყვეტაც, მიუხედავად მხარეთა ნებისადმი შესაბამისობისა, საბოლოო ჯამში, გვერდს უვლის იმას, რომ რეგისტრირება-სავალდებულო უფლებებისთვის რეგისტრაცია მისი წარმოშობის წინაპირობაა, მით უფრო, როდესაც ეს ეხება სამართლის მეცნიერების დოგმატიკით შექმნილსა და არა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ უფლებას. მიუხედავად

იმისა, რომ მხარეებს ნამდვილად სურდათ უზრუნველყოფი საკუთრების შეთანხმების დადება, მისი რეგისტრაციის არარსებობა გამორიცხავს შესაბამისი უფლების წარმოშობას, ხოლო სასამართლოს კომპეტენციად რჩება მხოლოდ არსებული ვითარების შეფასება და არა მხარეების ნაცვლად იმის განსაზღვრა, სამომავლოდ რა იქნება უმჯობესი მათივე ინტერესებისთვის (ამ შემთხვევაში – უზრუნველყოფი საკუთრების დადგენის გზით). აქედან გამომდინარე, შეიძლება ჩაითვალოს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოჩვენებითი გარიგების ბათილობა შედეგობრივად ნეიტრალური რჩება თანხის გამცემის ინტერესისადმი, მოთხოვნა იყოს უზრუნველყოფილი: მას უფლება აქვს, თანხის მიმღებისგან დაიბრუნოს მიღებული სკ-ის 976 I, 979 I მუხლების მიხედვით, ამ ვალდებულების უზრუნველყოფის არარსებობის პირობებში.

ნინო ქავშიაია

## ► 2 - 2/2020

**იპოთეკის საგნის მესაკუთრის თანხმობა ვალის გადაკისრებისას**

*უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 4 დეკემბრის განჩინება №ას-559-2019*

სკ-ის 203-ე, 206-ე მუხლები

**1. ვალის გადაკისრებისას იპოთეკის საგნის მესაკუთრის თანხმობის არარსებობა წყვეტს იპოთეკას სკ-ის 206-ე მუხლის ანალოგიით.**

**2. რეგისტრაციის გარეშე გირავნობის უფლება არ ითვლება წარმოშობილად მხარეების მიერ მასზე შეთანხმების მიუხედავად.**

**3. შეჯიბრობითობის პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლოს არ აქვს უფლება, საკუთარი ინიციატივით განსაზღვროს მტკიცების საგანი და დაადგინოს დასადასტურებელი ფაქტების წრე.**

*(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)*

### I. ფაქტობრივი გარემოებები

ბანკმა სარჩელი აღძრა მოვალეების, უზრუნველყოფილი ქონების მესაკუთრეებისა და თავდები პირების წინააღმდეგ საკრედიტო დავალიანებისა და თანმდევი ვალდებულების დაფარვისთვის იპოთეკისა და გირავნობის საგნების რეალიზაციის მოთხოვნით. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში მოვალის ცვლილებისას იპოთეკის საგნის მესაკუთრის თანხმობის არარსებობა იწვევდა იპოთეკის შეწყვეტას, ამასთან, პოზიციის დასასაბუთებლად გამოიყენეს სკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომელშიც ნახსენებ სიტყვებში „სხვა მოთხოვნა“ მოიაზრეს მოვალის ცვლილების შემთხვევაც. თავდებმა, მეწარმე სუბიექტმა განმარტა, რომ მისი გენერალური დირექტორი არ იყო უფლებამოსილი, დაედო თავდებობის ხელშეკრულება, არამედ ამის უფლება-

<sup>4</sup> აქ, სულ მცირე, ცალსახაა რა არ სურდათ მხარეებს – მათ არაფერი უშლიდათ ხელს, სურვილის შემთხვევაში დაედოთ სესხი და მისგან გამომდინარე ვალდებულება იპოთეკით უზრუნველყოფით.

<sup>5</sup> უზრუნველყოფი საკუთრების უპირატესობაზე იხ. *გ. რუსიაშვილი/ლ. სირდაძე/დ. ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კანუსების კრებული), თბილისი 2019, 288–289.

<sup>6</sup> *Busche*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018 § 140 Rn. 12.

<sup>7</sup> *Armbrüster* in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2015, § 117 Rn. 1.

<sup>8</sup> *Busche*, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018 § 140 Rn. 13.

<sup>9</sup> *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (იხ. ზემოთ სქ. 5), 287.