

ლობრივ დააკმაყოფილა საჩივარი და საქმეზე მიიღო წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაადგინა ანაზღაურების ვალდებულება, ხოლო ოდენობა განისაზღვრებოდა დამოუკიდებლად. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ დედის მხრიდან ქონების დაბრუნების დაპირება არის მისი ჩუქება, თუმცა ვინაიდან უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციას ექვემდებარება, ამიტომ გარიგება ფორმადაუცველადაა დადებული და, შესაბამისად, ბათილია. სააპელაციო სასამართლომ ანაზღაურების ვალდებულება დააფუძნა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებს.

II. სასამართლო მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არსებითად იმსჯელა საქმეზე, თუმცა უარი განაცხადა გადაწყვეტილების მიღებაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო ინსტანციის მხრიდან არასათანადოდ იქნა გამოკველეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მიღებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმებულიყო და საქმე ხელახლა განსახილველად დაბრუნებოდა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს. თუმცა, ამასთანავე, საკასაციო სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებით და არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ხელშეკრულების ორ ძირითად ფორმას: ზეპირსა და წერილობითს. თავის მხრივ, წერილობითი ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს მარტივი (ხელწერილი) და რთული (სანოტარო) ფორმით. თუმცა, თავად საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს გარიგების ფორმას. საკასაციო სასამართლომ ამ კუთხით შეაფასა სკ-ის 525 II მუხლის დათქმაც, რომლის მიხედვით უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. უზენაესმა სასამართლომ ერთმანეთისგან განასხვავა ხელშეკრულების დადების მომენტი (საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია) და ხელშეკრულების

ფორმა. მიუხედავად სკ-ის 525 II მუხლის დათქმისა, უზენაესი სასამართლოს მითითებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს გარიგების ფორმას და ამგვარი რეგისტრაციის განუხორციელებლობის შემთხვევაში დაუშვებელია გარიგების ბათილად ცნობა ფორმადაუცველობის საფუძველით.

გონა ოყრეშიძე

► 4 – 9/2020

მოჩვენებითი გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნა

მოჩვენებითი გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება აქვს არა ამავე გარიგების მონაწილეს, არამედ კრედიტორს, რომლის ინტერესებიც შეილახა მოჩვენებითი გარიგებით.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 180-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება №ას-1470-2018

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელე ითხოვდა ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობისა და უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვას. მოსარჩელემ მისთვის ნაჩუქარი ქონების განკარგვის მიზნით, საკუთარ დედას გაუფორმა მინდობილობა და მისცა ქონების განკარგვის უფლება. დედამ კი ქონება მოსარჩელის დაზე გადააფორმა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა, თუმცა გადაწყვეტილება შეცვალა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ. კერძოდ, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის ნამდვილი ნება არ მოიცავდა მინდობილობის საფუძველზე ჩუქების ხელშეკრულებით

ქონების გაჩუქებას მოპასუხის სახელზე და რომ ჩუქება დროებით, სავარაუდო კრედიტორებისაგან თავის დაღწევისა და განქორწინების შემდგომ ქონების გაყოფის თავიდან არიდების მიზნით განხორციელდა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ გარიგება იყო მოჩვენებითი და, ამგვარად, ბათილი.

II. სასამართლო მსჯელობის შეჯამება

გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა, რაც დაკმაყოფილდა. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი. ამგვარი გარიგებების მიზანი, როგორც წესი, მესამე პირის მოტყუებაა. უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ, სკ-ის 56 I მუხლის ნორმატიული საფუძვლით, გარიგების მოჩვენებითობის ინტერესი შესაძლებელია ჰიპოთეტურად გააჩნდეს იმ პირს, რომლის მოტყუებასაც მიზნად ისახავს გარიგებაში მონაწილე მხარე. საკასაციო პალატის მოსაზრებით ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლება აქვს არა თავად გარიგებაში ნების გამომვლენ მხარეს, ანუ, იმ პირს, რომელიც გარიგების მეორე მხარეს თავიდანვე შეუთანხმდა და რომელთან ერთადაც განიზრახავდა სამართლებრივი შედეგის დაუდგომლობას (სიმულაციას), არამედ სხვა პირს, რომლის უფლებაც ირღვევა ამგვარი ნების შეთანხმებული გამომვლენის შედეგად.

გოჩა ოყრეშიძე

► 5 – 9/2020

საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის შეწყვეტის ფორმა

მართალია, სკ-ის 563-ე მუხლით საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით უნდა შეწყდეს,

თუმცა ზეპირსიტყვიერი შეწყვეტისას შესრულება ასწორებს ფორმის ნაკლს. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 563-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება № ას-826-1098-05

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელე მოითხოვდა თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინიდან მოპასუხის გამოსახლებას. მოსარჩელემ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა შეიძინა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების პროცესში, რამდენადაც მან საცხოვრებელი ბინის ყოფილ მესაკუთრეს დააკისრა 5,272 აშშ დოლარის გადახდა და აღნიშნული თანხის ამოსაღებად გაიმართა აუქციონი. აუქციონზე ორჯერ არ მოხდა საცხოვრებელი ბინის რეალიზაცია, რის გამოც იგი გადავიდა მოსარჩელის საკუთრებაში. მოპასუხე მოთხოვნას არ აღიარებდა და მიუთითებდა, რომ იგი ქონებას ფლობდა ქირავნობის უფლებით, რომელიც მას დადებული ქონდა წინა მესაკუთრესთან და ახალი მესაკუთრე სკ-ის 562-ე მუხლის შესაბამისად იკავებდა გამქირავებლის ადგილს. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ გააუქმა აღნიშნული გადაწყვეტილება და სარჩელი დააკმაყოფილა.

II. სასამართლო მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს შეფასების საგანი გახდა, მათ შორის, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ფორმაც. კერძოდ, სკ-ის 563-ე მუხლის თანახმად „საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა წერილობით უნდა გაფორმდეს.“ მიუხედავად ამისა, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა ზეპირი ფორმითაც დასაშვებია. ამ შემთხვევაში, სასამართლოს განმარტებით, ფორმის ნაკლს