

საქმე # 330210014459000



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-785-752-2016

ას-785-752-2016 ტ-----ა

24 დეკემბერი, 2018 წელი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე,
მომხსენებელი),
მოსამართლეები: პაატა ქათამაძე,
ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი – ს----- ტ-----ა (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე - საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების
სამინისტრო (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ივლისის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

საკითხი, რომელზედაც მიღებულია განჩინება - საკასაციო საჩივრის
უარყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ვა---- ტ-----სა (შემდეგში: გამყიდველი ან მოსარჩელის მეუღლე) და საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს (შემდეგში: სამინისტრო, მოპასუხე ან მყიდველი) შორის 2006 წლის 24 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (შემდეგში: სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება) გაფორმდა, რომლითაც გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა შემდეგი უძრავი ნივთები:
 - 1.1. სარეგისტრაციო №8-----, სარეგისტრაციო ზონა წალკა, კ-----, სექტორი ა-----ო, კ-----, კვარტალი 03, ნაკვეთის №--, ფართობი 2600 კვ.მ, საცხოვრებელი სახლი - 03 ოთახი, საცხოვრებელი ფართი - 57.83 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 79.06 კვ.მ, საერთო ფართი - 136.9 კვ.მ;
 - 1.2. სარეგისტრაციო №8-----, სარეგისტრაციო ზონა წალკა, კ-----, სექტორი ა-----ო, კოდი 18, კვარტალი 01, ნაკვეთის №053, ფართობი 1202.30 კვ.მ;
 - 1.3. სარეგისტრაციო №8-----, სარეგისტრაციო ზონა წალკა, კ-----, სექტორი ა-----ო, კ-----, კვარტალი 04, ნაკვეთის №402, ფართობი 4013,60 კვ.მ;
 - 1.4. სარეგისტრაციო №8-----, სარეგისტრაციო ზონა წალკა, კ-----, სექტორი ა-----ო, კ-----, კვარტალი 02, ნაკვეთის №125, ფართობი 1199,52 კვ.მ;
 - 1.5. სარეგისტრაციო №8-----5, სარეგისტრაციო ზონა წალკა, კ-----, სექტორი ა-----ო, კ-----, კვარტალი 03, ნაკვეთის №--5, ფართობი 1490,82 კვ.მ.
- 1.6. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ნასყიდობის საგანი 3 960 ლარად გაიყიდა (იხ. ტ. 1, ს/ფ 24-27).
2. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ნასყიდობის ხელშეკრულებით განკარგული უძრავი ნივთები საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გამყიდველის სახელზე იყო რეგისტრირებული (იხ. ტ. 1, ს/ფ 29-49).
3. უძრავი ქონების გამყიდველი 2012 წლის 4 მაისს გარდაიცვალა (იხ. ტ. 1, ს/ფ 81).
4. წალკის რაიონში, სოფელ ა-----ოში მდებარე 1202.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----) ს----- ტ-----ას (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) და რ---- თ-----ას (შემდეგში: მოსარჩელის შვილი) სახელზეა რეგისტრირებული (იხ. 2013 წლის 19 აპრილის ამონაწერი, ტ. 1, ს/ფ 90).
5. წალკის რაიონში, სოფელ ა-----ოში მდებარე 4 000.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----) და 1 479.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით №8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----)

- მოსარჩელისა და მისი შვილის სახელზეა რეგისტრირებული (იხ. 2013 წლის 22 აპრილის ამონაწერი, ტ. 1, ს/ფ 88,89).
6. წალკის რაიონში, სოფელ ა-----ში მდებარე 2 565.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი - შენობა №1 განაშენიანების ფართი 120კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №8-----, ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----) მოსარჩელისა და მისი შვილის სახელზეა რეგისტრირებული (იხ. 2013 წლის 24 მაისის ამონაწერი, ტ. 1, ს/ფ 86,87).
7. ამ განჩინების 4-6 პუნქტებში ჩამოთვლილი უძრავი ნივთების საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი 2013 წლის 26 თებერვლის №AA2013005832-03 საარქივო ცნობა იყო, რომლის შესაბამისად, წალკის რაიონის, ა-----ოს სასოფლო საბჭოს სოფელ ა-----ოს 1994-1996, 1997-2005 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია გამყიდველი, ხოლო კომლის შემადგენლობაში მოსარჩელე და მათი შვილი ირიცხებოდნენ (ტ. 1, ს/ფ 86-90, 78-80).
8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.06.2013 წ. №94431 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.05.2013 წ. გადაწყვეტილება სოფ. ა-----ოში მდებარე 2 565 კვ.მ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 8-----), კერძოდ, საცხოვრებელ სახლზე და საკარმიდამო ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ტ. 1, ს/ფ 60-61). რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველი ის გარემოება გახდა, რომ ხსენებული უძრავი ქონება მოსარჩელის მეუღლემ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით სამინისტროს (მოპასუხეს) მიჰყიდა (ტ. 1, ს/ფ 92).
9. წალკის რაიონში, სოფელ ა-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების 2565.00 კვ.მ. მიწის, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი - №1 განაშენიანების ფართი 120.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №8-----, იგივე 8-----) მესაკუთრის გრაფაში მითითებულია - „რეგისტრაცია გაუქმებულია“ (ტ. 1, ს/ფ 236-237).
10. მოსარჩელის მეუღლემ წალკის რაიონის ნოტარიუსს, მის საკუთრებაში არსებული სახლისა და მიწის ნაკვეთების №125, 075, 402 და 053 გაყიდვისა და ნასყიდობის საფასურის მის კუთვნილ ანგარიშზე (№7-----, ბანკის კოდი 2200101407) ჩარიცხვის სურვილით, 2006 წლის 24 აგვისტოს მიმართა (განცხადება შესრულებულია რუსულ ენაზე) (ტ. 1, ს/ფ 52-53).

11. სარჩელის საფუძვლები

11.1. მოსარჩელემ 2013 წლის 19 ნოემბერს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

11.2. მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნა ამ განჩინების 1-10 პუნქტებში დასახელებულ გარემოებებს დააფუძნა და განმარტა, რომ მისმა მეუღლემ არ იცოდა ქართული, რის გამოც იგი ვერ შეძლებდა სადავო ხელშეკრულების შინაარსის გაცნობას. ამასთან, ყალბია წინამდებარე განჩინების მე-10 პუნქტში აღნიშნული ცნობა, რადგან მოსარჩელის მეუღლე მხოლოდ სამი წლის განმავლობაში სწავლობდა, რის გამოც ის კლასიკური რუსული ენით შედგენილ განცხადებას ვერ დაწერდა.

12. მოპასუხის შესაგებელი

12.1. მოპასუხემ წერილობით წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის გამყიდველის საკუთრება იყო, რაც საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით დასტურდება (იხ. ტ. 1, ს/ფ 29-49). მოპასუხემ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, შესაბამისად, სადავო საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთების მესაკუთრე გამყიდველი რომც არ ყოფილიყო, სამინისტრო მაინც უნდა ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ შემძენად და მართლზომიერ მესაკუთრედ.

12.2. მოპასუხის განმარტებით ნასყიდობის საფასური გამყიდველს გადაეცა, რასაც მოსარჩელეც არ ხდის სადავოდ, რაც სადავო ხელშეკრულების ნამდვილობაზე მიუთითებს. რაც შეეხება მოსარჩელის, ამ განჩინების 11.2 ქვეპუნქტში ასახულ, პრეტენზიას, მყიდველი მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს გამყიდველის მიერ შედგენილი განცხადების სიყალბის დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება არ წარუდგენია სასამართლოსათვის.

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

13.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

13.2. საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 50-ე, 54-ე, 55-ე, 59-ე, 72-73-ე, 81-ე მუხლებით და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდეგში: სპეციალური კანონი) იხელმძღვანელა.

14. მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი

14.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

15. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

15.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ივლისის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

15.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სამართლებრივი შეფასება (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში: სსსკ, 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

15.3. სააპელაციო სასამართლომ სსსკ-ის 102-ე მუხლზე მითითებით მიიჩნია, რომ აპელანტმა ვერ შეძლო დაედასტურებინა, რომ ამ განჩინების მე-10 პუნქტში დასახელებული განცხადება მოსარჩელის მეუღლეს არ დაუწერია. მოსარჩელემ ვერ წარადგინა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება კალიგრაფიული ექსპერტიზის სახით. მხოლოდ მოსარჩელის ვარაუდი და განმარტება, რომ განცხადება ვერ იქნებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარის მიერ დაწერილი, ამ სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას, ვერ იქნებოდა სასამართლოს მიერ გაზიარებული. ასევე, მითითებული განცხადება შეიცავს ისეთი სახის დეტალებს, მაგ. კონკრეტული ბანკის კოდს პირის კუთვნილი ანგარიშის ნომრის სახით, რომელზედაც თანხის ჩარიცხვა უნდა მომხდარიყო, რომ ცალსახად აკავშირებს მას კონკრეტულ ფიზიკურ პირთან. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე არ ხდის სადავოდ მითითებული თანხის მოსარჩელის მეუღლის მიერ მიღების ფაქტს, თუმცა მისი განმარტებით თანხის მიღების მიზანი სხვა სახით იქნა აღქმული აწ. გარდაცვლილი, გამყიდველის მიერ.

15.4. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემული მსჯელობა, რომ მოსარჩელის მეუღლეს, რომელსაც მიღებული ჰქონდა დაწყებითი - სამი კლასის განათლება, ქართულ ენაზე საბაზისო უნარები გააჩნდა. სასამართლო სხდომაზე მოწმის

სახით წარმოდგენილი პირები, რომლებიც მიუთითებდნენ გამყიდველის მიერ ქართული ენის არცოდნის გარემოებას, თავად ვერ ფლობდნენ ქართულ ენას და შესაბამისად, მოწმეთა განმარტება არადამაჯერებელი იყო და არ აქარწყლებდა იმ გარემოებას, რომ გამყიდველსა და სამინისტროს შორის კომუნიკაცია ორივე მხარისათვის გასაგებ და მოსახერხებელ ენაზე ხორციელდებოდა. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოწმეთა განმარტება, კონკრეტული პირის მიერ ენის არცოდნის თაობაზე სასამართლოსათვის უტყუარი მტკიცებულება ვერ გახდებოდა. საქმეზე დგინდება, რომ პირს მიღებული აქვს ის საბაზისო განათლება, რაც მას ქართულ ენაზე წერა-კითხვის უნარის შეძენაში დაეხმარებოდა და ის გარემოება, რომ იგი სხვა პირებთან რუსულ ენაზე ურთიერთობს, რაც მისთვის შესაძლებელია უფრო მოხერხებულია და ადვილი, არ გამორიცხავს ქართული ენის საბაზისო, ხელშეკრულების შინაარსის გაგებისათვის საჭირო და საკმარის დონეზე ცოდნის ფაქტს.

15.5. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია ხელშეკრულების ფასის არაგონივრულობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ ფასზე შეთანხმებისას მხარეები შეზღუდული არ არიან და მისი განსაზღვრა აბსოლუტურად ექცევა ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის ფარგლებში. ამდენად, მხოლოდ მითითება, რომ შეუძლებელია მოსარჩელის მეუღლეს ამხელა ქონება ასეთ მიზეზულ ფასად გაეყიდა, შესაბამისი მტკიცებულების არარსებობის პირობებში, ვერ იქნება მხედველობაში მიღებული. იმ გარემოებას, რომ გამყიდველისათვის მითითებული თანხა იმ მომენტისათვის და შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე მისაღები იყო, ადასტურებს მის მიერ შედგენილი განცხადებაც ნასყიდობის საფასურის და ნასყიდობის საგნების მითითებით. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში ნასყიდობის ფასზე, როგორც გარიგების ბათილობის საფუძველზე, მითითება უსაფუძვლოა.

15.6. არც ერთ დოკუმენტზე, რომელსაც მხარე გაყალბებულს უწოდებს, არ არსებობს სათანადო კომპეტენციის მქონე პირის მიერ გაცემული დასკვნა მხარის ხელმოწერის არანამდვილობის თაობაზე და შესაბამისად, სასამართლოს მიერ ვერ იქნა სარწმუნოდ მიჩნეული მოსარჩელის განმარტებები. ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის ცნობილი იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული რომელიმე ჩანაწერის რაიმე სახის უზუსტობის თაობაზე, გარდა მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა, რომელსაც, თავის მხრივ, ახსნა-განმარტებითვე კატეგორიულად ეწინააღმდეგება მოპასუხე, სხვა მტკიცებულებით არ გამყარებულა. ასევე, ბუნდოვანი და გაუგებარია, ვინ აყალბებდა დოკუმენტებს, ან ვინ მოქმედებდა გამყიდველის ინტერესების საზიანოდ. მხოლოდ მოსარჩელის

ახსნა-განმარტება, რომელსაც სადავოდ ხდის მეორე მხარე, რაც არ დასტურდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებით, არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენილად მიჩნევას.

15.7. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 50-ე, 54-ე, 312-ე, 55-ე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია - გარიგება შეიძლება ბათილად ჩაითვალოს, თუ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და ამ შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა და გარიგება დაიდო მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა ხელშეკრულების მეორე მხარის მიძიმე მდგომარეობით ან გამოუცდელიობით (გულუბრყვილობით); ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე) მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ისე - მათი დამტკიცების ტვირთი. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს და სარწმუნოდ დაამტკიცოს, რომ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და ამ შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა; მოსარჩელე იმყოფებოდა მიძიმე მდგომარეობაში; გარიგების მეორე მხარემ ისარგებლა მოსარჩელის მიძიმე მდგომარეობით (გარიგების მხარეს შესთავაზა აშკარად არასამართლიანი პირობები); მოსარჩელის მიძიმე მდგომარეობა გახდა გარიგების დადების მიზეზი, რაც ჩვეულებრივ შემთხვევაში არ დაიდებოდა. განსახილველ შემთხვევაში აღნიშნული გარემოებები მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა.

15.8. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 72-ე, 73-ე, 81-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ მოსარჩელის განმარტებით, მის მეუღლეს ქირავნობის ხელშეკრულება ჰქონდა დადებული და მითითებული თანხა მან მიიღო მხოლოდ სხვისთვის დროებით მისი კუთვნილი ქონების გადაცემისათვის. მოსარჩელე უთითებს, რომ ხელშეკრულების ვადა დადგენილი არ ყოფილა და იგი მხოლოდ ხელშემკვრელი მხარის საქართველოში დაბრუნებას დაუკავშირა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ ზემოაღნიშნული გარემოება მართებულად არ მიიჩნია სარწმუნოდ და დაასკვნა, რომ მოსარჩელის აღნიშნულ მსჯელობას გამორიცხავს მოსარჩელის მეუღლის განცხადების შინაარსი, რომელიც ცალსახად ქონებების გაყიდვაზე მიუთითებს და გამყიდველი ნასყიდობის საფასურის მიღებას ითხოვს კონკრეტულ საბანკო ანგარიშზე მითითებით. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების თანახმად, რაიმე სახის შეცდომას და არასწორ წარმოდგენას გამყიდველის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია, რაც გამორიცხავს მითითებული საფუძვლით ხელშეკრულების ბათილობას. საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის, არც სადავოა ნასყიდობის ხელშეკრულების მოტყუებით გაფორმების ფაქტი, შესაბამისად, არ არსებობს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის

წანამძღვრები.

16. მოსარჩელის საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

- 16.1. აპელანტმა (მოსარჩელემ) საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ივლისის განჩინება, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.
- 16.2. კასატორის განმარტებით, ის თავის ოჯახთან ერთად საბერძნეთში იყო გადახვეწილი სამუშაოდ. მოსარჩელის მეუღლე, შვილი და თავად მოსარჩელე პერიოდულად ჩამოდიოდნენ საქართველოში კუთვნილი სახლ-კარის მოსავლეად. 2006 წელს წალკაში მოსარჩელის მეუღლე ჩავიდა და თავის მეზობელ ვა---- კ-----ს სახლ-კარის მოვლა-პატრონობა სთხოვა, თუმცა მეზობელმა უარი განაცხადა აღნიშნულზე, რადგან თავადაც მოხუცებული იყო. მოსარჩელის მეუღლემ საკუთარი სახლ-კარი მთავრობას დროებით დაუთმო 3 960 ლარის სანაცვლოდ, იქამდე ვიდრე ოჯახი საქართველოში დაბრუნდებოდა.
- 16.3. კასატორის განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება კომლის საკუთრებაში შედიოდა, კომლის წევრები კი მოსარჩელის მეუღლესთან ერთად თავად მოსარჩელე და მისი შვილიც იყვნენ. შესაბამისად, მათ ქონებაზე თანაბარი წილის უფლება ჰქონდათ და მოსარჩელის მეუღლეს არ შეეძლო სახლ-კარი განეკარგა. კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ მხოლოდ მოსარჩელის მეუღლე სოფელ ა-----ოს საკრებულოს თავმჯდომარის ხელშეწყობით დარეგისტრირდა და მოსარჩელის მეუღლემ ამის შესახებ არაფერი იცოდა.
- 16.4. კასატორმა სსსკ-ის 105-ე მუხლზე, სპეციალური კანონის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილებზე, მე-8 მუხლზე მითითებით აღნიშნა, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ ცნობა, რომლითაც კომლის შემადგენლობაში მხოლოდ მოსარჩელის მეუღლე ირიცხება, ყალბია. კასატორმა წარადგინა ცნობა, რომლითაც დასტურდება, რომ კომლის წევრები მოსარჩელე და მისი შვილიც იყვნენ.
- 16.5. კასატორის განმარტებით, საქმეში არსებული განცხადება, რომლითაც მოსარჩელის მეუღლე მოპასუხეს (სამინისტროს) უძრავი ქონების შეძენას და ნასყიდობის საფასურის მის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვას თხოვდა, მოსარჩელის მეუღლეს არ ეკუთვნოდა და გაყალბებულია. კასატორი

აღნიშნავს, რომ მართალია მას არ აქვს კალიგრაფიული ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც აღნიშნულს დაადასტურებდა, თუმცა მიიჩნევს, რომ არც ერთ მტკიცებულებას წინასწარ დადგენილი ძალა არ აქვს და სასამართლომ ეს განცხადება უტყუარად არ უნდა ჩათვალოს.

16.6. კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას თითქოს რუსული ენა მოსარჩელის მეუღლისათვის ყველაზე ალტმადი იყო. მოსარჩელის განმარტებით, მის მეუღლეს სამი კლასის განათლება ჰქონდა, ის ეროვნებით ბერძენი იყო, თუმცა მან არც ბერძნული იცოდა და არც რუსული, წალკაში მცხოვრები ბერძნების სალაპარაკო ენა თურქული იყო.

16.7. კასატორი აღნიშნავს, რომ არ შეიძლება სადავო ხელშეკრულება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად შედგენილად ჩაითვალოს, რადგან ხელშეკრულება ქართულ ენაზეა გაფორმებული, მოსარჩელის მეუღლემ კი არც ერთი სიტყვა არ იცოდა ქართულად. ამასთან, მოსარჩელის მეუღლეს სადავო ხელშეკრულების ეგზემპლარი არ გადასცემია, რასაც ნოტარიუსიც ადასტურებს. უფრო მეტიც, ნოტარიუსმაც კი არ იცის ქართული, მას საქმის განხილაზე თარჯიმნის მომსახურება დასჭირდა.

16.8. კასატორი მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის საფასური არაგონივრულია და უძრავი ქონების რეალურ საბაზრო ფასზე გაცილებით დაბალია. მისივე განმარტებით, აღნიშნულს მტკიცება არ სჭირდება და ნათელია, რომ სადავო უძრავი ქონება გაცილებით ძვირი ღირს. კასატორმა სსკ-ის 55-ე მუხლზე მიუთითა და განმარტა, რომ მოპასუხემ მოსარჩელის მეუღლის გულუბრყვილობით ისარგებლა, რის გამოც გარიგება ბათილია და უძრავი ქონება მოსარჩელს უნდა დაუბრუნდეს.

16.9. კასატორი მიიჩნევს, რომ სამინისტრო კეთილსინდისიერი შემძენი არაა, რადგან მისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონების უფლებრივი ნაკლის შესახებ. სამინისტროს წარმომადგენლები თავად აგვარებდნენ გარიგების გაფორმებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

17. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

17.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

17.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

18. სსსკ-ის 410-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა ან გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.
19. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.
20. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (*იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81*).
21. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორს არ აქვს წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას გამოიწვევდა.
22. განსახილველი დავის საგანია ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად

ცნობა, სსკ-ის 55-ე მუხლის საფუძველზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია - გარიგება შეიძლება ბათილად ჩაითვალოს, თუ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და ამ შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა და გარიგება დაიდო მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა ხელშეკრულების მეორე მხარის მძიმე მდგომარეობით ან გამოუცდელობით (გულუბრყვილობით); ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე).

23. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სსსკ-ის მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, რა დროსაც მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს; ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.
24. საკასაციო სასამართლო სარჩელის საფუძვლიანობის შესახებ მსჯელობისას, უწინარესად, წარმოდგენილი აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის ნამდვილობას განმარტავს და დადგენილად მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი გამოკვეთილია (სსსკ-ის 180-ე მუხლი). იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს აღიარებითი სარჩელი.
25. კასატორი მის მიერ წარდგენილ დაზუსტებულ სარჩელში მიუთითებდა, რომ მის მეუღლესა და მოპასუხეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილებით, მოსარჩელე, როგორც უძრავი ქონების თანამესაკუთრე, დაიბრუნებს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე.
26. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ქონებებზე (**საკომლო ქონება**) მოსარჩელის თანამესაკუთრედ ცნობისა და სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 173.1, 1513-ე, ასევე, 1964 წლის რედაქციის საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის 122-ე და 125-ე მუხლები და „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტი.

27. მოსარჩელე სადავოდ ხდის გამყიდველის ერთპიროვნული საკუთრების უფლებას სადავო უძრავ ქონებებზე და მიიჩნევს, რომ მას და მის შვილს, როგორც კომლის წევრებს, თანაბრად ეკუთვნოდათ სადავო უძრავი ქონებები.

28. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკომლო ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, რომლის 122-ე მუხლის თანახმად, კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს კომლის ქონება თანაბარი წილით ეკუთვნის. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის # 949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის # 29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის # 48 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბარე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის # 128 დადგენილების მეორე პუნქტით კი, დადგინდა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები უნდა გაცემულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით (შდრ. სუსგ #ას-1063-983-2017, 17.10.2017 წ.).

29. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების

საერთო რეჟიმი (შდრ. სუსგ №ას-1778-1756-2011, 29.06.2012წ).

30. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონებების ერთპიროვნულ მესაკუთრედ, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, მოსარჩელის მეუღლე იყო აღრიცხული საჯარო რეესტრში. საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს, ამ განჩინების 15.3-15.8 ქვეპუნქტებში ასახულ, ფაქტობრივ-სამართლებრივ მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მისი კუთვნილი მტკიცების ტვირთი ვერ დაძლია, მან ვერ შეძლო სასამართლოსათვის დაემტკიცებინა, რომ სადავო უძრავი ქონებების თანამესაკუთრე თავადაც იყო, ამასთან, განცხადება, რომლითაც გამყიდველი ქონების გასხვისებას და ნასყიდობის საფასურის საკუთარ ანგარიშზე ჩარიცხვას ითხოვდა, მოსარჩელის მეუღლეს არ ეკუთვნოდა, ასევე, ის გარემოება, რომ გამყიდველი ხელშეკრულების გაფორმებას არ დასწრებია ან თუ დაესწრო ხელშეკრულების შინაარსი მის ნებას არ შეესაბამებოდა. კასატორი ვერ ადასტურებს, აწ გარდაცვლილი მეუღლის ხელმოწერის სიყალბეს, ვერც იმას, რომ ნასყიდობის საფასური შეუსაბამოდ დაბალი იყო. კასატორი თავის პრეტენზიებს თავისსავე ახსნა-განმარტებებს აფუძნებს და მიიჩნევს, რომ სარჩელის საფუძვლიანობა იმთავითვე ნათელია, რასაც საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს.
31. „სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, შეეხება რეესტრის ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში გამსხვიებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს, თუმცა, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ეს ნორმა ასევე არეგულირებს იმგვარ ურთიერთობებს, რომლებიც შეეხება ქონებაზე რეგისტრირებულ ვალდებულებებსაც, ანუ ამ ნორმათა ანალიზით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების უფლებრივ მდგომარეობას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე - რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე“ (იხ. სუსგ №ას-394-373-2013, 20 მაისი, 2014 წელი).
32. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივ-სამართლებრივი მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამორიცხულია ყველა ის ფაქტობრივი წანამძღვარი, რომელიც სსკ-ის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილითა და ამავე კოდექსის 1513-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელია:

- 32.1. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, სსკ-ის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.
- 32.2. ამავე კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან მიიჩნევა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.
- 32.3. სსკ-ის 953-ე მუხლის მიხედვით, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ამავე კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.
33. საკასაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების საფუძველზე, კასატორს არ მიუთითებია ისეთ გარემოებაზე, რაც საკასაციო სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას, სადავო ხელშეკრულება ბათილად მიეჩნია, აღნიშნული კი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.
34. კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში (სსსკ-ის 55.2-ე მუხლი).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ს----- გ-----ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ივლისის განჩინება;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

3. ქათამაძე