



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

16 მარტი, 2018 წელი

ქ. სიღნაღი

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მერაბ ღვინიაშვილი
სხდომის მდივანი ნანა გოშნიაშვილი
გვანცა დევიძე

მოსარჩელე: მა-----ი, მუ-----ი;

წარმომადგენელი: ბა-----ი;

ბე-----ი;

მოპასუხე: აკ-----ი, ზა-----ი;

წარმომადგენელი: და-----ი;

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათლად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი მუ-----სა და ზა-----ის შორის
2013 წლის 20 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოსარჩელე თავის სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ გარემოებებზე:

2011 წლის მაისის თვეში მა-- ალ-----მა, საგარეჯოს რაიონის სოფელ
ლ----- (ი-----) მოქალაქე ნა----- ოს-----გან მოლაპარაკების შემდეგ
გადაწყვიტა შეეძნა მისი საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად,
რადგან იგი იმ პერიოდისთვის იმყოფებოდა რუსეთში და ვერ შეძლებდა
საქართველოში ჩამოსვლას, ტელეფონის საშუალებით დაეკონტაქტა ნათესავს,
მუ-----ს და სთხოვა, გაეფორმებინა ბინა მის სახელზე და შემდეგ
როდესაც დაბრუნდებოდა საქართველოში უკან გადაიფორმებდა აღნიშნულ
ბინას. მუ-----მა მისცა თანხმობა მა-----ს და 2011 წლის 20 მაისს

გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ნა----- ოს-----სა და მუ-----ს შორის, რისთვისაც მა-----მა მუ-----ს გადმოუგზავნა სახლის შესაძენი და სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად საჭირო თანხა. 2013 წელს მა-----ის ბიძა აკ-----ი, რომელიც წლების განმავლობაში იმყოფებოდა ციხეში გამოვიდა ციხიდან, იგი დაუკავშირდა ტელეფონის საშუალებით მა-- კა----- და სთხოვა ბინა გადაეფორმებინა მის სახელზე, რადგან მუ-----ი არ არის სანდო პიროვნება, თამაშობს ტოტალიზატორში, შესაძლებელია ბინა ჩადოს ბანკში და საერთოდ დაკარგოს აღნიშნული ბინა. ასევე უთხრა, რომ ბინას გადაიფორმებდა თვითონ და აკ-----ი როგორც კი დაბრუნდებოდა რუსეთიდან ისევ გადაუფორმებდა უკან მა-----ს. ბევრი მცდელობის და ზეწოლის შემდეგ მა-----ი დათანხმდა ბიძას, დაურეკა მუ-----ს და სთხოვა ბინა გადაეფორმებინა აკ-----ისთვის. 2013 წლის 20 ნოემბერს მუ-----მა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად სახლი გადაუფორმა აკ-----ის მეუღლეს ზა-----ის.

2016 წლის ნოემბერში მა-----ი დაბრუნდა საქართველოში, მივიდა ბიძასთან და სთხოვა სახლი, რომელიც ეკუთვნოდა მას და ფორმალურად გაფორმებული იყო ბიძის მეუღლის სახელზე, გადმოეფორმებინა მის სახელზე, როგორც იყვნენ შეთანხმებულები. აკ-----მა სახლის გადაფორმებაზე უარი უთხრა მა-----ს იმ მოტივით, რომ მის მამას მისი ვალი ჰქონდა და იგი წინააღმდეგი იყო ბინის გადაფორმებაზე. მა-----ი ეცადა აღნიშნული საკითხის მოგვარებას მოლაპარაკების გზით ნათესავების მეშვეობით, თუმცა აკ-----ი უარს აცხადებდა ბინის გადაფორმებაზე. მა-----ისთვის ცნობილი გახდა, რომ აკ-----ი აპირებდა სადაო სახლის გაყიდვას, მას არ გააჩნია სხვა საშალება დაიბრუნოს თავისი საკუთრება, რის გამოც იგი იძულებული გახდა მიემართა სასამართლოსთვის.

3. მოპასუხის პოზიცია

3.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ხელშეკრულება გაფორმებულია მასსა და მუ-----ს შორის, აკ-----ი არ არის მხარე. სახლის ნასყიდობაზე ტელეფონით შეთანხმება ვერ ჩაითვლება იურიდიული ძალის მქონედ, რადგან უძრავ ნივთთან დაკავშირებული გარიგება უნდა იყოს დამოწმებული კანონით დადგენილი წესით და აღნიშნული გარიგება საჯარო რეესტრში უნდა ყოფილიყო დარეგისტრირებული. მა-----ი ვერ ჩაითვლება სათანადო მოსარჩელედ, რადგან იგი არ ყოფილა გარიგების მხარე. ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილი ნების გამოვლენის საფუძველზე გაფორმდა მუ-----სა და ზა-----ის შორის. მყიდველს არ ჰქონია არავისთან არანაირი შეთანხმება და შეთანხმების შესახებ საქმეში არ მოიპოვება სათანადო მტკიცებულება. აკ-----ი იურიდიულად არ ყოფილა დაკავშირებული მუ-----სა და ზა-----ის შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან. იგი არ არის საცხოვრებელი სახლის

მესაკუთრე და შესაბამისად არც არავის შეპირებია სახლის გადაფორმებას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. მუ-----სა და ზა-----ის შორის 2013 წლის 20 ნოემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე, საგარეჯოს რაიონი სოფელი ლ----- საკადასტრო კოდი N--.2-.5-.0--;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მუ-----სა და ზა-----ის შორის 2013 წლის 20 ნოემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, საგარეჯოს რაიონი სოფელი ლ----- საკადასტრო კოდი N--.2-.5-.0--;

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ე.ი. გარიგების დადების დროს ყველა ან ერთ-ერთი პირობა ცდომილებაში განზრახ შეყვანითაა მიღწეული. ასეთ შემთხვევაში, ივარაუდება, რომ მხარემ გარიგების დადების ნება გამოხატა, მაგრამ ნების გამოვლენის ნაკლი იმაში მდგომარეობს, რომ მის გამოვლენას მოტყუება უძღვის წინ. შეცდომების შემდეგ სასამართლოში დავისას მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მოტყუების ფაქტის არსებობა ისეთი მტკიცებულებების წარდგენით და ისეთ

გარემოებებზე მითითებით, რომლებიც დაადასტურებენ მოტყუების ფაქტს.

სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებამ, სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა განმარტებებმა ვერ დაადასტურეს და ვერ მიუთითეს, რომ სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულების გაფორმებისას ადგილი ჰქონდა ამ ხელშეკრულების მონაწილეთა მხრიდან გარიგების მოტყუებით და გავლენის ბოროტად გამოყენების დადების ფაქტს.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილ გარემოებათა გათვალისწინებით, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. იმის გათვალისწინებით, რომ გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს როგორც ნამდვილი, ისე ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ე.ი. გარიგების დადების დროს ყველა ან ერთ-ერთი პირობა ცდომილებაში განზრახ შეყვანითაა მიღწეული. ასეთ შემთხვევაში, ივარაუდება, რომ მხარემ გარიგების დადების ნება გამოხატა, მაგრამ ნების გამოვლენის ნაკლი იმაში მდგომარეობს, რომ მის გამოვლენას მოტყუება უძღვის წინ. შეცდომების შემდეგ სასამართლოში დავისას მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მოტყუების ფაქტის არსებობა ისეთი მტკიცებულებების წარდგენით და ისეთ გარემოებებზე მითითებით, რომლებიც დაადასტურებენ

მოტყუების ფაქტს.

მოსარჩელის აზრით მოტყუება გამოიხატა იმაში, რომ აკ-----მა ისარგებლა მათ შორის არსებული განსაკუთრებული ნდობით მის მიერ ნაყიდი სახლი გააფორმებინა მეუღლეზე იმ პირობით, რომ საქართველოში დაბრუნების შემდეგ ქონებას მას უკან გადაუფორმებდა, რაზეც ამჟამად ის უარს აცხადებს.

7.2. სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე.

ამ მუხლის შესაბამისად, მიუხედავად იმისა რომ იგი ითვალისწინებს გარიგების ბათილად ცნობას გავლენის ბოროტად გამოყენების გამო, წინამდებარე დავის ფარგლებში შეუძლებელია იმის დადგენა, რომ ნამდვილად ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით მოხდა გარიგების დადება. სასამართლო სხდომაზე მოწმეთა ახსნა-განმარტებით მათ მხოლოდ მოსარჩელის გადმოცემით შეიცვალა მხარეთა შორის გარიგების დადების შესახებ და უშუალოდ გარიგების დადებას ისინი არ ესწრებოდნენ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამართლიანი სასამართლოს პრინციპის დაცვის აუცილებლობით, სავალდებულოა პროცესის მონაწილეთა თანაბარ პირობებში არსებობა. მოცემულ შემთხვევაში, თუკი სასამართლო იმსჯელებს დაფარული გარიგების კონკრეტულ პირობებზე, ამ საკითხის შეფასება მოხდება მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტების პირობებში, ვინაიდან აღძრული სარჩელის ფარგლებში მოპასუხე თავის შესაგებელს წარმოადგენს მხოლოდ გარიგების ნამდვილობაზე აპელირებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებამ, სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა განმარტებებმა ვერ დაადასტურეს და ვერ მიუთითეს, რომ სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულების გაფორმებისას ადგილი ჰქონდა ამ ხელშეკრულების მონაწილეთა მხრიდან გარიგების მოტყუებით და გავლენის ბოროტად გამოყენებით დადების ფაქტს.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს

მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე მოსარჩელების მა-----ისა და მუ----- --ის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი შემდეგი ოდენობით: სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

9. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

10.1. 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, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და შესაბამისად უნდა გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 დეკემბრის გაჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნას უძრავ ქონებას მდებარე, საგარეჯოს რაიონი სოფელი ლ----- საკადასტრო კოდი N--.2-.5-.0--

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მა-----ისა და მუ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 დეკემბრის გაჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნას უძრავ ქონებას მდებარე, საგარეჯოს რაიონი სოფელი ლ----- საკადასტრო კოდი N--.2-.5-.0--.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სიღნაღის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

5. 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 სიღნაღის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მერაბ ღვინიაშვილი