



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

12 მარტი, 2019 წელი
თბილისი
საქმე №2ბ/6978-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ს----- მ-----

წარმომადგენელი - ა---- ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ---- ჭ-----, ს----- დ-----

წარმომადგენელი - ი----- (ლ---- ჭ-----ის წარმომადგენელი)

დავის საგანი - მინდობილობის ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ს----- მ-----ს სარჩელი მოპასუხეების - ლ---- ჭ-----ისა და ს----- დ-----ს მიმართ, კერძოდ, ს----- მ---

-----სა და ს----- დ-----ს შორის 2015 წლი 04 მარტს გაფორმებული N1-----
მინდობილობისა და ლ--- ჭ-----სა და ს----- დ-----ს შორის 2015 წლის 05
მარტს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის N1----- ხელშეკრულების
ბათილად ცნობის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დაახლოებით ორი წლის წინ მოხდა მოსარჩელის გამოსახლება სადავო უძრავი ქონებიდან და ამჟამად იქ ცხოვრობს მოპასუხის შვილი - ლ--- ჭ-----.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. 2015 წლის 04 მარტს ს----- მ-----მა, მის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, ს----- დ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება, ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი ყველა სახელმწიფო დაწესებულებასა და ორგანიზაციაში, მათ შორის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სანოტარო ბიუროში, რათა გამოესყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება: ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----. მინდობილობა გაიცა სამი თვის ვადით 2015 წლის ივნისის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მინდობილობა N1----- (ს.ფ. 20-21)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.3. 2015 წლის 05 მარტს ზ----- ხ-----სა და ს----- მ-----ს წარმომადგენელს ს----- დ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლების განხორციელების შესახებ, რომლის საფუძველზე, ზ----- ხ-----მა ს----- დ-----ს, როგორც მოსარჩელის წარმომადგენელს, მიჰყიდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----.

აღნიშნული ხელშეკრულების შედეგად 2015 წლის 05 მარტის მდგომარეობით იგივე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით კვლავ აღირიცხა ს----- მ-----ს სახელზე ყოველგვარი უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N1----- ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამოსყიდვის

უფლების განხორციელების შესახებ (ს.ფ. 22-25)

- 05/03/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 26-27)
- 29/01/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 18-19)
- 09/09/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 16-17)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.4. 2015 წლის 05 მარტს ს----- დ-----სა და ლ---- ჭ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ს----- მ-----მა, რომელიც მოცემული ხელშეკრულების დადების დროს წარმოდგენილი იყო წარმომადგენლის ს----- დ-----ს მიერ, ლ---- ჭ-----ს 27 000 აშშ დოლარად მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ლ---- ჭ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა სადავო უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- #1----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 28-31)
- 04/10/2017 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 32-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. იგი კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გარიგება, როგორც კერძო სამართლის უზოგადესი ცნება, გამოიყენება არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ კერძო სამართლის სხვა ნაწილებში. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში გარიგება კერძო საკუთრებასთან ერთად ეკონომიკის სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი ადგენს გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენის პრინციპს და გამორიცხავს ნების სიტყვასიტყვითი

გაგების პრინციპის გამოყენებას. გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენა მოითხოვს იმის გარკვევას, თუ რა იგულისხმეს გარიგების მონაწილეებმა გამოხატულ ნებაში. ეს კი იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ უპირატესობა მიენიჭოს მათ ნებას და არა გარიგებაში სიტყვიერად გამოხატულს. ამასთან, ნების გამოვლენის ინტერპრეტაციისთვის აუცილებელია იმის გათვალისწინებაც, თუ რა საბოლოო შედეგს ისახავდა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მიზნად. ამიტომ ნების გამოვლენის განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს, მათ შორის ის, თუ რა მიზანს ისახავდა მხარე ხელშეკრულების დადებისას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სადავოდ არის გამხდარი მის მიერ 2015 წლის 04 მარტს ს----- დ-----ზე გაცემული მინდობილობა და 2015 წლის 05 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ს----- დ-----მა ლ---- ჭ-----ს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, ს/კ NO-----.

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

სასამართლომ განმარტა, რომ 81-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების საფუძველად ქცეული მცდარი წარმოდგენა პირს ანიჭებს შეცილების უფლებას, თუ ის გამოწვეულია მისი კონტრაქტის მხრიდან მოტყუებით. გარიგების დადებისას მოტყუება ხელყოფს გარიგების მონაწილის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან დაკავშირებით და აქედან გამომდინარე ხელყოფს ნების გამოვლენის თავისუფლებას. ეს დანაწესი ემყარება მოსაზრებას, რომ ნების გამოვლენა მხოლოდ მაშინ შეიძლება იყოს სამუდამოდ ნამდვილი, როდესაც მისი გამოვლენის გადაწყვეტილება მხარეს მიღებული აქვს დამოუკიდებლად, საკუთარი გარიგებისმიერი თვითგანსაზღვრის ფარგლებში.

იმისათვის, რათა მოტყუებულ მხარეს ჰქონდეს 81-ე მუხლის მიხედვით გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლება, აუცილებელია, რომ მოტყუება გახდეს გარიგების დადების გადამწყვეტი მოტივი, ანუ აშკარა იყოს, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

ნების გამოვლენის თავისუფლების შეზღუდვის მომენტი ერთმანეთს ამსგავსებს შეცდომით და მოტყუებით დადებულ გარიგებებს, თუმცა განსხვავება მდგომარეობს იმაში, რომ მოტყუების შემთხვევაში ხელყოფა მეორე მხარის განზრახი მოქმედებით ხდება. განსხვავებით შეცდომისაგან, როდესაც ნების ნაკლის წყარო მისი გამომვლენელია, მოტყუებისას ნების ეს ნაკლი

განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის სამართლებრივად გასაკიცხი მოქმედებით, რომლის მიზანიც თავიდანვე ნების გამომვლენელისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნაა. ამ დროს ერთი მხარე მეორეს თავისი შეგნებული მოქმედებით გამოსცუებს ხოლმე ნების გამოხატვას. აქედან გამომდინარე, მოტყუებისას, ნების გამოხატვის თავისუფლება, რომელიც მხარეთა კერძო ავტონომიიდან წარმოსდგება, გაცილებით უფრო მეტად არის ხელყოფილი, ვიდრე შეცდომისას, რაც მოტყუებულს უპირობოდ ანიჭებს ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები დადებულია მოტყუებით.

მოსარჩელე მხარის მითითებით, ხელშეკრულების დადებისას ადგილი ჰქონდა მოპასუხე ს----- დ-----ს მხრიდან მოტყუებას. სასამართლომ განმარტა, რომ მოტყუება არის სიტუაცია, როცა ერთი მხარე მეორეს აწვდის არასწორ ცნობებს მისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების მნიშვნელოვანი ელემენტების თაობაზე ან წინასწარ განზრახ დუმს მათი ნამდვილი არსის თაობაზე. შესაბამისად, მოტყუებად ითვლება შეცდომის განზრახი, შეგნებული გამოწვევა. მოტყუებას საფუძვლად უდევს პირის შეგნებული მოქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს ნების გამომვლენის შეყვანას შეცდომაში, ანუ პირი ზემოქმედებს ამ უკანასკნელის ნებაზე და აღნიშნული ზემოქმედების შედეგად მიიღწევა მომტყუებლის მიერ ის შედეგები, რომელიც სურდა მას და რომელზეც შეძლო მეორე მხარის დაყოლიება. შესაბამისად, პირი აღნიშნული ზემოქმედების საფუძველზე თანახმაა დადოს გარიგება.

სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგება არის მის მონაწილე მხარის განსჯის შედეგი, რომელსაც გაცნობიერებული აქვს მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით. შესაბამისად, წარმოდგენილ შემთხვევაში გარდა მხარის სიტყვიერი განმარტებისა მოპასუხეების მხრიდან მოტყუების ფაქტის არსებობა ვერ იქნება დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით. მეტიც, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე მხარეს ხელშეკრულების მეორე მხარესთან კონტაქტი არ ჰქონია და შესაბამისად, რაიმე სახის ცრუ წარმოდგენებს თუ მათი მხრიდან არამართლობიერად დაყოლიებას ადგილი ვერ ექნებოდა. შესაბამისად, მხარის მითითება გარიგების მოტყუებით დადების თაობაზე გარდა მისი სიტყვიერი განმარტებისა, რასაც კატეგორიულად არ დაეთანხმა თავისი ახსნა-განმარტებით მოწინააღმდეგე მხარე, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, გამორიცხავს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის სამართლებრივ საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წარმოადგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მითითება გარიგების დადებისას ნების ნაკლის არსებობის თობაზე გარდა მისი სიტყვიერი განმარტებისა, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, გამორიცხავს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის სამართლებრივ საფუძველს.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა მოსარჩელის მიერ გაცხადებულ გარემოებაზე, რომ მან სრულყოფილად არ იცის ქართული ენა, შესაბამისად, მის მიერ გაცემული მინდობილობის შინაარსი მისთვის უცნობია, ხოლო ხელმოწერა კი უფრო კარნახის შედეგად „დაწერა“ ქართულად და სინამდვილეში მას ხელი არ მოუწერია, მით უმეტეს, რომ მან ქართულად წერა-კითხვა და საუბარი არ იცის.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული სადავო გარემოება წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. ამასთან, მინდობილობა არის ცალმხრივი გარიგება, რომელიც დაიდო ნოტარიუსთან, რაც გამორიცხავს რომელიმე პირის მიერ მოსარჩელეზე ზეწოლას ან/და რაიმე ინფორმაციის დამახინჯებულად თუ არასრულად მიწოდებას, ან თუნდაც მიუწოდებლობას, მით უმეტეს, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით მხარეს არ აქვს გაცხადებული. ასევე აღსანიშნავია, რომ ნოტარიუსი არ არის ის დაინტერესებული პირი, რომლისთვისაც მისი ინტერესების გათვალისწინებით მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენდა ის ფაქტი, რომ ს----- მ-----ს სწორედ ს----- დ-----ზე უნდა გაეცა მინდობილობა უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით. ამასთან, სანოტარო რეგულაციების თანახმად, გათვალისწინებულია ის სპეციალური პროცედურები, რომელის შესრულებაც ნოტარიუსისთვის სავალდებულოა, როდესაც მასთან მისულმა პირმა არ იცის სახელმწიფო ენა. შესაბამისად, ქართული ენის არ ცოდნა ნოტარიუსისთვის არ არის მინდობილობის გაცემაზე ხელშემშლელი გარემოება. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ გარემოებაზე, რომ ს----- მ-----ს მიერ არა გაკრული ხელით არის მხოლოდ მისი ხელმოწერა შესრულებული, არამედ ქართულ ენაზე გარკვევით წერია „ს----- მ----- წავიკითხე ვეთანხმები“. აღნიშნული ჩანაწერი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელემ იცის ქართული ენა, შეუძლია ქართულად წაკითხვა, გააზრება და ასევე წერა.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლო სხდომის მოსარჩელს მიერ დარბაზში თარჯიმნის მომსახურებით სარგებლობა ავტომატურ რეჟიმში არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მხარემ არ იცის ან სათანადოდ არ იცის ქართული ენა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებაზე, კერძოდ, ს----- ჩ-----ის ჩვენების მიხედვით არ დგინდება საქმეში არსებული

სადავო გარემოებები ხელშეკრულების დადებასთან მიმართებაში, შესაბამისად, მოწმის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას მოსარჩელის ოჯახური მდგომარეობის თაობაზე საქმესთან შემხებლობა არ გააჩნია. ამასთან, მოწმის მიერ გაცხადებული მოსაზრება, რომ მოსარჩელე არ გაყიდდა ბინას, აღნიშნული საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით არ დასტურდება. რაც შეეხება იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელეს და ს----- დ-----ს ჰყავთ საერთო შვილი, აღნიშნულს თავად მოსარჩელეს ადასტურებს. შესაბამისად, მითითებული გარემოება არის კიდევ ერთი საფუძველი იმისა, რომ ს----- მ----- სწორედ თავისი ნების შესაბამისად მოახდენდა ს----- დ-----ზე მინდობილობის გაცემას, მას ხელშეკრულების დადებაამდე და დადების შემდეგაც ჰქონდათ და ექნებოდათ კიდევ ერთმანეთთან კომუნიკაცია, შესაბამისად, სადავო გარემოება, რომ მოსარჩელისთვის უცნობი იყო თუ რაზე აწერდა ხელს და აღნიშნულს მხოლოდ 2017 წელს შეიტყობდა, საფუძველს მოკლებულია.

მოწმის სახით დაკითხულ ლ--- ჭ-----ისა და ლ-----ის ჩვენებებთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ მათი ჩვენებები შესაბამისობაშია შესაგებელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან. მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ლ--- ჭ-----ე არის მოპასუხის შვილი და სასამართლოს მიერ რომც არ მოხდეს მისი ჩვენების გაზიარება, როგორც დაინტერესებული პირისა, მოცემულ საქმეზე ნეიტრალურ პირს წარმოადგენს ლ-----ი, რომელმაც დაადასტურა ს----- მ-----სა და ს----- დ-----ს საერთო მიზანი უძრავი ოქნების გაყიდვის თაობაზე, ასევე დეტალურად აღწერა თუ როგორ და რა ვითარებაში მოხდა საცხოვრებელი სახლის დათვალიერება მათ შორის მაკლერის მონაწილეობით, ხელშეკრულების პირობების შეთანხმება და თანხის გადაცემა.

ამდენად, მოსარჩელის მხრიდან ნების გამოვლენის რაიმე სახის ნაკლს როგორც მინდობილობის გაფორმების დროს, ასევე უძრავი ქონების გაყიდვის დროს, ადგილი არ ჰქონია.

კიდევ ერთი გარემოება, რაზეც სასამართლომ გაამახვილა ყურადღება არის ს----- მ-----ს მიერ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მან მხოლოდ 2017 წლის იანვარში გაიგო, რომ იგი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, როდესაც გამოითხოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რის შემდეგაც გადაწყვიტა ედავა აღნიშნულ საკითხზე. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე 2017 წლის იანვარამდე გაცილებით ადრე იყო გამოსახლებული ქონებიდან, სავარაუდოდ 2015-2016 წლებში და არა 2017 წელს (მიუხედავად იმისა მხარე ორ წელს სასამართლო სხდომიდან თუ სარჩელის შემოტანიდან დაიანგარიშებს). შესაბამისად, მოსარჩელეს 2017 წალმდე უნდა სცოდნოდა თუნდაც გამოსახლების ფაქტიდან გამომდინარე, რომ იგი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე და აღნიშნული გარემოება ვერ იქნება მიბმული საჯარო რეესტრის ამონაწერის ამობეჭდვასთან, მით უმეტეს, რომ თავად მოსარჩელეს აქვს წარმოდგენილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც ლ--- ჭ-----ზე უძრავი

ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თარიღად მითითებულია 2015 წლის 05 მარტის ხელშეკრულება. უფრო მეტიც, თუკი მოსარჩელის მიერ 2017 წლის იანვარში გახდა ცნობილი, რომ იგი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, მან მხოლოდ 2017 წლის 20 ოქტომბერს წარმოადგინა სარჩელი სასამართლოში ზემოაღნიშნული მოთხოვნებით. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე კანონით დადგენილი წესით გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, იგი ვერ მიუთითებს სასამართლოსადმი მომართვის ხელშემშლელ გარემოებად სახელმწიფო ბაჟს. სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ თუკი ს----- დ-----სთვის მიზანი არ იყო უძრავი ქონების ნასყიდობა, იგი არ გააფორმებდა მინდობილობას და უძრავ ქონება ს----- მ-----ს საკუთრებიდან ისედაც გავიდოდა, ვინაიდან მოსარჩელეს ზ----- ხ-----თან მას უკვე დადებული ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. სწორედ უძრავი ქონების დაბრუნება და მისი რეალიზაცია იყო მიზანი მოსარჩელის, რაც განახორციელა კიდეც ს----- დ-----თან ერთად და რაც დასტურდება საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. ამასთან, თუკი გაცემული მინდობილობა არ იყო მოსარჩელის ნების შესაბამისი, აღნიშნული ასევე გავლენას ახდენს ზ----- ხ-----თან დადებულ ხელშეკრულებაზე, რაზეც მოსარჩელეს არ აქვს პრეტენზია და მისთვის მისაღებია სადავო მინდობილობის გაცემიდან მეორე დღეს სწორედ ს----- დ-----ს მონაწილეობით, როგორც ს----- მ-----ს წარმომადგენლისა, ჯერ ზ----- ხ-----თან დადებული ხელშეკრულება და იმავე დღეს იმავე ნოტარიუსთან მოგვიანებით დადებული ხელშეკრულება უკვე ლ---- ჭ-----სთან მიუღებელია.

აღნიშნული გარემოებები სასამართლოსთვის მნიშვნელოვანია სასამართლოს შინაგანი რწმენისთვის, რაც სრულად შეესაბამება საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. შესაბამისად, სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო გარიგებების დადების დროს, ს----- მ-----ს მოტყუებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად, არ არსებობს მინდობილობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით სასამართლოს უნდა დაედგინა როგორც სადავო მინდობილობის, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის წინაპირობების არსებობა. აპელანტის აზრით არ არსებობდა გარიგებების ბათილად ცნობის დამაბრკოლებელი გარემოება, რადგან მას და ს----- დ-----ს შორის არსებობდა განსაკუთრებული ნდობა, ამასთან ქართული ენის არცოდნის პირობებში მას არ ჰქონდა შესაძლებლობა აღექვა გარიგების შინაარსი. აპელანტის აზრით ლ---- ჭ----- არ წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს,

რადგან ნივთის შეძენის დროს მან იცოდა უძრავი ნივთის უფლებრივი ნაკლის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 04.03.2015 წ. ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა, რომლის საფუძველზეც ს----- მ-----მა ს----- დ-----ს მიანიჭა ყველა სახელმწიფო ორგანიზაციასა და დაწესებულებაში, მათ შორის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სანოტარო ბიუროში მისი წარმომადგენლობის უფლებამოსილება, რათა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- გამოესყიდა, არ წარმოადგენს ბათილ გარიგებას.

4.1.2. ს----- მ-----ს მითითებით, გარიგების (მინდობილობის) ბათილად ცნობის წინაპირობა, ს----- დ-----ს მიერ მისი მოტყუების ფაქტი მდგომარეობდა იმაში, რომ სადავო მინდობილობას ხელი მოაწერა მისი

შინაარსის თაობაზე ს----- დ-----სგან მიღებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით რწმუნებულების ტექსტის გაცნობის გარეშე, რადგან ქართულად წერა-კითხვის უნარი არ გააჩნია, რწმუნებულების გაფორმებისას ს----- დ-----მა განუმარტა, რომ ნოტარიუსთან ფორმდებოდა 23.01.2015 წელს მასსა და ზ----- ხ-----ს შორის გაფორმებული გარიგების შეწყვეტის შესახებ დოკუმენტი.

4.1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები. სარჩელის საფუძველი არის იმ ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ ფაქტობრივად მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას, აქედან გამომდინარე, სარჩელის საფუძვლის შეცვლა ნიშნავს იმ ფაქტობრივი გარემოებების შეცვლას, რომლებიც თავდაპირველად იყო მითითებული მოსარჩელის მიერ თავის სარჩელში. საკასაციო სასამართლომ თავის ერთ-ერთ განჩინებაში განმარტა, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს სარჩელზე უარის თქმის საფუძველი (იხ. მაგ. სუსგ Nას-690-651-2010). საკასაციო სასამართლოს განმარტებით სარჩელისაგან განსხვავებული სამართლის ნორმების გამოყენება არ გულისხმობს გარიგების შეცვლების საფუძვლის შეცვლას. მხარის განმარტება მის თაობაზე, რომ იგი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, სარჩელის ფაქტობრივი შემადგენლობის ნაწილია და არა ნორმატიული საფუძველი.

4.1.4. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა ს----- მ----- განმარტავს, რომ სადავო მინდობილობის გაფორმებასთან დაკავშირებით მისი ნების გამოვლენა მოხდა ს----- დ-----ს მიერ მისთვის არასწორი ინფორმაციის მიწოდების, მოტყუების საფუძველზე, კერძოდ, სადავო მინდობილობის გაფორმებისას ს----- დ-----მა განუმარტა, რომ ნოტარიუსთან ფორმდებოდა დოკუმენტი ზ----- ხ-----თან 23.01.2015 წელს დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლში მოცემულია „თვალსაჩინოების სტანდარტი“, რაც გამოხატულებას პოულობს ფრაზაში „აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.“ ამდენად, მოტყუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა უნდა შეეძლოს, რომელიც ნების გამომვლენის საფუძველი ხდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლის მიხედვით მოტყუებით დადებული გარიგება შეიძლება სადავო გახდეს ერთი წლის განმავლობაში. ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული ნორმით კანონმდებელმა განსაზღვრა შეცილების ვადა - 1 წელი იმ მომენტიდან, როდესაც შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ. პალატა განმარტავს, რომ შეცილება და ხანდაზმულობა განსხვავებული სამართლებრივი ინსტიტუტებია, სხვადასხვა სამართლებრივი შედეგებით. ხანდაზმულობა სამართალში ფაქტის საკითხია და მასზე მითითება მოპასუხის ვალდებულებაა, განსხვავებით შეცილების ინსტიტუტისგან. საცილო გარიგებებში, შეცილების ვადა სარჩელის მატერიალური დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილების წინაპირობაა, რომლის გამორკვევა საკუთრივ მოსამართლის ვალდებულებას წარმოადგენს, რადგან შეცილების განხორციელება ვადაში მუხლის ნორმატიული შემადგენლობის კომპონენტია. არ აქვს მნიშვნელობა, მოპასუხე უთითებს თუ არა მოსარჩელის მიერ გამოყენებულ, გარიგების შეცილების ვადაზე, მოსამართლემ თავად უნდა გამოარკვიოს, თუ როდის და რა მეთოდით გახდა საცილო მოსარჩელემ სადავო გარიგება. თუკი სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ არ გამოიყენა შეცილების ვადა, იმისდა მიუხედავად, მოპასუხე უთითებს თუ არა ამ გარემოებაზე, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, განსხვავებით ხანდაზმულობის ინსტიტუტისგან, როცა ხანდაზმული სარჩელის დაკმაყოფილებაცაა შესაძლებელი, თუკი მოპასუხე არ უთითებს ხანდაზმულობასთან დაკავშირებულ ფაქტებზე.

ამგვარად, შეცილების ვადის დინება იწყება მოტყუებულის მიერ შეცდომისა და იმ გარემოების აღმოჩენის შემდეგ, რომ ეს შეცდომა მეორე მხარის ტყუილით იყო განპირობებული. დანაწესი მოითხოვს პოზიტიურ ცოდნას, რასაც გაუფრთხილებლობით არცოდნას ვერ გავუთანაბრებთ. ამ დროს საკმარისი არ არის არც უბრალო ეჭვი მეორე მხარის ტყუილთან დაკავშირებით, ისევე როგორც

მხოლოდ ნივთის ნაკლის შესახებ ცოდნა; **აუცილებელია, მოტყუების ფაქტის გაცნობიერება, თუმცა თავის მხრივ არ არის აუცილებელი მისი თითოეული დეტალის ცოდნა.**

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავო მინდობილობის ბათილად ცნობას იმაზე მითითებით მოითხოვს, რომ მინდობილობა ხელმოწერილი იქნა ს----- დ-----ს მიერ ცრუ ინფორმაციის მიწოდების შედეგად, თავად კი ქართული ენის წერა-კითხვის არცოდნის გამო არ გაცნობია დოკუმენტის შინაარს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკითხი იმის მიხედვით უნდა გადაწყდეს, თუ როდის გახდა ცნობილი ს----- მ-----სთვის ს----- დ-----ს მიერ მისი მოტყუების შესახებ, კერძოდ, მასზედ, რომ მან 04.03.2015 წელს ნოტარიუსთან ხელი არა 23.01.2015წ. სესხის და იპოთეკის შეწყვეტის შესახებ დოკუმენტს, არამედ ს----- დ-----სთვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გამოსყიდვის და შემდგომში მისი განკარგვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ მინდობილობას მოაწერა ხელი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო მინდობილობის კანონიერება დამოკიდებულია ს----- მ-----ს მიერ 04.03.2015 წელს გამოვლენილი ნების ნამდვილობაზე და იმ გარემოებაზე ამ უკანასკნელმა კანონით დადგენილ ვადაში განახორციელა თუ არა ს----- დ-----სთვის უძრავი ნივთის გამოსყიდვის და შემდგომში განკარგვის უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე 04.03.2015 წელს გამოვლენილი ნების შეცილება.

ამ მიმართებით სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიპყრობს სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას ს----- მ-----ს ახსნა-განმარტებაზე, სადაც ამ უკანასკნელმა განმარტა, რომ უკვე ოთხი წელია სადავო სახლში აღარ ცხოვრობს. პოლიციამ ოთხი წლის წინ გამოასახლა, ოთხი წელი გავიდა აპრილში. (12:43:02-12:43:15; 12:42:43) მოსარჩელე აპელანტი მხარის ზემოაღნიშნული ახსნა-განმარტების შედეგად სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტს მასზედ, რომ მოსარჩელისთვის შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ ცნობილი გახდა 2015 წლის აპრილის თვეში, როდესაც ის პოლიციის მეშვეობით, როგორც სადავო საცხოვრებელი ბინის უკანონო მფლობელი ბინიდან გამოასახლეს. შესაბამისად, შეცილების ერთწლიანი ვადის ათვლის მომენტად მიჩნეული უნდა იყოს სადავო საცხოვრებელი ბინიდან მოსარჩელის გამოსახლების მომენტი - 2015 წლის აპრილი. საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ ს----- მ-----მა ს----- დ-----სთვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გამოსყიდვის და შემდგომში მისი განკარგვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ მის მიერ გამოვლენილი ცალმხრივი გარიგების, როგორც საცილო გარიგების შედავება სასამართლოში 20.10.2017 წელს სარჩელის აღძვრამდე განახორციელა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ს----- მ-----ს კანონით დადგენილ

ერთწლიან ვადაში არ მოუხდენია ნების ნაკლის მქონე 2015 წლის 04 მარტის მინდობილობის, როგორც ცალმხრივი გარიგების შედავება, მითუმეტეს, რომ არ დასტურდება არც შეცილების ადრესატისადმი ნების გამოვლენის და არც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის დამაბრკოლებელი გარემოებების არსებობა.

4.1.5. სააპელაციო სასამართლო შენიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლით დადგენილი შეცილების ვადის ამოწურვა მოთხოვნას არა მხოლოდ განუხორციელებელს ხდის, არამედ სრულებით აქარწყლებს მას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ს----- მ-----ს არ განუხორციელებია მის მიერ 04.03.2015 წლის საცილო გარიგებაში გამოვლენილი ნების შეცილება. შესაბამისად, კანონით დადგენილ ერთ წლიან ვადაში შეცილების უფლების გამოუყენებლობამ სამართლებრივი ნამდვილობის ძალა მიანიჭა 04.03.2015წ. საცილო გარიგებას, რაც თვის მხრივ გამორიცხავს მის ბათილობას. უფრო მეტიც, გათვალისწინებით იმისა, რომ შეცილების გამოუყენებლობის გამო უკვე ამ ეტაპზე აღარ არსებობს ამ საცილო გარიგების გაბათილების წინაპირობები და გარიგება ითვლება ნამდვილ გარიგებად, შესაბამისად მის საფუძველზე 05.03.2015 წელს ს----- დ-----ს, როგორც ს----- მ-----ს წარმომადგენელს და ლ---- ჭ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაც კანონიერია, მითუმეტეს, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებით სამართლებრივად ვარგისი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ ლ---- ჭ-----, უძრავი ნივთის არაკეთილსინდისიერი შემძენია.

საბოლოოდ, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის სამართლებრივ დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ და მასში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ პუნქტის შესაბამისად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ს----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე /

/გოდერძი

გიორგიშვილი /