



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2018 წელი

თელავი

შესავალი ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო ჩაფურიშვილი

მოსარჩელე, თავდაპირველი სარჩელით - ი---- ბ-----ი
წარმომადგენელი - ლ---- გ-----ი
მოპასუხე, თავდაპირველი სარჩელით - ე----- ბ-----ი
წარმომადგენელი - თ---- მ-----ი
დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმება, უძრავი ქონების
მოპასუხისაგან გამოთხოვა

მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელით - ე----- ბ-----ი
წარმომადგენელი - თ---- მ-----ი
მოპასუხეები, შეგებებული სარჩელით - ი---- ბ-----ი, ლ---- ო-----
-ი, ჯ----- ბ-----ი
წარმომადგენელი - ლ---- გ-----ი
დავის საგანი - უძრავი ნივთების უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, თავდაპირველი სარჩელით:

1.1. გაუქმდეს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 2010 წლის 23 აგვისტოს
გაფორმებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება და გაჩუქებული
ქონება საკადასტრო კოდით N5-.2----- გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხისაგან.

თავდაპირველი სარჩელის არსი:

სარჩელის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თელავი, ჭ----- საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო მოსარჩელის სახელზე. სახლი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ჰქონდა პაპისგან, ნ----- ბ-----ისაგან. ამავე სახლში ცხოვრობდა მოპასუხე ე----- ბ-----ი თავის ქალიშვილთან ერთად. 2010 წელს მოსარჩელეს ჰქონდა ფინანსური პრობლემა, რის გამოც შესაძლებელი იყო სახლის რეალიზაციის საკითხი დამდგარიყო, ამიტომ გადაწყვიტეს სახლის მოპასუხის სახელზე აღრიცხვა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელის დაოჯახების შემდეგ ე----- ბ-----ის დამოკიდებულება მოსარჩელესა და მის ცოლთან დაიძაბა. მოსთხოვა რომ თუ მშვიდად ცხოვრება უნდოდა ბინა შეეძინა მისთვის თუ არადა ემუქრებოდა რომ მას ყველას გაასახლებდა „თავისი“ სახლიდან. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად მოპასუხემ რამოდენიმეჯერ წამოიწყო ჩხუბი, რასაც თვითონაც აჰყვა და მოპასუხემ ამის გამო პოლიციაც გამოიძახა.

1.2. მოპასუხის პოზიცია, თავდაპირველ სარჩელზე:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით არ ცნო სარჩელი და განმარტეს, რომ მოსარჩელეს სხვა საცხოვრებელი სახლი ნამდვილად არ აქვს, მაგრამ ე----- ბ-----ს არ განუზრახავს მოსარჩელის და მისი ცოლშვილის სახლიდან გამოსახლება პირიქით ი---- ბ-----მა და მისმა მეუღლემ ყველა ღონე იხმარეს რომ ე----- ბ-----ი და მისი ქალიშვილი მარიამი კუთვნილი სახლიდან წასულიყვნენ. 2014 წელს ი---- ბ-----მა ბანკ „კონსტანტადან“ აიღო სესხი 26000აშშ დოლარის ოდენობით, რა დროსაც იპოთეკით დაიტვირთა სადავო უძრავი ნივთი, მოსარჩელე დას სთხოვდა პირად თავდებობასაც ხელფასის უზრუნველყოფით, რაზედაც მოპასუხე წინააღმდეგი იყო. უკანასკნელი 1 წლის განმავლობაში მოსარჩელე ი---- ბ-----ი სხვადასხვა მიზეზითა და საფუძვლით რეგულარულად ძალადობდა დაზე და დისშვილზე, რის გამოც 2015 წლის 29 ნოემბერს მოპასუხე იძულებული გახდა დახმარებისათვის მიემართა პოლიციისათვის და ოჯახური ძალადობის მსხვერპლის სტატუსი მიეღო. შემაკავებელი ორდერის ვადის ამოწურვამდე, რათა ე----- ბ-----ს თავი დაეცვა მორიგი ძალადობისგან იძულებული გახდა კუთვნილი სახლიდან წასულიყო და ქირით გადასულიყო.

1. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ე----- ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა:

- მოპასუხეების ი---- ბ-----ის, ლ---- ო-----ის და ჯ----- ბ-----ის და მათთან მყოფი პირების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ე----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთები, მდებარე ქ. თელავი, ჭ-----, ს/კ N5-.2----- და ს/კ N5-.2-----

შეგებებული სარჩელის არსი:

ე----- ბ-----ს ქ. თელავში, ზ-----ში ნაჩუქრობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით ერიცხება ორი უძრავი ნივთი ს/კ N5-2----- და ს/კ N5-2----- ჩუქებისას ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთები წარმოადგენდნენ ერთ მთლიანობას, კერძოდ მიწის ნაკვეთს N5------. ჩუქების საფუძველი კი გახდა მოპასუხე ი---- ბ-----ის მადლიერება დისადმი, როდესაც ვინმე თემურ უძილაურის დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად იგი სასიკვდილოდ იქნა დაჭრილი და მხოლოდ ე----- ბ-----ის თავდადებული ზრუნვით გადარჩენილი. მას შემდეგ, როდესაც ი---- ბ-----ი დაქორწინდა მის მეუღლეს ე----- ბ-----ის და მისი შვილის მიმართ გაუჩნდა პრეტენზიები, აღარ სურდა მათთან ერთად თანაცხოვრება და დაუწყო მეუღლეს წაქეზება, რათა ნაჩუქარი უძრავი ნივთი მისთვის დაებრუნებინა. ამას დაერთო ისიც, რომ 2014 წელს ი---- ბ-----ს დასჭირდა სესხი, რა დროსაც იპოთეკით დაიტვირთა ე----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი ს/კ N5-2----- 2015 წლის 29 ნოემბერს ი---- ბ-----ის მხრიდან ოჯახური ძალადობის აღსაკვეთად ე----- ბ-----ი იძულებული გახდა დახმარებისათვის მიემართა პოლიციისათვის.

2. მოპასუხის პოზიცია, შეგებებულ სარჩელზე:

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მხარემ არ ცნეს შეგებებული სარჩელი და განმარტეს, რომ არ ეთანხმებიან სასარჩელო მოთხოვნას, ი---- ბ-----ს შემოტანილი აქვს სარჩელი ჩუქების გაუქმებასთან დაკავშირებით და ითხოვენ არ დაკმაყოფილდეს შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლობის გამო.

3.1. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არსებობს.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2010 წლის 23 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე თავდაპირველ სარჩელში მოსარჩელე ი---- ბ-----მა თავის დას, ამავე სარჩელში მოპასუხეს ე----- ბ-----ს აჩუქა უძრავი ნივთი(საცხოვრებელი სახლი და კომერციული ფართი) ს/კ N5-2----- და ს/კ N5-2-----

გაჩუქებული უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო მოსარჩელე ი---- ბ-----ის სახელზე,რაც ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ჰქონდა პაპისგან ნ----- ბ-----ისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ.16-17)

3.2.2. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ თავდაპირველ სარჩელში მოსარჩელე ი--- ბ-----ი და მოპასუხე ე----- ბ-----ი არიან დამა. ასევე დადგენილია ის გარემოებაც რომ ი--- ბ-----ის ავადმყოფობის დროს ე----- ბ-----ი ზრუნავდა მასზე.

აგრეთვე დადგენილია ის გარემოებაც, რომ ი--- ბ-----თან ერთად სადავო საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობენ ი--- ბ-----ის მეუღლე შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე ლ--- ო-----ი, მათი მცირეწლოვანის შვილი და აგრეთვე მოსარჩელისა და მოპასუხის მამა, ასევე შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე, ჯემალ ბ-----ი.ამავე სახლში ცხოვრობდა შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე ე----- ბ-----ი და მისი შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ე----- ბ-----ის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 65-68)

3.2.3. საცხოვრებელი სახლი და სახლის ეზოში არსებული კომერციული ფართი ჩუქების ხელშეკრულებით სარჩელის აღძვრის დღისათვის ირიცხებოდა მოპასუხის სახელზე. კომერციული ფართი მოსარჩელე მხარის განმარტებით, იპოთეკით იყო დატვირთული, და მან ველარ შეძლო მუშაობა და სესხის დაფარვა, რის გამოც მიექცა გამსესხებელის მიერ სარეალიზაციოდ. აღნიშნულიდან გამომდინარე ი--- ბ-----მა საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა. დღეის მდგომარეობით ე----- ბ-----ის სახელზე ირიცხება მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ჩუქების ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17, ს.ფ. 18-22)

-მოსარჩელე მხარის განმარტება(ოქმი)

3.2.4. შეგებებულ სარჩელში მოპასუხეებს ჯემალ ბ-----ს, ლ--- ო-----ს, ი--- ბ-----ს და მათ მცირეწლოვან შვილს სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს დადგენილება (ს.ფ. 25-28)

3.2.5. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ თავდაპირველ სარჩელში მოსარჩელე ი--- ბ-----სა და მოპასუხე ე----- ბ-----ს შორის ურთიერთობა დაიძაბა და მუდმივი კონფლიქტის სახე მიეცა 2015 წლის ზაფხულიდან.მოწმეთა ჩვენებების თანახმად მას შემდეგ, რაც ი--- ბ-----ი

დაოჯახდა მხარეთა შორის დაიწყო კონფლიქტი. მოპასუხეს არ მოწონდა ი---- ბ-----თან მისული სტუმრები, რის გამოც ხდებოდა კონფლიქტი და იქ მცხოვრებ პირებს ემუქრებოდათ გასახლებით.

ერთ-ერთი კონფლიქტის დროს მოპასუხის მიერ გამოძახებული იქნა პოლიცია და შედგენილი იქნა შემაკავებელი ორდერი მოსარჩელის მიმართ, რომელსაც აეკრძალა ფიზიკური და ფსიქოლოგიური ძალადობა მოპასუხის მიმართ და ერთი თვე მოსარჩელე ი---- ბ-----ი ცხოვრობდა ხან სასტუმროში და ხან ნათესავთან. ასევე დადგენილი ის გარემოებაც, რომ თავდაპირველ სარჩელში მოპასუხე, ე----- ბ-----ი, გადავიდა ქირით სხვაგან საცხოვრებლად და დღეის მდგომარეობით აღარ ცხოვრობს მისთვის ნაჩუქარ სახლში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შეგებებულ სარჩელში მოპასუხეთა განმარტება(ოქმი)

-მოწმეთა ავთანდილ გრიშკაშვილის, ლიანა სამადაშვილის, არჩილ ო-----ის, შოთა ბ-----ის ჩვენებები(ოქმი)

-თელავის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება შემაკავებელი ორდერის დამტკიცების შესახებ (ს.ფ. 25-28)

3.2.6. ე----- ბ-----ს ქ. თელავში, ჭ-----ში ნაჩუქრობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით ერიცხება ერთი უძრავი ნივთი ს/კ N5-2----- .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 65-68)

საქართველოს 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.

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

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი და შეგებებული სარჩელი, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი, მიიჩნია რომ თავდაპირველი სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე, 525-ე, 529-ე, 530-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის თანახმად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით. სსკ-ის კოდექსის 525-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოძრავ ნივთზე ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება ნივთის გადაცემის მომენტიდან. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულებით გამჩუქებელი დასაჩუქრებულს საკუთრებაში გადასცემს ნივთს. ჩუქების ობიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქონება, რომელიც კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში ბრუნვის ობიექტს წარმოადგენს და რომლის კანონის საფუძველზე ბრუნვიდან არ არის ამოღებული. იმ შემთხვევაში, თუ ჩუქების საგანს უძრავი ქონება წარმოადგენს, მაშინ ხელშეკრულების წერილობით ფორმით დადება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თელავში ი-----ში მდებარე 500 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 116 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა, 23.08.2010 წლამდე, მოსარჩელე ი---- ბ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა, სადაც ცხოვრობდნენ მოსარჩელე ი---- ბ-----ი, მოპასუხე ე----- ბ-----ი, მათი შვილი და მოსარჩელისა და მოპასუხის მამა ჯემალ ბ-----ი, რომელიც ე----- ბ-----ის შეგებებულ სარჩელში მოპასუხედ არის დასახელებული.

2010 წლის 23 აგვისტოს კი დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ე----- ბ-----ს საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელის კუთვნილი ორი უძრავი ქონება, რომელსაც მინიჭებული ჰქონდა ერთ

საკადასტრო კოდი. ე----- ბ-----ი კი საჯარო რეესტრში ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა და ორი საკადასტრო კოდით იქნა აღრიცხული ქონება მის სახელზე.

ამდენად, მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან მოპასუხე ამ ქონების ერთადერთ მესაკუთრედ აღირიცხა. მოსარჩელე ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმებას, მოპასუხის მხრიდან მიძიმე შეურაცხყოფის და უმადურობის გამოჩენის, აგრეთვე გამჩუქებლის მიძიმე მდგომარეობაში აღმოჩენის საფუძვლით მოითხოვს. შესაბამისად, განსახილველი საქმე ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმის, კერძოდ 529-530-ე მუხლთან მიმართებით უნდა გადაწყდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ჩუქება შეიძლება გაუქმდეს, თუ დასაჩუქრებული მიძიმე შეურაცხყოფას მიაყენებს, ან დიდ უმადურობას გამოიჩენს მჩუქებლის ან მისი ახლო ნათესავის მიმართ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველს, მითითებული ნორმით, დასაჩუქრებულის მიერ მჩუქებლის ან მისი ახლო ნათესავის მიმართ დიდი უმადურობის გამოჩენა ან მიძიმე შეურაცხყოფის მიყენება წარმოადგენს. აღნიშნული ნორმის მეორე ნაწილით კი, თუ ჩუქება გაუქმდება, მაშინ გაჩუქებული ქონება შეიძლება გამოთხოვილ იქნეს მჩუქებლის მიერ.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებელი მჩუქებლისგან ქონებრივი სიკეთის უსასყიდლოდ მიღების სანაცვლოდ დასაჩუქრებულს ზნეობრივი ქცევის ვალდებულებას აკისრებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუკი დასაჩუქრებული მიძიმე შეურაცხყოფას მიაყენებს ან უმადურობას გამოიჩენს მჩუქებლის ან მისი ახლო ნათესავის მიმართ, ზნეობრივ ფასეულობათა დაცვა ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმებით ხდება, რასაც თან ახლავს სათანადო სამართლებრივი შედეგი – მჩუქებლისათვის გაჩუქებული ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება.

ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა [...] „მსგავსი მოთხოვნის შემთხვევაში, მოსარჩელის განსასაზღვრია, რომელ ქმედებას მიიჩნევს უმადურობად ან შეურაცხყოფად, თუმცა კონკრეტული ფაქტი წარმოადგენს თუ არა ისეთი სახის შეურაცხყოფას, ან უმადურობას, რაც ჩუქების გაუქმებას შეიძლება დაედოს საფუძვლად, სასამართლოს შეფასების საგანია და არა თავად მოსარჩელის. სასამართლომ მხარეთა ურთიერთდამოკიდებულების, მათი შეხედულებების, თავად ქმედების შეფასების, ასევე, კონკრეტულ საზოგადოებაში არსებული წეს-ჩვეულებებისა და დამკვიდრებული მოსაზრებების გათვალისწინებით უნდა განსაზღვროს, იჩენს თუ არა დასაჩუქრებული უმადურობას გამჩუქებლის მიმართ, ან არის თუ არა მისი ქმედება შეურაცხმყოფელი. ამ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია თავად მხარის

სუბიექტური დამოკიდებულება კონკრეტული ქმედების მიმართ, მაგრამ გადამწყვეტი ამ ქმედების შეფასებაა, იმ თვალსაზრისით, რომ სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლიდან გამომდინარე, დასაჩუქრებულის არა ყოველგვარი გასაკიცხი ქმედება იძლევა ჩუქების გაუქმების საფუძველს, არამედ მხოლოდ მძიმე შეურაცხყოფა და დიდი უმადურობა“ (იხ. სუსგ №ას-1235-1176-2014, 2015 წლის 24 თებერვალი)

ამდენად, ჩუქების მოშლას იწვევს არა ყოველგვარი ზნეობის საწინააღმდეგო მოქმედება, არამედ მძიმე შეურაცხყოფა და დიდი უმადურობა. თუ რა სახის შეურაცხყოფაა პირისათვის მძიმე ან რას მიიჩნევს დიდ უმადურობად, ეს მოსარჩელის განსასაზღვრია და სასამართლოს მხრიდან შეფასების საგანია.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის (ჩუქების) დროს, დასაჩუქრებულის ქონების გაზრდა ხდება მისი მხრიდან საპასუხო შესრულების გარეშე. ჩუქების ხელშეკრულება, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობა ავალდებულებს დასაჩუქრებულს მჩუქებლის მიმართ მძიმე შეურაცხყოფის მიყენებისა და დიდი უმადურობის გამოჩენისგან თავის შეკავებას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის განხილვის შედეგად, მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის მძიმე შეურაცხყოფის მიყენების ან/და დიდი უმადურობის გამოჩენის ფაქტის დადასტურება მოხდა. (რაც გამოიხატა 2015 წლის ზაფხულიდან მოპასუხე მხრიდან მოსარჩელის მიმართ მუდმივი კონფლიქტის არსებობაში, მუდმივ მუქარაში რომ ყველას გაასახლებდა მისი კუთვნილი სახლიდან).

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის თანახმად, თუ ჩუქების შემდეგ მჩუქებელი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა და არ შეუძლია საკუთარი თავის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების რჩენა, მას უფლება აქვს დასაჩუქრებულს მოსთხოვოს გაჩუქებული ნივთი, თუ ეს უკანასკნელი რეალურად არსებობს და დაბრუნება დასაჩუქრებულს არ ჩააყენებს მძიმე მდგომარეობაში. გაჩუქებული ნივთის გამოთხოვა არ შეიძლება, თუ გამჩუქებელმა განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით ჩაიგდო თავი მძიმე მდგომარეობაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარდა სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლში მითითებული გარემოებებისა (მძიმე შეურაცხყოფა, დიდი უმადურობა) ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი შეიძლება ჩუქების ხელშეკრულების დადების შემდეგ გამჩუქებლის მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩენა გახდეს.

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო კოდექსის 526-ე და 530-ე მუხლებთან დაკავშირებით, ერთ-ერთ სამოქალაქო საქმეზე განმარტა შემდეგი [..] „მითითებული მუხლის მიზნებისათვის, ქონების გაჩუქების შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ქონება არის გამჩუქებლის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების საარსებო წყარო, ანუ, ამ ქონების მეშვეობით გამჩუქებელი შემოსავალს უნდა იღებდეს და გაჩუქების შემდეგ აღარ უნდა

რჩებოდეს შემოსავლის სხვა წყარო, რომელიც მისი აუცილებელი მოთხოვნების დაკმაყოფილებას უზრუნველყოფს. საცხოვრებელი სახლის გაჩუქება, თავისთავად, არ გულისხმობს საარსებო წყაროს მოსპობას. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, თუ ერთადერთი საცხოვრებელი სახლის გაჩუქების შემდეგ გამჩუქებელი, უხეშად რომ ითქვას, ქუჩაში რჩება, მას ხელშეკრულების გაუქმება შეუძლია, მოითხოვოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე და არა 526-ე მუხლის საფუძველზე, ვინაიდან, ქონების გაჩუქების შემდეგ იგი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა, 526-ე მუხლი კი, ეხება შემთხვევას, როდესაც, ქონების გაჩუქების შემდეგ გამჩუქებელი შემოსავლის გარეშე რჩება, ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 530-ე მუხლის საფუძველზე მოთხოვნის უფლება გააჩნია მხოლოდ გამჩუქებელს, 526-ე მუხლის საფუძველზე კი, გამჩუქებლის კმაყოფაზე მყოფ პირებსაც. (იხ. სუსგ №ას-257-247-2013, 2013 წლის 10 ივლისი)

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ჩუქების შემდეგ მჩუქებელი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა და არ შეუძლია საკუთარი თავის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების რჩენა, მას უფლება აქვს დასაჩუქებულს მოსთხოვოს გაჩუქებული, თუ ეს უკანასკნელი რეალურად არსებობს და დაბრუნება დასაჩუქრებულს არ ჩააყენებს მძიმე მდგომარეობაში. მითითებული ნორმა დასაშვებად თვლის ჩუქების გაუქმებას, შემდეგი ფაქტობრივი წანამძღვრების არსებობისას: ა) თუ ჩუქების შემდეგ მჩუქებელი აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, მისი განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის გარეშე; ბ) თუ რეალურად არსებობს გაჩუქებული ნივთი; და გ) თუ გაჩუქებულის დაბრუნება დასაჩუქრებულს არ ჩააყენებს მძიმე მდგომარეობაში.

მოცემულ შემთხვევაში არსებობს გაჩუქებული ნივთი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე, მოპასუხის მხრიდან სახლიდან გამოსახლებით და საცხოვრებელი სახლით სარგებლობის აკრძალვით, მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდება, რადგან მას სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია და არც შესაძლებლობა აქვს იმისა, რომ მან საცხოვრებელი პირობების შექმნა შეძლოს, პრიქით გააუარესდა ეკონომიკური მდგომარეობა (მან ვეღარ შეძლო კრედიტის გადახდა, რის გამოც სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული ქონება). ეს გარემოება კი წარმოადგენს ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების და გაჩუქებული ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში დაბრუნების მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს. მოცემულ შემთხვევაში თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილება კი გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც გამოტანილი იქნა გადაწყვეტილება ეკისრება მეორე მხარეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე თელავის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით სარჩელის აღძვრამდე გამოყენებულია უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ი---- ბ-----ის დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს 2010 წლის 23 აგვისტოს მოსარჩელე ი---- ბ-----სა და მოპასუხე ე----- ბ-----ს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თელავი, ი----- (საკადასტრო კოდი №5-2-----) და ქონება გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხე მხარისაგან.
3. მოპასუხე ე----- ბ-----ს მოსარჩელე ი---- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის, ანაზღაურება;
4. არ დაკმაყოფილდეს ე----- ბ-----ის შეგებებული სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.
5. შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე ე----- ბ-----ს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაეთვალოს გადხადილად.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თელავის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
7. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მარინე ცერცვაძე