



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

18 ივნისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე - მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი - მირანდა ბარბაქაძე

მოსარჩელე - 1. შპს „ბ-----“

დირექტორი - გ-----ი ნ-----ე

2. გ-----ი ნ-----ე

წარმომადგენელი - ი--- გ-----ე

მოპასუხეები - 1. ც----- ჩ-----ე (წარმომადგენელი-ზ----- მ-----ე),

2. დ----- ჯ-----ი

3. ნ--- გ-----ე

წარმომადგენელი - ა----- მ-----ი

დავის საგანი: ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2009 წლის 07 ივლისის უსასყიდლოდ გადაცემის (ჩუქების) შესახებ ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულების რეგისტრაცია (ჩანაწერი) საჯარო რეესტრში, სასტუმროს 561.57 კვ.მ ნაწილში, მდებარე ბ-----, წ-----ის ქ.#1. მათ შორის პირველი სართულის სასარგებლო ფართი 195.26 კვ.მ; მე-2 სართულის სასარგებლო ფართი 172.27 კვ.მ; მე-3 სართულის სასარგებლო ფართი - 194.04 კვ.მ, ხოლო 77.7 კვ.მ ფართი მხარეებს დარჩეთ საერთო სარგებლობაში (სარეგ. # 3-----);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2009 წლის 07 ივლისის უსასყიდლოდ გადაცემის (ჩუქების) შესახებ ხელშეკრულება 387.9 კვ.მ მიწის ნაწილში, მდებ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1, ნაკვეთის წინა ნომერი 3----- და ამ ხელშეკრულების

რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 29 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1ს/კ 3----- და ამ ხელშეკრულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელები შესაბამისად ითხოვენ ამ ქონებებზე მესაკუთრედ ცნობას.

(იხ. დაზუსტებული სარჩელი და მოთხოვნა, ტომი 1, ს/ფ 81- 95, ს/ფ 237-238)

დაზუსტებული სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელის მითითებით, 2006 წლის 07 თებერვალს აუქციონის წესით შეიძინა სასტუმროს სამსართულიანი შენობა მდებარე ქ. ბ-----ში, წ-----ის ქ. #1-ში, 1258 კვ.მ, რაზეც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება #3. ასევე შენობის ქვეშ და მის გარშემო 1000 კვ.მ მიწა და დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში როგორც ფიზიკურმა პირმა. ამ შენობაში ცხოვრობენ „ლტოლვილები“ სახელმწიფოს მიერ ბინით დაკმაყოფილებამდე, თუმცა ამის ვალდებულება შპს-ს არცერთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ არის.

2007 წელს ც----- ჩ-----ესთან ერთად დააფუძნა შპს „ბ-----“, რომლის საწესდებო კაპიტალში ჩადო მის საკუთრებაში არსებული აღნიშნული სასტუმროს შენობა. ორივე პარტნიორის წილი განისაზღვრა 50%-50%, თუმცა ც----- ჩ-----ეს არანაირი შენატანი არც უძრავი და არც მოძრავი ნივთის სახით არ განუხორციელებია. ც----- ჩ-----ის მეუღლის ზ----- მ-----ის ფსიქოლოგიური ზემოქმედებისა და მუქარის გზით მან როგორც შპს „ბ-----“ დირექტორმა, 2009 წლის 07 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე, ც----- ჩ-----ეს უსასყიდლოდ გადასცა ზემოაღნიშნული სასტუმროს შენობის 561.57 კვ.მ, ასევე როგორც ფიზიკურმა პირმა უსასყიდლოდ გადასცა 387.90 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც აღირიცხა მისსავე საკუთრებაში. ც----- ჩ-----ემ ქონების გადაფორმებიდან მეორე დღესვე უძრავი ქონების ნაწილი მიჰყიდა შპს „პ--“-ს აფთიაქს 2009 წლის 09 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 195.26 კვ.მ პირველ სართულზე 35000 აშშ დოლარად და მისი ქონებით შანტაჟისა და მუქარის გზით, უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. მან ასევე 2016 წლის 29 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაყიდა 366 კვ.მ ფართი მე-2 და მე-3 სართულებზე 20000 აშშ დოლარად, მიუხედავად იმისა, რომ მან მყიდველებს უთხრა ქონების სადავოობის თაობაზე. ამიტომ ისინი არიან არაკეთილსინდისიერი მყიდველები. საჯარო რეესტრის მიერაც არ უნდა მომხდარიყო ამ ხელშეკრულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რადგან გ----- ნ-----ის, როგორც **თანამესაკუთრის თანხმობა იყო საჭირო ამისათვის.**

მას არ გამოუხატავს ნამდვილი ნება ქონების გაჩუქებისას, ეს გამოწვეული იყო ფსიქოლოგიური ზემოქმედებით, რის გამოც ეს ხელშეკრულებები ბათილია. გარდა უძრავი ქონების ½ საკუთრებაში გადაცემისა, მათ **სასარჩელო**

მოთხოვნას წარმოადგენს ცალმხრივი ნების ბათილობიდან გამომდინარე, სადაო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაბრუნება.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა დამატებით მოითხოვა, საერთო სარგებლობაში არსებულ მესამე სართულის ფართზე შეთანხმების ბათილობა და საჯარო რეესტრში 2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმება სკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა - დ----- ჯ-----მა და ნ--- გ-----ემ, დადგენილი წესით წარმოადგინეს შესაგებელი, რომელშიც არ ცნეს სარჩელი.

შესაგებლის საფუძვლები:

2.1. სადაო უძრავი ქონების შეძენისას რაიმე სახის შეზღუდვა საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული არ ყოფილა. მათთვის ასევე უცნობია კონკრეტული დეტალები „ბ-----7--“-ის დაფუძნებისა და მასში წილების განსაზღვრის შესახებ, თუმცა იცოდნენ, რომ სასტუმროს შენობაში ც----- ჩ-----ესაც ჰქონდა ჩადებული თანხა, რის გამოც იყო განსაზღვრული ქონება 50%-50%-ით. არც მუქარას და შანტაჟს ჰქონია ვინმეს მხრიდან ადგილი, რადგან მათთვის ცნობილია, რომ 50%-ის მფლობელი ც----- ჩ-----ის შპს-დან გასვლის დღიდან გახდა მოსარჩელის ძმისშვილიშვილი გიორგი ნ-----ე. მოსარჩელე ცრუობს, როცა ამბობს, რომ კონტაქტი ჰქონდა მათთან, რადგან მხოლოდ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ შემოუთვალათ გ----- ნ-----ემ, რომ მიეყიდათ მისთვის ეს ქონება, წინააღმდეგ შემთხვევაში სიცოცხლეს გაუმწარებდათ. მიაჩნიათ, რომ არიან კეთილსინდისიერი შემძენები და საჯარო რეესტრშიც ქონების რეგისტრაცია მოხდა სამართლებრივად სწორად. ამიტომ არ ეთანხმებიან სასარჩელო მოთხოვნებს უსაფუძვლობის გამო.

მათვე სასამართლო სხდომაზე დამატებით განმარტეს: გაიგეს, რომ იყიდებოდა ფართი და მიდიოდნენ მყიდველები სანახავად, გ----- ნ-----ემაც იცოდა ამის შესახებ, რადგან ამ შენობაში ყველაზე საუკეთესო ფართები მას ეკუთვნის. ამიტომ ქონების სადავოობაზე არ იციან და არც გაუგიათ.

2.2. რაც შეეხება ც----- ჩ-----ეს, მან შესაგებელი წარმოადგინა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, რომელიც დარჩა განუხილველად.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მისმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ შეესაბამება სინამდვილეს სარჩელში მითითებული საფუძველი, რადგან არანაირი სახის იძულებას, შანტაჟს და მუქარას არ ჰქონია ადგილი ც----- ჩ-----ის მეუღლის მხრიდან მოსარჩელის მიმართ. შპს-დან გასვლის შემდეგ ც----- ჩ-----ემ გაყიდა თავისი წილი, სადაც ამჟამად აფთიაქი ფუნქციონირებს. მანვე მიუთითა, რომ გ----- ნ-----ემ იცოდა, რომ იყიდებოდა ეს ქონება და მას არც უპირატესი შესყიდვის სურვილი და არც პრეტენზია გამოუთქვამს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. გ----- ნ-----ემ, როგორც ფიზიკურმა პირმა, 2006 წლის 17 თებერვალს ბ-----ს სახელმწიფო აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილებისაგან („გამყიდველი“) შეიძინა ქ. ბ-----ს საკრებულოს ბალანსზე რიცხული ქ. ბ-----ში, წ-----ის ქ. #1-ში მდებარე სასტუმრო „ბ-----“ წილობრივად დაკავებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 8007 აშშ დოლარად და 960 ლარად და შედგა შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი. 2006 წლის 27 თებერვალს კი ქონება აღირიცხა საჯარო რეესტრში გ----- ნ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს/ფ -96),
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი 1, ს/ფ 97),
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 112-113),
- პრივატიზების განყოფილების უფროსის ბრძანება (ტომი 1, ს/ფ 98-99)

3.2. 28.11.2007 წელს გ----- ნ-----ემ და ც----- ჩ-----ემ როგორც პარტნიორებმა, პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით შექმნეს და დაარეგისტრირეს შპს „ბ----- --7--“ მისამართზე ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1. საწარმოს კაპიტალს შეადგენს სასტუმროს შენობა, მდებარე ამავე მისამართზე, ღირებული 17000 ლარად. საწარმოს წილთა 50%-ის მფლობელი გახდა გ----- ნ-----ე, ხოლო 50%-ის ც----- ჩ-----ე. დირექტორად დაინიშნა გ----- ნ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წესდება (ტომი 1, ს/ფ 104-110),
- დამფუძნებელი კრების ოქმი #01/001 (ტომი 1, ს/ფ 102-103)

3.3. „ბ-----7--“-ის დირექტორს გ----- ნ-----ეს და ც----- ჩ-----ეს შორის 2009 წლის 07 ივლისს დაიდო უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს „ბ-----7--“-ის დირექტორმა გ----- ნ-----ემ მოქალაქე ც----- ჩ-----ეს 2009 წლის 23 ივნისის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გადასცა საკუთრებაში არსებული ქ. ბ----- --ში, წ-----ის ქ. #1-ში განთავსებული სასტუმროს შენობის 561.57 კვ.მ ფართი უსასყიდლოდ. მათ შორის: 1. პირველი სართულის სასარგებლო ფართი 195.26 კვ.მ; 2. მეორე სართულის სასარგებლო ფართი 172.27 კვ.მ; 3. მესამე სართულის სასარგებლო ფართი 194.04 კვ.მ, ხოლო 77.7 კვ.მ ფართი მხარეებს დარჩათ საერთო სარგებლობაში.

აღნიშნული ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, „მხარეები ხელშეკრულებას ხელს აწერენ საჯარო რეესტრის სამსახურში პასუხისმგებელი მუშაკის თანდასწრებით, რის შემდეგაც ხელშეკრულება შედის ძალაში“. შესაბამისად მხარეებმა გამოხატეს თავიანთი ნება და დაადასტურეს ხელმოწერებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტომი 1, ს/ფ - 115)

3.4. 2009 წლის 07 ივლისს მოქალაქე გ----- ნ-----ეს და მოქალაქე ც----- ჩ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გ----- ნ-----ემ **უსასყიდლოდ გადასცა ც----- ჩ-----ეს** მის საკუთრებაში არსებული **1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან 387.9 კვ.მ მიწის ნაკვეთი**, მდებარე ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1-ში, რომელზეც განთავსებულია შპს „ბ-----7--“-ის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა, ხოლო ც----- ჩ-----ემ მიიღო აღნიშნული ქონება როგორც „უსასყიდლოდ გადაცემის საგანი“ და დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 114-115),

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 116-117).

3.5. ც----- ჩ-----ემ 2016 წლის 29 ივლისს ქ. ბ-----ში, წ-----ის ქ. #1-ში მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, **366.31 კვ.მ, ს/კ 3-----**, მიჰყიდა დ----- ჯ-----ს და ნ--- გ-----ეს 20000 აშშ დოლარად და მათ სახელზეა აღრიცხული საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს/ფ 119-121),

-მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამ.სხდომის ოქმი),

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 122-125)

3.6. საჯარო რეესტრის მიერ 20/09/2016წ. გაცემული ინფორმაციის თანახმად, უძრავ ნივთებზე ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, **შპს „ბ-----7--“-ის საკუთრების** უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1, დაუზუსტებელი ფართობი-612.10 კვ.მ, ნაკვეთის #3-----; შენობა #01, საერთო ფართი -618.73 კვ.მ, სხვა ფართი-საერთო სარგებლობის ფართი -77.7 კვ.მ, ს/კ 3-----. აქედან შპს „ბ-----7--“-ის საკუთრებაა შენობა, ხოლო გ----- ნ-----ის საკუთრება მიწა 612.1 კვ.მ (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სანოტარო აქტი, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა #11-3 „აუქციონი“, დამოწმების თარიღი: 27/02/2006, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბ-----ს სახელმწიფო ქონებისა აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილება, ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-75, დამოწმების თარიღი:23/02/2006, ნოტარიუსი ა.ლომიძე, შპს „ბ-----“-ის კრების ოქმი #01/001 # 1-12326, დამოწმ.თარიღი: 30/11/2007, ნოტარიუსი დ.ხიმშიაშვილი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა (ტომი 1, ს/ფ -126)

3.7. მოწმის სახით დაკითხულმა ტ----- ნ-----ემ განმარტა, რომ გ----- ნ-----ე არის მისი ბაბუა. მისთვის ცნობილია, რომ გ----- ნ-----ეს და ნ--- გ-----ეს შორი არის დავა რაღაც შენობის გამო. გ-----ი ნ-----ისთვის ცნობილი რომ ყოფილიყო სადავო ფართის გაყიდვის თაობაზე, ის შეძლებდა ალბათ მის შეძენას. ნ--- გ-----ეს კი გ--- ნ-----ისთვის არ უკითხავს, როცა ამ ფართს ყიდულობდა, ამიტომ მან პირადად უთხრა მას, არ ეყიდა ეს ფართი, რადგან სადავო იყო, მაგრამ ნ--- გ-----ემ უთხრა, რომ უკვე იყიდა, თანხის ნაწილი 5000 აშშ დოლარი გადახდილი ჰქონდა და დანარჩენსაც გადაიხდიდა. სხვა დეტალები არ ახსოვს. ასევე იცის, რომ ნ--- გ-----ესაც აქვს ამ სასტუმროს შენობაში ყვავილების მაღაზია. მისთვის არაა ცნობილი და არც გაუგია, რომ გ----- ნ-----ეს სასტუმრო მოტყუებით წაართვეს, დიდი ხნის მერე გაიგო, რომ იგი იყო ზ----- მ-----ის და გ----- ნ-----ის, რომლებიც იყვნენ მეგობრები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ **არ არსებობს შპს „ბ-----7--“-ის და გ----- ნ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

-“ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის” ევროპული კონვენცია,

-საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 477-ე, 183-ე, 170-ე, 524-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. “ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის” ევროპული კონვენციის **მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის** მიხედვით, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლის-სამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და

სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია.

სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას.

საქმეებზე "დევიერი ბელგიის წინააღმდეგ" და "დელკური ბელგიის წინააღმდეგ" ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „ადამიანის უფლებათა» ევროპული კონვენციის“ ფრანგულ ტექსტში, მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი შეიცავს ტერმინს „დასაბუთებული“ (ბიენ-ფონდე), აღნიშნული კი ნიშნავს, რომ განაჩენი კარგად უნდა იყოს დასაბუთებული, როგორც სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით. მართალია, აღნიშნულ საქმეებში საუბარია სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ განაჩენზე, მაგრამ ეს პრინციპი სამოქალაქო დავებზე მიღებული გადაწყვეტილებების მიმართაც ვრცელდება.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 524-ე მუხლის მიხედვით კი, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მარტო ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია გარიგების დადებაზე ნების გამოვლენა. გარიგების წერილობითი ფორმით დადებისას მხარეები ამ გარიგების დადების ნებას გამოხატავენ მასზე ხელმოწერით. ქმედუნარიანი პირის მიერ ნების გამოვლენისას-ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას, ივარაუდება, რომ მისთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების შინაარსი და რომ პირი აცნობიერებს ხელმოწერით გამოხატული ნების სამართლებრივ შედეგს. მხარეებმა იცოდნენ რა გარიგებას დადებდნენ და არცერთი მხარე არ მოტყუებულა და არც მოტყუებით მოქმედებდა.

6.3. მოსარჩელე მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულებები დადებულია მისი ნების გარეშე, რადგან ქონება დაათმობინეს ზეწოლით, იძულებით და მოტყუებით, ამიტომ ეს გარიგებები არის ამორალური გარიგებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ბათილობას იწვევს არა ყოველგვარი იძულება, არამედ ისეთი, რომელსაც თავისი ხასიათით შეუძლია გავლენა მოახდინოს პირზე. გავლენის მომხდენია ისეთი იძულება, რომელიც აფიქრებინებს პირს, რომ

მის პიროვნებას ან ქონებას რეალური საფრთხე ემუქრება (სკ-ის 85-86-ე მუხლები). იძულების შეფასებისას გასათვალისწინებელია პირთა ასაკი, სქესი და ცხოვრებისეული გამოცდილებები.

მოტყუება წარმოადგენს გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა (სკ-ის 81-ე მუხლი). მოტყუების დროს არსებობს ნების გამოვლენის ნაკლი. მოტყუება გულისხმობს ცდომილებაში განზრახ შეყვანას. ხელშეკრულებებზე, რომლებზე ხელმოწერითაც თავისი ნება გამოხატეს მოსარჩელებმა, გარკვევით არის აღნიშნული, რომ იგი წარმოადგენდა უძრავი ნივთის უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულებას. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, ივარაუდება, რომ მხარე ვიდრე ხელს მოაწერს რაიმე დოკუმენტს, ეცნობა მას და ხელმოწერით ადასტურებს ნების გამოხატვის ნამდვილობას.

6.4. 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 შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოსარჩელე უთითებს, რომ მითითებული გარიგებები ამორალურია იმ მიზეზით, რომ ის დადებული იქნა მოტყუების, შანტაჟის და იძულების გზით, თუმცა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით აღნიშნული გარემოებები არ დასტურდება. აღნიშნული გარემოება ვერც მოწმის ჩვენებით დადგინდა. მოწმე ბ----- ნ-----ის ჩვენებით, გ----- ნ-----ე და ც----- ჩ-----ის მეუღლე ზ----- მ-----ე იყვნენ მეგობრები და მისთვის უცნობია შანტაჟის ან იძულების ფაქტის არსებობა.

ამრიგად, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს იმ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობას, რომ მის მიმართ განხორციელდა იმ სახის ზემოქმედება, რომელმაც შეძლო რეალურად დაეთრგუნა მისი ნება და რომლებიც აუცილებელია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით კვალიფიკაციისათვის, კერძოდ, საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ მოტყუების, შანტაჟის და იძულების საფუძველით, სადავო გარიგების ბათილად ცნობაზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ მოსარჩელე მხარე გაცნობილი იყო და გააზრებული ჰქონდა სადავო ხელშეკრულების შინაარსი. ამის საწინააღმდეგო გარემოება კი უნდა დადასტურდეს შესაბამისი მტკიცებულებით, რაც მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, თუმცა, მოსარჩელეს ამ კუთხით დასაბუთებული მტკიცება არ წარმოუდგენია.

6.5. დადგენილია, რომ 2009 წლის 07 ივლისს შპს „ბ-----7--“-ს და ც----- ჩ-----ეს

შორის დაიდო გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის (ჩუქების) ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბ-----7--“-ის დირექტორმა გ----- ნ-----ემ მოქალაქე ც----- ჩ-----ეს **2009 წლის 23 ივნისის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გადასცა** შპს „ბ-----7--“-ის **საკუთრებაში არსებული ქ. ბ-----ში, წ-----ის ქ. #1-ში განთავსებული სასტუმროს შენობის 561.57 კვ.მ ფართი უსასყიდლოდ.** მათ შორის: 1. პირველი სართულის სასარგებლო ფართი 195.26 კვ.მ; 2. მეორე სართულის სასარგებლო ფართი 172.27 კვ.მ; 3. მესამე სართულის სასარგებლო ფართი 194.04 კვ.მ, ხოლო 77.7 კვ.მ ფართი მხარეებს დარჩათ საერთო სარგებლობაში.

გარდა ამისა, **2007 წლის 07 ივლისს** ფიზიკურ პირს, გ----- ნ-----ესა და ც----- ჩ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გ----- ნ-----ემ **უსასყიდლოდ გადასცა ც----- ჩ-----ეს** მის საკუთრებაში არსებული **1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან 387.9 კვ.მ მიწის ნაკვეთი**, მდებარე ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1-ში, რომელზეც განთავსებულია შპს „ბ-----7--“-ის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა, ხოლო ც----- ჩ-----ემ მიიღო აღნიშნული ქონება როგორც „უსასყიდლოდ გადაცემის საგანი“ და დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარიგებები **დადებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.**

6.6. მოსარჩელე სადაოდ ხდის გარემოებას, რომ მისთვის არ იყო ცნობილი, ც----- ჩ-----ის მიერ ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1-ში მდებარე **366.31 კვ.მ მიწის ნაკვეთის** გადახდის განვადებით **გაყიდვის და მით უფრო, დ----- ჯ-----სა და ნ--- გ-----ეზე** ქონების გასხვისების თაობაზე.

აღნიშნული ხელშეკრულების ნამდვილობის მიჩნევისათვის, აუცილებელია დადგინდეს სადავო ქონების გამყიდველი იყო თუ არა ქონების მესაკუთრე და ამ უკანასკნელის საკუთრებად სადავო ქონების რეგისტრაციის თაობაზე რეესტრის ჩანაწერი იყო თუ არა სწორი, ხოლო ჩანაწერის უსწორობის შემთხვევაში გარიგების მეორე მხარემ იცოდა თუ არა ეს ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში დ----- ჯ-----ის და ნ--- გ-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენისას მესაკუთრეს წარმოადგენდა ც----- ჩ-----ე, რომლის საკუთრების უფლებაც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში 2009 წლიდან. და მას, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრეს, სრული უფლება ჰქონდა გაესხვისებინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე, მესაკუთრეს შეუძლია არამხოლოდ თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს თავისი ქონებით, არამედ თავისუფლად განკარგოს კიდევ იგი, თუ უფლების ბოროტად გამოყენება არ ხდება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მესაკუთრის ნება კონკრეტულ მომენტში განკარგოს და

საკუთრებაში გადასცეს თავისი ქონება ნებისმიერ პირს, ბუნებრივია არ იზღუდება და ვერც შეიზღუდება.

სასამართლო თვლის, რომ მესაკუთრის ასეთ ვალდებულებას, რომ მისი საკუთრების შესაძლო გაყიდვის შემთხვევაში, ეცნობებინა გ----- ნ-----ისათვის, მათ შორის დადებული ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის ხელშეკრულება არ ითვალისწინებს. ხელშეკრულებებში არაა მითითება ამ ქონების გასხვისების შემთხვევაში უპირატესი შესყიდვის უფლების ან მათი გამოსყიდვის თაობაზე. გარდა ამისა, ც----- ჩ-----ის მიერ გასხვისებული ქონების თანამესაკუთრეს არ წარმოადგენდა გ----- ნ-----ე და მისი თანხმობა ქონების გასხვისებისას ც----- ჩ-----ეს არ სჭირდებოდა. ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული ფართი საკმაო ხანს იყიდებოდა, ვიდრე ც----- ჩ-----ე გაასხვისებდა მას მოპასუხეებზე. გ----- ნ-----ეს კი მისთვის არ მიუმართავს ამ ქონების შეძენის მოთხოვნით (წინადადებით), მიუხედავად იმისა, რომ მისთვის ცნობილი იყო ც----- ჩ-----ის მიერ ხსენებული სადავო ქონების გაყიდვის თაობაზე,

6.7. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 29 ივლისს ც----- ჩ-----ეს, დ----- ჯ-----ს და ნ--- გ-----ეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1-ში, **366.31 კვ.მ, ს/კ 3-----** წარმოადგენდა ც----- ჩ-----ის საკუთრებას. რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით. ც----- ჩ-----ემ გამოიყენა მისთვის კანონით მინიჭებული უფლება და 2016 წლის 29 ივლისს დ--- ჯ-----სა და ნ--- გ-----ესთან დადო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ბ-----, წ-----ის ქ. #1, 366.31 კვ.მ, ს/კოდი 3----- მიჰყიდა მათ 20000(ოცი ათასი)აშშ დოლარად. ხელშეკრულება ხელმოწერილ იქნა მხარეთა მიერ, ქონება აღირიცხა მყიდველთა თანასაკუთრებად საჯარო რეესტრში და მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირები შეუდგნენ ქონების ფლობას (სკ-მუხლი 183).

სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე, ხოლო მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან.

მოცემულ შემთხვევაში არცერთი ეს გარემოება არ დადასტურებულა. ამიტომ სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას, რომ მითითებული გარიგება ბათილია, ხოლო ნ--- გ-----ე და დ----- ჯ-----ი არიან არაკეთილსინდისიერი შემძენი პირები.

სასამართლო თვლის, რომ დ----- ჯ-----მა და ნ--- გ-----ემ სადავო უძრავი

ქონება შეიძინეს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, საჯარო რეესტრის სამსახურში აღირიცხნენ ამ ქონების მესაკუთრედ და წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს. რის გამოც არ არსებობს აღნიშნული გარიგების (ხელშეკრულების) და ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ბათილობის საფუძვლები, რის გამოც გ----- ნ-----ეს **უარი უნდა ეთქვას ამ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.**

6.8. მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო დაემტკიცებინა სარჩელის საფუძვლიანობა და მასში მითითებული ის გარემოებები, რომელზედაც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო თავის მხრივ, მოპასუხე მხარემ შეძლო დაემტკიცებინა შესაგებელში მითითებული გარემოებები.

ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა, საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა მოპასუხეთა უსაფუძვლოდ გამდიდრების შესახებ, რომელზეც მოსარჩელებმა მხოლოდ ზოგადად მიუთითეს სარჩელში.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელებს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, გადავადებული ჰქონდათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რომლის ოდენობაც სარჩელის ფასიდან გამომდინარე (აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე) განსაზღვრული ჰქონდათ 1428.60 ლარით. ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 55-ე მუხლების დანაწესთა თანახმად, მოსარჩელებს სოლიდარულად უნდა გადახდეთ სახელმწიფო ბაჟი **1428.60** ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ბ-----“-ის (დირექტორი გ-----ი ნ-----ე) და გ-----ი ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელე შპს „ბ-----“-ს (დირექტორი გ-----ი ნ-----ე) და გ-----ი ნ-----ეს სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი **1428.60 ლარი** სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე