

საქმე № 330210116001629293

საქმე №2ზ/352-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

21 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: ამირან ძაბუნაძე
ოთარ სიჭინავა

სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ლ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ე-----ი

წარმომადგენელი - ქ-----ი

მესამე პირი - რ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 17.11.2017 წლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების
საკუთრებაში გადაცემა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 17.11.2017 წლის გადაწყვეტილებით:

1. ე-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა:

1.2 $\frac{1}{2}$ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი 2015 წლის 8 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული ე-----სა და ლ-----ს შორის უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

ე-----ი, დაბადებული 1948 წელს, ირიცხება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში, ოჯახის წევრთან ს-----თან ერთად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ე-----ის პირადობის მოწმობა (ს.ფ. 14).

ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან (ს.ფ. 15).

ქ. თ-----ში, 481,00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 0-----, განაცხადებული №2 ლიტ „ა“ შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი - 128,00 კვ.მ-ის (მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი - 46,00 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 12,00 კვ.მ, სარდაფი - 70,00 კვ.მ) $\frac{1}{2}$ ნაწილი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ე-----ის სახელზე,

მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული 0----- საკადასტრო კოდით, დაზუსტებული ფართობი 481,00 კვ.მ წარმოადგენდა მოსარჩელის, ს-----ისა და ვ-----ის თანასაკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-25).

2015 წლის 8 მაისს ე-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, ე-----მა გაასხვისა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობა №2, ლიტ „ა“, საერთო ფართობით 128,00 კვ.მ-ის (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 46,00 კვ.მ, დამხმარე ფართი 12,00 კვ.მ და სარდაფი 70,00 კვ.მ) $\frac{1}{2}$ ნაწილი, საკადასტრო კოდი: 0-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 7 000,00 აშშ დოლარით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

2015 წლის 8 მაისს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-17).

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 174,00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, 2015 წლის 08 მაისიდან აღირიცხა ლ-----ისა და ს-----ის თანასაკუთრებაში, ლ-----ის

საკუთრებაში აღირიცხა შენობა №1 (ლიტ „ა“)დან ½ ნაწილი და ნაგებობა №3, ხოლო, უფლების დამდგენი დოკუმენტებს წარმოადგენდა 2015 წლის 08 მაისს დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამიჯვნის ხელშეკრულებები დამოწმებული 2015 წლის 05 და 04 აგვისტოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 26-27).

2016 წლის 28 ნოემბრის ჯამრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობის მიხედვით, ე-----ის დიაგნოზი არის ორივე თვალის კატარაქტა, არტერიული ჰიპერტენზია და კისრის მიდამოს ოსტეოქონდროზი. ამასთან, დასკვნაში ნათქვამია, რომ პაციენტს ესაჭიროება მუდმივი მკურნალობა, ხოლო ავადმყოფობის მიმდინარეობა არის ქრონიკული.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

სამედიცინო კოკუმენტაცია ფორმა №IV -100/ა (ს.ფ. 100-101).

2017 წლის 01 ივნისს გაცემული ჯამრთელობის მდგომარეობის შესახებ გაცემული ცნობის მიხედვით, ე-----ის ძირითად დაავადებას წარმოადგენს თავის ტვინის სხვა სისხლძარღვოვანი სინდრომები ცერებროვასკულური ავადმყოფობის დროს (G46.8), მწვავე ცერებროვასკულური უკმარისობა თავის ტვინის უკანა არტერიულ ცირკულაციაში (I67.8), არტერიული ჰიპერტენზია II ხ, ვერტებრული არტერიების დეფორმაცია და სტენოზი. ამასთან, თანმხლები დაავადებებია ანემია დაუზუსტებელი (D 64.9), საძილე არტერიების დეფორმაცია და სტენოზი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობა (ს.ფ. 101-102).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ე-----ის ნებას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ½ ნაწილის გასხვისება. 2015 წლის 08 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ე-----სა და ლ-----ს შორის ½ ნაწილში დაიდო მოტყუებით.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ ნების გამოვლენის ინსტიტუტი სამოქალაქო სამართალში ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ინსტიტუტს წარმოადგენს. ნებისმიერი იურიდიული აქტის განხორციელებისათვის, მათ შორის გარიგების დადებისათვის, მნიშვნელოვან ელემენტს წარმოადგენს ნების გამოვლენა.

ერთმანეთისაგან განსხვავდება ნება და ნების გამოვლენა. ნება თავის თავში

გულისხმობს პირის სურვილს, განზრახვას განახორციელოს მოქმედება, რომელიც მიმართულია გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ. თუმცა, იმისათვის, რომ პირისათვის სასურველი შედეგი რეალურად დადგეს, აუცილებელია ნების გამოვლენა ანუ ნების მატერიალიზება.

ნების გამოვლენა არის იურიდიული აქტი, რომელიც მიმართულია გამოხატული ნების შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ, ანუ ნების გამოვლენა წარმოადგენს მიზანმიმართულ ქმედებას, რომელიც მიმართულია უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღნიშნულიდან გამომდინარე არსებობს პრეზუმფცია რომ გამოვლენილი ნება შეესაბამება პირის ნამდვილ (შინაგან) ნებას. კანონმდებელი ერთმანეთისაგან არ გამოყოფს პირის შინაგან ნებას და გამოვლენილ ნებას. იგულისხმება, რომ გამოვლენილი ნება შეესაბამება პირის სურვილს, განზრახვას. თუმცა, შესაძლებელია მათ შორის არსებობდეს შეუსაბამობაც, მაგალითად, შეცდომის, მოტყუების, ძალადობის დროს. შინაგანი ნებისა და გამოხატული ნების შეუსაბამობა, შესაძლოა გამოწვეული იყოს სხადასხვა გარემოებებით, მათ შორის ცალკეული ფაქტების არცოდნით ან მათი არასწორად გაგებით. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, როდესაც ნების გამოვლენა მოხდა შეცდომით, მოტყუებით ან ძალადობით დადებული გარიგება ითვლება ბათილად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ზემოდასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოადგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნა, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად

აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ. შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების და ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებს ნების ნაკლზე და განმარტავს, რომ მის ნებას წარმოადგენდა მხოლოდ საკუთრების 1/2 ნაწილის განკარგვა და არა მთლიანი ქონების. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მოსარჩელის როგორც ფიზიკურ, ასევე ფინანსურ მდგომარეობაზე და განმარტა შემდეგი: ე-----ი არის ხანდაზმული ქალბატონი, პენსიონერი, ირიცხება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში, ოჯახის სარეიტინგო ქულაა 1-----ს.ფ. 14 - 15). მოსარჩელის შემოსავალი არის პენსია, რაც არ არის სადავო. ამასთან, ე-----ი ცხოვრობს შვილებთან ერთად, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ რ-----თან და ს-----თან ერთად, რომელსაც აქვს ჯანმრთელობის და ფსიქიკური პრობლემები (ს.ფ. 19 - 20). ამასთან, მოსარჩელეს არ აქვს სხვა საცხოვრებელი ადგილი. მესამე პირმა რ-----მა დაადასტურა ფაქტი, რომ მოსარჩელე ამ ეტაპზე ცხოვრობს ნათესავებთან (იხ, 2017 წლის 08 სექტემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:50:21).

სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა, ასევე მესამე პირის ახსნა - განმარტებებისა და მოწმეთა ჩვენებების, სსსკ 105 - ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, შეფასება იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მყიდველი (მოპასუხე) ნასყიდობის პირობებზე ძირითადად შეთანხმებებს აწარმოებდა მესამე პირთან, გამყიდველის შვილთან რ-----თან. ასევე, სადაო არ არის, რომ მყიდველის მიერ ნასყიდობის თანხა სრულად გადაეცა მესამე პირს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 83-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესამე პირის მხრიდან მოტყუებისას შეიძლება გარიგების ბათილობის მოთხოვნა, თუ მოტყუების შესახებ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა იმ პირს, რომელიც სარგებელს

იღებს ამ გარიგებიდან.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ-----მა ნასყიდობის თანხა გადასცა რ-----ს. ასევე, ე-----ს ნასყიდობის საფასური, რაც თავის მხრივ, იქნებოდა საბაზრო ღირებულების შესაბამისი, არ მიუღია. მოსარჩელე უთითებს, რომ გამყიდველმა თანხა გადაიხადა 7 000,00 აშშ დოლარის ოდენობით და ამ გარემოებას არ ხდის სადავოდ, თუმცა, მოპასუხე მიუთითებს, რომ 7 000,00 აშშ დოლარის გარდა, ნასყიდობის მიზნით, თანხის გარკვეული ოდენობა დამატებით კიდევ გადახდილი აქვს იმ სამართალურთიერთობის ფარგლებში (სესხისა და ბინით სარგებლობის შეთანხმება), რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებობდა მხარეებს შორის. სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნულის დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულებები მოპასუხის მხრიდან წარმოდგენილი არ არის და არც კონკრეტული თანხებია დაზუსტებული თუ რა თანხა გადაიხადა საერთო ჯამში მყიდველმა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის შესაბამისად, გარემოება რომელიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული მტკიცებულებით ვერ იქნება დადასტურებული სხვა სახის მტკიცებულებით და შესაბამისად, სასამართლო ვერ მიიჩნევს მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებას დადასტურებულად.

მოსარჩელემ, ე-----მა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ იგი თანახმა იყო სახლის მხოლოდ $\frac{1}{2}$ ნაწილის გასხვისებაზე, რამდენადაც მისი შვილი, რ-----ი, მოიაზრებდა რა სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილს თავის საკუთრებად, სურდა გაესხვისებინა ის, რაზედაც მოსარჩელე თანახმა იყო. მოსარჩელემ, ასევე, განმარტა, რომ თანხა მიიღო რ-----მა, მას კი არაფერი გადასცემია (იხ, 2017 წლის 08 სექტემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 17:25 - 17:26). სადავო არ არის, რომ ნასყიდობის გაფორმების შემდგომ გამყიდველი ისევ აგრძელებდა $\frac{1}{2}$ ნაწილში ცხოვრებას, ხოლო, ამ ეტაპზე ამ ფართში ცხოვრობს მესამე პირი რ-----ი, ხოლო, ე-----ი კონფლიქტის გამო გადავიდა ნათესავებთან საცხოვრებლად. ის ფაქტი, რომ გამყიდველს სხვა საცხოვრებელი სახლი არ აქვს, არ აქვს ფინანსური შესაძლებლობა რომ იყიდოს სხვა სახლი და ყიდის ერთადერთ საცხოვრის საბაზრო ღირებულებაზე დაბალ ფასად და ამ თანხასაც თვითონ არ იღებს, იძლევა იმ ვარაუდის დაშვების საფუძველს, რომ გამყიდველი მოტყუებულ იქნა უპირველეს ყოვლისა მესამე პირის - შვილის მხრიდან, რასაც ღუმილით ხელი შეუწყო მყიდველმა, რომელმაც მიიღო სარგებელი ამ გარიგებიდან - საბაზრო ფასზე დაბალ ფასად შეიძინა მთლიანი უძრავი ქონება. სასამართლომ მტკიცებულებების ყოველმხრივი და ობიექტური შეფასების შედეგად მიიჩნია, რომ ევ-----ის მოტყუების გარეშე სადაო გარიგება არ დაიდებოდა და მოსარჩელე არ გაყიდდა სრულად მის ერთადერთ საცხოვრებელს და ხანდაზმულ ასაკში, ინვალიდი შვილით არ დარჩებოდა საცხოვრისის გარეშე. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს რომ სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 81 - 83 - ე მუხლების კვალიფიკაციის წინაპირობები და ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია $\frac{1}{2}$ ნაწილში.

ამდენად, მოცემულ საქმეზე დადგენილმა კონკრეტულმა ფაქტობრივმა გარემოებებმა, სასამართლოს შეუქმნა შინაგანი რწმენა, რომ მყიდველს რომ გამყიდველისათვის მიეწოდებინა სრულად ინფორმაცია გარიგების პირობების შესახებ, კონკრეტულად, კი იმის შესახებ, რომ სახლის არა 1/2 ნაწილი, არამედ გამყიდველის სახელზე რეგისტრირებული საცხოვრებელი სახლის მთლიანი ფართი წარმოადგენდა ნასყიდობის საგანს, მოსარჩელე ხელშეკრულებას ხელს არ მოაწერდა. შესაბამისად, მყიდველმა ინფორმაციის მიუწოდებლობით მოატყუა გამყიდველი და ამგვარად მიზნად ისახავდა შესაბამისი სარგებლის მიღებას. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე თავად მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ე-----მა უძრავი ქონების მთლიანი ფართის გასხვისების შესახებ შეიტყო მას შემდეგ, რაც მოპასუხემ მოინდომა ბინის გამოთავისუფლება (იხ, 2017 წლის 08 სექტემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:26:38). ამასთან შეცდომების ვადასთან დაკავშირებით მოპასუხე მხარეს რაიმე გარემოებაზე არ მიუთითებია.

სასამართლოს შეუქმნა შინაგანი რწმენა, რომ მყიდველმა არ მიაწოდა მოსარჩელეს შესაბამისი ინფორმაცია, რამდენადაც ლ-----ს გაცნობიერებული ჰქონდა, რომ მისი ამგვარი ქმედება საკმარისი იყო ე-----ისათვის მცდარი წარმოდგენის შესაქმნელად და მოსარჩელის მიერ მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მთლიანი ფართის გასასხვისებლად, ნაცვლად მისი 1/2-ისა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დუმილით მოტყუების შემთხვევაში საკმარისია ჰიპოთეტური მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი – ინფორმაციის მიწოდების შემთხვევაში მოტყუებული თავს შეიკავებდა გარიგების დადებისაგან – რადგან, განსხვავებით აქტიური ქმედებით მოტყუებისაგან, დუმილით მოტყუებისას ყოველთვის აბსოლუტური სიზუსტით ვერ დამტკიცდება, ინფორმაციის გამჟღავნების შემთხვევაში მოტყუებულის მხრიდან გარიგების არდადების ფაქტი.

ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების და ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ჩამოყალიბებული შინაგანი რწმენის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოტყუების სუბიექტური განზრახვა ამ შემთხვევაში სახეზეა. შესაბამისად, გარიგება მოტყუებით დადებულია და საცილოა არა იმიტომ, რომ მყიდველმა და მესამე პირმა, მომტყუებელმა ისეთ ხერხს მიმართა, რაც ჰიპოთეტურად საკმარისი იქნებოდა ობიექტური მესამე პირის შეცდომაში შეყვანისათვის, არამედ იმიტომ, რომ რეალურად შეიყვანა შეცდომაში კონტრაჰენტი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 83-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესამე პირის მხრიდან მოტყუებისას შეიძლება გარიგების ბათილობის მოთხოვნა, თუ მოტყუების შესახებ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა იმ პირს, რომელიც სარგებელს იღებს ამ გარიგებიდან.

ამავე კოდექსის 72-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება შეიძლება საცილო გახდეს, თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე. ამავე კოდექსის 73-ე მუხლის მიხედვით, არსებით შეცდომად ითვლება, როცა: ა) პირს სურდა დაედო სხვა გარიგება და არა ის, რომელზედაც მან გამოთქვა თანხმობა; ბ) პირი ცდება იმ გარიგების შინაარსში, რომლის დადებაც მას სურდა; გ) არ არსებობს ის გარემოებები, რომელთაც მხარეები, კეთილსინდისიერების პრინციპებიდან გამომდინარე, განიხილავენ გარიგების საფუძვლად.

სასამართლომ განმარტა, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს. როდესაც პირს შეზღუდული აქვს ე.წ. „მოქმედების ნება“, ანუ, ესეთ ვითარებაში იგულისხმება, რომ დაუძლეველ გარემოებათა გამო, პირი იმ ნებას გამოხატავს, რომელიც მის ნებას არ შეესაბამება ან პირი გამოხატავს სხვა პირის და არა თავის რეალურ ნებას (მოტყუება, იძულება და ა.შ.). ესეთ შემთხვევაში, ნების გამომვლენი, რაღა თქმა უნდა, დაცული უნდა იყოს გამოვლენილი არანამდვილი ნების თანამდევი შედეგებისგან.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი, ითვალისწინებს გარიგების ბათილობას იმ შემთხვევაში, როდესაც არანამდვილი ნების ფორმირება მოტყუების საფუძველზე განხორციელდა და არა ნდობით გამოწვეული უხეში გაუფრთხილებლობის გამო, ხოლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ეს გარემოება სათანადო მტკიცებულებით უნდა დადასტურდეს. მითითებული საფუძვლებით გარიგების ბათილად ცნობა გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 72-ე-მე-80 და 81-ე-84-ე მუხლებით. როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში, მოსარჩელეს ეკისრება მითითებული ნორმებით გათვალისწინებული ელემენტების დამტკიცების ტვირთი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოტყუებით დადებული

გარიგებაზე მსჯელობისას დამკვიდრებული „თვალსაჩინოების სტანდარტის“ აუცილებლობა მიზეზ-შედეგობრიობის დადგენისას გამოყენებული არ უნდა იყოს. ამ „თვალსაჩინოების სტანდარტის“ ქვეშ მოიაზრება ის ფაქტი, რომ მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი. ობიექტური კრიტერიუმი იმისათვის, თუ ზოგადად რა უნდა ჩაითვალოს საკმარისად პირის შეცდომაში შეყვანისათვის რთული საპოვნელია და არც ნორმის მოთხოვნა „აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა“ არ მიიჩნევა სავალდებულოდ მის გამოკვეთას. მოცემულ შემთხვევაში საკმარისია მიზეზ-შედეგობრიობის დადგენით შემოფარგვლა, დანარჩენი კი სუბიექტური შემადგენლობის ქვეშ იქნება განხილული.

სასამართლომ შინაგანი რწმენის გათვალისწინებით, მიიჩნია, რომ 2015 წლის 08 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოტყუებით, რადგანაც მომტყუებელმა რეალურად შეიყვანა შეცდომაში კონტრაჰენტი. იმის გათვალისწინებით, რომ გამყიდველი წარმოადგენს ხანდაზმულს ჯანმრთელობის პრობლემებით, რომელსაც არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი, ამასთან მყიდველთან მოლაპარაკებებს აწარმოებს მესამე პირი (შვილი) რომელიც თვითონ იღებს ნასყიდობის თანხას და დაინტერესებულია ბინის გასხვისებით სასამართლოს მიხედულებით აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე მოსარჩელე ასეთ ასაკში არ გაყიდდა ერთადერთ საცხოვრისს სრულად და სარწმუნოა მოსარჩელის განმარტება, რომ მისი ნება იყო $\frac{1}{2}$ ნაწილის გასხვისება.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობს სკ-ის 81-ე და 83-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები, რაც ამავე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცილებული იქნება. შეცილება ხორციელდება ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის მიხედვით მოტყუებით დადებული გარიგება არის საცილო, რაც ნიშნავს იმას, რომ გარიგება დადებისას ნამდვილია, ხოლო, ამავე კოდექსის 59-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, შესაბამისი პირის მიმართ შეცილების შემდეგ გარიგება ქარწყლდება დადების მომენტიდან, სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული ვადის დაცვის შემთხვევაში.

სასამართლომ განმარტრა, რომ სასამართლო სხდომაზე თავად მოპასუხის

წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ე-----მა უძრავი ქონების მთლიანი ფართის გასხვისების შესახებ შეიტყო მას შემდეგ, რაც მოპასუხემ მოინდომა ბინის გამოთავისუფლება (იხ, 2017 წლის 08 სექტემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:26:38). ამასთან შეცვლების ვადასთან დაკავშირებით მოპასუხე მხარეს რაიმე გარემოებაზე არ მიუთითებია და არც სადავოდ გაუხდია.

შეცვლება იწვევს გარიგების ბათილობას არა შეცვლების მომენტიდან, არამედ გარიგების დადების მომენტიდან. გარიგების ბათილობა იწვევს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, რომლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს 976 -ე მუხლის პირველი ნაწილი.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა)“ ქვეპუნქტის მიხედვით, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში. თუ მხარეებმა საცილო გარიგებით რამე გადასცეს ერთმანეთს ამ გარიგებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, მათ უნდა დაუბრუნონ ერთმანეთს ყველაფერი იმ საფუძვლით, რომ „ვალდებულება არ არსებობს“.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2015 წლის 08 მაისს მხარეებს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით და შესაბამისად, ბათილია მისი დადების მომენტიდან, რაც ნიშნავს, რომ გარიგება სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს, უნდა აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა და გამოვლენილი არანამდვილი ნების ნაწილში, კერძოდ, 1/2 ნაწილში ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 8 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული ე-----სა და ლ-----ს შორის უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თ-----, საკადასტრო კოდი: 0-----.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, მოწინააღმდეგე მხარემ თავად შესთავაზა მას სადავო უძრავი ქონების გასხვისება. აღნიშნული შეთავაზება განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ მას აპელანტისაგან აღებული ჰქონდა გირაოს თანხა და მისი დაბრუნების სანაცვლოდ გარკვეული თანხის დამატებით სურდა ქონების გასხვისება. ამასთან, მოწინააღმდეგე მხარის სურვილის შესაბამისად, მოლაპრაკებებს აპელანტი აწარმოებდა მესამე პირთან - ე-----ის შვილთან რ-----თან. აღსანიშნავია, რომ ე-----მა თავიდანვე იცოდა გარიგების არსი, უფრო მეტიც, საჯარო რეესტრში ოპერატორმა მას განუმარტა გარიგების მნიშვნელობა და შედეგები, რაზედაც იგი დასთანხმდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

ე-----ი, დაბადებული 1948 წელს, ირიცხება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში, ოჯახის წევრთან ს-----თან ერთად.

ქ. თ-----ში, 481,00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 0-----, განაცხადებული №2 ლიტ „ა“ შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი - 128,00 კვ.მ-ის (მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი - 46,00 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 12,00 კვ.მ, სარდაფი - 70,00 კვ.მ) ½ ნაწილი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ე-----ის სახელზე.

მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული 0----- საკადასტრო კოდით, დაზუსტებული ფართობი 481,00 კვ.მ წარმოადგენდა ე-----ის, ს-----ისა და ვ-----ის თანასაკუთრებას.

2015 წლის 8 მაისს ე-----სა და ლ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, ე-----მა გაასხვისა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობა №2, ლიტ „ა“, საერთო ფართობით 128,00 კვ.მ-ის (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 46,00 კვ.მ, დამხმარე ფართი 12,00 კვ.მ და სარდაფი 70,00 კვ.მ) ½ ნაწილი, საკადასტრო კოდი: 0-----. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 7 000,00 აშშ დოლარით.

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 174,00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, 2015 წლის 08 მაისიდან აღირიცხა ლ-----ისა და ს-----ის თანასაკუთრებაში, ლ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა შენობა №1 (ლიტ „ა“)დან ½ ნაწილი და ნაგებობა №3, ხოლო, უფლების დამდგენი დოკუმენტებს წარმოადგენდა 2015 წლის 08 მაისს

დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამიჯვნის ხელშეკრულებები დამოწმებული 2015 წლის 05 და 04 აგვისტოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, რათა დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

პალატა არ იზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებას, რომ მის ნებას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის გასხვისება და რომ 2015 წლის 08 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ე-----სა და ლ-----ს შორის $\frac{1}{2}$ ნაწილში დაიდო მოტყუებით.

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

ე-----ის განმარტებით, მის ნებას წარმოადგენდა მხოლოდ საკუთრების $\frac{1}{2}$ ნაწილის განკარგვა და არა მთლიანი ქონების, ასევე, იგი სადავო ხელშეკრულების დადებისას მოტყუებული იქნა, თითქოსდა ხელს აწერდა სოციალურად დაუცველი პირების ფინანსური დახმარების პროგრამას, რის გამოც, ჯამრთელობის

მდგომარეობისა და მხედველობის პრობლემის გამო, მან ვერ აღიქვა ის ფაქტი, რომ ხელი მოაწერა ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

პალატას მიაჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული სადავო გარემოება, კერძოდ, მოტყუების ფაქტი - წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რომლის არსებობის დასადასტურებლად მტკიცებულების სახით, მხოლოდ ე-----
-----ის ახსნა-განმარტება სასამართლოსათვის არ არის სარწმუნო და საკმარისი.

პალატა განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა მიგვეჩნია, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

ვინაიდან მოტყუების ფაქტი, გარდა მოწინააღმდეგე მხარის ზეპირსიტყვიერი განმარტებისა, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, არ არსებობს აღნიშნული საფუძვლით 2015 წლის 08 მისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. აღნიშნული ნორმით არასწორად ინფორმირებული მხარისათვის რეალურად არსებული გარემოება ცნობილი უნდა გახდეს გარიგების დადების შემდეგ, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება.

პალატა განმარტავს, რომ ყოველგვარ დასაბუთებასაა მოკლებული ის გარემოება, რომ ე-----მა არ იცოდა, თუ რა ხელშეკრულებას აწერდა ხელს. მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მას ხელშეკრულება არ წაუკითხავს და რომ მისი შეხედულებით ხელს აწერდა სოციალურად დაუცველი პირების ფინანსური დახმარების პროგრამას, თუმცა, ასეთ შემთხვევაშიც ხელშეკრულება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი, ვინაიდან ხელშეკრულებაზე ნებაყოფლობით ხელის

მოწერით მხარე გამოთქვამს რა თანხმობას სახელშეკრულებო პირობებზე, ივარაუდება, რომ ხელშეკრულების პირობები მისთვის ცნობილია. კანონი არ ითვალისწინებს ხელშეკრულების ბათილობას მხარის დაუდევრობის - ხელშეკრულების გაცნობის გარეშე ხელმოწერის გამო, ხელშეკრულების კანონიერად მიჩნევისათვის არ არის სავალდებულო, განემარტათ თუ არა ხელშემკვრელ მხარეებს სახელშეკრულებო პირობები.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი აღიარებითი სარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია იმ შემთხვევაში, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადებით, გარიგების ბათილობა ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. მოტყუების დროს სახეზეა ნების ნაკლის გამოვლენა, კერძოდ, რომ არა მოტყუების ფაქტი, ისე გარიგება არ დაიდებოდა. შეცილების შემდეგ სასამართლოში დავისას მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მოტყუების ფაქტის არსებობა ისეთი მტკიცებულებების წარდგენით და ისეთ გარემოებებზე მითითებით, რომლებიც დაადასტურებდნენ მოტყუების ფაქტს. განსახილველ შემთხვევაში, მოწინააღმდეგე მხარემ მიუთითა, რომ მან არ იცოდა რა ხელშეკრულებას აწერდა ხელს. ეს ფაქტი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს გარიგების ბათილობის საფუძველად, რადგან გარიგებაზე ხელმოწერა უკვე თავისთავად ადასტურებს გარიგების შინაარსის ცოდნას. ამასთან, უდავოა, რომ ე-----ი ქმედუნარიანი იყო გარიგების დადებისას. ამასთან, საქმის მასალებში არ მოიპოვება იმის მტკიცებულება, რომელიც უტყუარად დაადასტურებდა მოწინააღმდეგე მხარის მოტყუების ფაქტს, გარდა თავად მხარის ახსნა-განმარტებისა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელემ შეცვალა სარჩელში მითითებული პოზიცია ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნასყიდობაზე მისი ნების არარსებობასთან დაკავშირებით და საბოლოოდ განმარტა, რომ მან ნება გამოავლინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მხოლოდ 1/2 - ის გასხვისებაზე.

ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა მიუთითებს შემდეგს: მოტყუება არის ვითარება, როცა ერთი მხარე მეორეს აწვდის არასწორ ინფორმაციას მისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების მნიშვნელოვანი ელემენტების თაობაზე, ან წინასწარ განზრახ დუმს მათ თაობაზე. შესაბამისად, მოტყუებად ითვლება შეცდომის განზრახი, შეგნებული გამოწვევა. მოტყუებას საფუძველად 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. ამასთან, მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება,

რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი - ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში. შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, ე-----მა იმ დოკუმენტს მოაწერა ხელი, რომელშიც აღწერილი იყო მის მიერ გამოსავლენი ნების შინაარსი, რის შესახებაც, მისი განმარტებით, ინფორმირებული არ იყო, ვერ განიხილება ლ-----ის მიერ ე-----ის მოტყუებად გარიგების შინაარსში. სამოქალაქო კოდექსი კი ითვალისწინებს გარიგების ბათილობას იმ შემთხვევაში, როდესაც არანამდვილი ნების ფორმირება მოტყუების საფუძველზე განხორციელდა და არა ნდობით გამოწვეული უხეში გაუფრთხილებლობის გამო, რაც გამოიხატება ნების გამომვლენის მიერ დოკუმენტის ხელმოწერაში მისი შინაარსის გაცნობის გარეშე.

შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელი არ არის დასაბუთებული არც სადავო გარიგების ნაწილობრივ, 1/2 ნაწილში ბათილად აღიარების ნაწილში.

გარდა აღნიშნულისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასური 7000 აშშ დოლარის ოდენობით, მიღებული აქვს მოწინააღმდეგე მხარის შვილს - რ-----ს სრულად. აღნიშნული გარემოება მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქმეში მესამე პირის სტატუსით მონაწილე რ-----ის განმარტების შესაბამისად, მოსარჩელე აპირებდა ბინის გაყიდვას, კონფლიქტი აღნიშნულზე ე-----თან არ ჰქონია და თანხა მშვიდობიანად გაინაწილეს (2017 წლის 08 სექტემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:46-14:50). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ დედის ინტერესებიდან გამომდინარე, მისი ხანდაზმულობისა და ჯამრთელობის მდგომარეობის გამო, სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური ე-----ის ნების შესაბამისად მიიღო მისმა შვილმა, არ ქმნის გარიგების ბათილობის წინაპირობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება, თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

მითითებული ნორმის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად განსაზღვრულია ნასყიდობის ხელშეკრულების სუბიექტთა უფლება-მოვალეობები და დადგენილია, რომ გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. თავის მხრივ, დადგენილია მყიდველის მოვალეობა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. აღნიშნული განმარტებიდან ნათლად იკვეთება

ნასყიდლიანი გარიგების კონსესუალური და ორმხრივი ბუნება და კანონმდებელი ნასყიდობისათვის დადგენილი ზოგადი წესით განსაზღვრავს ამ ვალდებულების მთავარ პირობებს. ამასთან, ხელშეკრულებით არ არის გათვალისწინებული მხარეთა მოქმედების რეგლამენტი და უპირატესობა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს ენიჭება. გარიგების შესრულებულად მიჩნევისათვის სავალდებულოა მხარეთა მიერ უფლება- მოვალეობების ჯეროვნად და სრულყოფილად განხორციელება.

ნასყიდობის ხელშეკრულება განეკუთვნება ორმხრივად სავალდებულებელ გარიგებათა რიცხვს და თავისი შინაარსით საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმების პირველივე მუხლი მიუთითებს, რომ იგი მიმართულია ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხოლო, გამყიდველის მიზანს წარმოადგენს ნივთის გასხვისებით სარგებლის მიღება.

პალატა განმარტავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, რამდენადაც გამყიდველმა მყიდველისათვის ნივთის გადაცემის სანაცვლოდ უნდა მიიღოს ამ უკანასკნელისაგან მიღებული საქონლის ფასის გადახდის სახით შემხვედრი დაკმაყოფილება. ამასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულება სინალაგმატური ხელშეკრულებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ გამყიდველის მიერ თავისი ვალდებულების - ნივთის გადაცემის შემთხვევაში, მყიდველს ეკისრება შემხვედრი ვალდებულება - ნაყიდი ნივთის ფასის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, ხელშეკრულება დადებულად ჩაითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან, საამისოდ გათვალისწინებული წესით. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებით არსებითად ჩაითვლება მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების საგანსა და ფასზე. არსებითი პირობები აუცილებელი და საკმარისია ხელშეკრულების დასადებად, ხოლო თუ მხარეები ყველა არსებით პირობაზე ვერ შეთანხმდნენ, ხელშეკრულება დადებულად ვერ ჩაითვლება.

ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ 2015 წლის 08 მაისს ე-----სა და ლ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, ე-----მა გაასხვისა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----ში მდებარე შენობანაგებობა №2, ლიტ „ა“, საერთო ფართით 128,00 კვ.მ-ის (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 46,00 კვ.მ, დამხმარე ფართი 12,00 კვ.მ და სარდაფი 70,00 კვ.მ) ½ ნაწილი, საკადასტრო კოდი: 0-----.

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, პალატა იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის დადებული მოტყუებით, რის გამოც, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

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.

განსახილველ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.12.2016 წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა 100%-ით. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარეს ე-----ს აპელანტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 362.26 ლარის გადახდა.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას მოწინააღმდეგე მხარისათვის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის დაკისრების თაობაზე, პალატა განმარტავს, რომ ლ-----ის მიერ საქმეზე წარმოდგენილი არ არის მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის დამდასტურებელი მტკიცებულება, რის გამოც აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 17.11.2017 წლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე-----ის სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოწინააღმდეგე მხარეს ე-----ს დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 362.26 ლარის ოდენობით გადახდა ლ-----ის სასარგებლოდ.
5. აპელანტის ლ-----ის მოთხოვნა მოწინააღმდეგე მხარისათვის წარმომადგენლის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის გადახდის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
6. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.12.2016 წლის N2/36775-16 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ლ-----ს (პ/ნ 5-----) აეკრძალა უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქალაქი თ-----ბ, ს/კ 0-----, მისი კუთვნილი წილის (შენობა №1(ლიტ "ა")-დან 1/2 ნაწილი და ნაგებობა №3) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
8. 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ

შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
ძაბუნძიძე**

ამირან

სიჭინავა

ოთარ