

საქმე # 340210017001837504

საქმე #2/167-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19.07.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი
გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი ნანა რუაძე

მოსარჩელე - სე-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ი

მოპასუხე - გე-----ი

წარმომადგენელი - ბე-----ი

მესამე პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - გი-----ი

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული):

ბათილად იქნეს ცნობილი სე-----ს და გე-----ს შორის 2015 წლის 22 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების შესაბამის წილზე საჯარო რეესტრში კვლავ მოსარჩელის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს.

(იხ. სასამართლოს 07.19.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 16:09:59-16:15:10 სთ)

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელეს საკუთრებაში ჰქონდა გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე უძრავი ქონება. ერთ დღეს, მოპასუხემ, რომელიც მისი შვილია, და რომელთანაც უკვე ოთხი წელია დაძაბული ურთიერთობა აქვს რადგან მან სახლიდან გამოაგდო, უთხრა, რომ ცოლი ორსულად ჰყავდა და მის კუთვნილი უძრავი ქონების მისამართზე რეგისტრაციის გავლა სურდა, რისთვისაც მისი თანხმობა სჭირდებოდა. სწორედ რეგისტრაციის გავლის მიზნით მივიდა საჯარო რეესტრში, საიდანაც რაღაც საბუთი გამოუტანეს და

ვინაიდან სამუშაო საათები მთავრდებოდა უთხრეს, რომ ხელი საბუთზე დროზე მოეწერა. მოსარჩელე ფიქრობდა, რომ ჩაწერის დოკუმენტს მოაწერა ხელი და აზრადაც არ მოსვლია, რომ მოატყუეს. ამასთან, ასაკოვანია და ცუდი მხედველობა აქვს, რის გამოც ხელმოწერი ტექსტი ვერ წაიკითხა. ფაქტობრივად, მოპასუხემ მისი ნდობით ისარგებლა და მოატყუა, ხელი ჩაწერის დოკუმენტზე კი არა ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოაწერინა. უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ მისთვის 2017 წლის 10 იანვარს გახდა ცნობილი, როდესაც საჯარო რეესტრში უთხრეს, რომ 22.10.2015 წელს დაუდია ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონება მოპასუხეზეა აღრიცხული. მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ სურდა და საჯარო რეესტრშიც სხვა განზრახვით მივიდა, მაგრამ მოპასუხემ მოატყუა და თანხმობის ნაცვლად ხელი ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოაწერინა. ამიტომ მათ შორის დადებული ხელშეკრულება, როგორც მოტყუებით დადებული გარიგება, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ამავე დროს, ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ფასი 1500 ლარით არის განსაზღვრული, რაც არასწორია, რადგან აუდიტის დასკვნის მიხედვით მისი ღირებულება 1500 ლარი კი არა 7000 ლარია.

2. მოპასუხის და მესამე პირის პოზიცია:

2.1 მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავი ქონება სე-----ს (მოპასუხის მამა) და ნა-----ს (მოპასუხის და) ეკუთვნოდათ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას წინ მხარეთა შეთანხმება უძღვოდა და ხელშეკრულების მოტყუებით დადება არ მომხდარა. მოპასუხე ამ მისამართზე 1971 წლიდან ცხოვრობს და ამ პერიოდიდანვეა რეგისტრირებული. შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნით მოსარჩელის ხელახალი თანხმობის აუცილებლობა არ არსებობდა. ხელშეკრულების დადება სალამოს საათებში არ მომხდარა და იგი დილით 11:45:35 საათზე დაიდო, რასაც თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ამონაწერი ადასტურებს; ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის შესრულების ფორმით დასტურდება, რომ მას მხედველობის პრობლემა არ აქვს, ვინაიდან ხელმოწერა ზუსტად ხაზზე აქვს შესრულებული. ხელმოწერა კი ხელშეკრულების პირობების გაცნობის შემდეგ მოხდა. აგრეთვე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის განმარტება სახლიდან გაგდებასთან დაკავშირებითაც. მოსარჩელის მეუღლე ცი-----ლი 2001 წელს გარდაიცვალა და მოსარჩელემ მეორე ცოლი მოიყვანა, ვისთან ერთადაც საცხოვრებლად ქალაქ გურჯაანში გადავიდა;

2.2. მესამე პირმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ გე-----მა საჯარო რეესტრს 2015 წლის 22 ოქტომბერს მიმართა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე რეგისტრატორმა ხელმომწერი პირის იდენტიფიცირება მოახდინა და მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დაადასტურა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. გუ-----ს სოფე-----ნში მდებარე უძრავ ქონება, საკადასტრო კოდით №51-----, მოსარჩელე სე-----ის და მისი შვილის ნა-----ის (მოპასუხის დის) თანასაკუთრებას წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღრიცხვა 2015 წლის 21 ოქტომბერს განხორციელდა.

3.1.2. №51----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, 2015 წლის 22 ოქტომბერს, ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო. ნასყიდობის ხელშეკრულებით სე-----მა და ნა-----მა უძრავი ქონება გე-----ს მიჰყიდეს. ნასყიდობის საგნის ფასი 1 500 ლარით განისაზღვრა. ხელშეკრულებას მოსარჩელე სე-----მა და მოპასუხე გე-----მა ხელი პირადად მოაწერეს, ხოლო ნა-----ის მხრიდან ხელშეკრულებას ხელი მისმა მეუღლემ და მინდობილმა პირმა ნი-----ლმა მოაწერა.

3.1.3. მხარეთა შორის 2015 წლის 22 ოქტომბერს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გე-----ი საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 1-13; 34-44);
- დაბადების მოწმობები (ს.ფ. 16-17).

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების დადების დროს მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის მოტყუების ფაქტს ადგილი არ ჰქონია. მოსარჩელე მხარემ ვერ წარუდგინა სასამართლოს რელევანტური მტკიცებულება, რომლითაც გარიგების დადების დროს მოტყუების ფაქტის არსებობა დადასტურდებოდა.

მოსარჩელე მხარემ მიუთითა, რომ ხელშეკრულების დადებისას იგი მოატყუეს და ჩაწერის დოკუმენტის ნაცვლად ხელი ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოაწერინეს. მანვე მიუთითა, რომ ასაკის გამო მხედველობის პრობლემა აქვს და ხელმოსაწერი ტექსტი ვერ წაიკითხა. აგრეთვე მიუთითა, რომ ხელშეკრულება დღის ბოლოს დაიდო და სამუშაო საათების დასრულების გამო დოკუმენტზე ხელი სასწრაფოდ მოაწერინეს.

მოპასუხე მხარემ მოტყუების ფაქტი უარყო და განმარტა, რომ ხელშეკრულების დადებას წინ მოლაპარაკება უძღვოდა. 2015 წლის 22 ოქტომბერს მივიდნენ საჯარო რეესტრში, სადაც მოსარჩელემ ხელშეკრულებას ხელი რეგისტრატორის თანდასწრებით მოაწერა. აგრეთვე მიუთითა, რომ დიდი ხანია რაც ამ მისამართზეა რეგისტრირებული და ამიტომ არ არსებობდა რეგისტრაციის ხელახლა განხორციელების აუცილებლობა. მოპასუხე აგრეთვე არ დაეთანხმა მოსარჩელის განმარტებას ხელშეკრულების დადების დროსთან

დაკავშირებით და მიუთითა, რომ ხელშეკრულების დადება დღის ბოლოს კი არა დღის პირველ ნახევარში მოხდა.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ კი გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, რომელიც საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებით იქნება დადასტურებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილით 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. მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლმა დაადგინა, რომ თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლები ადგენენ მტკიცებულებათა შეკრების, ფაქტობრივი გარემოების დამტკიცებისა და მტკიცების ტვირთის განაწილების საკითხს. ამ ნორმათა მიხედვით მხარეებმა თვითონ უნდა წარმოადგინონ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლითაც დაამტკიცებენ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებულ გარემოებებს. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელში მითითებული სადავო საკითხების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელე მხარეს ეკისრება. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მოპასუხესთან გარიგება დადებული იქნა მოტყუებით. ამ გარემოებათა დასადასტურებლად მოსარჩელეს უნდა წარმოედგინა მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის საფუძველს.

მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასასაბუთებლად წარმოადგინა ზეპირი განმარტება, სადაც მიუთითა, რომ იგი ასაკოვანია და მხედველობის პრობლემის გამო ხელმოსაწერ ტექსტს ვერ წაიკითხავდა. სასამართლო განუმარტავს მხარეს, რომ მხედველობის პრობლემების არსებობის დადასტურება მხოლოდ ზეპირი განმარტების საფუძველზე ვერ მოხდება და ამ ნაწილში მხარეს შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენაზე უნდა ეზრუნა. ამავდროულად, კანონმდებლობით გათვალისწინებულია გარიგების დადება იმ პირთან, რომელსაც მხედველობის პრობლემა აქვს და თუ კი ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელეს მართლაც ჰქონდა ასეთი პრობლემა, არასასურველი შედეგის თავიდან აცილების მიზნით შეეძლო სპეციალისტის დახმარებით ესარგებლა. ყოველ შემთხვევაში, მხარეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დროს მხედველობასთან დაკავშირებული პრობლემების გამო ხელმოსაწერი ტექსტის წაკითხვა არ შეეძლო. ამასთან, არსებობს პრეზუმფცია, რომლის მიხედვით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა გულისხმობს იმას, რომ მხარისთვის ცნობილია ხელშეკრულების პირობები და ეთანხმება მათ. ამ პრეზუმფციის საწინააღმდეგოდ კი მხარემ უნდა წარუდგინოს სასამართლოს რელევანტური მტკიცებულება, რაც პრეზუმფციას გააბათილებს და საწინააღმდეგო გარემოებას დაადასტურებს.

მოსარჩელე მხარემ აგრეთვე მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზნით კი არა რეგისტრაციაზე თანხმობის მიცემის მიზნით მივიდა. ამ ნაწილში მოპასუხემ წარმოადგინა სსგს გურჯაანის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათი, რომლის მიხედვით მოპასუხე 2006 წლის 25 მაისიდან არის გუ-----ს სოფე-----ში რეგისტრირებული. შესაბამისად, დამაჯერებლობას არის მოკლებული მოსარჩელის განმარტება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე თანხმობის მიცემის მიზნით მისვლასთან დაკავშირებით.

უსაფუძვლოდ მიაჩნია სასამართლოს მოსარჩელის განმარტება გარიგების დადების დროსთან დაკავშირებითაც, ვინაიდან, საჯარო რეესტრის მიერ 27.10.2015 წელს მომზადებულ ამონაწერში მითითებულია, რომ უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენა 22.10.2015 წელს 11:45:35 სთ-ზე მოხდა. მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ გარიგების დადება დღის ბოლოს მოხდა.

გარიგების შინაარსთან დაკავშირებით სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით ნი-----ი, მი-----ლი, ნა-----ი და არ-----ლი დაიკითხა.

მოწმე ნი-----მა განმარტა, რომ 2002 წლიდან მოსარჩელესთან ერთად ქალაქ გურჯაანში ცხოვრობს. გე-----ი მოსარჩელეს რეგისტრაციას სთხოვდა. 2016 წელს, ხელშეკრულების დადებიდან დაახლოებით ერთი წლის შემდეგ, სე-----თან ერთად საჯარო რეესტრში იყო, სადაც გაიგეს, რომ

უძრავი ქონება გაუყიდა და იგი გე-----ს ეკუთვნოდა.

მოწმე ნა-----მა განმარტა, რომ სე-----ს მისი და მისი ძმის - მოპასუხე გე-----ის ვალი ჰქონდა. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ სე-----ის ვალს გე-----ი გადაიხდიდა, სანაცვლოდ კი გე-----ს გაუფორმებდნენ სოფე-----ნში მდებარე საცხოვრებელ სახლს. გე-----მა შეასრულა პირობა და ნა-----ს გადაუხადა სე-----ის დავალიანება. შემდგომ კი მივიდნენ საჯარო რეესტრში და სანაცვლოდ გე-----ს უძრავი ქონება გადაუფორმეს. მოწმემ დაადასტურა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობაზე წინასწარ იყვნენ მხარეები შეთანხმებულები და სე-----მა ეს იმთავითვე იცოდა, რადგან მისი თანხმობის გარეშე უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება ვერ მოხდებოდა.

მოწმეებმა არ-----ლმა და მი-----ლმა განმარტეს, რომ მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის იყო კონფლიქტი კენახის მოვლა-პატრონობასთან და მოსავლის აღებასთან დაკავშირებით. არ-----ლმა განმარტა, რომ როგორც მათთვის ცნობილია მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსავალს სე-----ი მიიღებდა, სანაცვლოდ კი სახლს გე-----ს გაუფორმებდა. მოლაპარაკებას თვითონ არ ესწრებოდა, თუმცა მამა-შვილის ხმამაღალი საუბარი მოისმინა და შემდგომ გე-----მა თქვა, რომ ასე მოილაპარაკეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ეფუძნებოდეს საქმეზე შეკრებილი და სასამართლო სხდომაზე არსებითი განხილვის შედეგად გამოკვლეული მტკიცებულებების ერთობლიობიდან, მათი ანალიზისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომლითაც მის მიერ მითითებული გარემოებები დადასტურდებოდა და რაც სასამართლოს დაარწმუნებდა იმაში, რომ გარიგების დადების დროს ადგილი ჰქონდა მოტყუებას. მოწმეთა ჩვენებებით, განსაკუთრებით კი ნა-----ის ჩვენებით დასტურდება, რომ მხარეები 2015 წლის 22 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით მივიდნენ და ხელშეკრულების დადებას წინ მხარეთა შეთანხმება უძღვოდა. ამასთან, მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები, რომ ხელშეკრულების დადება დღის ბოლოს მოხდა და იგი რეესტრში რეგისტრაციაზე თანხმობის მისაცემად იყო მისული, სრულიად უსაფუძვლოა, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოპასუხე ამ მისამართზე 2006 წლიდან არის რეგისტრირებული და ხელშეკრულების დადება დილის საათებში მოხდა. ამდენად, მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები წინააღმდეგობაშია საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებთან მიმართებით, რაც მათ უსაფუძვლობაზე მიუთითებს.

3.2.2. სასამართლოს იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას და მიაჩნია, რომ

მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულია.

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.

მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგან გასულია კანონმდებლობით მოტყუებით დადებული ხელშეკრულების შეცილებისათვის დადგენილი ერთწლიანი ვადა. მოპასუხე მხარის შეკითხვაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ სადავო ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ერთ კვირაში მივიდა გურჯაანის საჯარო რეესტრში სადაც უთხრეს, რომ საცხოვრებელი სახლი მას აღარ ეკუთვნოდა და იგი 1500 ლარად შვილისთვის მიუყიდა. (იხ. სასამართლოს 19.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 16:37:20- 16:38:29 სთ 16:56:43-16:58:21 სთ.)

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ იგი დადებულია 2015 წლის 22 ოქტომბერს. მოპასუხემ დაადასტურა, რომ ხელშეკრულების შესახებ მისთვის ცნობილი გარიგების დადებიდან ერთ კვირაში გახდა. შესაბამისად, შეცილების ვადის ათვლა ამ მომენტიდან დაიწყო და იგი დაახლოებით 2016 წლის ოქტომბრის ბოლოს დასრულდა. სარჩელი აღძრულია 2017 წლის 10 მარტს, მოთხოვნის წარმოშობიდან თითქმის 16 თვის შემდეგ, ანუ კანონით დადგენილი ერთწლიანი ვადის დარღვევით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 1-11; 52-62);
- ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18; 14);
- მოწმეთა ჩვენება, მხარეთა განმარტებები (სასამართლოს 19.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

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

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2015 წლის 22 ოქტომბრის ხელშეკრულება მოტყუებით დადებული გარიგებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის 1-ლი 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. ამავე კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ-მეორე მხარისათვის ზიანის მიყენებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოტყუებით დადებული გარიგებისას ნების ნაკლს მხარის არასწორი წარმოდგენა განაპირობებს დასადები გარიგების არსთან თუ შინაარსთან დაკავშირებით. მოტყუებით დადებული გარიგებებისას, მხარე შეცდომის საფუძველზე შედის სამართალურთიერთობაში, მაგრამ ეს შეცდომა გამოწვეულია მეორე მხარის ქმედებით, ანუ, შეცდომით დადებული გარიგებისას, ხელშეკრულების კონტრაქტენტი კეთილსინდისიერია ნების ნაკლთან მიმართებით და მოდავე მხარის მცდარი წარმოდგენა მის მიერ გარკვეული მონაცემების დამალვით ან არასწორი ინფორმაციის მიწოდებით არ არის განპირობებული.

მოსარჩელე სარჩელის საფუძველად უთითებდა იმ ფაქტს, რომ 2015 წლის 22

ოქტომბერს საჯარო რეესტრში მოპასუხის რეგისტრაციაზე თანხმობის მისაცემად მივიდა, მაგრამ მოპასუხემ მოატყუა და ხელი ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოაწერინა, თუმცა საქმის განხილვის შედეგად მოსარჩელის მოტყუების ფაქტი ვერ დადასტურდა. მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა რელევანტური მტკიცებულება, რომლითაც სარჩელის საფუძვლად მითითებული გარემოებები დადგინდებოდა. ამავდროულად, ხელშეკრულებაზე გაცნობის გარეშე ხელმოწერასთან დაკავშირებით სასამართლო განუმარტავს მხარეს, რომ 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.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო საქმეებს განიხილავს თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით, რაც გულისხმობს პროცესის მიმდინარეობისას მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასწორობას. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებით და შესაძლებლობით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოსაზრებები, მოთხოვნები თუ მტკიცებულებები. მტკიცების საგნისა და მასში შემავალი ფაქტების განსაზღვრა, ასევე ამ ფაქტების დამადასტურებელი მტკიცებულებების შეგროვების და წარდგენის უფლება მხარეებს ეძლევათ თანაბრად.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელის წარდგენა ავტომატურად არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ვინმემ მოატყუა. იმის დასადასტურებლად, რომ გარიგება შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოსარჩელემ. მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებს ჰქონდათ საკმარისი საშუალება მოეპოვებინათ გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, მოსარჩელემ ასეთი მტკიცებულება ვერ მოიპოვა და ვერ წარმოადგინა. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა, იგი განუხორციელებელია, ანუ ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის

ნება-სურვილზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამდენად, ხანდაზმულობის ვადის სწორად გამოთვლისთვის უმნიშვნელოვანესია მისი დენის დაწყების მომენტის განსაზღვრა. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი შეესაბამება დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება, გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც მოთხოვნის წარმოშობის ვადის განსაზღვრა ზოგადი წესისაგან განსხვავებულია რეგულირებული და მისი წარმოშობა დაკავშირებულია მომენტთან, როდესაც პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო უფლების დარღვევის თაობაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლის თანახმად, მოცუებით დადებული გარიგება შეიძლება სადავო გახდეს ერთი წლის განმავლობაში. ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ. საქმის განხილვის დროს მოსარჩელემ განმარტა, რომ სადავო ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ერთ კვირაში მივიდა გურჯაანის საჯარო რეესტრში სადაც უთხრეს, რომ საცხოვრებელი სახლი მას აღარ ეკუთვნოდა და იგი 1500 ლარად შვილისთვის მიუყიდია. (იხ. სასამართლოს 19.07.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 16:37:20- 16:38:29 სთ 16:56:43-16:58:21 სთ.) ამდენად, სადავო ხელშეკრულების შესახებ მოსარჩელისთვის იმთავითვე ცნობილი თუ არ იყო, ამის შესახებ მან 2015 წლის 22 ოქტომბრის თვის ბოლოს მაინც შეიტყო და რადგან სარჩელი აღძრულია 2017 წლის 10 მარტს, ანუ დაახლოებით 16 თვის შემდეგ, ამიტომ მხარის მიერ გაშვებულია კანონით შეცილებისთვის დადგენილი ერთწლიანი ვადა, რაც მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მიუთითებს. აღნიშნული გარემოება კი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კიდევ ერთ საფუძველს წარმოადგენს.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, დაუსაბუთებელია და მოსარჩელეს გაშვებული აქვს შედავებისთვის კანონით დადგენილი ერთწლიანი ვადა. ამიტომ, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები და მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, 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, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

ამავე კანონის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით აღძრული სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა უძრავი ქონების ღირებულებით განისაზღვრება.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვით უძრავი ქონების ფასი 7000 ლარით არის განსაზღვრული. მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახ. ბაჟი 210 ლარის ოდენობით. სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ვინაიდან მოსარჩელის ინტერესი უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ზე საკუთრების უფლების აღდგენა წარმოადგენდა, ამიტომ სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 105 ლარს. შესაბამისად, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 105 ლარი, ხოლო დანარჩენი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. სარჩელის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 250-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე სე-----ის სარჩელი მოპასუხე გე-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე სე-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 105 ლარი (1. საგადახდო დავალება №12582419, გადახდილი თანხა 110 ლარი; გადახდის თარიღი 06.03.2017 წელი; 2. გადახდილი თანხა 100 ლარი; საგადახდო დავალება №1; გადახდის თარიღი 18.01.2017 წელი);
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
4. 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

რომან კუპატაძე