



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

08.08.2018 წ.

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე
სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე**

მოსარჩელე - ვლ-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - მა-----ა

მოპასუხე - ვა-----ი

მოპასუხის წარმომადგენელი - ემ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების
მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

2018 წლის 27 მარტს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მომართა
ვლ-----მა მოპასუხე ვა-----ის მიმართ ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მის დედას ი-----ს
საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. ბოლნისი,
ა-----ს. მოსარჩელის დედა გარდაიცვალა 2016 წლის 13 მარტს . ვ.
ვალნერმა როგორც პირველმა რიგის მემკვიდრემ 2018 წლის 13 თებერვალს
მიიღო სამკვიდრო მოწმობა და მემკვიდრეობით მასზედ რიცხული უძრავი
ქონება, პასივები და აქტივები. 2001 წლის 6 ივლისს მოსარჩელის დედას,
რომლის წარმომადგენელი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას იყო
მოსარჩელე, მოპასუხის ვა-----ის მამას ავ-----ს გადასცა
უკანონოდ, შეცდომით, მოტყუებით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.
მოსარჩელის განმარტებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე
მხარეები შეთანხმდნენ ქირავნობის ხელშეკრულებაზე, თუმცა იქიდან
გამომდინარე, რომ მოსარჩელე წარმოშობით არის გერმანელი, დამთავრებული
აქვს რუსული სკოლა, ქართული წერა-კითხვა არ იცის, რის გამოც მან შეცდომით,

მოცუვებით არა სანოტარო ბიუროში, არამედ სხვაგან ხელი მოაწერინეს ნასყიდობის ხელშეკრულებას. მოსარჩელე დარწმუნებული იყო, რომ დებდნენ ქირავნობის ხელშეკრულებას. ავ-----ი გარდაიცვალა 2010 წლის 27 ივნისს, მემკვიდრეობით სადაო ბინა მიიღო მისმა შვილმა მოპასუხე ვლ-----ა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელე ითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ვა-----ს სასამართლოში შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე მისმა წარმომადგენელმა ემ-----მა უარყო მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და განმარტა, რომ წარმოდგენილი სარჩელი არის დაუსაბუთებელი, მოთხოვნა არის უკანონო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელის ვლ-----ის დედას ი-----ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. ბოლნისი, ა-----.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-13)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-18)

3.1.2. 2001 წლის 6 ივლისს მოსარჩელის დედას - ი-----ს (წარმომადგენელი ვლ-----ი) და მოპასუხე ვა-----ის მამას - ავ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-13)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-18)

3.1.3. მოსარჩელის ვლ-----ის დედა - ი-----ი გარდაიცვალა 2016 წლის 13 მარტს და ვლ-----მა, როგორც პირველმა რიგის მემკვიდრემ 2018 წლის 13 თებერვალს მიიღო სამკვიდრო მოწმობა და მემკვიდრეობით მასზედ რიცხული უძრავი ქონება, პასივები და აქტივები.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-13)

- სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ საანოტარო აქტი (ს.ფ. 14-16)

**3.1.4. ავ-----ის გარდაცვალების შემდეგ ვა-----მა
მემკვიდრეობით მიიღო უძრავი ქონება - მის. ქ. ბოლნისი დ-----
----**

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-13)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232¹-ე მუხლით, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 72-ე, 81-ე, 103-ე, 183-ე, 477-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232¹ მუხლის თანახმად, მოპასუხის მიერ ამ კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში პასუხის (შესაგებლის) წარუდგენლობისას, თუ ეს გამოწვეულია არასაპატიო მიზეზით, მოსამართლეს ზეპირი მოსმენის გარეშე გამოაქვს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. ამასთანავე, მოსამართლე დააკმაყოფილებს სარჩელს, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას; წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსამართლე ნიშნავს სხდომას, რის შესახებაც ეცნობებათ მხარეებს ამ კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. სხდომის ჩატარების შემთხვევაში მოპასუხისაგან მტკიცებულებათა მიღება არ ხდება და სასამართლო მოისმენს მოპასუხის მხოლოდ სამართლებრივ მოსაზრებებს სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

მოპასუხის მიერ თავისი ვალდებულების - განსაზღვრულ ვადაში წარმოადგინოს შესაგებელი - შეუსრულებლობა საპროცესო შედეგს იწვევს მხარეებისათვის. ასეთ დროს სასამართლომ უნდა დააკმაყოფილოს სარჩელი ზეპირი მოსმენის გარეშე, მხოლოდ მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე

დაყრდნობით. თუმცა შესაგებლის წარმოუდგენლობა ყოველთვის ვერ გახდება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. სასამართლო ვალდებულია სამართლებრივად შეაფასოს ფაქტები და თუ მიიჩნევს, რომ ისინი არ ამართლებენ მოთხოვნას, დანიშნოს სხდომა.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეთა მიზანს ერთის მხრივ საკუთრების უფლების მოპოვება, მეორეს მხრივ კი შესაბამისი საზღაურის მიღება წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება საცილო გახდეს, თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე. ამავე კოდექსის 81-ე მუხლის საფუძველზე, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს, ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელის დედას ი-----ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ.ბოლნისი, ა-----, ბინა N 36; 2001 წლის 6 ივლისს მოსარჩელის დედას, რომლის წარმომადგენელი იყო მოსარჩელე ვლ-----ი და ავ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ბოლნისი, ა-----, ბინა N 36; აღნიშნული უძრავი ქონება მემკვიდრეობით მიიღო ავ-----ის შვილმა ვა-----მა. მოსარჩელის დედა გარდაიცვალა 2016 წლის 13 მარტს. მოსარჩელე უთითებს, რომ მას შეცდომით, მოტყუებით ხელი მოაწერინეს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, არა სანოტარო ბიუროში, არამედ სხვაგან.

სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც ზემოთ აღინიშნა, გარიგების ბათილობის საფუძველს წარმოადგენს, როგორც გარიგების დადება შეცდომით, ასევე მოცუებით, მაგრამ მოცუება და შეცდომა არ არის იდენტური ცნებები. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს ფაქტობრივ გარემოებაში მითითებული აქვს, რომ გარიგება მოხდა შეცდომით, მოცუებით. მოსარჩელემ აღნიშნული გარემოება არ დააზუსტა არც სასამართლო სხდომაზე. ამასთანავე მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებით დგინდება, რომ ხელშეკრულება გაფორმებულია 2001 წლის 6 ივლისს, მოსარჩელის დედა - ირ-----ი კი გარდაიცვალა 2016 წლის 13 მარტს, ხოლო მოსარჩელემ სამკვიდრო მოწმობა მიიღო 2018 წლის 13 თებერვალს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე არც სარჩელში გადმოსცემს და არც სასამართლო სხდომაზე დაუზუსტებია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 2001 წლის 6 ივლისიდან გარდაცვალებამდე, ირ-----მა მიმართა თუ არა პრეტენზიით ავ-----ს ან მის მემკვიდრეს, ანუ არსებობდა თუ არა მათ შორის დავა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული გარემოება მნიშვნელოვანია, ვინაიდან 2001 წელს, ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა სწორედ ირ-----ს და ავ-----ს შორის. თუკი ირ-----ი დაეთანხმა ნასყიდობის ხელშეკრულებას და სადავო არ გაუხდია, შესაბამისად მისი მემკვიდრის უფლება იდავოს მოცემულ ქონებასთან დაკავშირებით ეჭვის ქვეშ დგება. მოსარჩელე ასევე არ უთითებს, ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში, ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადას, ხელშეკრულებაში აღნიშნული თანხა - 800 ლარი, რა პერიოდის ქირის თანხას წარმოადგენდა. ასევე მოსარჩელე არ უთითებს, თუ ავ-----ი იყო დამქირავებელი, ავ-----ის გარდაცვალების შემდეგ - 2010 წლის 31 ივნისის შემდეგ, ირ-----ი ან მოსარჩელე ვლ-----ი დაინტერესდნენ თუ არა უძრავი ქონების ბედით, კერძოდ ავ-----ის გარდაცვალების შემდეგ ვის მფლობელობაში გადავიდა სადავო უძრავი ქონება, თუ გადავიდა ავ-----ის მფლობელობაში, წარუდგინეს თუ არა მას ირ-----მა და მოსარჩელე ვლ-----მა რაიმე სახით პრეტენზია. აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს.

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობით დადგენილი დანაწესიდან გამომდინარე, მოპასუხის მიერ შესაგებლის წარმოუდგენლობისას მოსამართლე იმ შემთხვევაში დააკმაყოფილებს სარჩელს, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, ვინაიდან არცერთი ფაქტი არ მეტყველებს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის

საფუძვლების არსებობის შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ასევე არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232¹-ე მუხლით გათვალისწინებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოსარჩელეს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, არ აუნაზღაურდება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 232¹-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. კლ-----ის სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის ქ. № 7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ბოლნისი, სულხან საბა ორბელიანის ქ. №113) მეშვეობით.

3. 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ფხალაძე

პაატა