



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

17 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე: ზაზა მარტიაშვილი

სხდომის მდივანი: ნატო ხელაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე: გ-----ი

წარმომადგენელი: ქ-----ი, თ-----ი

მოპასუხე: ლ-----ი

წარმომადგენლები: ჯ-----ი, მ-----ი, ნ-----ე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----სა და ლ-----
--ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. გ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქალაქი თ-----
-----, ს/კ 0-----, ლ-----ის კუთვნილი წილის - შ----- $\frac{1}{4}$
ნაწილი, მესაკუთრედ.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2015 წლის 29 სექტემბერს გ--
-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ლ-----მა ქ. თბილისში, ი-----ა-ში
მდებარე თავისი კუთვნილი უძრავი ქონების წილი მიჰყიდა ლ-----ს.
მოსარჩელის განმარტებით, იგი ხელშეკრულების დადების დროს იყო ნასვამ

მდგომარეობაში, რის გამოც საჯარო რეესტრში მისულებს პირველმა ოპერატორმა უარი უთხრა საბუთების წარმოებაზე და მიუთითა გ-----ის სიმთვრალეზე. ამის შემდგომ, ლ-----მა დაურეკა ახლობელს და ახლა უკვე სხვა ოპერატორთან დაიწყო საბუთების წარმოება. მოსარჩელე, ასევე განმარტავს, რომ მას არ სურდა მოპასუხესთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, იგი თანახმა იყო მოპასუხისათვის ეჩუქებინა მხოლოდ 40 კვ.მ. სადაც ლ-----ს სახლი ედგა. თუმცა მათ შორის ხელშეკრულება მაინც გაფორმდა. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, გ-----მა დაურეკა ლ-----ს და უთხრა რომ მიდიოდა რეესტრში ხელშეკრულების გასაუქმებლად. ასეც მოიქცა. 20-25 წუთის შემდგომ დაბრუნდა რეესტრში და შეიტანა განცხადება ხელშეკრულების გაუქმებაზე და მიუთითა, რომ აშკარად ნასვამ მდგომარეობაში იყო. აღნიშნულის შემდგომ მასთან მივიდა ლ-----ი მანქანით და იძულებით წაიყვანა რეესტრში და ისევ გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების გაფორმებიდან რამდენიმე დღეში გ-----ი თეთრი ცხელებით მოხვდა ფსიქიატრიულში, ვინაიდან, მისი განმარტებით, იგი 2013 წლიდან ფაქტობრივად არ ყოფილა ფხიზელ მდგომარეობაში, რასაც სხვებიც ხედავდნენ.

ამდენად, მოპასუხე ლ-----მა იცოდა რა მოსარჩელის ფსიქიკური მდგომარეობა, კერძოდ ის რომ მას არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის, დაადებინა სადავო ხელშეკრულება. ამასთან, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების დადების დროს გ-----ი იმყოფებოდა ძლიერი ალკოჰოლური თრობის ქვეშ. იგი საჯარო რეესტრში წაიყვანეს მარტო, მეუღლის - თ-----ის გარეშე, რომ მას არ შეეძლებოდა რაიმე ღონისძიება გაეტარებინა და პროტესტი გამოეთქვა აღნიშნულის თაობაზე.

შპს „გ-----მა“ 2017 წლის 30 ივნისს გასცა №--ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად გ-----ს აღენიშნება არაფსიქოზური რეგისტრის ფსიქიკური აშლილობა. ემოციურად არასტაბილური პერსონოლოგიური აშლილობა, ხშირი დეკომპენსაციებით F 60.3 ქრ. ალკოჰოლიზმი. დასკვნის თანახმად, ამას მოწმობს ანემნეზური მონაცემები, წარმოდგენილი სამედიცინო დოკუმენტაცია, 11 ნასამართლეობა, ხასიათობრივი და ქცევითი აშლილობა, ნარკოტიკებისა და ჭარბი ალკოჰოლის (არაყი, ლუდი) სისტემური გამოყენება, მყარი პიროვნული აშლილობა, ხასიათის დისჰარმონია აფექტური აზროვნებით, თანაგრძნობის არ ქონით, სწორხაზოვნებით აზროვნებასა და ქმედებაში, რაც მნიშვნელოვნად ართულებს სოციალურ ადაპტაციას, ემოციური დაძაბულობა, სისასტიკის, განრისხების - აუტო აგრესიები, თვითდაზიანებები, რაც შესაძლებელია წარმოიქმნას ნებისმიერ დროს მცირედი უმნიშვნელო მიზეზის გამო, რომელიც გართულებულია ალკოჰოლის ჭარბი მიღებით, რასაც თან ერთვის ცნობიერების შევიწროება, არსებული ინტრუზიები, ტრამვული სიზმრები, რეტრავმატიზაციის

მოვლენები, განრიდებები, უარყოფითი ცვლილებები კოგნიციებში, ზესიფხიზლე, კრიტიკის მკვეთრი დაქვეითება. ამდენად, ადვოკატის დასმულ კითხვაზე ექსპერტიზის დასკვნა პასუხობს შემდეგს: გ-----ს 2015 წლის 29 სექტემბერს თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის.

მოსარჩელე, ასევე მიუთითებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ სადავო ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 45 000 აშშ დოლარი გადახდილია სრულად, რომლის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია. ამასთან, №2/----- ქონების შეფასების აქტის თანახმად, სადავო უძრავი ქონება შეფასებულია შესაძლო საბაზრო საორიენტაციო ღირებულებით - 23 100 აშშ დოლარად. შესაბამისად, საინტერესოა რატომ გადაიხადა მოპასუხემ ორჯერ მეტი თანხა და რატომ გადაიხადა თანხა გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების გარეშე.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელე რეგულარულად მიმართავდა სხვადასხვა სახელმწიფო ორგანოებს და ასაჩივრებდა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელემ სრულად მიიღო ნასყიდობის საფასური, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმებული ხელშეკრულება. კერძოდ, ხელშეკრულების ხელმოწერის დროს, საკუთრების უფლების გადაცემამდე, მხარეებმა დაადასტურეს, რომ მყიდველს უკვე შესრულებული ჰქონდა ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულება.

მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ სინამდვილეს არ შეესაბამება ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას გ-----მა ლ-----ს უთხრა იმის შესახებ, რომ იყო ნასვამ მდგომარეობაში და ვერ მოახერხებდა ქონების გადაფორმებას. მოსარჩელეს ჰქონდა ქონების გაყიდვის სურვილი და არანაირი წინააღმდეგობა არ გაუწევია. არც პროტესტი გამოუთქვამს. მოსარჩელემ საკუთარი ნებით მიიღო ნასყიდობის საფასური და საღი ცნობიერებით, ყოველგვარი ძალდატანების გარეშე ხელი მოაწერა ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად გ-----მა ლ-----

-----ს მიჰყიდა უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ. თ-----ა, ს/კ 0-----, მისი კუთვნილი წილიდან - შ----- $\frac{1}{4}$ წილი.

ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 45 000 აშშ დოლარი მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.

3.1.2. გ-----სა და ლ-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დღესვე - 2015 წლის 29 სექტემბერს, გ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, ვინაიდან მისი განმარტებით ხელი მოაწერა მისთვის გაურკვეველ დოკუმენტს და ხელის მოწერის დროს იმყოფებოდა ნასვამ მდგომარეობაში.

ამავე დღეს გ-----მა და ლ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინეს ორმხრივი შეთანხმება სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისა და ზემოთ აღნიშნული განცხადების განუხილველად დატოვების თაობაზე.

აღნიშნულის შემდგომ, მხარეთა შორის 29.09.2015წელს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ-----ი საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ-----ა, შ----- $\frac{1}{4}$ ნაწილი, ს/კ 0-----, მესაკუთრედ.

3.1.3. 2016 წლის 01 აგვისტოს გ-----მა საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- (29.09.2015წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ლ-----ი აღირიცხა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 01 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, გ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

3.1.4. შპს „ფ-----ის“ მიერ 2016 წლის 06 ოქტომბერს გაცემული ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობის (ფორმა №I-----) თანახმად, გ-----ი 2015 წლის 02 ოქტომბრიდან 2015 წლის 12 ოქტომბრამდე მოთავსებულ იქნა სტაციონარში. აღნიშნული ცნობის მოკლე ანაშნებში აღნიშნულია, რომ გ-----ი 2004 წელს მკურნალობდა ნარკოლოგიის ინსტიტუტში-ალკოჰოლური ფსიქოზის გამო. უკანასკნელად განთავისუფლდა პაციენტობიდან 07.12.2013წელს. დღემდე იმყოფება პრობაციაზე. მას შემდეგ ყოველდღიურად იღებს არაყს, ლუდს. სტაციონირებულ იქნა შპს „ფ-----ის“ 2014 წლის მაისში. გაეწერა დიაგნოზით - ემოციურად არასტაბილური პერსონოლოგიური აშლილობა - 60.3. გაწერის შემდეგ აღარ ღებულობდა ალკოჰოლს არც მედიკამენტებს. მდგომარეობა მეტნაკლებად

დამაკმაყოფილებელი იყო. ამჟერად 1 თვეა რაც არის დაძაბული, გაღიზიანებული, კონფლიქტური, არ ძინავს ღამე, საუბრობს და იქცევა არაადექვატურად. ეტანება ალკოჰოლურ სასმელს „ნერვების მოსათოკად“. თავადვე ითხოვა სტაციონირება და მოყვანილ იქნა მეუღლის მიერ. პაციენტს ჩაუტარდა შემდეგი დიაგნოსტიკური გამოკვლევები და კონსულტაციები: სისხლის საერთო ანალიზი, ნევროპათოლოგიისა და თერაპევტის კონსულტაცია და დაისვა შემდეგი დიაგნოზი: ემოციურად არასტაბილური პერსონოლოგიური აშლილობა (გართულებულია ქრ. ალკოჰოლიზმით) F 60.3, არტერიული ჰიპერტენზია (R-03.0), პოსტტრამუული (T-90.5) და ალკოჰოლური (G31.2) ენცეფალოპათია. პაციენტი გაეწერა კლინიკიდან აფექტურად გაწონასწორებულ მდგომარეობაში, მოუწესრიგდა ძილი.

3.1.5. შპს „ფ-----ის“ მიერ 2017 წლის 07 ივლისს გაცემული ამბულატორიული სასამართლო-ფსიქიატრიული ექსპერტიზის დასკვნა №---ის თანახმად, 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----ს თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით არ შეეძლო სრულიად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის.

ექსპერტიზის დასკვნაში, ასევე აღნიშნულია, რომ გ-----ს აღენიშნება არაფსიქოზური რეგისტრის ფსიქიკური აშლილობა. ემოციურად არასტაბილური პერსონოლოგიური აშლილობა, ხშირი დეკომპენსაციებით F 60.3 ქრ. ალკოჰოლიზმი (დაავადებათა საერთაშორისო კლასიფიკაცია მე-10 გადასინჯვა). ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ამას მოწმობს ანემნეზური მონაცემები, წარმოდგენილი სამედიცინო დოკუმენტაცია, 11 ნასამართლეობა, ხასიათობრივი და ქცევითი აშლილობა, ნარკოტიკებისა და შემდეგ ჭარბი ალკოჰოლის (არაყი, ლუდი) სისტემური გამოყენება. მყარი პიროვნული აშლილობა, ხასიათის დისჰარმონია, აფექტური აზროვნებით, თანაგრძნობის არ ქონით, სწორხაზოვნებით აზროვნებასა და ქმედებაში, რაც მნიშვნელოვნად ართულებს სოციალურ ადაპტაციას, ემოციური დაძაბულობა, სისასტიკის, განრისხების - აუტო აგრესიები, თვითდაზიანებები, რაც შესაძლებელია წარმოიქმნას ნებისმიერ დროს, მცირედი უმნიშვნელო მიზეზის გამო - რომელიც გართულებულია ალკოჰოლის ჭარბი მიღებით, რასაც თან ერთვის: ცნობიერების შევიწროება, არსებული ინტრუზიები, ტრამუული სიზმრები, რეტრავმატიზაციის მოვლენები, განრიდებები, უარყოფითი ცვლილებები კოგნიციებში, ზესიფხიზლე, კრიტიკის მკვეთრი დაქვეითება.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, გ-----ი 1987 წლიდან იმყოფებოდა აღრიცხვაზე შპს „თ-----ში“ დიაგნოზით: ფსიქოპათია; 2004 წელს ჩაუტარდა სტაციონარული მკურნალობა მ.ასათიანის სახ. ნარკოლოგიურ განყოფილებაში - გადაიტანა თეთრი ცხელება, გაეწერა ათ დღეში, დიაგნოზი -: ალკოჰოლური ფსიქოზი; 2014 წლის მაისში სტაციონირებულ იქნა შპს „ფ-----ში“. Ds. F-60.3 ემოციურად არასტაბილური პერსონოლოგიური აშლილობა, ქრონიკული ალკოჰოლიზმი, თანმხლები: პოსტტრამუული (T-90.5) და ალკოჰოლური (G31.2) ენცეფალოპათია;

04.03.2015წელს მისივე სურვილით მეუღლის მიერ მიყვანილ იქნა შპს „ფ-----
-----ში“, სადაც დაჰყო 13 დღე, იგივე დიაგნოზით;
განმეორებით იყო სტაციონირებული 02.10.2015წელს.

ზემოთ აღნიშნული ექსპერტიზა ჩაატარა და დასკვნას ხელს აწერს შპს „ფ-----
-----ის“ ექსპერტიზის მიმართულების ხელმძღვანელი,
მედ. მეცნ. დოქტორი - ფსიქიატრი თ-----, ექიმი ფსიქიატრი - ნ-----
და ექიმი ფსიქიატრი - ა-----. ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია,
რომ ექსპერტიზა ჩატარებულ იქნა გამოსაკვლევი პირის მიერ მიწოდებული
ანამნეზური მონაცემებისა და შპს „ფ-----ის“
ხელთ არსებული შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე: შპს „ფ-----
-----ის“ სტაციონარული პაციენტის სამედიცინო ბარათი №2-----წ.;
სტაციონარული პაციენტის სამედიცინო ბარათი №-----წ.; სტაციონარული
პაციენტის სამედიცინო ბარათი №-----წ.; შპს „თ-----
----- კომისიის დასკვნა/ცნობა №6--, გაცემული - 28.12.2006წელს; ამავე
დაწესებულების მიერ გაცემული ამბულატორიული პაციენტის სამედიცინო ბარათი -
№-----.1987წლის; 29.09.2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
ამასთან, გ-----ი მონახულებულ იქნა სასჯელ აღსრულების №-
დაწესებულებაში.

3.1.6. ლ-----მა 2017 წლის 14 სექტემბერს წერილით მიმართა შპს „ფ-----
-----ს“ შემდეგი კითხვით: ნიშნავს თუ არა №-- დასკვნაში
მოცემული პასუხი ერთმნიშვნელოვნად რომ გ-----ს 2015 წლის 29 სექტემბერს
არ შეეძლო შეეგნო ლ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების
მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის.

აღნიშნული წერილის პასუხად შპს „ფ-----
-----ის“ გენერალური დირექტორის მოადგილის - დ-----ს მიერ ხელმოწერილი
პასუხით ლ-----ს ეცნობა, რომ დასკვნა №--ში მოცემული პასუხი
ერთმნიშვნელოვნად არ ნიშნავს, რომ გ-----ს 2015 წლის 29 სექტემბერს არ
შეეძლო შეეგნო ლ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების
მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის.

3.1.7. სსიპ საქართველოს შსს სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ 2018
წლის 12 თებერვალს გაცემული ცნობის თანახმად, გ-----ის სახელზე
28.07.2014წ. გაცემულია მართვის მოწმობა სერია A----- კატეგორიით B. ცნობას,
ასევე ერთვის გ-----ის მიერ წარდგენილი ცნობა ჯანმრთელობის
მდგომარეობის შესახებ (ფორმა №1-----), რომელიც გაცემულია 10.06.2014წელს
კლინიკა შპს „ფსიქოს“ ოჯახის ექიმის მიერ. ცნობაში მითითებულია, რომ გ-----
---ი გასინჯულ იქნა თერაპიულად, ფსიქიურად, ნარკოლოგიურად, ასევე შეუმოწმდა
მხედველობა ოჯახის ექიმის მიერ. აღნიშნულის საფუძველზე შედგენილია
ჯანმრთელობის შესახებ დასკვნა: პრაქტიკულად ჯანმრთელი.

3.1.8. აუდიტორული ფირმა „ბ-----ის“ მიერ 2017 წლის 08 ივლისს გაცემული ქონების შეფასების აქტის თანახმად, 2015 წლის სექტემბრის თვის მდგომარეობით, უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ. თ-----ა, ა/კ 0-----, ლ-----ის კუთვნილი წილის - შ-----ს $\frac{1}{4}$ ნაწილის, შესაძლო საბაზრო ღირებულება შეადგენს 23 100 აშშ დოლარს. დასკვნაში, ასევე აღნიშნულია, რომ ვინაიდან ვერ მოხერხდა მოცემული ქონების ვიზუალური დათვალიერება და მისი ტექნიკური მდგომარეობის განსაზღვრა, უძრავი ქონების საბაზრო საორიენტაციო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება მხოლოდ მის ადგილმდებარეობას და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაფიქსირებულ საჯარო ინფორმაციას (ფართს, მდებარეობას).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2015 წლის 29 სექტემბერს, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, გ-----ს მისი ფსიქიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის.

საქართველოს სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეთათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. 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. ხოლო, 105-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, კი სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და

საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების ზოგადი სტანდარტი. კერძოდ, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. ამასთან, საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებაში მართლმსაჯულების როლი შეზღუდული არ არის. პირიქით, სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობა-განკუთვნადობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და დასაბუთებულად აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას. 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.

ამდენად, მტკიცების პროცესი ძირითადად მიმდინარეობს პირდაპირი მტკიცებულებების საფუძველზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ მტკიცებულებების შეგროვება მიმდინარეობს უშუალოდ მთავარ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომლებიც თავად მოთხოვნის საფუძვლის ან შესაგებლის წინაპირობას წარმოადგენენ. თუმცა, კონკრეტულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, ასევე გამოყენებულ იქნეს არაპირდაპირი მტკიცებულებები, კერძოდ, (ზოგადი) მიმანიშნებელი მტკიცებულება და ე.წ. აშკარა მტკიცებულება (პირველი შთაბეჭდილების მტკიცებულება, როგორც მიმანიშნებელი მტკიცებულების განსაკუთრებული ფორმა), რომელიც განეკუთვნება „გამოყენებით ცნოვრებისეულ გამოცდილებას“. კერძოდ, არსებობს მოვლენები და მოვლენათა განვითარება, რომლებიც იმდენად დამახასიათებელი (ტიპიური) და ხშირია, რომ შესაძლებელი და დასაშვებია პირველი შთაბეჭდილებით (*prima facie*) შესაბამისი დასკვნების გამოტანა მიზეზთან ან შედეგთან დაკავშირებით. პროცესში პირველი შთაბეჭდილება აფუძნებს და ქმნის ფაქტობრივ ვარაუდს (მტკიცების ტვირთის შემსუბუქება). მას, ვის წინააღმდეგაც მეტყველებს პირველი შთაბეჭდილება, არ ეკისრება ვალდებულება საწინააღმდეგოს მტკიცების, როგორც ეს მტკიცების ტვირთის შებრუნების შემთხვევაშია, მაგრამ იგი ვალდებულია დაასაბუთოს და დამტკიცოს მოვლენათა სხვაგვარი (არატიპიური) განვითარების გონივრული შესაძლებლობა (ფაქტობრივი ვარაუდის ე.წ. „შერყევა“). მას შემდეგ, რაც შეირყევა პირველი შთაბეჭდილების მტკიცებულება, ისევ გრძელდება კანონისმიერი მტკიცების ტვირთის ზოგადი სტანდარტის გამოყენება. **(იხ. მოსამართლის მიერ გადაწყვეტილების მიღების პროცესი სამოქალაქო სამართალში, გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 2013; გვ. 22-23)**

მსგავს მოსაზრებას ავითარებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2005 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში (**FEDOTOV VS RUSSIA**), სადაც განმარტავს, რომ ყველა შემთხვევა არ ხასიათდება ***affirmanti incumbit probatio*** (ამტკიცებს ფაქტის

მიმთითებული) პრინციპის განუხრელი გამოყენებით.

ამდენად, მტკიცებულებითი სამართლის მნიშვნელოვანი კომპონენტია მტკიცების ტვირთის გადანაწილება, რაც, ხშირ შემთხვევაში, ხდება დადგენილი ზოგადი პრინციპის შესაბამისად. თუმცა, როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, სამართლებრივი ურთიერთობის სპეციფიკის ან მტკიცებულებათა მოპოვების ობიექტური თუ სუბიექტური შესაძლებლობის გათვალისწინებით, სამართალი განსაზღვრავს მტკიცების ზოგადი პრინციპისგან განსხვავებულ რეჟიმს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მხარეთა შორის 29.09.2015წ. გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის მესაკუთრედ ცნობა. აღნიშნული მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე უთითებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის გ-----ს თავისი ფსიქიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში გამოსაკვლევ საკითხს წარმოადგენს ის თუ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რამდენად იძლეოდა გ-----ის ფსიქიკური მდგომარეობა რეალურად არსებული ვითარების სწორად აღქმის შესაძლებლობას.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ გ-----ი 2004 წლიდან 2015 წლის ჩათვლით არაერთხელ იქნა მოთავსებული სტაციონარში სამკურნალოდ. ყველა შემთხვევაში მისი სტაციონარში მოთავსება დაკავშირებული იყო ალკოჰოლის მიღებით გამოწვეულ ფსიქიკურ პრობლემებთან. ამასთან, 1987 წლიდან იმყოფებოდა აღრიცხვაზე შპს „თ-----ში“ დიაგნოზით: ფსიქოპათია.

ამასთან, 2017 წლის 07 ივლისს შპს „ფ-----ის“ მიერ გაცემული ამბულატორიული სასამართლო-ფსიქიატრიული ექსპერტიზის №--დასკვნის თანახმად, გ-----ს აღენიშნება არაფსიქოზური რეგისტრის ფსიქიკური აშლილობა. ემოციურად არასტაბილური პერსონოლოგიური აშლილობა, ხშირი დეკომპენსაციებით F 60.3 კრ. ალკოჰოლიზმი. შესაბამისად, დასკვნის სახით ნათლად და გარკვევით აღნიშნულია, რომ 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----ს თავისი ფსიქიკური მდგომარეობით არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის. აღნიშნული დასკვნა მომზადებული და გაცემულია შპს „ფ-----ის“ ფსიქიატრისა და ექიმ ფსიქიატრების მიერ, გამოსაკვლევ პირის მიერ მიწოდებული ანამნეზური მონაცემებისა და ცენტრში არსებული პაციენტის არაერთი სამედიცინო ბარათის, ასევე შპს „თ----- კომისიის 28.12.2006წ. დასკვნა/ცნობა №6---ისა და გ-----თან პირადი გასაუბრების საფუძველზე.

ამასთან, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს ის, რომ მოსარჩელე წლებია მოიხმარს დიდი რაოდენობით ალკოჰოლურ სასმელს და ხშირად იმყოფება არაფხიზელ მდგომარეობაში.

შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული გარემოებები იძლევა იმის დასაბუთებული ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ გ-----ს, მისი ფსიქიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, 2015 წლის 29 სექტემბერს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას არ შეეძლო რეალური ვითარების სწორად აღქმა და ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისი შედეგების სრულად გააზრება.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხეს წარმოდგენილი აქვს შპს „ფ-----ის“ გენერალური დირექტორის მოადგილის - დ-----ს მიერ ხელმოწერილი პასუხი, რომლითაც ლ-----ს ეცნობა, რომ დასკვნა №---ში მოცემული პასუხი ერთმნიშვნელოვნად არ ნიშნავს რომ გ-----ს 2015 წლის 29 სექტემბერს არ შეეძლო შეეგნო ლ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მნიშვნელობა და ეხელმძღვანელა მისთვის. თუმცა, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნულ წერილს ხელს აწერს შპს „ფ-----ის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე - დ-----, რომელსაც არ მიუღია მონაწილეობა შპს „ფ-----ის“ მიერ №-- ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებაში. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული წერილი ვერ გააბათილებს ექსპერტიზის დასკვნას, რომელიც მომზადებული და ხელმოწერილია ფსიქიატრისა და ექიმი-ფსიქიატრების მიერ სხვადასხვა შესასწავლ მასალებზე დაყრდნობით, ვინაიდან სასამართლოს აზრით აღნიშნული წერილი არ არის მომზადებული კომპეტენტური პირის მიერ შესაბამისი გამოკვლევის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული წერილი არათუ ვერ გააბათილებს, არამედ ეჭვქვეშა ვერ დააყენებს ექსპერტიზის დასკვნის კომპეტენტურობას.

მოპასუხე, მისი შესაგებლის დასასაბუთებლად ასევე მიუთითებს 2018 წლის 12 თებერვალს გ-----ის სახელზე გაცემულ მართვის მოწმობაზე, რომლის აღებასაც საფუძვლად დაედო ცნობა ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ, სადაც გ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ მითითებულია შემდეგი: პრაქტიკულად ჯანმრთელი. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო უპირველეს ყოვლისა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ როგორც ცნობაშია მითითებული მოხდა პაციენტის გასინჯვა თერაპიულად, ფსიქიურად და ნარკოლოგიურად ოჯახის ექიმის მიერ. ამასთან, ცნობაში არაა მითითებული რა სახით მოხდა აღნიშნული გამოკვლევების ჩატარება, ვინაიდან პირის ფსიქოლოგიური და მით უფრო ნარკოლოგიური შემოწმება განსაკუთრებული თავისებურებებით ხასიათდება და სპეციალურ გამოკვლევებს საჭიროებს. შესაბამისად, სასამართლო სარწმუნოდ ვერ მიიჩნევს აღნიშნულ ცნობაში მითითებულ დასკვნას გ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობასთან

დაკავშირებით.

რაც შეეხება იმ ფაქტობრივ გარემოებას თუ როგორ შეძლო გ-----მა მართვის მოწმობის ასაღებად თეორიული და პრაქტიკული გამოცდის ჩაბარება, სასამართლო განმარტავს, რომ რეალურად შეძლო თუ არა მან აღნიშნული გამოცდის წარმატებით ჩაბარება, ვერ ცვლის და ვერ აბათილებს ზემოთ აღნიშნულ ფაქტობრივ მოცემულობას გ-----ის ფსიქიკურ მდგომარეობასთან დაკავშირებით.

საქმეს, ასევე ერთვის სადავო უძრავი ქონების შეფასების აქტი, რომლის თანახმად 2015 წლის სექტემბრის პერიოდისათვის სადავო უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენდა 23 100 აშშ დოლარს. ამასთან, მხარეთა შორის 29.09.2015წელს გაფორმებულ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნასყიდობის ფასად მითითებულია 45 000 აშშ დოლარი. ამდენად, მართალია უძრავი ქონების საბაზრო საორიენტაციო ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მხოლოდ მისი ადგილმდებარეობისა და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაფიქსირებული საჯარო ინფორმაციის (ფართი, მდებარეობა) საფუძველზე, უძრავი ქონების უშუალო დათვალიერების გარეშე, თუმცა აღნიშნული არ იძლევა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ უძრავი ქონების რეალურ ღირებულებას, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ ფასსა და დასკვნაში მითითებულ ფასს შორის შესაძლოა იყოს ასეთი არსებითი სხვაობა. ამასთან, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია რომ მყიდველმა ნასყიდობის საფასური გადაიხადა სრულად, თუმცა მოპასუხეს არ წარმოუდგენია აღნიშნული თანხის რეალურად გადახდის დამადასტურებელი არანაირი დოკუმენტი. სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტების თანახმად, კი ლ-----მა გ-----ს ნასყიდობის საფასური გადასცა ხელზე. შესაბამისად, ზემოთ მითითებული გარემოებები იძლევა დასაბუთებულ ვარაუდს იმისა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა შესაძლოა რეალურად არც არის გადახდილი.

მნიშვნელოვანია ასევე ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2015 წლის 29 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღეს მოსარჩელემ გამოიჩინა მერყევი ნება ხელშეკრულების გაფორმებისა, კერძოდ ჯერ გააფორმდა ლ-----თან უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო შემდგომ რამდენიმე წუთში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეიტანა განცხადება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. თუმცა საბოლოოდ მხარეთა შორის ხელშეკრულება მაინც გაფორმდა.

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებები, ზემოთ მითითებული გარემოებები და დასკვნები როგორც ე.წ. პირველი შთაბეჭდილების მტკიცებულებები, ერთობლიობაში შესწავლის შედეგად სასამართლოს უქმნის იმის დასაბუთებულ ვარაუდს, რომ გ-----ს 2015 წლის 29 სექტემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა, სწორად აღექვა რეალურად არსებული ვითარება და ხელშეკრულების

შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები. აღნიშნული დასაბუთებული ვარაუდის საწინააღმდეგო სათანადო და კვალიფიციური მტკიცებულება საქმეში არ არის წარმოდგენილი.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და არსებობს მისი დაკმაყოფილების წინაპირობები.

(სამართლებრივი დასაბუთება იხილეთ გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა გ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 58-ე, 477-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

გარიგების დეფინიციის აუცილებელ ელემენტს წარმოადგენს ნების გამოვლენა. ამ გაგებით ნების გამოვლენა არის სამართლებრივი შედეგის დადგომის სურვილის გარეგნული გამოხატვა კანონით დადგენილი ფორმით. შინაგანი ნების გამოხატულებით გარიგების მონაწილენი აფიქსირებენ იმ მიზანს, რომლის მიღწევაც სურთ და ამისათვის კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ საშუალებებს იყენებენ. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ სამართლებრივ შედეგს იწვევს მხოლოდ ნამდვილი ნების გამოვლენა, რაც გულისხმობს ნების შესაბამისობას კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. ნამდვილია ნების გამოვლენა, თუ დაცულია მისი გამოხატვის სამართლებრივი წინაპირობები - მატერიალური თუ ფორმალური. მატერიალურ წინაპირობებს განეკუთვნება ნების გამომვლენი პირის გონებრივი შესაძლებლობები (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო ფორმალურს - ნების გამოვლენის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს

საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ხოლო, ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამდენად, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმალური თვალსაზრისით ნამდვილია, თუკი გარიგების დადება ხდება წერილობითი ფორმით. ხოლო საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ მას შემდეგ რაც მოხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად გ-----მა ლ-----ს მიჰყიდა უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ. თ-----ა, ს/კ 0-----, მისი კუთვნილი წილიდან - შ----- $\frac{1}{4}$ წილი. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ლ-----ი საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ამდენად, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას დაცული იყო ნების გამოხატვის ფორმალური წინაპირობა, თუმცა წარმოდგენილი სარჩელით სადავო საკითხს წარმოადგენს ხელშეკრულების მატერიალური წინაპირობების არსებობა. კერძოდ, ის თუ 29.09.2015წელს გ-----ის მიერ გამოხატული ნება - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით იყო თუ არა გონივრული განსჯის შედეგი.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ბათილად შეიძლება ჩაითვალოს პირის მიერ ნების გამოვლენა ცნობიერების დაკარგვის ან დროებითი ფსიქიკური აშლილობის დროს.

ამდენად, აღნიშნული ნორმის გამოყენების წინაპირობა არის პირის მიერ ცნობიერების დაკარგვა ან დროებითი ფსიქიკური მოშლილობა, რომელიც არ იწვევს პირის აღიარებას ქმედუუნაროდ და დროებით ხასიათს ატარებს.

ცნობიერების დაკარგვა, აღიარებული შეხედულების თანახმად, არ ნიშნავს ცნობიერების სრულად დაკარგვას, რადგან სრულად დაკარგვის დროს შეუძლებელია ნების გამოვლენაზე საუბარი, არამედ ცნობიერების ისეთ მდგომარეობას, რომელიც გამორიცხავს ნების თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. ამ კატეგორიის ცნობიერების დაკარგვის გამომწვევი ფაქტორები შეიძლება იყოს: სიმთვრალე, ციება, ჰიპნოზი, ეპილეფსიური შეტევა და ა.შ. ხოლო, ფსიქიკური მოშლილობა, კი გულისხმობს ფსიქიკური ანომალიის არსებობას, რომლის დროსაც გადამწყვეტია არა ამ ფსიქიკური ანომალიის სიძლიერე, არამედ ნების ჩამოყალიბებაზე გავლენის ფაქტორი. დროებითი ფსიქიკური მოშლილობის გამომწვევის მიზეზები შეიძლება იყოს ალკოჰოლი, მედიკამენტები

და ნარკოტიკიც.

ამრიგად სსკ-ის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სულიერი მდგომარეობა არ იწვევს ქმედუნარიანობის დაკარგვას, თუმცა მიუხედავად ამისა, ნების გამოვლენა შეიძლება ჩაითვალოს ბათილად. ამასთან, ბათილად უნდა ჩაითვალოს ნების გამოვლენა მაშინაც, როცა ნების გამოვლენა სარგებლის მომტანია ნების გამომვლენისათვის ან/და ნების გამომვლენმა თავი შეგნებულად ჩაიყენა ამ მდგომარეობაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით გ-----ს სარგებელი არ მიუღია, არამედ პირიქით დაკარგა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ხელშეკრულების დადებისას გ-----ს, მისი ფსიქიკური და საერთო მდგომარეობიდან გამომდინარე, არ შეეძლო სრულად შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა, სწორად აღეჭვა რეალურად არსებული ვითარება და გაეაზრებინა ხელშეკრულების შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები. ამრიგად, სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოთ მითითებული გარემოებები წარმოადგენს სსკ-ის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გარიგების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გ-----სა და ლ-----ს შორის 2015 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და გ-----ი ცნობილ უნდა იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თ-----, შ----- ¼ წილი, ს/კ 0-----, მესაკუთრედ.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს, მოქალაქის ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, თუ

მოქალაქე დაასაბუთებს სასამართლო ხარჯების გადახდის შეუძლებლობას და სასამართლოს წარუდგენს უტყუარ მტკიცებულებებს, შეუძლია მთლიანად ან ნაწილობრივ გაათავისუფლოს იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, რის თაობაზედაც მოსამართლეს გამოაქვს მოტივირებული განჩინება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გ-----ი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით გაათავისუფლებულ იქნა 450 ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან გ-----ი გაათავისუფლებულია სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მოპასუხე ლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 450 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების 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.

შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ძალაში უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 47-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი ლ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3. გ-----ი (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქალაქი თ-----
-----, ს/კ 0-----, ლ-----ის (პ/ნ 0-----) კუთვნილი წილის - შ-----
----- $\frac{1}{4}$ ნაწილი, მესაკუთრედ.

4. მოპასუხე ლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 450 ლარის გადანდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ზაზა

მარტიაშვილი

საქმე №2/38746-16



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

17
თბილისი

სექტემბერი,

2018

წელი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე: ზაზა მარტიაშვილი

სხდომის მდივანი: ნატო ხელაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე: გ-----ი

წარმომადგენელი: ქ-----ი, თ-----ი

მოპასუხე: ლ-----ი

წარმომადგენლები: ჯ-----ი, მ-----ი, ნ-----ე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-8, 47-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით
და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი ლ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 29 სექტემბერს გ-----სა და ლ-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
3. გ-----ი (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქალაქი თ-----, ს/კ 0-----, ლ-----ის (პ/ნ 0-----) კუთვნილი წილის - შ-----
1/4 ნაწილი, მესაკუთრედ.
4. მოპასუხე ლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 450 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე :
მარტიაშვილი

ზაზა