

საქმე N3-----  
საქმე №2/28625-17



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

21 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**  
**მოსამართლე - შორენა წიქარიძე**  
**სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი**

**მოსარჩელე - ს----- მ-----ი**

**მოსარჩელის ინტერესების დამცველი ადვოკატი - ა---- ლ-----ე**

**მოპასუხე - ლ---- ჭ-----ე**

**წარმომადგენელი - ი-----ე**

**მოპასუხე - ს----- დ-----ი**

**დავის საგანი -** მინდობილობის ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ს----- მ-----ს და ს----- დ-----ს შორის 2015 წლის 04 მარტს გაფორმებული N1----- მინდობილობა;**

**1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ლ---- ჭ-----ეს და ს----- დ-----ს შორის 2015 წლის 05 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.**

**1.3. ს----- მ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: ქ-----, ო-----ს ქ-----, ბ-----, ს/კ N0----- მესაკუთრედ.**

მოსარჩელის განმარტებით, 2015 წლის 23 იანვარს, ს----- დ-----მა ზ----- ხ----- თან გააფორმებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, მის

საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე - ქ-----, ო-----ს ქუჩა, კ-----, ბ-----. ვინაიდან ქართულს არ ფლობს სათანადო ენაზე, მოსარჩელემ დაუჯერა ს----- დ-----ს, რომ აფორმებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას.

მოსარჩელის განმარტებით, 2015 წლის 04 მარტს, ს----- დ-----მა კვლავ წაიყვანა ნოტარიუს ქეთევან ბოჭორიშვილთან და უთხრა, რომ უნდა გაეფორმებინა 2015 წლის 23 იანვარს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტა. სინამდვილეში, აღმოჩნდა, რომ ხელი მოაწერინა მინდობილობაზე, რომლის მიხედვითაც თავად იძენდა უფლებას გამოესყიდა მისი სახელით, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება, ხოლო შემდეგ მოეხდინა მისი გაყიდვა. ვინაიდან ძალიან გვიან მივიდნენ ნოტარიუსთან, მოსარჩელე არ გაეცნო ტექსტის შინაარსს, ისე მოაწერა ხელი. აღნიშნულის შესახებ შეიტყო 2017 წლის იანვარში, როდესაც საჯარო რეესტრიდან გამოითხოვა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, როდესაც გადაწყვიტა სასამართლოს მეშვეობით ედავა ქონების დაბრუნებაზე.

2015 წლის 05 მარტს, ს----- დ-----მა აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ლ---- ჭ-----ესთან, იმავე უძრავ ქონებაზე, რის შემდეგაც მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხა ლ---- ჭ-----ის სახელზე. რამდენიმე თვის შემდეგ ს----- დ-----ი დააპატიმრეს სხვა საქმეზე თაღლითობის მუხლით და ამჟამად იმყოფება სასჯელაღსრულების დაწესებულებაში (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი).

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1. მოპასუხე ლ---- ჭ-----ემ** წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელე ს----- მ-----ი თავად ყიდდა ბინას, რადგან მან განათავსა განცხადება სოციალურ ქსელში ბინის გაყიდვის შესახებ, საიდანაც შეიტყო კიდევ აღნიშნულის შესახებ, ვინაიდან იყო დაინტერესებული ბინის ყიდვით და ყველგან ეძებდა აღნიშნულთან დაკავშირებით განცხადებებს. იგი თავად მოსარჩელემ წაიყვანა და დაათვალიერებინა ბინა, რომელიც იყო განადგურებული, მაგრამ ვინაიდან ტერიტორიულად მისთვის მისაღები იყო და თანაც იყო ე.წ. „ჩეხური პროექტის“ ბინა იყო, გადაწყვიტა ეყიდა.

ამასთან მხარემ მიუთითა, რომ იგი ცხოვრობს ქ----- და იგი არ სცნობდა ს----- მ-----ს, ასევე ს----- დ-----ს. ქ.თბილისში ბინის საყიდლად კი მან ზ----- გაყიდა ორი ბინა და სწორედ მითითებული თანხით შეიძინა სადავო უძრავი ქონება. სასამართლო სხდომაზე მხარემ ასევე განაცხადა, რომ თანხა მან სრულად გადაუხადა ს----- დ-----ს, რომელიც მათ გაეცნო როგორც მოსარჩელის მეუღლე. ამასთან მეუღლეები ყოველთვის ერთად იყვნენ და მათ

ერთად ანახეს საცხოვრებელი სახლი. ამასთან, ს----- მ-----ს არ განუცხადებია პრეტენზია თანხის ს----- დ-----ზე გადაცემასთან დაკავშირებით.

**მოპასუხე ს----- დ-----ს** შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადებულა.

(იხ. შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი)

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

უდავო გარემოებაა, რომ დაახლოებით ორი წლის წინ მოხდა მოსარჩელის გამოსახლება სადავო უძრავი ქონებიდან და ამჟამად იქ ცხოვრობს მოპასუხის შვილი - ლ--- ჭ-----ე.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

### **4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**4.1.** 2015 წლის 04 მარტს ს----- მ-----მა, მის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, ს----- დ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება, ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი ყველა სახელმწიფო დაწესებულებასა და ორგანიზაციაში, მათ შორის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სანოტარო ბიუროში, რათა გამოესყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება: ქ----- ო-----ს ქ-----, ბინა 1-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----. მინდობილობა გაიცა სამი თვის ვადით 2015 წლის ივნისის ჩათვლით.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მინდობილობა N1----- (ს.ფ. 20-21)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**4.2.** 2015 წლის 05 მარტს ზ----- ხ-----სა და ს----- მ-----ის წარმომადგენელს ს----- დ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლების განხორციელების შესახებ, რომლის საფუძველზე, ზ----- ხარანაულმა ს----- დ-----ს, როგორც მოსარჩელის წარმომადგენელს, მიჰყიდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, ო-----ს ქ-----, ბინა 1-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----.

აღნიშნული ხელშეკრულების შედეგად 2015 წლის 05 მარტის მდგომარეობით იგივე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით კვლავ აღირიცხა ს----- მ-----

-ის სახელზე ყოველგვარი უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N150211571 ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლების განხორციელების შესახებ (ს.ფ. 22-25)
- 05/03/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 26-27)
- 29/01/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 18-19)
- 09/09/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 16-17)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**4.3.** 2015 წლის 05 მარტს ს----- დ-----სა და ლ---- ჭ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ს----- მ-----მა, რომელიც მოცემული ხელშეკრულების დადების დროს წარმოდგენილი იყო წარმომადგენლის ს----- დ-----ის მიერ, ლ---- ჭ-----ეს 27 000 აშშ დოლარად მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, ო-----ს ქ-----, ბ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ლ---- ჭ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა სადავო უძრავი ქონება.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- #1----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 28-31)
- 04/10/2017 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 32-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლომ განიხილა ს----- მ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 52-ე, 81-ე მუხლები

#### **7. სამართლებრივი შეფასება**

**7.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება

არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. იგი კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გარიგება, როგორც კერძო სამართლის უზოგადესი ცნება, გამოიყენება არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ კერძო სამართლის სხვა ნაწილებში. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში გარიგება კერძო საკუთრებასთან ერთად ეკონომიკის სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი ადგენს გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენის პრინციპს და გამორიცხავს ნების სიტყვასიტყვითი გაგების პრინციპის გამოყენებას. გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენა მოითხოვს იმის გარკვევას, თუ რა იგულისხმეს გარიგების მონაწილეებმა გამოხატულ ნებაში. ეს კი იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ უპირატესობა მიენიჭოს მათ ნებას და არა გარიგებაში სიტყვიერად გამოხატულს. ამასთან, ნების გამოვლენის ინტერპრეტაციისთვის აუცილებელია იმის გათვალისწინებაც, თუ რა საბოლოო შედეგს ისახავდა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მიზნად. ამიტომ ნების გამოვლენის განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს, მათ შორის ის, თუ რა მიზანს ისახავდა მხარე ხელშეკრულების დადებისას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სადავოდ არის გამხდარი მის მიერ 2015 წლის 04 მარტს ს----- დ-----ზე გაცემული მინდობილობა და 2015 წლის 05 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ს----- დ-----მა ლ---- ჭ-----ეს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ----- ო-----ს ქ-----, ბ-----, ს/კ NO-----.

**7.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ 81-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების საფუძვლად ქცეული მცდარი წარმოდგენა პირს ანიჭებს შეცდომების უფლებას, თუ ის გამოწვეულია მისი კონტრაქტის მხრიდან მოტყუებით. გარიგების დადებისას მოტყუება ხელყოფს გარიგების მონაწილის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან დაკავშირებით და აქედან გამომდინარე ხელყოფს ნების გამოვლენის თავისუფლებას. ეს დანაწესი ემყარება მოსაზრებას, რომ ნების გამოვლენა მხოლოდ მაშინ შეიძლება იყოს სამუდამოდ ნამდვილი, როდესაც მისი გამოვლენის გადაწყვეტილება მხარეს მიღებული აქვს დამოუკიდებლად, საკუთარი გარიგებისმიერი თვითგანსაზღვრის ფარგლებში.

იმისათვის, რათა მოტყუებულ მხარეს ჰქონდეს 81-ე მუხლის მიხედვით გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლება, აუცილებელია, რომ მოტყუება გახდეს გარიგების დადების გადამწყვეტი მოტივი, ანუ აშკარა იყოს, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

ნების გამოვლენის თავისუფლების შეზღუდვის მომენტი ერთმანეთს ამსგავსებს შეცდომით და მოტყუებით დადებულ გარიგებებს, თუმცა განსხვავება მდგომარეობს იმაში, რომ მოტყუების შემთხვევაში ხელყოფა მეორე მხარის განზრახი მოქმედებით ხდება. განსხვავებით შეცდომისაგან, როდესაც ნების ნაკლის წყარო მისი გამომვლენელია, მოტყუებისას ნების ეს ნაკლი განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის სამართლებრივად გასაკიცხი მოქმედებით, რომლის მიზანიც თავიდანვე ნების გამომვლენელისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნაა. ამ დროს ერთი მხარე მეორეს თავისი შეგნებული მოქმედებით გამოსტყუებს ხოლმე ნების გამოხატვას. აქედან გამომდინარე, მოტყუებისას, ნების გამოხატვის თავისუფლება, რომელიც მხარეთა კერძო ავტონომიიდან წარმოსდგება, გაცილებით უფრო მეტად არის ხელყოფილი, ვიდრე შეცდომისას, რაც მოტყუებულს უპირობოდ ანიჭებს ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას.

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები დადებულია მოტყუებით.

მოსარჩელე მხარის მითითებით, ხელშეკრულების დადებისას ადგილი ჰქონდა მოპასუხე ს----- დ-----ის მხრიდან მოტყუებას. სასამართლო განმარტავს, რომ მოტყუება არის სიტუაცია, როცა ერთი მხარე მეორეს აწვდის არასწორ ცნობებს მისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების

მნიშვნელოვანი ელემენტების თაობაზე ან წინასწარ განზრახ დუმს მათი ნამდვილი არსის თაობაზე. შესაბამისად, მოტყუებად ითვლება შეცდომის განზრახი, შეგნებული გამოწვევა. მოტყუებას საფუძვლად 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება არის მის მონაწილე მხარის განსჯის შედეგი, რომელსაც გაცნობიერებული აქვს მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით. შესაბამისად, წარმოდგენილ შემთხვევაში გარდა მხარის სიტყვიერი განმარტებისა მოპასუხეების მხრიდან მოტყუების ფაქტის არსებობა ვერ იქნება დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით.

მეტიც, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე მხარეს ხელშეკრულების მეორე მხარესთან კონტაქტი არ ჰქონია და შესაბამისად, რაიმე სახის ცრუ წარმოდგენებს თუ მათი მხრიდან არამართლობიერად დაყოლიებას ადგილი ვერ ექნებოდა. შესაბამისად, მხარის მითითება გარიგების მოტყუებით დადების თობაზე გარდა მისი სიტყვიერი განმარტებისა, რასაც კატეგორიულად არ დაეთანხმა თავისი ახსნა-განმარტებით მოწინააღმდეგე მხარე, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, გამორიცხავს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის სამართლებრივ საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წარმოადგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მითითება გარიგების დადებისას ნების ნაკლის არსებობის თობაზე გარდა მისი სიტყვიერი განმარტებისა, ვერ იქნა დადასტურებული რაიმე სახის მტკიცებულებით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, გამორიცხავს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის სამართლებრივ საფუძველს.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს მოსარჩელის მიერ გაცხადებულ გარემოებაზე, რომ მან სრულყოფილად არ იცის ქართული ენა, შესაბამისად, მის მიერ გაცემული მინდობილობის შინაარსი მისთვის უცნობია, ხოლო ხელმოწერა კი უფრო კარნახის შედეგად „დაწერა“ ქართულად და სინამდვილეში მას ხელი არ მოუწერია, მით უმეტეს, რომ მან ქართულად წერა-

კითხვა და საუბარი არ იცის.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული სადავო გარემოება წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. ამასთან, მინდობილობა არის ცალმხრივი გარიგება, რომელიც დაიდო ნოტარიუსთან, რაც გამორიცხავს რომელიმე პირის მიერ მოსარჩელზე ზეწოლას ან/და რაიმე ინფორმაციის დამახინჯებულად თუ არასრულად მიწოდებას, ან თუნდაც მიუწოდებლობას, მით უმეტეს, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით მხარეს არ აქვს გაცხადებული. ასევე აღსანიშნავია, რომ ნოტარიუსი არ არის ის დაინტერესებული პირი, რომლისთვისაც მისი ინტერესების გათვალისწინებით მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენდა ის ფაქტი, რომ ს----- მ-----ს სწორედ ს----- დ-----ზე უნდა გაეცა მინდობილობა უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით. ამასთან, სანოტარო რეგულაციების თანახმად, გათვალისწინებულია ის სპეციალური პროცედურები, რომელთა შესრულებაც ნოტარიუსისთვის სავალდებულოა, როდესაც მასთან მისულმა პირმა არ იცის სახელმწიფო ენა. შესაბამისად, ქართული ენის არ ცოდნა ნოტარიუსისთვის არ არის მინდობილობის გაცემაზე ხელშეშლელი გარემოება. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ასევე იმ გარემოებაზე, რომ ს----- მ-----ის მიერ არა გაკრული ხელით არის მხოლოდ მისი ხელმოწერა შესრულებული, არამედ ქართულ ენაზე გარკვევით წერია „ს----- მ-----ი წავიკითხე კეთანხმები“. აღნიშნული ჩანაწერი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელემ იცის ქართული ენა, შეუძლია ქართულად წაკითხვა, გააზრება და ასევე წერა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო სხდომის მოსარჩელს მიერ დარბაზში თარჯიმნის მომსახურებით სარგებლობა ავტომატურ რეჟიმში არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მხარემ არ იცის ან სათანადოდ არ იცის ქართული ენა.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებაზე, კერძოდ, ს----- ჩ-----ის ჩვენების მიხედვით არ დგინდება საქმეში არსებული სადავო გარემოებები ხელშეკრულების დადებასთან მიმართებაში, შესაბამისად, მოწმის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას მოსარჩელის ოჯახური მდგომარეობის თაობაზე საქმესთან შემხებლობა არ გააჩნია. ამასთან, მოწმის მიერ გაცხადებული მოსაზრება, რომ მოსარჩელე არ გაყიდდა ბინას, აღნიშნული საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით არ დასტურდება. რაც შეეხება იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელე და ს----- დ-----ს ჰყავთ საერთო შვილი, აღნიშნულს თავად მოსარჩელეც ადასტურებს. შესაბამისად, მითითებული გარემოება არის კიდევ ერთი საფუძველი იმისა, რომ ს----- მ-----ი სწორედ თავისი ნების შესაბამისად მოახდენდა ს----- დ-----ზე მინდობილობის გაცემას, მას ხელშეკრულების დადებამდეც და დადების შემდეგაც ჰქონდათ და ექნებოდათ კიდევ ერთმანეთთან კომუნიკაცია,

შესაბამისად, სადავო გარემოება, რომ მოსარჩელისთვის უცნობი იყო თუ რაზე აწერდა ხელს და აღნიშუნლს მხოლოდ 2017 წელს შეიტყობდა, საფუძველს მოკლებულია.

რაც შეეხება მოწმის სახით დაკითხული ლ— ჭ-----ისა და ლ-----ის ჩვენებებს, მათი ჩვენებები შესაბამისობაშია შესაგებელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან. მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ლ— ჭ----- არის მოპასუხის შვილი და სასამართლოს მიერ რომც არ მოხდეს მისი ჩვენების გაზიარება, როგორც დაინტერესებული პირისა, მოცემულ საქმეზე ნეიტრალურ პირს წარმოადგენს ლ-----ი, რომელმაც დაადასტურა ს----- მ-----ისა და ს----- დ-----ის საერთო მიზანი უძრავი ოქნების გაყიდვის თაობაზე, ასევე დეტალურად აღწერა თუ როგორ და რა ვითარებაში მოხდა საცხოვრებელი სახლის დათვალიერება მათ შორის მაკლერის მონაწილეობით, ხელშეკრულების პირობების შეთანხმება და თანხის გადაცემა.

ამდენად, მოსარჩელის მხრიდან ნების გამოვლენის რაიმე სახის ნაკლს როგორც მინდობილობის გაფორმების დროს, ასევე უძრავი ქონების გაყიდვის დროს, ადგილი არ ჰქონია.

კიდევ ერთი გარემოება, რაზეც სასამართლო გაამახვილებს ყურადღებას არის ს----- მ-----ის მიერ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მან მხოლოდ 2017 წლის იანვარში გაიგო, რომ იგი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, როდესაც გამოითხოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რის შემდეგაც გადაწყვიტა ედავა აღნიშნულ საკითხზე. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე 2017 წლის იანვარმდე გაცილებით ადრე იყო გამოსახლებული ქონებიდან, სავარაუდოდ 2015-2016 წლებში და არა 2017 წელს (მიუხედავად იმისა მხარე ორ წელს სასამართლო სხდომიდან თუ სარჩელის შემოტანიდან დაიანგარიშებს). შესაბამისად, მოსარჩელეს 2017 წალმდე უნდა სცოდნოდა თუნდაც გამოსახლების ფაქტიდან გამომდინარე, რომ იგი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე და აღნიშნული გარემოება ვერ იქნება მიბმული საჯარო რეესტრის ამონაწერის ამობეჭდვასთან, მით უმეტეს, რომ თავად მოსარჩელეს აქვს წარმოდგენილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც ლ— ჭ-----ზე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თარიღად მითითებულია 2015 წლის 05 მარტის ხელშეკრულება. უფრო მეტიც, თუკი მოსარჩელის მიერ 2017 წლის იანვარში გახდა ცნობილი, რომ იგი აღარ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, მან მხოლოდ 2017 წლის 20 ოქტომბერს წარმოადგინა სარჩელი სასამართლოში ზემოაღნიშნული მოთხოვნებით. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე კანონით დადგენილი წესით გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, იგი ვერ მიუთითებს სასამართლოსადმი მომართვის ხელშემშლელ გარემოებად სახელმწიფო ბაჟს. აქვე სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ თუკი ს----- დ-----ისთვის მიზანი არ იყო უძრავი ქონების ნასყიდობა, იგი არ გააფორმებდა მინდობილობას და უძრავ ქონება ს----- მ-----ის საკუთრებიდან ისედაც გავიდოდა, ვინაიდან მოსარჩელეს ზ-----

- ხ-----თან მას უკვე დადებული ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. სწორედ უძრავი ქონების დაბრუნება და მისი რეალიზაცია იყო მიზანი მოსარჩელის, რაც განახორციელა კიდევ ს----- დ----- თან ერთად და რაც დასტურდება საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. ამასთან, თუკი გაცემული მინდობილობა არ იყო მოსარჩელის ნების შესაბამისი, აღნიშნული ასევე გავლენას ახდენს ზ----- ხ-----თან დადებულ ხელშეკრულებაზე, რაზეც მოსარჩელეს არ აქვს პრეტენზია და მისთვის მისაღებია სადავო მინდობილობის გაცემიდან მეორე დღეს სწორედ ს----- დ-----ის მონაწილეობით, როგორც ს----- მ-----ის წარმომადგენლისა, ჯერ ზ-----

- ხ-----თან დადებული ხელშეკრულება და იმავე დღეს იმავე ნოტარიუსთან მოგვიანებით დადებული ხელშეკრულება უკვე ლ---- ჭ-----ესთან - მიუღებელია.

აღნიშნული გარემოებები სასამართლოსთვის მნიშვნელოვანია სასამართლოს შინაგანი რწმენისთვის, რაც სრულად შეესაბამება საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. შესაბამისად, სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო გარიგებების დადების დროს, ს----- მ-----ის მოტყუებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად, არ არსებობს მინდობილობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## 8. 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია სრულად, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და ამასთან, მოსარჩელე მხარე კანონით დადგენილი წესით გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის, შესაბამისად, მხარეებს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა არ

დაეკისრებათ და სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

## **9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-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.

ვინაიდან, ს----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე გამოყენებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც ყადაღა დაედო ლ--- ჭ-----ის (პ/ნ N1-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე - ქ----- ო-----ს ქ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდი NO-----.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მოსარჩელე ს----- მ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - ლ--- ჭ-----ისა და ს----- დ-----ის მიმართ, კერძოდ, ს----- მ-----სა და ს----- დ-----ს შორის 2015 წლი 04 მარტს გაფორმებული N1----- მინდობილობისა და ლ--- ჭ----- ესა და ს----- დ-----ს შორის 2015 წლის 05 მარტს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის N1----- ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც ყადაღა დაედო მოპასუხე ლ--- ჭ-----ის (პ/ნ N1-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე ქ----- ქუჩა ო----- N2--, ბ-----, საკადასტრო კოდით NO-----.

3. მხარეები განთავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 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**

**შორენა წიქარიძე**