



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან დიდუბაშვილი

მოსარჩელები ან----- ყა-----ი (მცირეწლოვანის კანონიერი
წარმომადგენელი ნ-----ი), მა----- ხა-----ი
წარმომადგენელი ნა-----ი, ქე-----ი
მოპასუხეები შპს „ჯ-----ი“, შპს „მ-----ი“, შპს „ე-----ი“
წარმომადგენლები და-----ი, თე-----ლი, გი-----ძე, დი-----
-----ე

დ---ს საგანი - იპოთეკის ხელშეკრულებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა,
უძრავი ქონების იპოთეკისაგან განთავისუფლება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2014 წლის 20 ივნისის #-----
სანოტარო აქტით დადასტურებული იპოთეკის ხელშეკრულება მა----- ხა-----ის
ნაწილში.

1.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 26 აგვისტოს იპოთეკის
ხელშეკრულება მა----- ხა-----ის ნაწილში.

1.3. იპოთეკისგან გათავისუფლდეს ან----- ყა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი მა-----ი, 1000 კ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, საკადასტრო კოდი #8-----.

სარჩელის მიხედვით, 2014 წლის 20 ივნისს ერთის მხრივ შპს „ჯ-----ს“ და მეორეს მხრივ დი-----ი სალთხუციშვილს, ზუ-----ლს, მარინა წალდაძეს და მა----- ხა-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ფიზიკურ პირების უძრავი ქონება. ხელშეკრულების თანახმად, გარიგების მხარეთათვის ცნობილია, რომ შპს „ჯ-----ს“ და შპს „ე-----ს“ შორის დადებულია გენერალური ხელშეკრულება, რომლითაც მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველს წინასწარ გადაუხადოს 500 000 ლარი, როგორ ავანსი ჯარტის შესაძენად. სწორედ სამომავლო ვალდებულებათა უზრუნველყოფის მიზნით, პირველი რიგის იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელე მა----- ხა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი მა-----ი, 1000 კ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, (ს/კ 8-----). 2014 წლის 20 ივნისის იპოთეკა ძალაში შევიდა ხელმოწერის დღეს და მისი ხანგრძლივობა განისაზღვრა გამყიდველის შპს „ე-----ის“ მიერ მყიდველის შპს „ჯ-----ის“ მიმართ ჯარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე არსებული ვალდებულების სრულად შესრულებამდე.

2015 წლის 26 აგვისტოს შპს „ჯ-----ს“, მეორეს მხრივ დი-----ი სალთხუციშვილს, ზუ-----ლს და მა----- ხა-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ფიზიკურ პირების უძრავი ქონებები. მხარეები ადასტურებენ მყიდველს შპს „მ-----ს“ და გამყიდველს შპს „ჯ-----ს“ შორის უკვე არსებულ ურთიერთობებს ძირითადად არმატურის ყიდვა-გაყიდვის თაობაზე. სამომავლო გადახდების უზრუნველსაყოფად შპს ჯ-----მა მოითხოვა მეორე რიგის იპოთეკით დაიტვირთოს ფიზიკური პირების ქონებები. მესაკუთრეები აცნობიერებენ, რომ დავალიანების მოცულობა პერიოდულად იცვლება და აცხადებენ თანხმობას, რომ ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საერთო იპოთეკით უზრუნველყოფილი იყოს 600 000 ლარის ფარგლებში არსებული მოთხოვნა.

სს „მა-----ი“ დაფუძნებულია ძმები დი-----ი და ზე-----ის ასევე მოსარჩელის შვილის დ---თ ყა-----ის მიერ, რომელთაც შემდგომში დაემატა ზუ-----ლი. აღნიშნულ პირებს ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ჰქონდათ მჭიდრო მეგობრული და ნათესაური დამოკიდებულება. მოსარჩელეს, მისი შვილის მეგობრების მიმართ გააჩნდა ნდობის მაღალი ხარისხი.

შპს „ე-----ს“ და შპს „მ-----ს“ სახელშეკრულებო ურთიერთობა ჰქონდათ შპს „ჯ-----თან“ სოლიდურ ფულად ვალდებულებებზე, რომელთა

უზრუნველყოფის მიზნით, მა---- ხა-----ს, მათი მეგობრის დედას ზედაპირულად აუხსნეს შექმნილი ვითარება, შესთავაზეს სს „მა-----ის“ ერთერთ კომპანიაში დასაქმება სტაბილური შემოსავლით და დაითანხმეს მათი კომპანიების ფულადი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაეცვით მისი კუთვნილი უძრავი ქონება.

მოპასუხეებმა მოატყუეს მოსარჩელე და მისი დასაქმება მოახდინეს მხოლოდ 2015 წლის ნოემბრის თვეში. იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლისა და სამი თვის შემდეგ. ამ პერიოდის განმავლობაში მას არ აძლევდნენ ინფორმაციას შპს „ჯ-----თან“ არსებული ფულადი ვალდებულებების შესრულების შესახებ. მოსარჩელე 2015 წლის 13 ნოემბერს დანიშნეს შპს „მა-----ს“ დირექტორად, თუმცა არ მისცეს საწარმოს დამოუკიდებლად გაძღოლის უფლება. მოსარჩელე აქაც მოტყუებული აღმოჩნდა, ვინაიდან აღნიშნული ხელფასი არ იყო შეპირებულის ტოლფასი. 2016 წლის თებერვლიდან საერთოდ გაათავისუფლეს სამსახურიდან.

მა---- ხა-----მა 2016 წლის 10 აგვისტოს იპოთეკით დატვირთული ქონება აჩუქა მის მცირეწლოვან შვილიშვილს ან-----ს. აღნიშნულის შესახებ ეცნობა მოპასუხეებს, თუმცა მათ სრულად უგულვებელყვეს აღნიშნული ფაქტი. მოსარჩელისთვის უცნობია რა ოდენობის ფულადი მოთხოვნები გააჩნია მოპასუხეებს შპს „ჯ-----ის“ მიმართ. არსებობს საფუძლიანი ვარაუდი, რომ ვალდებულება არ შესრულდება, რითაც საფრთხე დაემუქრება მცირეწლოვანი მესაკუთრის სამართლებრივ ინტერესებს.

2014 წლის 20 ივნისის და 2015 წლის 26 აგვისტოს იპოთეკის ხელშეკრულებები არ ასახავს, არ გამოხატავს, მოსარჩელეთა ნებას და არ ანიჭებს მოსარჩელეს რაიმე სარგებელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელები მოითხოვენ ზემოთხსენებულ იპოთეკის ხელშეკრულებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. შპს „მ-----მა“ და შპს „ე-----მა“ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს. მოპასუხეების განმარტებით, მოსარჩელეს არავინ დაპირებია სამსახურში დასაქმებას უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის სანაცვლოდ. იპოთეკის ხელშეკრულება ასახავს მაშინდელი ქონების მესაკუთრის ნებას. ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების გაფორმებიდან რამოდენიმე წლის შემდეგ ქონება გადაეცა არასრულწლოვანს ფაქტობრივ გარემოებას არ ცვლის. პირიქით მიანიშნებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების თავიდან არიდების ფაქტზე. წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნები დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მოტყუებას ადგილი არ ჰქონია.

2.2. შპს „ჯ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი რა ცნო და დამატებით განმარტა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებები დაიდო კანონით დადგენილი წესით, მათზე ხელმოწერა შესრულებულია სათანადო უფლებამოსილების მქონე ქმედუნარიანი პირების მიერ. შესაბამისად, არ არსებობს იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველი. მოპასუხის მოსაზრებით არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებს შეთანხმებას მოსარჩელესა და სალთხუციშვილებს შორის დასაქმების სანაცვლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ. ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც სასარჩელო მოთხოვნა არის ხანდაზმული, ვინაიდან გასულია შეცილების კანონით განსაზღვრული ვადა. პირველი იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან გასულია 1 წელი და 3 თვე, შესაბამისად 2 თვე საკმარისი უნდა ყოფილიყო იმისთვის, რომ მოსარჩელე მიმხვდარიყო შეცილების საფუძვლების არსებობის შესახებ.

აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ აღნიშნულის შემდგომ მოსარჩელემ კვლავ დატვირთა იპოთეკით უძრავი ქონება შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 20 ივნისს ერთის მხრივ შპს „ჯ-----ს“ და მეორეს მხრივ დი-----ი სალთხუციშვილს, ზუ-----ლს, მარინა წალდაძეს და მა-----ხა-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ფიზიკურ პირების უძრავი ქონებები. ხელშეკრულების მიხედვით, გარიგების მხარეთათვის ცნობილია, რომ შპს „ჯ-----ს“ და შპს „ე-----ს“ შორის დადებულია გენერალური ხელშეკრულება, რომლითაც მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველს წინასწარ გადაუხადოს 500 000 ლარი, როგორ ავანსი ჯართის შესაძენად.

სამომავლო ვალდებულებათა უზრუნველყოფის მიზნით, პირველი რიგის იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელე მა-----ხა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი მა-----ი, 1000 კ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობი, საკადასტრო კოდით #8-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 26-40)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 65-66)

3.1.2. 2015 წლის 26 აგვისტოს შპს „ჯ-----ს“ და მეორეს მხრივ დი-----ი სალთხუციშვილს, ზუ-----ლს და მა-----ხა-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ფიზიკურ პირების უძრავი ქონებები. მხარეები ადასტურებენ მყიდველს შპს „მ-----ს“ და გამყიდველს შპს „ჯ-----ს“ შორის

უკვე არსებულ ურთიერთობებს ძირითადად არმატურის ყიდვა-გაყიდვის თაობაზე. უძრავი ქონების მესაკუთრეები აცნობიერებენ, რომ დავალიანების მოცულობა პერიოდულად იცვლება ამასთან აცხადებენ თანხმობას, რომ ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საერთო იპოთეკით უზრუნველყოფილი იყოს 600 000 ლარის ფარგლებში არსებული მოთხოვნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 46-51)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 65-66)

3.1.3. მა----- ხა-----ი 2015 წლის 13 ნოემბრიდან 2016 წლის 10 თებერვლამდე იყო შპს „მა-----ს“ დირექტორი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ 56-59)

3.1.4. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებების გაფორმების მომენტისათვის სადავო უძრავი ქონება აღრიცხული იყო სრულწლოვანი პირის, მა----- ხა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 65-66)

3.1.5. 2016 წლის 10 აგვისტოს მა----- ხა-----ს და ან----- ყა-----ს (წარმოდგენილი კანონიერი წარმომადგენლის ნ-----ის სახით) შორის გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მა----- ხა-----მა „მჩუქებელმა“, ან----- ყა-----ს „დასაჩუქრებულს“ აჩუქა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი მა-----ი, 1000 კ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, (საკადასტრო კოდი #8-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ 52-53)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 67-68)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია.

სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის დეფინიციით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. აქედან გამომდინარე მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს.

სასამართლოს დასკვნით, სასარჩელო განცხადებაში დასახელებულ გარიგებათა ბათილად აღიარების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელე მხარეს ეკისრება, რომელმაც სადავო ხელშეკრულებების მართლსაწინააღმდეგო ხასიათის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი და გარემოებანი სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იპოთეკის ხელშეკრულებები (ს.ფ 26-40; 46-51)
- მხარეთა წერილობითი და ზეპირი ახსნა-განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სასარჩელო მოთხოვნა, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ ან----- ყა-----ის და მა----- ხა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 81-ე, 319-ე, 327-ე, მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება ის გარემოებები, რომელთა ერთობლიობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად იწვევს მოტყუების მოტივით გარიგების ბათილად აღიარებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მათ. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

2014 წლის 20 ივნისს ერთი მხრივ შპს „ჯ-----ს“ და მეორეს მხრივ დი-----ი სალთხუციშვილს, ზუ-----ლს, მარინა წალდაძეს და მა----- ხა-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ფიზიკურ პირების უძრავი ქონება. ხოლო 2015 წლის 26 აგვისტოს შპს „ჯ-----ს“ და მეორეს მხრივ დი-----ი სალთხუციშვილს, ზუ-----ლს და მა----- ხა-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ ასევე იპოთეკით დაიტვირთა ფიზიკურ პირების უძრავი ქონება.

მოსარჩელეთა განმარტებით უძრავი ქონების დატვირთვის მთავარ განმაპირობებელ ფაქტორს წარმოადგენდა მოპასუხეთა შეპირება უძრავი ქონების მესაკუთრის სამუშაო ადგილით უზრუნველყოფის შესახებ. სასამართლოს დასკვნით ეს გარემოება საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის 3-ე პუნქტის თანახმად, გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მითითებული ნორმათა დეფინიციის შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ვალდებულება აკისრია მხარეს, რომელიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებს აღნიშნულ გარემოებას და შესაბამისად, იგი მიეთითება მის მიერ.

სასამართლო მოსარჩელის ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების საპროცესო სამართლებრივ სტანდარტზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო

სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

ამდენად, მოტყუება წარმოადგენს გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. მოტყუების დროს არსებობს ნების გამოვლენის ნაკლი. მოტყუება გულისხმობს ცდომილებაში განზრახ შეყვანას. სასამართლო მითითებს, რომ მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას გამოიწვევდა, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად ვერ ექნებოდა თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, შექმნილ ვითარებაში „ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი“.

გარიგების ბათილად ცნობისთვის საკმარისია მოტყუების ობიექტური ფაქტის არსებობა, რაც გამოიხატება ხელშეკრულების მეორე მხარისთვის არასწორი ან არასრული ფაქტობრივი ინფორმაციის მიწოდებაში. სამართლებრივად მნიშვნელობის მქონეა იმ სახის გასაკიცხი მოქმედებაც, რაც გარიგების დადების საფუძველი გახდა, როცა აშკარაა, რომ ამგვარი მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

მოცემულ შემთხვევაში, გარდა მოსარჩელის განმარტებისა, საქმეში არ მოიპოვება სხვა რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებს მხარეთა შეთანხმებას უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის სანაცვლოდ მოსარჩელის დასაქმების შესახებ, ეს გარემოება დაადასტურებულად ვერ ჩაითვლება და შესაბამისად გარიგების დადების მიზნით მოსარჩელის მოტყუებასაც არ ჰქონია ადგილი.

მოსარჩელე გარიგების ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძველად ასახელებს მცირეწლოვანი ბავშვის ქონებრივი ინტერესების გათვალისწინების საკითხს, რომლის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე წარმოიშვა 2016 წლის 10 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ბავშვის უფლებათა შესახებ“ კონვენცია, ბავშვს ანიჭებს უფლებას, რომ მისი „საუკეთესო ინტერესები“ შეფასდეს და მხედველობაში იქნას მიღებული როგორც უპირატესი მნიშვნელობის მქონე

ყველა მოქმედებასა და გადაწყვეტილებაში, როგორც საჯარო, ისე კერძო სფეროში. კონვენცია ბავშვთა ქონებრივი უფლებების დასაცავად სახელმწიფოსაგან განსაკუთრებული, ეფექტური ზომების მიღებას მოითხოვს, რამდენადაც არასრულწლოვანებს სახელმწიფოსაგან მათი ქონებრივი უფლებების დაცვის ლეგიტიმური მოლოდინი გააჩნიათ.

მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო სრულად იზიარებს ბავშვის კონვენციით დაცულ და გარანტირებულ უფლებებს სადავო გარიგებების ბათილად ცნობა ამ საფუძვლითაც დაუსაბუთებელია.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებების გაფორმების მომენტიდან დაწყებული უძრავი ქონება აღრიცხული იყო სრულწლოვანი პირის, მა----- ხა-----ის სახელზე, რომელმაც ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით გამოხატა ნება იპოთეკით დაეკავშირებინა მის საკუთრებაში არსებული ნივთი.

გარდაბანში, სოფელ მა-----ში მდებარე უძრავი ნივთი არასრულწლოვანის სახელზე აღირიცხა მხოლოდ 2016 წლის 10 აგვისტოს, იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. ეს გარემოება სასამართლოს უყალიბებს რწმენას, რომ მოსარჩელე მხარე იპოთეკით დაკავშირებული ქონების არასრულწლოვანზე აღრიცხვის გზით ხელოვნურად შეეცადა შეექმნა არასრულწლოვანის ინტერესების დაცვის მოტივით გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებები არ არის დადებული მოტყუებით, არ არის კანონსაწინააღმდეგო და გამოხატავს მხარეთა რეალურ ნებას. მოსარჩელემ თავისი მტკიცების ფარგლებში, სასამართლოს ვერ წარუდგინა სადავო გარიგებათა ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები და სასამართლოს დასკვნით სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადებით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-250, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ან----- ყა-----ის და მა----- ხა-----ის სასარჩელო მოთხოვნები 2014 წლის 20 ივნისის და 2015 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ასევე #8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელის მიერ გადახდილია წინასწარ.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 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

ვლადიმერ კაკაბაძე

