



**გადაწყვეტილება
ს----- სახელით**

21 ნოემბერი, 2018 წ.

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი ირაკლი გამსახურდია

მოსარჩელე – მ-----ე, თ-----ი, ჯ-----ი
წარმომადგენელი – მა-----ე, ნა-----ე, ლა-----ე

მოპასუხე – ს----- ეკ-----ს სამინისტრო
წარმომადგენელი - ნი-----ე

დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2007 წლის 05 ივლისს დადებული ხელშეკრულება (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის N1-----) იმ ნაწილში, რომელშიც მ-----ის მიერ უსასყიდლოდ იქნა გადაცემული სახელმწიფოსათვის თ-----ში მდებარე შენობის მე-2 სართულზე 257.80 კვ.მ ფართი და მე-3 სართულზე 405.50 კვ.მ ფართი.

1.2. დაეკისროს ს----- ეკ-----ს სამინისტროს მ-----ის სასარგებლოდ 843 760 აშშ დოლარის ეკვივალენტის - 2 025 024 ლარის გადახდა.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 2007 წლის 05 ივლისს დადებული ხელშეკრულება (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის N1-----) იმ ნაწილში, რომელშიც ჯ-----ის მიერ უსასყიდლოდ იქნა გადაცემული

სახელმწიფოსათვის თ-----ში მდებარე შენობის მე-6 სართულზე 637.20 კვ.მ ფართი.

1.4. დაეკისროს ს----- ეკ-----ს სამინისტროს ჯ-----ის სასარგებლოდ 637 200 აშშ დოლარის ეკვივალენტის - 1 529 288 ლარის გადახდა.

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი 2007 წლის 05 ივლისს დადებული ხელშეკრულება (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის N1-----) იმ ნაწილში, რომელშიც თ-----ის მიერ უსასყიდლოდ იქნა გადაცემული სახელმწიფოსათვის თ-----ში მდებარე შენობის მე-3 სართულზე 249.54 კვ.მ ფართი.

1.6. ს----- ეკ-----ს სამინისტროს თ-----ის სასარგებლოდ 249 540 აშშ დოლარის ეკვივალენტის - 588 896 ლარის გადახდა.

სარჩელში აღნიშნულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

თბილისში, ვა-----ი N25-ში მდებარე უძრავ ქონებაში (სასტუმრო „ა-----“) მე-6 სართულზე მდებარე 637.20 კვ.მ ფართზე საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა ჯ-----ის საკუთრების უფლება, ამავე შენობის მე-2 სართულზე 257.80 კვ.მ და მე-3 სართულზე 405.50 კვ.მ ფართზე ირიცხებოდა მ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო მე-4 სართულზე 249.54 კვ.მ ფართზე - თ-----ის საკუთრების უფლება.

მოსარჩელები ამავდროულად იყვნენ სს „მ-----ის“ (რომელშიც შედიოდა სასტუმრო „ა-----“) აქციონერები და ასევე ამ სააქციო საზოგადოებიდან გამოყოფილი სასტუმრო „ს-----“ აქციონერებიც.

2007 წლიდან დაიწყო ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებზე, მათ შორის მოსარჩელებზე, სახელმწიფო მოხელეების მხრიდან ზეწოლის განხორციელება მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უსასყიდლოდ დათმობის მიზნით. იმის გამო, რომ სიტყვიერ მუქარას არ მოჰყვა შედეგი, დაკავებულ იქნენ მოსარჩელების მეგობრები და თანამშრომლები, კერძოდ, სასტუმრო „ს-----“ დირექტორი ბე-----ძე, სს „მ-----ის“ დირექტორი ილ-----ი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და----- და სხვები.

2007 წლის 09 მარტს, ქ. თბ-----ს მიერ სასამართლოში აღძრული იყო სარჩელი იმ სასტუმროთა ქსელის პრივატიზების ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის შედეგად შეიქმნა სს „მ-----ი“. აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელები კარგავდნენ ამ პრივატიზების შედეგად მიღებულ როგორც უძრავ ქონებას, ისე წილებს შექმნილ სამეწარმეო

საზოგადოებაში.

მოსარჩელები იძულებულნი გახდნენ სხვა 12 მესაკუთრესთან ერთად უსასყიდლოდ გადაეცათ სახელმწიფოსათვის ყოფილ სასტუმრო „აფ-----ი“ მათ საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული ფართები, რაზეც 2007 წლის 05 ივლისს ნოტარიუსის მეშვეობით გაფორმდა ერთიანი ხელშეკრულება. აღნიშნულის შედეგად საჯარო რეესტრში ქონებაზე საკუთრების უფლება აღირიცხა სახელმწიფოზე. იმავე წლის 27 ივლისს გაფორმდა ანალოგიური ხელშეკრულება სასტუმრო „აფ-----ი“ არსებული ფართების სხვა მესაკუთრეებთანაც.

ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაკავებული პირები განთავისუფლდნენ, ამასთან მხარეთა მორიგების გამო შეწყდა საქმის წარმოება მერიის სარჩელზე, რომლითაც ითხოვდა პრივატიზების ბათილად ცნობას.

2011 წლის 26 ივლისს, მოპასუხემ გაასხვისა ნაჩუქარი ქონება შპს „ვ-----ზე“.

მ-----ის იძულებით გაჩუქებული ქონების ღირებულება დღეისათვის იქნებოდა დაახლოებით 843 760 აშშ დოლარი (1 კვ.მ - 1000 აშშ დოლარი). ჯ-----ის იძულებით გაჩუქებული ქონების ღირებულება დღეისათვის იქნებოდა დაახლოებით 637 200 აშშ დოლარი. თ-----ის იძულებით გაჩუქებული უძრავი ქონების ღირებულება დღეისათვის იქნებოდა დაახლოებით 249 540 აშშ დოლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

ს----- ეკ-----ს სამინისტრო წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მოსარჩელე მხარე მიუთითებს იძულებაზე, თუმცა აღნიშნული მხარის შეფასებას წარმოადგენს და შესაბამისი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

მოსარჩელე ფაქტობრივ გარემოებას მხოლოდ „იძულებაზე“ მითითებით წარმოადგენს, მაშინ როცა არ უთუთებს ამ ფაქტის დასადაგენად აუცილებელ დეტალებზე, თუმცა ასეთი მითითების ვალდებულება სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება. იძულების განხორციელების პირდაპირი მტკიცებულება მხარის მიერ შესაძლოა ვერც იქნას წარმოდგენილი, თუმცა სულ მცირე, მოსარჩელის მიერ ფაქტის აღწერილობა მაინც უნდა იყოს წარმოდგენილი.

იძულების განხორციელებად ვერ იქნება მიჩნეული ის, რომ დაკავებული იყვნენ სასტუმრო „ს-----“ დირექტორი, სს „მ-----ის“ დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და სხვები.

2007 წლის 5 ივლისის ხელშეკრულება დაიდო მხარეთ შორის მიღწეული

მორიგების ფარგლებში, მორიგების აქტი დამტკიცდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით, რომლის საფუძველზე მოპასუხეებმა სახელმწიფოს - წარმოდგენილს ს----- ეკ-----
-----ს სახით, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს ქ. თ-----
----- მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული N7 და N7 შენობა-ნაგებობები. თუმცა ის ფაქტი, რომ 2007 წლის 5 ივლისის ხელშეკრულება მხარეთა შორის მიღწეული მორიგების ფარგლებშია დადებული - მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა. მოსარჩელები უთითებენ, რომ სწორედ მორიგების გამო არის 2007 წლის 5 ივლისის ხელშეკრულება ამორალური, თუმცა მხოლოდ ამორალობაზე მითითება ასეთ გარიგებას ამორალურად ვერ აქცევს. მხოლოდ ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მხარეს წარმოადგენს სახელმწიფო - ხელშეკრულებას ბათილად არ აქცევს.

მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი ქონების შეფასების აქტები არ შეესაბამება ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 170-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს, კერძოდ, ექსპერტის დასკვნა უნდა შეიცავდეს წარმოებული გამოკვლევის აღწერას, გამოკვლევის შედეგად მიღებულ დასკვნებსა და დასაბუთებულ პასუხებს სასამართლოს მიერ დასმულ კითხვებზე. დასახელებულ აქტებში გამოკვლევის წერილობითი აღწერა არ არის წარმოდგენილი, რაც შეფასების აქტებით დადგენილი გარემოების გაზიარებას გამორიცხავს, მით უფრო იმ პირობებში, როცა საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „ლ-----ს ექსპერტიზის ერ-----ს“ 2018 წლის 27 სექტემბრის წერილი, რომელიც ვა-----ი მდებარე უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შეუძლებლობას ადასტურებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისში, ვა-----ი N25-ში მდებარე უძრავი ქონების (სასტუმრო „ა-----“) მე-6 სართულზე მდებარე 637.20 კვ.მ ფართზე საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა ჯ-----ის საკუთრების უფლება, ამავე შენობის მე-2 სართულზე 257.80 კვ.მ და მე-3 სართულზე 405.50 კვ.მ ფართზე ირიცხებოდა მ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო მე-4 სართულზე 249.54 კვ.მ ფართზე - თ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 05.07.2007 უძრავი ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება.

3.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა

კოლეგიის 2007 წლის 16 ოქტომბერს განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება ს----- ეკ----- და ქ. თბ-----ს სარჩელის გამო შპს „გ-----ის“, ჯ-----ის, სს „მ-----ის“ და სხვათა მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007 განჩინება.

3.1.3. ქ. თ----- მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს შპს „ვ-----ს“ საკუთრებას. სასტუმრო „ა-----ს“ შენობა დანგრეულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2007 წლის 05 ივლისის უძრავი ქონების საკუთრების უსასყიდლოდ (საჩუქრად) გადაცემის ხელშეკრულება არ დადებულია ნების თავისუფალი გამოვლენის პირობებში.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ზემოაღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელებს სადავო ხელშეკრულების დადების დროს საელმწიფოს მიმართ რაიმე ვალდებულება არ ჰქონდათ შესასრულებელი. საქმეში შესაბამისი მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი და ამ გარემოებაზე არც მოპასუხე მიუთითებს.

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების სუსტი მხარე უსასყიდლოდ გადასცემს თავის ქონებას სახელმწიფოს, თან იმ პირობებში, როცა რაიმე ვალდებულება არ აქვს შესასრულებელი, მტკიცების ტვირთი ეკისრება სახელმწიფოს. სწორედ მოპასუხემ უნდა დაადასტუროს, რომ ხელშეკრულება

მხარის რეალურ ნებას შეესაბამებოდა.

მოპასუხემ ამ გარემოების დამდასტურებელი რაიმე მტკიცებულება ვერ წარმოადგინა.

მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ მათზე ზეწოლა განხორციელდა.

მოწმედ დაკითხული ს-----ი, მ-----ი და ნ-----ა კონკრეტულ ფაქტებზე მითითებით ადასტურებენ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელების მიმართ ხორციელდებოდა ზეწოლა, მათ ემუქრებოდნენ დაპატიმრებით, რის გამოც იძულებულნი გახდნენ ხელი მოეწერათ 2007 წლის 5 მაისის უძრავი ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებისათვის.

მათი ჩვენების გასაქარწყლებლად არ გამოდგება მოპასუხის ინიციატივით დაკითხული მოწმე მ-----ას ჩვენება, ვინაიდან მისთვის არ არის ცნობილი სადავო გარიგების დადების კონკრეტული გარემოებები.

სასამართლო აქვე ყურადღებას ამახვილებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებაზე. მართალია, აღნიშნული განჩინებით ფორმალურად მხარეთა შორის მორიგება დამტკიცდა, მაგრამ, რეალურად მხარეთა შორის რაიმე მორიგების პირობა არ შეთანხმებულა. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო, ს----- ეკ-----სა და ქ. თბ-----ს სარჩელზე შეწყდა საქმის წარმოება. ანუ მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე უარის თქმა მოხდა 2007 წლის 5 მაისის უძრავი ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ. აღსანიშნავია ისიც, რომ სადავო ხელშეკრულება 2007 წლის 5 მაისს დაიდო, ხოლო განჩინება მიღებულია 2007 წლის 16 ოქტომბრის სხდომაზე, შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულება არ წარმოადგენს მორიგების ნაწილს, არამედ სადავო ქონების საკუთრებაში მიღების გამო, სახელმწიფომ აღარ გააგრძელა ადმინისტრაციული დავა. ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელების მტკიცებას, რომ ადმინისტრაციული სარჩელი მათზე ზეწოლის ერთ-ერთი ფორმა იყო. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რაც სასამართლოს ამ შინაგან რწმენას გაუქარწყლებდა.

3.2.2. უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბ-----ს გამზირი N25-ში მე-3 სართული 405.50 კვ.მ შეფასებულია 405 500 აშშ დოლარად და მე-2 სართული - 257.80 კვ.მ შეფასებულია 438 260 აშშ დოლარად.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ს გამზ. N25-ში მე-6 სართული - 637.20 კვ.მ შეფასებულია 637 200 აშშ დოლარად.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ს გამზ. N25-ში მე-4 სართული - 249.54 კვ.მ შეფასებულია - 249 540 აშშ დოლარად.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტურის განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ შენობა ამჟამად დანგრეულია და კონკრეტული ფართები ვერ შეფასდება, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ ზიანის დათვლა საერთოდ შეუძლებელია.

მოსარჩელეთა მიერ უძრავი ქონების შეფასების დასადასტურებლად წარმოდგენილია აუდიტორული ფირმა „ბა-----ს“ მიერ 2017 წლის 20 მაისის ქონების შეფასების აქტები N2----- და N2-----. აღნიშნული აქტების თანახმად, მ-----ეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები შეფასებულია 405 500 აშშ დოლარად და 438 260 აშშ დოლარად. ჯ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება შეფასებულია 637 200 აშშ დოლარად.

ქონების შეფასების აქტებით ირკვევა, რომ შემფასებელმა იხელმძღვანელა 2007 წლის მდგომარეობით თბილისის იმავე უბანში ანალოგიური უძრავი ქონების 1 კვ.მ-ის ღირებულებით. შეფასებისას მხედველობაში არ არის მიღებული ქონების რაიმე სპეციფიური მახასიათებელი.

შეფასების აქტი არ არის წარმოდგენილი თ-----ის საკუთრებაზე, მაგრამ ვინაიდან შეფასება ემყარება მხოლოდ 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულებას, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ ამ ქონების ღირებულება ასვე იქნებოდა 249 540 აშშ დოლარი.

ს----- ეკ-----ს სამინისტროს მიერ წარმოდგენილია ლ-----ს სასამართლო ექსპერტიზის ერ-----ს წერილი,

სადაც სამინისტროს მიერ დასმულ კითხვაზე მოსარჩელეთა ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის თაობაზე აღნიშნულია, რომ ვინაიდან უძრავი ქონების შეფასებაში მნიშვნელოვანი როლი ენიჭება ისეთ მახასიათებლებს, როგორებიცაა ობიექტის ფიზიკური მდგომარეობა, ოთახებისა და დამხმარე ფართების განლაგება, ფასადი და სხვა ფაქტორები, ხოლო დღეის მდგომარეობით შენობა დემონტირებულია - საკვლევი ობიექტების საბაზრო ღირებულების დადგენა შეუძლებელია.

მოპასუხის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი შეფასების აქტები არ შეიცავს წარმოებული გამოკვლევის აღწერას, გამოკვლევის შედეგად მიღებულ დასკვნებსა და დასაბუთებულ პასუხებს სასამართლოს მიერ დასმულ კითხვებზე. დასახელებულ აქტებში გამოკვლევის წერილობითი აღწერა არ არის წარმოდგენილი, რაც შეფასების აქტებით დადგენილი გარემოების გაზიარებას გამორიცხავს და არ შეესაბამება ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 170-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს.

სასამართლო პირველ რიგში განმარტავს, რომ სადავო შეფასების აქტები არ არის ექსპერტიზის დასკვნა და მათზე არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული ნორმა. არც კანონმდებლობითაა დადგენილი, რომ ქონების ღირებულება შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. თავისი არსით, შეფასება განხორციელებულია უძრავი ქონების 1 კვ.მ-ის საშუალო საბაზრო ღირებულების გამრავლებით შესაფასებელი ქონების ფართობზე. იმავე პრინციპით, საკმარისი იქნებოდა მოსარჩელის მიერ იმ მტკიცებულების წარმოდგენა, გარიგების დადებისას ვა-----ზე 1 კვ.მ უძრავი ქონების ღირებულება რას შეადგენდა. იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე არ ეთანხმებოდა საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელს, მას შეეძლო ალტერნატიული ინფორმაცია წარმოედგინა. რაც შეეხება ლ-----ს სასამართლო ექსპერტიზის ერ-----ს წერილს, გასაგებია, რომ კონკრეტული უძრავი ნივთის ზუსტი საბაზრო ღირებულება დგინდება მისი ყველა მახასიათებლის გათვალისწინებით, მაგრამ იმ შემთხვევაში, როცა ქონება განადგურებულია, მისაღებია მისი საორიენტაციო ღირებულების განსაზღვრა იმავე ტერიტორიაზე 1 კვ.მ-ის საშუალო საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, საკმარისი იქნება ზიანის მიმყენებელმა გაანადგუროს ნივთი, რათა სასამართლო განხილვის დროს ვერ მოხდეს ექსპერტის მიერ მისი შეფასება და იგი თავიდან აიცილებს პასუხისმგებლობას ზიანის ზუსტი ოდენობის დადგენის შეუძლებლობის გამო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელეების შეფასებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 524-ე 976-ე, 979-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ს----- სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ჩუქების ხელშეკრულება ამორალური გარიგებაა და ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს.

სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კეთილსინდისიერების პრინციპი დიდ წილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, მიუკერძოებლობას, ობიექტურობას, სამართლიანობასა და სხვ.

კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. გარიგების მართლსაწინააღმდეგობისა და ამორალურობის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა მხარეთა ნებას ენიჭება, თუმცა, აუცილებელი არ არის მხარეთა ნება თანხვედრი იყოს, ანუ გარიგების დადების ამორალური და მართლსაწინააღმდეგო მოტივი და მიზანი ორივე მხარეს ამოძრავებდეს. გარიგების ამორალურად და მართლსაწინააღმდეგოდ მიჩნევის მიზნებისათვის საკმარისია გარიგების ერთ-ერთი მხარის არამართლზომიერი, ამორალური განზრახვა.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის შესაბამისად ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, შეაფასოს ჩუქების გარიგების იურიდიული ბუნება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ როდესაც საკითხი ეხება ამ სახის გარიგებას, მნიშვნელოვანია, გამოიკვეთოს მითითებული გარიგების დადებისას მხარის თავისუფალი ნების ფორმირების პირობები და ამ წინაპირობების შეფასებისას სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს „გონიერი ადამიანის“ აბსტრაქტული მოდელით, ანუ მხედველობაში უნდა მიიღოს ანალოგიურ გარემოებებში მყოფი გონიერი ადამიანის ქცევის სტანდარტი, მისი მოტივაცია. სასამართლო განმარტავს, რომ წარმოდგენილ შემთხვევაში დგინდება ის გარემო ფაქტორები რაც გამორიცხავს მოსარჩელე მხარის ნების თავისუფალ ფორმირებას. მაშინ, როდესაც ქვეყნის კონსტიტუციის შესაბამისად სახელმწიფო გვევლინება საკუთრების უფლების უპირობო დამცველად და მისი ვალდებულებაა თითოეული პირის უფლებების დაცვა, მისთვის უსასყიდლოდ ქონების გადაცემის ხელშეკრულების შედავების დროს მას მოეთხოვება ამტკიცოს, რომ გარიგება არ ეწინააღმდეგება არც კანონს და არც ზნეობრივ ნორმებს და მისი მოქმედება შეესაბამებოდა მორალურ სტანდარტებს. გარიგების მორალთან შესაბამისობის კუთხით აუცილებლად შეფასებული უნდა იქნეს ხელშეკრულების მოტივი და მიზანი, ასევე მისი დადების დრო.

რაც შეეხება 2007 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებას მოსარჩელე მხარის მიმართ არსებული მოთხოვნის უარის თქმის თაობაზე; საქმეზე ნათლად ჩანს რომ ჩუქების ხელშეკრულება იდება გაცილებით ადრე, ხოლო მოგვიანებით სასამართლოს მიერ მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო (ნათლად იკითხება მითითებული განჩინების შინაარსში, სარეზოლუციო ნაწილში) წყვეტს საქმეს. თავად მითითებული განჩინება, რომელიც მოგვიანებით არის მიღებული ვერ შეცვლის და ვერ გაამართლებს ჩუქების ხელშეკრულებით მოსარჩელე მხარის ნამდვილი ნების ფორმირების საკითხს.

სამართალურთიერთობის საფუძველი მორალურად ყოველთვის გამართლებული უნდა იყოს. აღნიშნული პრინციპი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ისეთი სამართალურთიერთობის არსებობისას, როდესაც ამავე ურთიერთობის მხარეებს შორის ნდობისა და კეთილსინდისიერების სტანდარტი მაღალია. ყველა იმ სამართალურთიერთობაში, რომელშიც სახელმწიფო მონაწილეობს, ნდობისა და კეთილსინდისიერების ხარისხი განსაკუთრებულად მაღალია. ამ შემთხვევაში, არ უნდა შეიქმნას პრობლემა კეთილსინდისიერების პრინციპის ფართოდ განმარტებასა და გამოყენებაში. გამოსავალი ამ შემთხვევაში სტრუქტურული დისბალანსის აღდგენაში უნდა ვეძებოთ, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს კეთილსინდისიერების ქცევის სტანდარტს, მორალს, ნდობას - ეს სწორედ ის პრიორიტეტებია, რომლებსაც განსაზღვრავს თავად მოვალეობა - დავიცვათ კერძო ავტონომიის ფარგლებში დადებული გარიგებები. კერძო ავტონომიის ფარგლებში დადებული გარიგებების არსებობის პირობებში დაცული უნდა იქნეს ხელშეკრულების მონაწილე სუსტი მხარის ინტერესი თავად გარიგების მიმართ და კეთილსინდისიერი შემძენის არსებობის შემთხვევაში, სოციალური თანასწორობის აღდგენისაკენ სწრაფვისას არ უნდა დაგვავიწყდეს სუსტი მხარის ინტერესების დაცვა. უფრო მეტიც, მიუხედავად სამართალურთიერთობის კერძოსამართლებრივი ბუნებისა, კერძო სამართლის სუბიექტების მხრიდან კონტრაქტის ძლიერი მხარის, სახელმწიფოს ქმედებების მიმართ კანონიერი ნდობის პრინციპი მოქმედებს. რადგანაც, ამ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია საჯარო წესრიგის დაცვა. „საჯარო წესრიგის“ ცნება სამოქალაქო კოდექსში მორალურ იმპერატივებთანაა დაკავშირებული. საჯარო წესრიგი ხელს უწყობს ზნეობრივი და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ვინმეს კერძო ინტერესები, არამედ საჯარო ინტერესები. ეს იმიტომ, რომ საჯარო წესრიგით დაცული სიკეთე საზოგადო ფასეულობისაა და მისი დარღვევა ძირს უთხრის საზოგადოების არსებობის საფუძვლებს. ს----- სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი ბათილად მიიჩნევს ამ წესრიგის საწინააღმდეგო გარიგებას. აქედან აშკარა ხდება, რომ სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება შეზღუდულია და გარკვეული საზოგადოებრივი ინტერესების ფარგლებშია მოქცეული. მაშასადამე, ყოფილა ურთიერთობანი, რაც არ შეიძლება იყოს მხოლოდ „კერძო ავტონომიის საქმე“ (იხ. სუსგ ას-15-15-2016, ას-501-475-2015).

მსგავსი კატეგორიის დავებზე ს----- უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „სამოქალაქო ბრუნვის მნიშვნელოვანი თავისებურება ის არის, რომ ყოველი მხარე იმ ტვირთის მატარებელი შეიძლება იყოს, რომლის ზიდვაც მას შეუძლია. როცა დასტურდება, რომ იგი უძლურია ზიდოს ეს ტვირთი, პასუხისმგებლობის საკითხიც იხსნება. განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ, სახელმწიფოს ეკისრება იმისი მტკიცების ვალდებულება, რომ მასსა და ფიზიკურ პირს შორის დადებული უსასყიდლო გარიგება არ

ეწინააღმდეგებოდა მორალურ იმპერატივებს და სუსტი მხარის ინტერესებს“ (იხ. სუსგ ას-15-15-2016, ას-501-475-2015).

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ სადავო გარიგება არ ეწინააღმდეგებოდა სუსტი მხარის ინტერესებს და მის ნამდვილ ნებას შეესაბამებოდა, მით უმეტეს ისეთ პირობებში, როდესაც დადგენილია, რომ მოსარჩელეებს გარიგების დადებისას სახელმწიფოს მიმართ შესასრულებელი რაიმე ვალდებულება არ გააჩნდათ.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების - მოწმეთა ჩვენებების შეფასების შედეგად სასამართლოს შეექმნა შინაგანი რწმენა, რომ სახელმწიფოსათვის ქონების ჩუქება პროვოცირებული იქნა სწორედ დასაჩუქრებულის მხრიდან. ასეთი გარიგება კი, მით უმეტეს, როცა ქონების მიმღები სახელმწიფოა - საკუთრების დაცვის გარანტი მხარე, ამორალურ ხასიათს ატარებს. ის გარემოება, რომ შემდგომში სახელმწიფოს ინტერესი ეკარგება ქონების მიმართ არ ცვლის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს.

ამდენად, მ-----ეს, ჯ-----ს, თ-----ს და ს----- ეკ-----
-----ს შორის 2007 წლის 05 ივლისს დადებული ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს და ს----- სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ის ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე და აღნიშნავს, რომ შეცილებისა და ხანდაზმულობის ვადები განსხვავებულ სამართლებრივ ცნებებს წარმოადგენენ და ამასთან, გარიგების შეცილების ერთწლიანი ვადა ვრცელდება იძულებით დადებულ გარიგებაზე (სკ-ის 89-ე მუხლი). მატერიალური უფლების შეცილების ვადა ვრცელდება მხოლოდ საცილო გარიგებებზე. მოცემულ შემთხვევაში კი, ვინაიდან სახეზეა უცილოდ ბათილი გარიგება, მასზე შეცილების რაიმე ვადის გავრცელება სამოქალაქო კოდექსით ნაკარნახევი არ არის და მის მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნეს ხანდაზმულობის საერთო - ათწლიანი ვადა.

6.2 სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

ამავე კოდექსის 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების

მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ქონება გასხვისდა მესამე პირზე და შენობა ამჟამად დანგრეულია, შესაბამისად, ქონების მოსარჩელებისათვის დაბრუნება შეუძლებელია, ამდენად, მოპასუხემ ქონების ღირებულება უნდა აანაზღაუროს.

7. საპროცესო ხარჯები

ს----- 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, ს----- ეკ-----ს სამინისტროს უნდა დაეკისროს ჯ-----ისა და თ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3000 ლარის ანაზღაურება, რაც შეეხება მ-----ეს, მას სასამართლოს განჩინებით გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ამ ნაწილში სასამართლო ხარჯებს სახელმწიფო გაიღებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 48-ე, 55-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის სარჩელი მოპასუხე ს----- ეკ-----ს სამინისტროს მიმართ დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2007 წლის 5 ივლისის N 1----- ხელშეკრულება იმ

ნაწილში, რომლითაც მ-----მ უსასყიდლოს (საჩუქრად) გადასცა სახელმწიფოს მისი კუთვნილი ქ. თ-----ში მდებარე შენობის მე-2 სართულზე არსებული 257,80 კვ.მ ფართი და ამავე შენობის მე-3 სართულზე არსებული 405,50 კვ.მ ფართი;

3. ს----- ეკ-----ს სამინისტროს მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 843 760 აშშ დოლარის ეკვივალენტის - 2 025024 ლარის გადახდა;

4. ჯ-----ის სარჩელი მოპასუხე ს----- ეკ-----ს სამინისტროს მიმართ დაკმაყოფილდეს;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი 2007 წლის 5 ივლისის N 1---- ხელშეკრულება იმ ნაწილში, რომლითაც ჯ-----მა უსასყიდლოს (საჩუქრად) გადასცა სახელმწიფოს მისი კუთვნილი ქ. თ-----ში მდებარე შენობის მე-6 სართულზე არსებული 637,20 კვ.მ ფართი

6. ს----- ეკ-----ს სამინისტროს ჯ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 6370200 აშშ დოლარის ეკვივალენტის - 10529288 ლარის გადახდა;

7. ს----- ეკ-----ს სამინისტროს ჯ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 3000 ლარის ანაზღაურება;

8. თ-----ის სარჩელი მოპასუხე ს----- ეკ-----ს სამინისტროს მიმართ დაკმაყოფილდეს;

9. ბათილად იქნეს ცნობილი 2007 წლის 5 ივლისის N 1---- ხელშეკრულება იმ ნაწილში, რომლითაც თ-----მა უსასყიდლოს (საჩუქრად) გადასცა სახელმწიფოს მისი კუთვნილი ქ. თ-----ში მდებარე შენობის მე-3 სართულზე არსებული 249,54 კვ.მ ფართი

10. ს----- ეკ-----ს სამინისტროს თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 249 540 აშშ დოლარის ეკვივალენტის - 5880896 ლარის გადახდა;

11. ს----- ეკ-----ს სამინისტროს თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 3000 ლარის ანაზღაურება

12. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-13 და მე-14 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს (თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

13. 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.

14. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან.

მოსამართლე

ხათუნა ჯინორია