

სამე N010210118002363955
N2/1215-18წ



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 იანვარი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირმა ტოგონიძე
სხდომის მდივანი - სოფიო ქარცივაძე

მოსარჩელე - ტა-----ა კო-----ი
წარმომადგენელი - ლე--ნ მა-----ე

მოპასუხე - მა-----ა მა---ნ
წარმომადგენელი - მზ-----ა ზო--ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

2017 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავ ქონებაზე (მის: ქ. ბათუმი თა-----ს და-----ა N4- ბინა 3- ს/კ - 0-.3-...-.0--0--) ტა-----ა კო-----ის საკუთრების უფლების აღდგენა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გა---მოებებს:

უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, თა-----ს და-----ა N4- ბინა 3- (ს/კ - 0-.3-...-.0--0--) საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ტა-----ა კო-----ის.

2017 წლის 7 ივლისს, ნოტარიულად გაფორმებული მინდობილობის საფუძველზე, მოპასუხეს მიეცა შესაძლებლობა მოსარჩელის სახელით და მისი ინტერესების შესაბამისად ეწარმოებინა ურთიერთობები მესამე პირებთან,

ასევე, მინდობილობით მას შეეძლო განეკარგა მისი საკუთრების უფლებაც. 2017 წლის 22 სექტემბერს, მოპასუხემ საკუთარ თავთან გააფორმა ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი თა-----ს და-----ა N4- ბინა 3- ს/კ - 0-3-.-.-.0-0-- საჯარო რეესტრში აღრიცხა მის საკუთრებად.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ რეალურად მხარეებს შორის დაიდო არა ნასყიდობის არამედ სამიდლეშიო რჩენის ხელშეკრულება. მოსარჩელე გახდა ავად დასჭირდა მომვლელი, რის სანაცვლოდ მოპასუხეს გადასცა უძრავი ქონება. მოპასუხემ ისარგებლა მოსარჩელის ავადმყოფობით და თვალთმაქცურად გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო უძრავ ქონებაზე. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და საჯარო რეესტრში აღდგეს ტა-----ა კო-----ის საკუთრების უფლება.

მოპასუხისპოზიცია:

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და წარმოადგინა მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებელი. მოპასუხე ეთანხმება იმ გარემოებას, რომ ტა-----ა კო-----ი საკუთრების უფლებით ფლობდა უძრავ ქონებას მდებარე ქ. ბათუმი თა-----ს და-----ა N4- ბინა 3- (ს/კ - 0-3-.-.-.0-0--), მაგრამ აღნიშნული ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იყიდა მოპასუხემ, რაშიც ყოველთვიურად იხდიდა ნასყიდობის თანხას. ტა-----ა კო-----ი იყო ავად და მის მოვლა-პატრონობას ახორციელებდა მოპასუხე.

მოსარჩელის დაჟინებული მოთხოვნით მოხდა ნოტარიუსის მოყვანა და მინდობილობის, ხოლო შემდგომში ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. მოპასუხემ უძრავი ქონება კეთილსინდისიერად შეისყიდა თანხის ეტაპობრივად გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელის თანხმობით.

მოპასუხე ადასტურებს იმ ფაქტს რომ მოსარჩელის ავადმყოფობის პერიოდში ლოგინად მწოლიარე მოსარჩელეს თავად უწევდა მოვლა პატრონობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ტა-----ა კო-----ი საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ. ბათუმში, თა-----ს და-----ა N4-ში ს/კ 0-3-.-.-.0-0--, მდებარე საცხოვრებელ ბინას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ მოპასუხე მა-----ა მა---ნი მოსარგებლის უფლებით ცხოვრობდა სადავო ბინაში. მოპასუხე განმარტავს, რომ იხდიდა გარკვეულ თანხას, თუმცა არა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, არამედ მანამდე. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე მესაკუთრეს უხდიდა უძრავი ქონებით სარგებლობის ქირას. აღსანიშნავია, რომ მხარეები არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირები როგორც ერთი ოჯახი და სახელმწიფოსაგან იღებენ შესაბამის შემწეობას, რაც სასამართლოს არწმუნებს იმ გარემოებაში, რომ მათ შორის არსებობდა მჭიდრო ახლობლური ურთიერთობა.

სადავო ქონებაზე გარიგების დადებამდე ტა-----ა კო-----ი ცხოვრობდა სხვა მისამართზე. მძიმე ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო, მოპასუხის მხრიდან მოვლა-პა-----ობის გაწევის პირობით, იგი დაბრუნდა საკუთარ საცხოვრებელ ბინაში, სადაც მასზე ზრუნავდა მოპასუხე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი სოციალურად დაუცველთა ბაზიდან;

3.2.2. 2017 წლის 20 ივლისს ტა-----ა კო-----მა, თავის საცხოვრებელ ბინაში ნოტარიუსის თანდასწრებით, მინდობილობა მისცა მა-----ა მა---ნს, ხოლო აღნიშნული მიდობილობის საფუძველზე, 2017 წლის 22 სექტემბერს, მა-----ა მა---ნმა, როგორც ტა-----ა კო-----ის წარმომადგენელმა, საკუთარ თავთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, თა-----ს და-----ა N 4--ში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე. აღსანიშნავია და არც მოპასუხე უარყოფს, რომ ამ პერიოდში ტა-----ა კო-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობა იყო უკიდურესად მძიმე და მას სხვა მომვლელი გარდა მოპასუხისა არ ჰყავდა. ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სა---გისტრაციო სამსახურის მიერ. ნასყიდობის საგანის - საცხოვრებელი სახლის ღირებულება განისაზღვრა 20 000 ლარით. უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით -0-.3-.-.-.0--0--, აღირიცხა მა-----ა მა---ნის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი;

3.2.3. მა-----ა მა---ნს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 20000 ლარი ტა-----ა კო-----ისათვის არ გადაუცია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102.1-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მოპასუხე მა-----ა მა---ნს ნასყიდობის საგნის ღირებულების მოსარჩელისათვის გადაცემის ფაქტის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია. მხოლოდ მისი ახსნა-განმარტება, რომ მოსარჩელეს თავის სახლში, პერიოდულად გადასცემდა ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, თანხის გადაცემის საკმარის და უტყუარ მტკიცებულებას არ წარმოადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ მტკიცებულებათა სახე, ვალდებულების შესრულების მიღების ფორმები დადგენილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. კერძოდ, საქართველოს სკ-ის 429-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე კოდექსის 430-ე მუხლის თანახმად, კი კრედიტორის ან საამისოდ უფლებამოსილი პირის მიერ შედგენილი დოკუმენტი შესრულების თაობაზე უნდა შეიცავდეს მონაცემებს ვალის მოცულობისა და სახეობის შესახებ, მოვალის ან იმ პირის გვარსა და სახელს, რომელიც იხდის ვალს, შესრულების დროსა და ადგილს.

მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულება ეს არის კრედიტორის მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტი შესაბამისი შინაარსით. ამასთან, კანონის შესაბამისად, კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შესძლოს

ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებში არ მოიპოვება ფულადი ვალდებულების შესრულების ისეთი კანონით გათვალისწინებული უტყუარი მტკიცებულება, როგორიცაა სავალო საბუთი, საბანკო გადახდის ქვითარი ანდა მოსარჩელის მიერ გაცემული სხვა რაიმე წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ ფულადი ვალდებულების შესრულების - ნასყიდობის საგნის ღირებულების მოსარჩელისათვის გადახდის ფაქტს.

მოპასუხის განმარტავს, რომ მოპასუხემ არ იცის წერა-კითხვა და შესაბამისად თანხის გადაცემის დოკუმენტს ვერ შეადგენდა. სასამართლო აღნიშნულ განცხადებას ვერ მიიჩნევს სარწმუნოდ, ვინაიდან თანხის მიღების დოკუმენტი, მოვალის მოთხოვნის საფუძველზე, უნდა შეადგინოს არა თანხის გამცემმა ანუ მოვალემ, არამედ მიმღებმა კრედიტორმა, ამ შემთხვევაში ტა-----ა კო-----მა.

3.2.4. მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას. ტა-----ა კო-----ს და მა-----ა მა-----ნს შორის არსებობდა გარიგება სამისდღეშიო რჩენის თაობაზე, რომლითაც მა-----ა მა-----ნი, უძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ, კისრულობდა ტა-----ა კო-----ის მოვლა-პა-----ობას, საჭიროების შემთხვევაში მის უზრუნველყოფას კვებით და მედიკამენტებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, 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 თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა

დასკვნებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად, საქმეში არსებული მასალებით უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებანი, რაც უპირველეს ყოვლისა გამოიხატება სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს, რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება. ამდენად თვალთმაქცური გარიგების დროს დადასტურებული უნდა იქნეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგების დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

განსახილველ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობა შესაძლებელი იქნება იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს ხელშეკრულების დადებისას ამოძრავებდათ არა ის მიზანი, რაც გარეგნულად იქნა გამოხატული, არამედ სხვა გარიგება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 22 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცური ხასიათის დასადგენად უპირველეს ყოვლისა უნდა განისაზღვროს ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგები და დადგინდეს განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა თუ არა ამგვარი სამართლებრივი შედეგები.

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

აღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება განეკუთვნება ორმხრივად მავალდებულებელ გარიგებათა რიცხვს და თავისის შინაარსით საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმების პირველივე მუხლი მიუთითებს, რომ იგი მიმართულია ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ. ხოლო გამყიდველის მიზანს წარმოადგენს ნივთის გასხვისებით სარგებლის მიღება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების

ნამდვილობის შემოწმებისას განხილული უნდა იქნას წარმოშვა თუ არა ხელშეკრულებამ ის სამართლებრივი შედეგები, რაც ნასყიდობის სამართლებრივ მიზანს წარმოადგენს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს აზრით, საქმეში არა არის წარმოდგენილი უტყუარი მტკიცებულებათა ერთობლიობა, რომლითაც დადასტურდებოდა მხარეთა შორის სადავო გარიგების დადების დროს ნასყიდობის მიზნის მიღწევის ნება. მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდება, რომ სადავო გარიგების დადებისას მხარეებს სურდათ ერთის მხრივ ქონების გასხვისება და მეორე მხრივ მისი შეძენა, ღირებულების გადახდით. მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოპასუხე გარიგების საფუძველზე დარეგისტრირდა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, არ წარმოადგენს ნასყიდობის გარიგების ნამდვილობის დამდასტურებელ მტკიცებულებას. როდესაც არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობები მიუხედავად იმისა, რომ გარეგანი გამოვლინებით მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების ნება გამოავლინეს და მათ შორის დადებული ხელშეკრულებას უწოდეს ნასყიდობა, იქმნება ალბათობის მაღალი ხარისხის ვარაუდი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მიღმა სხვა ორმხრივი ხელშეკრულება დგას. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს რომ ნასყიდობის გარიგებით დაიფარა მხარეთა შორის არსებული გარიგება სამისდღეშიო რჩენის შესახებ.

მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის გარიგების ნამდვილობის შეფასებისას სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს რამდენიმე გარემოებაზე, რაც სასამართლოს აზრით სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის თვალთმაქცურ ხასიათზე მიუთითებს - ა) სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა ტა-----ა კო-----ის ერთადერთ საკუთრებას და მას სხვა რაიმე თავშესაფარი ამ საცხოვრებლის გარდა არ გააჩნდა. მინდობილობის გაცემისას და ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობა იყო მძიმე; ბ) საცხოვრებელი სახლის ღირებულება გარიგების შედეგად ტა-----ა კო-----ს არ გადასცემია და რაიმე სარგებელი ამ გარიგებით არ მიუღია; გ) ტა-----ა კო-----ი არის მარტოხელა, ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო საჭიროებდა მოვლა-პატრონობას. მა-----ა მარენი გარკვეული პერიოდის მანძილზე (რაც უკავშირდება ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდს) უვლიდა და ამარაგებდა შესაბამისი პროდუქტებითა და მედიკამენტებით, რაც მხარის წარმომადგენელმა დაადასტურა. მხარეთა შორის კონფლიქტი წარმოიშვა ნასყიდობის თაობაზე ხელშეკრულების დადებისთანავე, რაც მოპასუხემ შეწყვიტა მოსარჩელის მიმართ მზრუნველობა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს გარემოებები სადავო გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის თვალთმაქცურ ხასიათზე მიუთითებს. ამასთან, ეს გარემოებები ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას, რომ მხარეთა შორის რეალურად დაიდო სამისდღეშიო რჩენის თაობაზე გარიგება.

სკ-ის 941-ე მუხლზე დაყრდნობით სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამისდღეშიო რჩენის გარიგება წარმოშობს სარჩოს მიმღებისათვის (სარჩენისათვის) მარჩენალის მიერ სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის ვალდებულებას. სამისდღეშიო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვა აუცილებელი დახმარებით).

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სამისდღეშიო რჩენის თაობაზე შეთანხმების არსებობის ფაქტს სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებით, ასევე, ნასყიდობის საგნის მიმართ მხარეთა რეალურად არსებული დამოკიდებულებით. კერძოდ: მოპასუხის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ იგი უვლიდა და ზრუნავდა მოსარჩელეზე, აწვდიდნენ მას საკვებსა და მედიკამენტებს, თუმცა აცხადებს რომ ეს იყო მისი კეთილი ნების გამოხატულება და არა გარიგებით ნაკისრი ვალდებულება, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

დადგენილ გარემოებებზე დაყრდნობით სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 22 სექტემბერს მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის გარიგებით დაიფარა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. ამასთან, ეს უკანასკნელი, როგორც ფორმალური გარიგება ბათილია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 477-ე, 941-ე, 56-ე, 976-ე, 949-ე, 180-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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. იმავე კოდექსის 941-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც კისრულობს სამისდღეშიო სარჩოს გადახდას (მარჩენალი), მოვალეა

გადაუხადოს იგი სარჩოს მიმღებს (სარჩენს) მთელი სიცოცხლის მანძილზე, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. სამისდღეშიო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვა აუცილებელი დახმარებით).

დადგენილია, რომ ტა-----ა კო-----ის არ გამოუხატია ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნება, მან მხოლოდ გასცა მინდობილობა და ვარაუდობდა, რომ ამით მხარესთან გააფორმა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. მხარეთა შორის ჩამოყალიბებული ურთიერთობების ანალიზი ცხადყოფს, რომ სახეზე არაა ტა-----ა კო-----ის ნამდვილი ნება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე. როგორც, მხარეთა ახსნა-განმარტებიდან, ისე საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან დასტურდება, რომ მხარეებს შორის შედგა არა ნასყიდობის, არამედ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი ურთიერთობა.

სკ-ის 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი, მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. მოჩვენებითი ან/და თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად გამოიყენება, მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს არამედ, მხ-----ს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა და ამ დროს მხარეთა ნამდვილი ნების გამოვლენა თვალთმაქცური გარიგებით იფარება. მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების ნების გამომვლენი ყველა სუბიექტი. ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება. თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რადგან ამ დროს გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები. შესაბამისად, დაფარული გარიგება შეიძლება იყოს ან არ იყოს ბათილი. თუმცა რა სახისაც არ უნდა იყოს დაფარული გარიგება - ნამდვილია თუ ბათილი, თვალთმაქცური გარიგება მაინც ბათილად ჩაითვლება. ამასთან, თუ დაფარული გარიგება

ნამდვილია მაშინ იგი დაიკავებს თვალთმაქცური გარიგების ადგილს.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 22 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. სამოქალაქო კოდექსის 941-ე მუხლის თანახმად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილით ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა.

მოცემულ შემთხვევაში 2017 წლის 22 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არაა დამოწმებული ნოტარიულად და როგორც ფორმალურად დადებული გარიგება არის ბათილი.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის I-ლი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტოს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ამ შეწყდა შემდგომში. იმავე კოდექსის 949-ე მუხლის თანახმად, როგორც მარჩენალს, ისე სარჩენს შეუძლიათ უარი თქვან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე, თუკი სახელშეკრულებო მოვალეობათა დარღვევის შედეგად მხარეთა შორის ურთიერთობა აუტანელი გახდა, ანდა სხვა არსებითი მიზეზები უკიდურესად აძნელებს ან შეუძლებელს ხდის მის გაგრძელებას. გადაცემული უძრავი ქონება ხელშეკრულების შეწყვეტისას უბრუნდება სარჩენს, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გაწეული ხარჯები მარჩენალს არ უნაზღაურდება, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. აღიარებითი სარჩელის წარდგენის მიზანია მოსარჩელემ მიაღწიოს თავისი უფლების განსაზღვრულობას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის მიმართ უკავშირდება უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ტა-----ა კო-----ის ცნობას. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებების ბათილად ცნობა იწვევს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას,

რაც გულისხმობს სადავო გარიგებებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას. განსახილველ შემთხვევაში სადავო გარიგებების ბათილობის შემთხვევაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა გულისხმობს, სწორედ, ტა-----ა კო-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების დაბრუნებას და აღრიცხვას.

რამდენადაც მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი სასამართლოს მიერ, შესაბამისად, ტა-----ა კო-----ი ცნობილი უნდა იქნეს და აღირიცხოს შესაბამისი უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

დადგენილია, რომ როგორც მოსარჩელე, ისე მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სსკ-ის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ვ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, როგორც სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული და სოციალური შემწეობის მიმღები პირი. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟს გაიღებს სახელმწიფო.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 22 მარტის განჩინებით დაკმაყოფილდა რა მოსარჩელე მხარის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, მა-----ა მა---ნს აეკრძალა მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავ ქონების, საცხოვრებელი ბინის მდებარე ქ. ბათუმი, თა-----ს და-----ა N4--ის (ს/კ 0-3-.-.-.0-0--) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

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 გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან სარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, არ არსებობს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინებით გამოყენებული

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 247-249-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე ტა-----ა კო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი მოსარჩელე ტა-----ა კო-----სა და მოპასუხე მა-----ა მა---ნს შორი, 2017 წლის 22 სექტემბერს, დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი თა-----ს და-----ა N4- ბინა N3- ს/კ 0-.3-.-.-.-.0--0--, აღირიცხოს ტა-----ა კო-----ის საკუთრებად;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, სენაკის რაიონული სასამართლოს 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 არა უგვიანეს 3- დღისა, გამოცხადდეს სენაკის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირმა ტოგონიძე