



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

28 მარტი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი,

**შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - გოჩა დიდავა
სხდომის მდივანი - ნათია გავაშელაშვილი**

მოსარჩელე - ვ----- ქ-----ე;

წარმომადგენელი - ა----- ბ-----ე;

მოპასუხე - ი--- ლ-----ა;

მოპასუხე - ბ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ-----ე;

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 07 მარტს ბ-----ესა და ი--- ლ-----ას შორის შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონება აღირიცხოს ბ-----ეზე.

მოსარჩელე და მისი წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნას ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

2010 წლის 30 სექტემბერს დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ვ-----ქ-----ის მოთხოვნა მოპასუხეების: კ-----მ-----ის, გ-----მ-----ის და ბ-----ის მიმართ 70 000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ. თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში თანხის ამოღება უნდა მომხდარიყო ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუთაისში, კ. გ-----ს ქუჩა N17ა-ში იძულებითი აუქციონის შედეგად ამოღებული სახსრების ხარჯზე. ბ-----ემ მოითხოვა მოსარჩელეს გამოეთხოვა სააღსრულებლო ფურცელი, რათა მოეხდინა მისი საკუთრების, საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია კანონით დადგენილი წესით, რასაც მოსარჩელე დათანხმდა და როგორც მისთვის გახდა ცნობილი მას ნამდვილად აღუდგენია საკუთრება და მისგან ფარულად პასუხისმგებლობის თავიდან აცილების მიზნით, რომ არ გადაეხადა ვალი, 07.03.2017 წელს

გადაუფორმებია თვალთმაქცური ნასყიდობის ხელშეკრულებით მის რძალზე, ი----
ლ-----აზე.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხეთა წარმომადგენელი სარჩელს არ ცნობს. განმარტავს, რომ უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა, რადგან დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების დროს სასამართლოს არ უმსჯელია, რომ ვ----- ქ-----ის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო ბ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონებით და ყველა იმ ქონებით, რომელსაც მომავალში მიიღებს საკუთრების უფლებით. ქონება, რომელზედაც მოსარჩელე დავობს, საკუთრების უფლებით გადაეცა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის გადაწყვეტილებით, რომელიც მიღებული იქნა 2017 წლის 24 თებერვალს. ქონება აღირიცხა ბ-----ის საკუთრებად და მან, როგორც მესაკუთრემ მისი ინტერსების შესაბამისად მოახდინა მისი საკუთრების გაყიდვა, რაც მის კონსტიტუციურ უფლებას წარმოადგენდა, ხოლო ი---- ლ-----ა არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რომლის მიმართაც მოქმედებს კეთილსინდისიერების პრინციპი, შესაბამისად არ არსებობს აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 30 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს - ვ----- მ-----ეს, გ----- მ-----ეს და ბ-----ეს მოსარჩელე ვ----- ქ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ 70 000 აშშ დოლარის გადახდა. თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში თანხის ამოღება მოხდეს მოპასუხე ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.ქუთაისში, კ. გ-----ს ქ. N17ა-ში იძულებითი აუქციონის შედეგად ამოღებული სახსრების ხარჯზე. მოპასუხეებს ასევე სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 30 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს.ფ. 13-15).

3.1.2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 30 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით 2011 წლის 17 მაისს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 31).

3.1.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 20 მარტის NA----- განკარგულებით მოვალე ბ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. ქუთაისში, კ. გ-----ს N17ა, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----, შემძენი 2013 წლის 14 მარტს დასრულებულ იძულებით (ონლაინ) აუქციონზე გახდა ვ----- ქ-----ე. ვ----- -- ქ-----ემ უძრავი ქონება შეიძინა 58240 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 20 მარტის NA----- განკარგულება (ს.ფ. 109).

3.1.4. 2017 წლის 24 თებერვალს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით: 369.00 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა, ფართით: 01-შენობა, საცხოვრებელი, აშენებული, 01-სართული, განაშენიანების ფართობი - 111,88 კვ.მ., რომელიც მდებარეობს ქ.ქუთაისში, კ-----ს N17ა-ში საკუთრებაში გადაეცა ბ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 34-37).

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 103-104).

3.1.5. ი---- ლ-----ა და ბ-----ე არიან ახლო ნათესავები, კერძოდ, რძალ-მამამთილი და ისინი ცხოვრობენ ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

- პოლიციის მეოთხე განყოფილების მომართვები (ს.ფ. 83-87)

3.1.6. ბ-----ემ 2017 წლის 07 მარტს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისში, კ. გ-----ს N17ა-ში საკადასტრო კოდით 0-----, 20000 ლარად მიყიდა ი---- ლ-----ას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

_ 2017 წლის 07 მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 107-108).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 07 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია თვალთმაქცურად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ საკუთრების უფლება გადასულიყო ი--- ლ-----ას სახელზე, ბ-----ის მიერ ვალდებულების შესრულების თავიდან ასაცილებლად. ამასთან, ხელშეკრულების გაფორმებისას ი--- ლ-----ას ბ----- ისათვის ნასყიდობის საგნის ღირებულება არ გადაუხდია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1206-1166-2016).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის

მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპი მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომლის შეუსრულებლობას უკავშირდება ამავე მხარისთვის არახელსაყრელი შედეგი. ეს დანაწესი გამომდინარეობს როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, ასევე ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს. ამავდროულად, სამოქალაქო საპროცესო სამართალში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი უნდა გადანაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1003-964-2016).

სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასების შედეგი აისახება სასამართლოს დასაბუთებულ გადაწყვეტილებაში, რომელიც უნდა შეიცავდეს მსჯელობას იმის შესახებ, თუ რატომ იზიარებს ან რატომ უარყოფს სასამართლო ამა თუ იმ მტკიცებულებას. ამასთან, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევა ნიშნავს არა მხოლოდ რომელიმე კონკრეტულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობას, არამედ მათ ერთობლიობაში შესწავლა-ანალიზს, რომელთა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო გამოიტანს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის შესახებ.

მოსარჩელის წარმომადგენელი ითხოვს ი---- ლ-----ასა და ბ-----ეს შორის 2017 წლის 07 მარტს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმებულია ვალდებულების შესრულების თავიდან ასაცილებლად. მოპასუხეები სარჩელს არ ცნობენ და მიიჩნევენ, რომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილება უკვე აღსრულებულია და შესაბამისად ბ-----ეს უფლება ჰქონდა ვისზედაც უნდოდა იმაზე გაესხვისებინა უძრავი ქონება. მოპასუხე მხარემ იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება ვერ წარმოადგინა, რომ აღნიშნული გარიგება იყო ნამდვილი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს თვალთმაქცურ გარიგებას, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. მსგავსი შინაარსის ნორმაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლითაც ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლების რეალიზაცია დისპოზიციურობის პრინციპის გამოვლინებაა, რაც მხარეებს ანიჭებს უფლებას თავისუფლად განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მითითებული სახელმძღვანელო დებულების შესაბამისად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს... (სსს კოდექსის მე-3 მუხლი). გარდა ამისა, სარჩელის უფლებაში გაერთიანებულია ორი უფლება: **1.** სარჩელის აღძვრის უფლება და **2.** სარჩელის დაკმაყოფილების უფლება. სარჩელში სასარჩელო მოთხოვნა უნდა იყოს დასაბუთებული, როგორც მატერიალურ-სამართლებრივი, ისე საპროცესო-სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად, რაც წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას. სარჩელის დასაბუთება, მისი, დაკმაყოფილება, ნაწილობრივ დაკმაყოფილება ან არდაკმაყოფილება უშუალოდ დაკავშირებულია სამართალწარმოების ისეთ ფუნდამენტურ პრინციპთან, როგორიცაა შეჯიბრობითობა და თანასწორობა, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 62-ე მუხლის მე-5 პუნქტით, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება ხორციელდება მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრობითობის საფუძველზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვ----- ქ-----ის სარჩელით აღძრული დავის

სწორად გადაწყვეტისათვის, სწორედ სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპების შესაბამისად, აუცილებელია შეფასება მიეცეს ვ----- ჟ-----ეს, მოპასუხეების - ი---- ლ-----ას და ბ-----ეს შორის სამართლებრივ ურთიერთობებს, რის საფუძველზეც უნდა განისაზღვროს რამდენად შეესაბამება 2017 წლის 07 მარტის ხელშეკრულება ამ გარიგებისათვის დადგენილ ნამდვილობის პირობებს და დადგინდეს არის თუ არა ი---- ლ-----ა სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს, ის ფაქტი, რომ ი---- ლ-----ასა და ბ-----ის შორის 2017 წლის 07 მარტს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას იურიდიული შედეგები არ მოჰყოლია. ამ კუთხით, მხედველობაშია მისაღები სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შინაარსი, რომლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ ანუ გარიგებით სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი აღწევენ სამართლებრივ შედეგს. სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლზე, რომლითაც, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველმა უნდა გადასცეს ქონება მყიდველს, ხოლო თავის მხრივ მყიდველის ძირითადი ვალდებულებებია ნასყიდობის ფასის გადახდა და ნაყიდი ნივთის მიღება.

სასამართლოს განმარტებით, გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია სსკ-ის 54-56-ე, 81-83-ე მუხლებში. დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს სსკ-ის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები **(თვალთმაქცური გარიგება)**“. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლენაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, პირველ რიგში, აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენა. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონებაზე საკუთრება გადასცეს მყიდველს. კანონმა დაადგინა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების ფორმა

დაცულია, რადგანაც ის გაფორმებულია წერილობით და შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მიუხედავად ამისა, მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ მოვალე მოპასუხეს ქონება არ გაუყიდია და არც შესაბამისი ნება არ გამოუვლენია.

სასამართლოს შეფასებით, ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი სწორედ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულეს ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა, ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში - ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში.

გარიგების შინაარსს, პირველ რიგში, განსაზღვრავს ობიექტი. სწორედ წინადადების მიცემაზეა დამოკიდებული თანხმობის შინაარსიც. დაუშვებელია წინადადების მიმცემმა ნება გამოავლინოს ქონების ნასყიდობაზე, მეორე მხარემ მიიღოს ასეთი ნება (თუნდაც თანხის აუცილებლად მიღების მოტივით) და შემდეგ მისი ნების გამოვლენა განმარტოს ისე, როგორც მას აწყობს. გარიგების შინაარსად დადგენილ უნდა იქნეს ის შინაარსი, რაზეც წინადადებაა გამოხატული და რა წინადადებაც მიიღო მეორე მხარემ. ხელშეკრულება არის ორ ან მეტ პირს შორის დადებული გარიგება და მის დასადაბად ცალმხრივი ნების გამოვლენა არაა საკმარისი. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთთან შეთანხმოს გარიგების პირობები და, შეთანხმების შემდეგ, ნების გამოვლენის თაობაზე შედგენილ დოკუმენტს მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს სსკ-ის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებიდან, რომლის მიხედვითაც, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის განხილვით დადგენილია, რომ ნასყიდობის

ხელშეკრულების დადების მიუხედავად მხარეებს ერთმანეთის მიმართ ვალდებულებები არ შეუსრულებიათ. კერძოდ, 2017 წლის 07 მარტიდან დღემდე მოპასუხე ბ-----ეს მის სახელზე რეგისტრირებული, უძრავი ქონება ფაქტობრივად საკუთრებაში არ გადაუცია მოპასუხე ი---- ლ-----ასათვის და მასთან ერთად ცხოვრობს დღემდე. საქმეში წარმოდგენილი არ არის უტყუარი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა მყიდველის, ი---- ლ-----ას მიერ ბ-----ისათვის ნასყიდობის თანხის გადახდის ფაქტი, რაც წარმოადგენდა ი---- ლ-----ას მტკიცების ტვირთს, მისი ამ უკანასკნელი გარემოების შესახებ განმარტება კი ვერ გამოდგება სადავო გარემოების დასადასტურებლად სსს კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო გარიგება თვალთმაქცურია - დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა.

თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღება, თუმცა, შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. **თვალთმაქცური** გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ, ერთი მხრივ, მოვალე მოპასუხე და, მეორე მხრივ, მოპასუხე, გარიგების სხვა შინაარსზე იყვნენ შეთანხმებულნი.

ამავე ტიპის საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის N ას-1439-1357-2012 განჩინებაში აღნიშნულია: „სასამართლო პრაქტიკამ გვიჩვენა, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან ურთიერთობასთან (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობის არიდება და ა.შ.). ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლება, ევალება მოსარჩელეს. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების თაობაზე და, ასევე, მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების

თაობაზე“ ;

6.2. რაც შეეხება შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

სამოქალაქო კანონმდებლობა აგებულია სხვადასხვა სახის პრიციპებზე, რომელთა შორისაა რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც რეგლამენტირებულია სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით. პრეზუმფცია გულისხმობს ვარაუდს მასზედ, რომ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა მოდავე მხარის მიერ. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სასამართლო განმარტავს, რომ აღიშნული ნორმის დებულება უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, რაც ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას და რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით, რაც თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. პრეზუმფციის აუცილებლობა ნაკარნახევია ერთ შემთხვევაში იმით, რომ უძრავი ნივთის შეძენისას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ჰქონდეთ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობა, ხოლო მეორე შემთხვევაში, მათ არ მოეთხოვოთ ისეთი ფაქტების ცოდნა, რაც აღემატება მათ შესაძლებლობებს.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი ერთმანეთს უპირისპირებს ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებს და ნამდვილი მესაკუთრის უფლებების დასაცავად განსაზღვრავს, თუ რა შემთხვევაში არ მოქმედებს რეესტრის ჩანაწერების სისწორე, კერძოდ, იმ პირის (შემძენის) სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის საფუძველზე, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, თუმცა ამ ვარაუდს აქარწყლებს კანონის იმავე ნორმით გაგრძელებული დებულება, როცა: 1) რეესტრის ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან 2) შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ამდენად, ამ შემთხვევათაგან ერთ-ერთის არსებობა გამორიცხავს პრეზუმფციას და მიუთითებს შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, თუ დადგინდა, რომ შემძენმა იცოდა

უფლების რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ არ დამტკიცდა რეესტრის უზუსტობა, სადავო საკითხი წყდება შემძენის სასარგებლოდ.

აღსანიშნავია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნულ ნორმაში გამოვლენილია შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია და იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს, რაც ასევე ეფუძნება 312-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრეზუმფციას. კეთილსინდისიერება უნდა განიმარტოს პირის ისეთ საქმიანობად, რომლის დროსაც იგი თავის უფლებებსა და მოვალეობებს ახორციელებს მხოლოდ კანონების დაცვით, გულისხმიერებითა და პასუხისმგებლობით, ასევე სხვათა უფლებებისადმი პატივისცემით.

მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია დადგინდეს, იცოდა თუ არა შემძენმა ი---- ლ-----ამ, მოსარჩელესა და ბ-----ეს შორის არსებული დავის თაობაზე, რაც სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. ამასთან, მოპასუხეები დღემდე ერთი და იგივე მისამართზე ცხოვრობენ და აქვთ ოჯახური დამოკიდებულება.

6.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მტკიცებულებათა ერთობლივი შეფასების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების და წარმოდგენილი მტკიცებულებების საწინააღმდეგო და შესაბამისად, კერძოდ, შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა. შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ი---- ლ-----ასა და ბ-----ის შორის 2017 წლის 07 მარტს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და როგორც სამართლებრივი შედეგი, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ი---- ლ-----ას სახელზე განხორციელებული და არსებული საკუთრების უფლების შესახებ ჩანაწერი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

იმის გამო, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 600 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი - 50 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-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.

დადგენილია, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული იქნა უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო ი---- ლ-----ას (პ/ნ 6-----) სახელობე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. ქუთაისი, გ-----ს ქ. #17ა, დაზუსტებული მიწის ფართი 369.00 კვ.მ. (ს/კ 0-----), ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. ვ----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2017 წლის 07 მარტს ბ-----ესა და ი---- ლ-----ას შორის შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონება აღირიცხოს ბ-----ეზე.

1.2. მოპასუხეებს - ი---- ლ-----ას და ბ-----ეს მოსარჩელე ვ----- ქ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 600 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის - 50 ლარის გადახდა.

1.3. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს უცვლელი.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს

მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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

მოსამართლე

გოჩა დიდავა