საქმე № 010210017002228173

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე N2/ბ-1135-2019 01 აპრილი 2020 წელი
ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე

მოსამართლეები: თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი: ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოპასუხე): ზ---- ბ------------

წარმომადგენელი: ს-------- ვ-------------

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე): ქ------- ბ------------

წარმომადგენელი: მ--- ბ---------

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, იგი არის შ----- ბ----------ს შვილი. იგი ცხოვრობდა და გაიზარდა დედასთან, ვინაიდან მისი მშობლები ერთმანეთს დაშორდნენ როდესაც ის იყო მცირეწლოვანი.

შ----- ბ---------- საკუთრებაში ჰქონდა ქ. ბათუმი, თ----------ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 0----------).

შ----- ბ----------, მძიმე ავადმყოფობის შედეგად გარდაიცვალა 2017 წლის 30 სექტემბერს.

მემკვიდრეობის მიღების მიზნით, მოსარჩელემ შეაგროვა რიგი დოკუმენტები, რა დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ შ----- ბ----------ს კუთვნილი უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღრიცხული იყო ზ---- ბ----------ს საკუთრებაში.

შ----- ბ---------- უძრავი ქონება რეალურად არ გაუსხვისებია. მოპასუხემ ისარგებლა მისი ავადმყოფობით და ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა მესაკუთრის მოტყუებითა და შეცდომაში შეყვანის გზით.

შ----- ბ---------- დაავადებული იყო მუცლის ღრუს სიმსივნით. ის ავადმყოფობის გამო განიცდიდა ძლიერ ფიზიკურ ტკივილებს და მის გასაყუჩებლად იღებდა ძლიერმოქმედ ტკივილგამაყუჩებლ საშუალებებს, მათ შორის ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს. მათი მიღება კი აფერხებდა შ----- ბ----------ს გონების ფხიზელ და ჯანსაღ ფუნქციონირებას.

გარიგების დადებამდე მოპასუხემ შ----- ბ---------- მოატყუა, შეცდომაში შეიყვანა და ხელი მოაწერინა გარიგებაზე, რომლის შინაარსიც მან ვერ აღიქვა. სწორედ ამის გამო, შ----- ბ---------- ქონების გასხვისების ნამდვილი ნება არ გამოუვლენია.

შ----- ბ---------- ჰყავს მხოლოდ ერთი პირველი რიგის მემკვიდრე - ქ------- ბ----------. მხოლოდ მას აქვს უფლება მიიღოს მამის დანაშთი ქონება, რაც ზ---- ბ----------ს საკუთრებაში აღირიცხულია ბათილი გარიგების საფუძველზე.

ამდენად, მოსარჩელის მიზანია მემკვიდრეობის მიღება, რისთვისაც აუცილებელია შ----- ბ----------ა და ზ---- ბ---------- შორის 2017 წლის 22 თებერვალს ქ. ბათუმში, თ----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების შ----- ბ----------ს საკუთრებად აღრიცხვა.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხემ წარადგინა მარტივი, არაკვალიფიციური შესაგებელი, რომლითაც ყველა ფაქტობრივი გარემოება უარყო, თუმცა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე არ მიუთითებია.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გარიგება დადებული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ქ------- ბ----------ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს მთლიანად;
2. ბათილად იქნას ცნობილი, შ----- ბ----------ა და ზ---- ბ---------- შორის, 2017 წლის 22 თებერვალს ქ. ბათუმში, თ----–----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. გარიგების გაბათილების შემდეგ, უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში, თ----–----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) აღირიცხოს შ----- ბ----------ს საკუთრებად;
4. ზ---- ბ---------- ქ------- ბ----------ს სასარგებლოდ დაეკისროს, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 765 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი ბაჟის თანხის 50 ლარის ანაზღაურება.
5. ზ---- ბ----------, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით, დამატებით დაეკისროს 2235 ლარის გადახდა.
6. საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ------- ბ---------- არის შ----- ბ----------ს შვილი, ხოლო ზ---- ბ---------- - შ----- ბ----------ს ძმისშვილი.

2.2. ქ. ბათუმში, თ----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავი ქონება 2017 წლის 27 თებერვლამდე რეგისტრირებული იყო შ----- ბ----------ს საკუთრებაში, ხოლო 2017 წლის 27 თებერვლიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია ზ---- ბ----------ს საკუთრებაში.

2.3. შ----- ბ---------- საყოფაცხოვრებო და მკურნალობის ხარჯებში ეხმარებოდა ზ---- ბ----------.

2.4. ზ---- ბ----------, შ----- ბ---------- წაიყვანა საჯარო რეესტრში და ხელი მოაწერინა ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც ის გახდა შ----- ბ----------ს კუთვნილი უძრავი ქონების მესაკუთრე.

თავად მოპასუხის განმარტებით, შ----- ბ----------სათვის ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ ჰქონდა.

2.5. სასამართლო სხდომაზე მოწმე ი---- ზ------ აჩვენა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან დაახლოებით ოთხ თვეში, 2017 წლის 20 ივნისს, შ----- ბ---------- მივიდა ადვოკატ ი---- ზ---------- და სთხოვა იურიდიული დახმარება. მან ადვოკატს განუმარტა, რომ ზ---- ბ---------- ის საჯარო რეესტრში წაიყვანა იმისათვის, რომ სოციალური დახმარება მიეღო. სინამდვილეში კი, ხელი მოაწერინა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. აღნიშნულზე ის დაფიქრდა მას შემდეგ, როდესაც გაარკვია, რომ არანაირი სოციალური პაკეტი დანიშნული არ ჰქონდა და, რომ ქონება საჯარო რეესტრში ზ---- ბ----------ს საკუთრებაში იყო აღრიცხული.

შ----- ბ----------, 2017 წლის 20 ივნისს, მინდობილობა მისცა მას, როგორც ადვოკატს და სთხოვა დახმარებოდა სარჩელის მომზადებაში.

ადვოკატი ი---- ზ----- და შ----- ბ---------- შეთანხმდნენ დოკუმენტების შეგროვებაზე, მაგრამ მან ვეღარ შეძლო მათი შეგროვება და დავის დაწყება, რადგანაც მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობა მოკლე დროში გაუარესდა, შემდეგში კი გარდაიცვალა კიდეც.

2.6. შ----- ბ---------- ჰქონდა ავთვისებიანი სიმსივნე - შარდის ბუშტის cr T3 Nx M0 II ჯგუფი C67.2 ორმხრივი ურეთროჰიდრონეფროზი. ის მთელი

2017 წლის განმავლობაში პერიოდულად მკურნალობდა, გადიოდა სპეციალურ კურსს, როგორც სამკურნალო დაწესებულებებში, ისე ამბულატორულად.

შ----- ბ---------- ავადმყოფობის გამო განიცდიდა ძლიერ ფიზიკურ ტკივილებს, რის გამოც იღებდა ძლიერმოქმედ ტკივილგამაყუჩებელ ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს.

2.7. შ----- ბ---------- გარდაიცვალა 2017 წლის 30 სექტემბერს.

მხარეები არ დაობდნენ მასზედ, რომ გარდაცვალების მომენტისათვის შ----- ბ---------- ქ------- ბ----------ს გარდა სხვა შვილი, მშობლები ან/და მეუღლე არ ჰყავდა.

2.8. 2017 წლის 25 ოქტომბერს, ქ------- ბ---------- განცხადებით მიმართა ნოტარიუსს და შ----- ბ----------ს სამკვიდრო ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემა მოითხოვა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 54-59-ე, 81-83-ე, 183-ე, 477-ე მუხლებზე და განმარტა:

განსახილველ საქმეში მოსარჩელეს მტკიცებით, 2017 წლის 22 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ზ---- ბ---------- გახდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე, ბათილი გარიგებაა, რომელიც არღვევდა მის კანონიერ სამკვიდრო უფლებებს კერძოდ, მას, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეს, მემკვიდრეობით უნდა მიეღო ქ. ბათუმში, თ---–----------ში მდებარე მამის უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 0----------), თუმცა ამ ქონებას ვერ იღებს იმის გამო, რომ ქონება სამკვიდრო მასიდან გასულია და ბათილი გარიგების საფუძველზე, ზ---- ბ----------ს საკუთრებად არის აღრიცხული.

სადავო გარიგების გაბათილების შემთხვევაში ქ. ბათუმში, თ---–----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავი ქონება დაუბრუნდება შ----- ბ----------ს სამკვიდრო მასას, რასაც შემდეგში მემკვიდრეობით მიიღებს მისი პირველი რიგის მემკვიდრე - ქ------- ბ----------.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე აღიარებითი მოთხოვნის

დაკმაყოფილება გამოიწვევდა ქ------- ბ----------ს კანონიერი ინტერესის დაკმაყოფილებას.

2.10. სასამართლომ, მხარეთა შორის ძირითად სადავო ფაქტობრივ გარემოებებად მიიჩნია: ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას შ----- ბ----------ს ნების გამოვლენისა და ზ---- ბ----------ს მიერ ქონების შეძენის ნამდვილობა; ამ ხელშეკრულების დადების მიზანი.

მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ შ----- ბ---------- უძრავი ქონება არ გაუყიდია. მართალია, ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერა იყო, მაგრამ შ----- ბ---------- საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების გაყიდვის განზრახვით არ მისულა. ის, ზ---- ბ---------- საჯარო რეესტრში გაჰყვა სოციალური დახმარების მოპოვებისათვის.

2.11. სასამართლომ მიუთითა, რომ შ----- ბ---------- იყო 65 წლის, მძიმე სენით დაავადებული, ჰქონდა გაუსაძლისი ფიზიკური ტკივილები, რაც დამახასიათებელია მეოთხე სტადიის სიმსივნის დროს, ღებულობდა დიდი რაოდენობით ძლიერ მოქმედ ტკივილ გამაყუჩებელ საშუალებებს, მათ შორის ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს. მძიმე ავადმყოფობის გამო, მას სჭირდებოდა სათანადო კვება და მკურნალობა, რაშიც ხელი ეშლებოდა მატერიალური სიდუხჭირის გამო, ვინაიდან არ ჰქონდა საკვებისა და მედიკამენტების შეძენის სახსრები, ასეთ სიტუაციაში კი, ნაკლებ სავარაუდო იყო ზ---- ბ----------სათვის 10 000 აშშ დოლარად მიეყიდა 287 000 ლარად ღირებული უძრავი ქონება, მით უფრო როდესაც, მოპასუხეს, მისივე განმარტებით შ----- ბ----------სათვის ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ **მხარეებს შორის რეალურად ნასყიდობა არ შემდგარა.**

2.12. საერთო ჯამში, მტკიცებულებათა ერთობლიობით სასამართლომ დაადგინა, რომ შ----- ბ---------- ზ---- ბ----------ს მიმართ ჰქონდა განსაკუთრებული ნდობა. სწორედ ამ ნდობით ბოროტად ისარგებლა ზ---- ბ---------- და შ----- ბ---------- საჯარო რეესტრში წაიყვანა მოტყუებით, რომელმაც დაიჯერა, რომ საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების გაფორმებით ის მიიღებდა სოციალურ დახმარებას. ასეთი წინადადება შ----- ბ----------სათვის მომხიბლველი იყო, ვინაიდან, თუ ქონება ფორმალურად აღირიცხებოდა ზ---- ბ----------ს საკუთრებაში და ამის

მიუხედავად, ის კვლავინდებურად ქონების რეალური მესაკუთრე იქნებოდა, ბუნებრივია ყოველთვიურად დამატებით ფულადი თანხის მიღება მისთვის სასურველი შედეგი იქნებოდა.

ზ---- ბ---------- ამ ხერხის გამოყენებით შეძლო შ----- ბ---------- ს დათანხმება და საჯარო რეესტრში წაყვანა. რომ არა მისი მოტყუება, ის ვერ შეძლებდა შ----- ბ---------- დაეყოლებინა მასზედ, რომ ქონება ზ---- ბ----------სათვის ისე გადაეცა, მასში ღირებულება არ გადაეხადა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მძიმე მდგომარეობაში მყოფი შ---- ბ---------- ზ---- ბ---------- მოატყუა, მიიყვანა სააჯარო რეესტრში, მასთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონება გაიფორმა მის საკუთრებაში. შ----- ბ---------- მოტყუების შესახებ მიხვდა მას შემდეგ, რაც, გარიგების დადების მიუხედავად, არ დაენიშნა სოციალური შეღავათები. სწორედ ასეთი გარიგება, როგორც მოტყუებით დადებული უნდა გაბათილებულიყო, შემდეგ კი უძრავი ქონება უნდა დაბრუნებოდა შ----- ბ----------ს სამკვიდრო მასას და ამ გზით მოსარჩელე მიიღებდა მას მემკვიდრეობით.

ამდენად, დადგენილად და დადასტურებულად ჩაითვალა, რომ შ----- ბ---------- უძრავი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენია.

2.13. გარდა იმისა, რომ სადავო გარიგება მიზნის მოტყუებით მიღწევის გამო ბათილი იყო, ასევე ბათილად ჩაითვალა სკ-ის 54-ე მუხლზე მითითებითაც, კერძოდ:

დადგენილია, რომ ზ---- ბ---------- შ----- ბ----------ს ძმის შვილია.

ზ---- ბ---------- განმარტა, რომ მას ქონების შეძენისას ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ ჰქონდა. მან შ----- ბ---------- **ნასყიდობის საფასურში უანგარიშა ის ხარჯები, რაც გაწეული ჰქონდა მის დასახმარებლად.**

ანუ, მისი დახმარება არ ატარებდა ჰუმანურ ხასიათს. ის ავადმყოფ შ----- ბ---------- ნათესაური პრინციპის გამო არ ეხმარებოდა. მისთვის საკვებს ყიდულობდა ანგარებით, ქონების დასაკუთრების მიზნით. ასეთი ზრუნვა ეწინააღმდეგებოდა ზნეობის პრინციპებს და არღვევდა ზნეობრივ ფასეულობებს.

აღნიშნულის გამო, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გარიგება, გარდა იმისა, რომ მოტყუებით იყო დადებული, ეწინააღმდეგებოდა ზნეობის ნორმებს და ამ საფუძვლითაც უნდა გაბათილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები
ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, მან საქმეში წარმოადგინა შ----- ბ----------ს ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობები: ფორმა №100 გაცემული 04.05.2017წ., ცნობა №4535 გაცემული 30.06.2017წ. და №122/1215/ფორმა 100ა. სასამართლო აღნიშნულ დოკუმენტებს დაეყრდნო მაშინ, როდესაც შ----- ბ---------- და ზ---- ბ---------- ამ ცნობების შედგენამდე-2017 წლის 22 თებერვალს დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასე რომ სასამართლოს აპელირება იმაზე, რომ შ----- ბ---------- ზ---- ბ---------- გარიგების დადების დროს აწუხებდა ძლიერი ტკივილები და იღებდა ძლიერმოქმედ გამაყუჩებელ საშუალებებს, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია.

3.2. სასამართლომ მოწმის-ი---- ზ------ ჩვენება არ შეაფასა ობიექტურად. მოწმემ არასარწმუნოდ და არადამაჯერებლად განაცხადა, თითქოს 4 თვის განმავლობაში ვერ დაიწყო საქმის წარმოება. მან ასევე დამალა ის ფაქტი, რაც შ----- ბ---------- განაცხადა ჩაქვის პოლიციაში. კერძოდ, ის, რომ მიწის ნაკვეთიც და სახლიც თვითონ გაასხვისა ზ---- ბ----------.

3.3. სასამართლო მსჯელობს ძვირადღირებულ მკურნალობაზე, თუმცა მოსარჩელეს არა თუ არ განუცხადებია, არამედ სასარჩელო განცხადების მე-7 ფაქტობრივ გარემოებაში საწინააღმდეგო მიუთითა, რომ შ----- ბ----------ს მკურნალობის ხარჯები იფარებოდა საყოველთაო სადაზღვევო თანხებიდან.

3.4. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შესახებ შპს ,,დ----------ს“ №02/1-126 დასკვნა, რომელიც 2017 წლის 3 ნოემბერს არის გაცემული, სასარჩელო განცხადებასთან ერთად არ ყოფილა წარდგენილი.

მოსარჩელეს, არც მოსამზადებელ და არც სხვა ეტაპზე, ზეპირი მოსმენის დროს მისი მტკიცებულებად დართვის თაობაზე არ უშუამდგომლია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ქ-------- ბ----------ს სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1.-2.8. პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

სააპელაციო სასამართლოში აპელანტმა ზ---- ბ---------- აღნიშნა, რომ შ----- ბ---------- მუდმივად ეხმარებოდა ფინანსურად, პერიოდულად აძლევდა 100 ან 200 დოლარს და სწორედ, წინასწარ გაწეული ფინანსური დახმარების ანგარიშში მოხდა ნასყიდობის საფასურის ჩათვლა.

ზ---- ბ---------- სააპელაციო სასამართლოს მთავრ სხდომაზე ასევე მიუთითა ახალ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ შ----- ბ----------, გარდაცვალებამდე დაახლოებით ორი წლით ადრე აიყვანა მომვლელი ქალბატონი, რომელთანაც გარდაცვალებამდე ერთი დღით ადრე გაფორმა რეგისტრირებული ქორწინება, თუმცა მასთან ქონების გამო ჰქონდა კონფლიქტური დამოკიდებულება. ამ კონფლიქტიდან გამომდინარე, შ----- ბ---------- განცხადებით მიმართა ჩაქვის პოლიციას,

სადაც გამოკითხვის ოქმში დააფიქსირა, რომ ქონება მიყიდა ზ---- ბ---------.

ზ---- ბ----------, შ----- ბ----------ს ქორწინების დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოში არ წარმოუდგენია.

4.4. მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ, შსს-ს ქობულეთის რაიონული სამმართველოს ჩაქვის პოლიციის განყოფილებიდან გამოთხოვილ წერილობით მტკიცებულებაში- შ----- ბ----------ს გასაუბრების ოქმში მითითებულია რომ ქობულეთის რა-ნი, სოფ სახალვაშეში მცხოვრებმა შ----- ბ---------- გასაუბრებისას განმარტა: „ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე მეუღლესთან ერთად. მ/წლის (2017 წელი) 22 თებერვალს, მან, თავისი საცხოვრებელი სახლი გაუფორმა მის ძმისშვილს ზ---- ბ---------- იმ მიზნით, რომ თავისი საკარმიდამო ნაკვეთის გვერდით გასაფორმებელი მიწის ნაკვეთი იყო. შ----- ბ----------ს მოთხოვნაა, რომ თავისმა ძმისშვილმა გადაუფორმოს თავისი სახლი და საკარმიდამო“.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. განსახილველ შემთხვევაში სადავოა, შ----- ბ----------ა (აწ.გარდაცვლილი) და ზ---- ბ---------- შორის, 2017 წლის 22 თებერვალს, ქ. ბათუმში, თ----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა და მისი ბათილად ცნობის შედეგად უძრავი ქონების შ----- ბ----------ს საკუთრებად აღრიცხვა.

იმისათვის, რომ სადავო გარიგება ჩაითვალოს ბათილად, აუცილებელია შემოწმებული იქნეს ორივე მხარის მიერ გამოვლენილი ნების ნამდვილობა, კერძოდ, გამყიდველის-შ----- ბ----------ს ნება გადასცეს საკუთრების უფლება მყიდველს, ზ---- ბ---------- და ზ---- ბ----------ს (მყიდველი) ნება გარკვეული საფასურის გადახდის სანაცვლოდ მიიღოს ქონება.

გარიგების მონაწილეთა ასეთი ნება ასახულია სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, 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.

4.6. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში უპირველესად გამოსაკვლევს წარმოადგენს სწორედ ის საკითხი, სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არის, თუ არა ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგი ან ხომ არ არის იგი დადებული ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით ანდა მოტყუებით.

სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს (სკ-ის 54-ე მუხლი), რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე (სკ-ის 55-ე მუხლი).

ამავე კოდექსის 81.1 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.

4.7. სააპელაციო პალატა უპირველესად მიუთითებს, რომ იგი იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.9 პუნქტში დაფიქსირებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას ქ------- ბ----------ს სარჩელის აღიარებითი ნაწილის იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ ქ------- ბ----------ს აღიარებითი მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი დასაბუთებულია, ვინაიდან, უძრავ ქონებაზე გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, ქონება, კვლავ თავდაპირველი მესაკუთრის-შ----- ბ----------ს საკუთრებად იქნება აღიარებული, რის შემდეგაც, უკვე მიღებული სამკვიდრო მოწმობით, ქ. ბ---------- შეძლებს ამ ქონებაზე, როგორც სამკვიდრო მასაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

ამდენად, სახეზეა აღიარებითი სასარჩელო მოთხოვნის დასაშვებად ცნობის სამართლებრივი წინაპირობები, მით უფრო, როდესაც ქ. ბ---------- იმავდროულად ითხოვდა უძრავი ქონების შ----- ბ----------ს საკუთრებაში დარეგისტრირებას.

4.8. გარიგების ბათილობის თაობაზე მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით, პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებზე, რომლის თანახმადც, მტკიცების

ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას ვინც უარყოფს.

აღნიშნული პრინციპის შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ შ----- ბ----------ა და ზ---- ბ---------- შორის 22.02.2017წ. დადებული ხელშეკრულება დადებულია მოტყუებით, ნდობის ბოროტად გამოყენებით და რომ გარიგების დადებისას საკუთრების უფლების გადაცემაზე შ----- ბ---------- ნება არ გამოუვლენია-მოსარჩელის მხარესაა.

4.9. პალატა აღნიშნავს, რომ ნებისმიერი სამოქალაქო-სამართლებრივი დავის მართებულად გადაწყვეტის მიზნით, მნიშვნელოვანია შეფასდეს სარჩელისა და შესაგებლის არსებითობა, რაც სასამართლოს მხრიდან არ მოითხოვს მტკიცებით სტადიაზე გადასვლას და გულისხმობს მითითებული პროცესუალური დოკუმენტების (სარჩელისა და შესაგებელის) შეფასებას მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე.

მოცემულ საქმეში, სარჩელის არსებითობის შესაფასებლად საყურადღებოა მასში მითითებული შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ზ---- ბ---------- იყო შ----- ბ----------ს ძმის შვილი;

ნასყიდობის ხელშკრულებაში ქონების ღირებულება დაფიქსირდა ათჯერ ნაკლები ოდეობით-10000 აშშ დოლარი, რომლის გადახდაც საეჭვოა;

შ----- ბ---------- დაავადებული იყო სიმსივნით, ღებულობდა დიდი რაოდენობით ძლიერმოქმედ ტკივილგამაყუჩებელ საშუალებებს, მათ შორის ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს, რაც მნიშვნელოვნად აფერხებდა მისი გონების ფხიზელ და ჯანსაღ ფუნქციონირებას;

შ----- ბ---------- ყოფილ მეუღლესთან კონფლიქტის გამო ცხოვრობდა მარტო და მასზე მზრუნველობას ახორციელებდა ზ---- ბ----------, რომელმაც მოიპოვა მისი ნდობა და მოტყუებით თუ გავლენის ბოროტად გამოყენებით მოახდინა ქ.ბათუმში, თ----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება.

მოცემული გარიგების დადება მოხდა იმ სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად, რომ შ----- ბ----------ს გარდაცვალების შემდეგ, მისი ქონება არ მიეღო ერთადერთ მემკვიდრეს-ქ------- ბ----------.

სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან მალე, შ----- ბ---------- მიმართა ადვოკატს, რომელსაც იურიდიული დახმარება სთხოვა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით საქმის წარმოების დასაწყებად, რა მიზნითაც მინდობილობა გაუფორმა კიდეც სანოტარო ორგანოში.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელში მითითებული ზემოხსენებული გარემოებები რელევანტურია და ადასტურებს სარჩელის არსებითობას (სკ-ის 52-ე, 54-ე, 55-ე, 81-ე, 976.1 „ა“, 979.1-ე მუხლები).

4.10. შესაგებლის არსებითობის შემოწმების მიზნით, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ მოპასუხემ მარტივი წერილობითი შესაგებელი წარადგინა, სადაც მხოლოდ მიუთითა, რომ არ ეთანხმებოდა სარჩელში დაფიქსირებულ ფაქტებს, თუმცა არ მიუთითებია, რატომ არ ეთანხმებოდა.

აღნიშნული უარყოფა მოპასუხემ, მხოლოდ სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით დააფუძნა ისეთ გარემოებებზე, რაზედაც შესაგებელში არ მიუთითებია, კერძოდ, რომ გარიგების დადებისას საკუთრების უფლების გადაცემაზე შ----- ბ----------ს მიერ გამოვლენილი ნება ნამდვილი იყო, რაც აისახა პოლიციის ორგანოში შ.ბ----------ს გამოკითხვის ოქმში და რომ ქონების გადაცემა მოხდა შ----- ბ---------- წინასწარ გაწეული ფინანსური დახმარების სანაცვლოდ და ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული 10000 აშშ დოლარი გარიგების დადებისას გადახდილი არ ყოფილა.

4.11. იმისათვის, რომ შეფასდეს არსებითია, თუ არა ზემოაღნიშნული შედავება, უნდა შეფასდეს მიუთითებს, თუ არა შესაგებელი სარჩელის გამომრიცხავ ან შემაფერხებელ გარემოებებზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შესაგებელი არ უთითებს სარჩელის არც გამომრიცხავ და არც შემაფერხებელ გარემოებებზე, რაც, შესაბამისი მატერიალური ნორმის საფუძველზე, შესაძლებელს გახდიდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

მოპასუხის მარტივი შედავება „არ ვეთანხმები“, არ არის საკმარისი სარჩელის უარყოფისთვის.

4.12. რომც ჩაითვალოს, რომ მოპასუხემ, შესაგებლის წარდგენის

შემდეგ, შესაბამის საპროცესო ეტაპზე (სასამართლო სხდომაზე) განახორციელა შედავება სარჩელში მითითებული ფაქტების უარსაყოფად, ისეთ ვითარებაში, როდესაც **1)** თავად მოპასუხის შუამდგომლობით გამოთხოვილ მტკიცებულებაში-გამოკითხვის ოქმში დაფიქსირებულია შ----- ბ----------ს ჩვენება, სადაც იგი უთითებს, რომ უძრავი ქონების ზ---- ბ----------ს სახელზე გაფორმება არ ემსახურებოდა საკუთრების უფლების გადასვლას, არამედ მისი მიზანი იყო საკარმიდამო ნაკვეთის გვერდით არსებული მიწის ნაკვეთის მიმატება, ასევე, **2)** სადავო ქონება მყიდველს არასოდეს გადაცემია, 3) ხოლო თავად მოპასუხემ დაადასტურა, რომ ნასყიდობის ფასი არ გადაუხდია, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის ასეთი შედავება სარჩელში მითითებული ფაქტების უარსაყოფად არათუ საკმარისი არ არის, არამედ ადასტურებს მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

4.13. ამდენად, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ მოსარჩელემ შეძლო საკუთარი მტკიცების ტვირთის რეალიზება, კერძოდ, რომ ზ---- ბ----------ა და შ----- ბ---------- შორის განსაკუთრებულ ნდობაზე დაფუძნებული ურთიერთობა არსებობდა, რაც ბოროტად გამოიყენა ზ---- ბ---------- და მოტყუებით, საჯარო რეესტრში შ----- ბ---------- გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიზანი ზ---- ბ---------- საკუთრების უფლების გადასვლა არ ყოფილა.

მოპასუხემ კი, არაკვალიფიციური შესაგებლის წარდგენისა და არაკვალიფიციური შედავების განხორციელების გამო, ვერ შეძლო გარიგების ბათილობის საფუძველების გაქარწყლება.

შესაბამისად, ქ------- ბ----------ს სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია და სწორად იქნა დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

4.14. სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,ა“ ქვეპუნქტისა და 979.1-ე მუხლის 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.

უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა

მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.

ვინაიდან, ბათილია შ----- ბ----------ა და ზ---- ბ---------- შორის, 2017 წლის 22 თებერვალს, ქ. ბათუმში, თ----–----------ში (საკადასტრო კოდი: 0----------) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელეს მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, ამ ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის, აწ გარდაცვლილი მამკვიდრებლის-შ----- ბ----------ს სახელზე აღრიცხვის თაობაზე, სკ-ის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,ა" ქვეპუნქტისა და 979.1-ე მუხლის შესაბამისად საფუძვლიანია და სწორად იქნა დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

4.15. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შეფასება შეუძლებელია.

თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ქ------- ბ----------ს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით არსებითად სწორი, დასაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ ზ---- ბ----------ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის ზ---- ბ----------ს მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-1020 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199_1–ე მუხლით 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.

ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით

გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ზ---- ბ----------ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 01 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ, სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე: **ირმა პერანიძე**

მოსამართლეები: **თამარ სვანიძე**

ლაურა მიქავა