



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25.04.2019 წელი

ქ.

მარნეული

**მარნეულის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე მანანა მესხიშვილი
სხდომის მდივანი ცაცა ებრალიძე**

მოსარჩელე - ს--- ჰ-----ი

წარმომადგენელი - ო---- მ-----

მოპასუხე - ი----- გ-----ი

წარმომადგენლები - ა---- ა-----, ნ--- ა-----,

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ს--- ჰ-----ი ითხოვს მასსა და ი----- გ-----ს შორის 2014 წლის 21 ივლისს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასა და უძრავი ქონების (სკ 8-----) მესაკუთრედ ცნობას.

მოთხოვნის საფუძვლად ს. ჰ-----ი მიუთითებს, რომ მარნეულის რაიონის სოფელ კაჩაგანში საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება - 2500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სკ 8-----. 2014 წელს მისმა ძმისშვილმა ი----- გ-----მა მას სთხოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დროებით დასამუშავებლად გადაცემა. ისინი შეთანხმდნენ, რომ მიწის ნაკვეთი მოპასუხეს გადაეცემოდა 2018 წლის სამეურნეო წლის დასრულებამდე, რის შემდეგაც ი. გ-----მა მას სთხოვა, რომ წასულიყვნენ მარნეულში და შეედგინათ დოკუმენტი დროებით სარგებლობაში მიწის ნაკვეთის გადაცემასთან დაკავშირებით, რათა ი.

გ-----ს დამოუკიდებლად შესძლებოდა გადასახადების გადახდა (სარწყავი წლის გადასახადი და სხვა). 2018 წლის ბოლოს ს. ჰ-----მა განუცხადა მოპასუხეს, რომ აღარ მოეყვანა მოსავალი, ვინაიდან თვითონ აპირებდა დამუშავებას, რის შემდეგაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში მოპასუხის სახელზე იყო რეგისტრირებული. საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ი. გ-----მა მასთან მოტყუებით გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელის განმარტებით, მას ამის სურვილი არასოდეს ჰქონია, არც მოპასუხეს გადაუხდია მისთვის თანხა ქონების სანაცვლოდ. მან ქართულ ენაზე წერა-კითხვა არ იცის და მოტყუებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსი მისთვის ცნობილი არ იყო. მოპასუხემ ისარგებლა მისი ნდობით, ასევე ასაკით (არის 85 წლის და სმენადაქვეითებული) და ხელი მოაწერინა არა მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელშეკრულებაზე, არამედ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ დამატებით განმარტა, რომ მან კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემდეგ სამი მიწის ნაკვეთი გადასცა შვილს, შვილიშვილს და სიძეს, ხოლო ერთი მიწის ნაკვეთის, რომელზეც გააფორმა ხელშეკრულება მოპასუხესთან, დატოვება სურდა თავისთვის.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს. შესაგებელში მან მიუთითა, რომ ს--- ჰ-----ს სურდა მიწის გაყიდვა, რომლის ყიდვის სურვილი მან გამოთქვა. შესაბამისად, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოსამზადებელ სხდომაზე მან დამატებით განმარტა, რომ ოჯახის წევრებს მოსარჩელის სახელით იჯარით ჰქონდათ აღებული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდეგ მოსარჩელემ დაირეგისტრირა. 2014 წელს ს--- ჰ-----მა განაცხადა, რომ იგი მიწის ნაკვეთს ყიდდა და უნდა დაენაწილებინა. ამ შეხვედრას ესწრებოდა ოჯახის ყველა წევრი, მისი შვილის ბაბუკის სახლში. მან განაცხადა, რომ მიწას ყიდის და უნდა დაანაწილოსო. მიწის ნაკვეთი უნდა გადანაწილებულიყო ოთხ ადამიანზე, მის სამ შვილზე და ი----- გ-----ზე. ისინი იყვნენ „საკადასტროში“, ყველას ჰქონდა თავისი ნახაზი მიტანილი, უთხრეს, რომ ერთ კვირაში მივიდოდნენ და მზად იქნებოდა, ერთ კვირაში მივიდნენ და მოაწერეს ხელი. ნახაზები საჯარო რეესტრში ერთად მიიტანეს. მათთან ერთად „ე-----იც“ იყო, ვინც ნახაზები შეუდგინა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 27 დეკემბრის მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი #314-ის საფუძველზე ს--- ჰ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა მარნეულის რაიონის სოფელ აღმამედლოში მდებარე 80 000 კვ.მ. უძრავი ქონება (სკ 83.12.06.622).

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 18-19, 75-76, 77-78, 79-80, 105-108).

3.1.2. აღნიშნული უძრავი ქონება 2014 წლის 18 ივლისს ს--- ჰ-----ის განცხადების საფუძველზე დაიყო ოთხ ნაწილად - 1. სკ 8-----, 10 000 კვ.მ., 2. სკ 8-----, 20 000 კვ.მ., 3. სკ 8-----, 25 000 კვ.მ., 4. სკ 8-----, 25 000 კვ.მ.

მტკიცებულებები:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ს. ფ. 18-19, 75-76, 77-78, 79-80, 105-106, 107-108);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. 2014 წლის 21 ივლისს ს--- ჰ-----მა და ი----- გ-----მა დადეს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მარნეულის რაიონის სოფელ აღმამედლოში მდებარე უძრავი ქონება - სკ 8----- აღირიცხა ი. გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

მტკიცებულება:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს. ფ. 21-22);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 18-19).

3.1.4. ამავე დღეს გაფორმდა კიდევ სამი ხელშეკრულება, კერძოდ, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულება ს--- ჰ-----სა და ა----- ნ-----ს შორის მიწის ნაკვეთზე სკ 8-----, 2. ნასყიდობის ხელშეკრულება ს--- ჰ-----სა და ბ--- ჰ-----ს შორის მიწის ნაკვეთზე სკ 8-----, 3. ჩუქების ხელშეკრულება ს--- ჰ-----სა და ა--- ჰ-----ს შორის მიწის ნაკვეთზე სკ 8-----.

მტკიცებულებები:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ჩუქების ხელშეკრულება (ს. ფ. 69-70, 71-72, 73-74);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 75-76, 77-78, 79-80, 105-106, 107-108).

3.1.5. ბ--- ჰ-----ი არის მოსარჩელის შვილი, ა--- ჰ-----ი - მოსარჩელის შვილიშვილი (მისი შვილის - ი-----ის შვილი), ა--- ნ-----ი - მოსარჩელის სიძე (შვილის - ვ-----ს მეუღლე), ხოლო ი----- გ-----ი - ძმისშვილი (მისი ძმის - ნ-----ის შვილი).

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (2019 წლის 28 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ მასსა და ი----- გ-----ს შორის შეთანხმება იყო უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის, და არა მიყიდვის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

საქართველოს სსკ-ის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შუამდგომლობის საფუძველზე მოწმის სახით დაიკითხნენ ა----- ნ-----ი, ბ---- ჰ-----ი, რ----- ჰ-----ი (მოსარჩელის შუამდგომლობით) და პახლივან მუსაევი (მოპასუხის შუამდგომლობით).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოწმეთა ჩვენებები ვერ ადასტურებს მოსარჩელის პოზიციას.

მტკიცების ტვირთის განაწილებასთან დაკავშირებით სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზოგადი წესის თანახმად, უპირველესად მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რასაც ის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მიუთითებს. მხოლოდ ამის შემდეგ ეკისრება მათ უარსაყოფად შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენის ვალდებულება მოპასუხეს.

მტკიცების ტვირთი, კონკრეტული ფაქტობრივი მოცემულობის შესაბამისად, მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით, შეიძლება შეიცვალოს. იმ პირობებში, როდესაც წარმოდგენილია მხარეთა მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უფლებამოსილი პირის წინაშე ხელმოწერილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხელშეკრულება, სწორედ მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ისეთი გარემოების არსებობა, რაც გამორიცხავს მისი ნების ნამდვილობას. საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე მიიჩნევა, რომ მისთვის ცნობილია როგორც გარიგების შინაარსი, ისე მისი სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა და მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების გადაფორმება რამდენიმე დღიანი პროცესი იყო, რაშიც მონაწილეობდნენ როგორც მხარეები, ისე მოწმეები. კერძოდ, თავდაპირველად მომზადდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთების დაყოფა, რის შემდეგაც ხელი მოეწერა ხელშეკრულებებს და უძრავი ნივთები დარეგისტრირდა ახალ მესაკუთრეებზე. საგულისხმოა, რომ ამ პროცესს, როგორც მხარეთა განმარტებებითა და მოწმეთა ჩვენებით ირკვევა, ორგანიზება გაუკეთა ამზომველმა, ვინმე „ე-----მა.“ მან შეადგინა აზომვითი ნახაზები, დაწერა ხელშეკრულებები, ის ახლდა მხარეებს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების დადებისა და რეგისტრაციის დროს.

მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებით, მოსარჩელე სწორედ ი----- გ-----მა დააკავშირა „ე-----ს“, თუმცა მის კეთილსინდისიერებაში ეჭვი არც მოსარჩელეს და არც მოწმეებს არ შეაქვთ. რაიმე მითითება იმაზე, რომ აღნიშნული პირი და მოპასუხე შეთანხმებულად მოქმედებდნენ იმისათვის, რომ შეცდომაში შეეყვანათ ს--- ჰ-----ი, არ გაკეთებულა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ

მოსარჩელეს არ მოუთხოვია აღნიშნული პირის მოწმის სახით დაკითხვა, რათა სასამართლო სხდომაზე მას განემარტა, თუ რატომ შეადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუ მესაკუთრეს არ ჰქონდა ასეთი განზრახვა. როგორც უკვე აღინიშნა, ოთხივე ხელშეკრულება დადებულია ერთ დღეს, რამდენიმეწუთიანი შუალედებით. იმ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთი კონკრეტული მიზნით დაიყო ოთხ ნაწილად - ის ოთხ თანამესაკუთრეზე უნდა განაწილებულიყო, პროცესი მიმდინარეობდა რამდენიმე დღეს, რაშიც ჩაბმული იყვნენ არა მხოლოდ მხარეები, არამედ მოწმედ დაკითხული პირებიც - მოსარჩელის ახლო ნათესავები და, ამასთანავე, მომავალი მესაკუთრეები, ხოლო ხელშეკრულებას ხელი მოეწერა საჯარო რეესტრში, უფლებამოსილ პირთან, რა დროსაც მათ დახმარებას უწევდა და უთარგმნიდა პირი, რომლის კეთილსინდისიერებაში ეჭვი მოსარჩელეს არ შეაქვს, სასამართლოს არადამაჯერებლად მიაჩნია, რომ მოპასუხემ დაგეგმა და სისრულეში მოიყვანა განზრახვა - მოტყუების გზით გადააფორმებინა უძრავი ქონება ს. ჰ-----ს.

მოსარჩელე მიუთითებს ენის არცოდნასა და ასაკზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ თავისთვად ხანდაზმული ასაკი არ წარმოადგენს პირის ნების გამოვლენაში ეჭვის შეტანის საფუძველს, თუ ეს დაკავშირებული არ არის აღქმის ორგანოების ფუნქციონირების და აზროვნების გაუარესებასთან. აქედან მოსარჩელემ მიუთითა მხოლოდ სმენის პრობლემებზე, რაც, ბუნებრივია, ნების ფორმირებაზე გავლენას ვერ ახდენს. ამასთან, როგორც უკვე აღინიშნა, მთელი პროცესი მიმდინარეობდა სხვა პირთა ჩართულობით, რომელთაც შეეძლოთ დახმარებოდნენ მოსარჩელეს მისთვის გაუგებარი და გაურკვეველი საკითხების დაზუსტებაში, თუ ამის საჭიროება წარმოიშობოდა, მით უფრო თუ გავითვალისწინებთ მათ დაინტერესებას დავის საგნის მიმართ - ერთ-ერთი მათგანი არის ს--- ჰ-----ის კანონისმიერი პირველი რიგის მემკვიდრე, მეორე - პირველი რიგის მემკვიდრის შვილი, ხოლო მესამე - ასევე პირველი რიგის მემკვიდრის მეუღლე.

რაც შეეხება ქართული ენის არცოდნას, ვერც აღნიშნული გარემოება გახდება მოსარჩელის პოზიციის დამადასტურებელი საფუძველი, ვინაიდან როგორც აღინიშნა მთელ ამ პროცესში ჩართული იყო რამდენიმე პირი, რა დროსაც ბუნებრივია იქნებოდა საუბარი, თუ რა ჰქონდა გამიზნული ს. ჰ-----ს ამ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, ასევე ამზომველი „ე-----ი“, რომელიც თან ახლდა მათ ხელშეკრულების გაფორმებისას, რომელთანაც კომუნიკაცია მიმდინარეობდა ძირითადად რუსულ, ასევე ნაწილობრივ აზერბაიჯანულ ენებზე. კომუნიკაციის გარეშე ასევე შეუძლებელი იქნებოდა საჯარო რეესტრის თანამშრომლისათვის ახსნა, თუ რა მიზნით მიმართეს მას მხარეებმა. ამასთან, ყველა ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თუმცა და---ჩენი სამი ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავოდ არავის გაუხდია.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული

სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან ხელშეკრულების კონტრაქტთან. შესაბამისად, მისი ნამდვილობა-ბათილობა გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ნების გამომვლენის, არამედ მისი ადრესატის სამართლებრივ მდგომარეობაზე, რომელიც ასევე დაცულია კანონის მიერ. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამებოდა მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია გაქარწყლდება, თუ დადასტურდებოდა, რომ ნება გამოვლინდა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავდა. ასეთ გარემოებაზე კი მოსარჩელე ვერ მიუთითებს. ნების გამოვლენის თეორიის თანახმად, მნიშვნელოვანია და სამართლებრივ შედეგს იწვევს ნება, რომელიც გამოვლენილია, გამოთქმულია. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ გამოვლენილი ნება ასახულია ხელშეკრულებაში, რაც დადასტურებულია მისი ხელმოწერით. ვერც მოსარჩელემ და ვერც მოწმეებმა ვერ შეძლეს დამაჯერებლად ახსნა, თუ როგორ მოხდა, რომ ხელშეკრულებაში, რომელიც შედგენილია იმ პირის მიერ, ვის კეთილსინდისიერებაშიც მათ ეჭვი არ შეაქვთ (მიუხედავად მითითებისა, რომ ამ პირთან ისინი მოპასუხემ დააკავშირა), მითითებულია ნასყიდობა სარგებლობის უფლების გადაცემის ნაცვლად. გარდა ამისა, ხელშეკრულებაში ასევე მითითებულია კონკრეტული თანხა (ნასყიდობის ფასი) - 2500, რასთან დაკავშირებითაც გამყიდველს უნდა გასჩენოდა კითხვები, თუ ის მისი წარმოდგენით სარგებლობის უფლების გადაცემის ხელშეკრულებას აფორმებდა.

რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებას, რომლებიც მიუთითებენ, რომ მოსარჩელეს არ ჰქონია სადავო მიწის ნაკვეთის გასხვისების სურვილი, სასამართლო მათი ჩვენების შეფასებისას პირველ რიგში მიუთითებს მოწმე ა----- ნ-----ის ჩვენების შეუსაბამობაზე სხვა მოწმეთა ჩვენებასა და თავად მოსარჩელის, ასევე მოპასუხის ახსნა-განმარტებასთან. ის განსხვავებულად აღწერს უდავო ფაქტობრივ გარემოებებსაც კი მიწის ნაკვეთის დაყოფისა და გასხვისების პროცედურასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მისი ჩვენება არ უნდა იქნეს გაზიარებული. მოწმე ბ---- ჰ-----ი მოსარჩელის შვილი და პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეა, ასევე პირი, ვისაც გადაუფორმა მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოსარჩელემ, ხოლო მოწმე რ----- ჰ-----ი - ბ---- ჰ-----ის შვილი. თავისთავად აღნიშნული ფაქტი არ წარმოადგენს მოწმის ჩვენების უარყოფის საფუძველს, თუმცა მნიშვნელოვანი ფაქტორია მისი სარწმუნოობის შეფასებისას. ამასთან, მოწმემ თავის ჩვენებაში განმარტა, რომ მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი გაანაწილა, რათა მისი გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეთა შორის დავა აერიდებინა თავიდან, ხოლო მოსამართლის შეკითხვაზე სადავო მიწის ნაკვეთზე მომავალში შესაძლო დავასთან დაკავშირებით, განმარტა, რომ ს. ჰ-----მა უთხრა, რომ რადგან მასთან ცხოვრობდა და ის უვლიდა, ამ მიწის ნაკვეთს მას გადასცემდა. რაც შეეხება მოწმე რ----- ჰ-----ის ჩვენებას, მან სასამართლოს მიაწოდა ძირითადად სხვა პირთაგან მიღებული ინფორმაცია.

მოწმე პახლივან მუსაევი კი, მართალია, არ წარმოადგენს უშუალო მოწმეს, მაგრამ მისი ჩვენება მიუთითებს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაურის გადახდაზე.

ამასთან, როგორც აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრებოდა მოსარჩელეს. ის იყო ვალდებული ემტკიცებინა ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლები.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმის დადასტურება, რომ მან არ იცოდა, თუ ნასყიდობის ხელშეკრულებას აწერდა ხელს.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 2019 წლის 8 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი, 2019 წლის 18 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი);

- მოწმე ბ--- ჰ-----ის ჩვენება (2019 წლის 8 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი, 16:27:21-17:27:37 სთ);

- მოწმე ა----- ნ-----ის ჩვენება (2019 წლის 8 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი, 17:29:32-17:38:43 სთ);

- მოწმე რ----- ჰ-----ის ჩვენება (2019 წლის 8 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი, 17:39:50-17:45:41 სთ);

- მოწმე პახლივან მუსაევის ჩვენება (2019 წლის 8 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი, 17:49:15-18:04:39 სთ.)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ს--- ჰ-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე, 81-ე, 976-ე მუხლებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 21-ე მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ს--- ჰ-----ის მოთხოვნა მასსა და ი. გ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს 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.

მოსარჩელის მითითებით, გარიგება - ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია, ვინაიდან დადებულია მოტყუებით.

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

2019 წლის 22 თებერვლის განჩინებაში (საქმეზე საქმე №ას-922-2018) საკასაციო სასამართლომ განმარტა: მოტყუების დროს პირს უნდა შეექმნას ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა, შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი (შდრ. სუსგ-ები: №ას-182-171-2014, 16.06.2014 ; №ას-1117-1051-2015, 20.01.2016).

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ მოტყუება გარიგებაში ხელყოფს ერთი მხარის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან მიმართებით. მოტყუებისას ნების ნაკლი განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის განზრახვი სამართლებრივად გასაკიცხი მოქმედებით, რომლის მიზანიც ნების გამომვლენისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნაა. განსხვავებით თვალთმაქცური გარიგებისაგან, რომელიც დადებულია ისე, რომ მხარეებს ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგი არ სურთ, მოტყუებით დადებული გარიგების შემთხვევაში, ორივე მხარეს სურს ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მიღწევა, თუმცა, მოტყუებულის თავისუფალი გადაწყვეტილებით არ არის განპირობებული და მოტყუების შედეგია. მოტყუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე, როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოტყუებულს, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აწევს (შდრ. სუსგ: №ას-1382-2018, 25.01.2019წ.).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმ გარემოების დამტკიცება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მის ნამდვილ ნებას არ შეესაბამებოდა, რაც ნიშნავს, რომ ხელშეკრულება ნამდვილია და წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს.

6.2. მოსარჩელე ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 21-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, ხელმოწერის

ნამდვილობის დამოწმებისთვის გარიგება წარდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო ენაზე. დოკუმენტში ტექსტი დატანილ უნდა იქნეს ქალაქის მატარებელზე ქართული მხედრული დამწერლობის გრაფიკული ნიშნების გამოყენებით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, გარიგების ერთ-ერთი ან ორივე მხარის მიერ სახელმწიფო ენის არცოდნის შემთხვევაში, უცხო ენაზე შედგენილ გარიგებასთან ერთად წარმოდგენილ უნდა იქნეს თანდართული სახელმწიფო ენაზე თარგმნილი გარიგების ერთი ეგზემპლარი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული დანაწესის მიზანია მხარის ნამდვილი ნების დადგენის მიზნის გამარტივება, თუმცა იმ შემთხვევაში, როდესაც შესაძლებელია ნების დადგენა, იგი ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი ვერ გახდება.

6.3. მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხის მიერ მისი ნდობის ბოროტად გამოყენებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე.

ასეთ შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარეთათვის ცნობილია ხელშეკრულების პირობები, მაგრამ მისი დადება განაპირობა მხარეთა შორის არსებული განსაკუთრებული ნდობის ერთ-ერთმა მხარის მიერ ბოროტად გამოყენებამ.

მოცემულ შემთხვევაში, გარიგების მხარეები არიან ბიძა-ძმისშვილი. ასეთი ახლო ნათესაური კავშირი, ჩვეულებრივ ვითარებაში, მეტყველებს მათ შორის ნდობის არსებობაზე. თუმცა, მოსარჩელის პრეტენზია ეფუძნება არ იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების პირობები, მაგ.: ნასყიდობის ფასი, არახელსაყრელია და მხოლოდ მასზე მყიდველის გავლენის ბოროტად გამოყენების გამო მიეთითა ხელშეკრულებაში. არამედ, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ის მოატყუეს და სხვა ხელშეკრულებაზე მოაწერინეს ხელი. შესაბამისად, მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ვერც ეს ნორმა გახდება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია მისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით. შესაბამისად, არ არსებობს დავის საგნის მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს 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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოსარჩელეს

მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯები და აუდიტისათვის გადახდილი თანხა არ აუნაზღაურდება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 თებერვლის განჩინებით ს--- ჰ-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ი----- გ-----ს (პ/ნ 28001030871) აკრძალა მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი აღმამედლო, საკადასტრო კოდი: 8-----, გასხვისება, მათ შორის გაჩუქება, და იპოთეკით დატვირთვა.

ვინაიდან საქმის არსებითი განხილვის შედეგად ს--- ჰ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ს--- ჰ-----ის სარჩელი ი----- გ-----ის მიმართ 2014 წლის 21 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2019 წლის 25 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება - ი----- გ-----ისათვის (პ/ნ 28001030871) მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი აღმამედლო, საკადასტრო კოდი: 8-----, გასხვისებისა, მათ შორის გაჩუქებისა, და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა.

3. ს--- ჰ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 2019 წლის 12 იანვარს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 70 ლარის (საგადახდო დავალება #0) ნაწილი -

6,25 ლარი.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით მარნეულის მაგისტრატი 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 30 დღისა, გამოცხადდეს მარნეულის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მესხიშვილი

მანანა