



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

26 ივლისი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით გელაშვილი
სხდომის მდივანი სოფიკო აბაშიძე

მოსარჩელე - ი-----ე

მოსარჩელის წარმომადგენელი - დ-----ე

მოპასუხე - რ-----ე, ც-----ე

მოპასუხის წარმომადგენელი - ლ-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2018 წლის 17 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული ც-----ესა და ი-----ეს შორის მიწის ნაკვეთზე ს/კ 2-----.

1.2. მოპასუხეებს რ-----ეს და ც-----ეს სოლიდარულად დაეკისროს 11000 აშშ დოლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ

1.3. მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2018 წლის დეკემბრის თვეში ხელვაჩაურის რ-ში, რ-----ე ყიდდა მიწის ნაკვეთს, რომელმაც აჩვენა მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ გასაყიდი მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა ც-----ეს, რომელიც მისი გადმოცემით იყო მისი დედა. მოეწონათ ადგილი, რადგან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უნდოდათ სახლის აშენება და შესაბამისად გასაყიდი მიწის ნაკვეთი 500 კვ.მ. იძლეოდა იმის შესაძლებლობას. 2018 წლის 17 დეკემბერს მის მშობლებთან ერთად მივიდა საჯარო რეესტრში, სადაც დახვდა რ-----ე, რომელსაც ახლდა მისი დედა ც-----ე, მათ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. რ-----ემ გამოართვა ნასყიდობის საფასური 11 000 აშშ დოლარი და დაემშვიდობენ ერთმანეთს. მას შემდეგ, რაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ გადაწყვიტეს ასულიყო მათ მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთში და დაეგეგმა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ავიდნენ მიწის ნაკვეთზე სადაც გამოვიდა იქ მაცხოვრებელი ადამიანი და კითხა რას აკეთებდნენ მის მიწაში, მათ გაუკვირდათ და უთხრეს, რომ ეს მათ მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი იყო, რომელიც მიყიდა რ-----ემ. აღნიშნულმა პიროვნებამ უთხრა, რომ ეს არ იყო რ-----ის მიწის ნაკვეთი და რომ ეს მისი მიწის ნაკვეთი იყო. აღნიშნული ფაქტის შემდგომ მათ მოთხოვეს პასუხი რ-----ეს, რაზედაც მან წერილობით დაუწერა აღიარება, რომ მოატყუა, კერძოდ აჩვენა სხვა მიწის ნაკვეთი და მიყიდა სხვა მიწის ნაკვეთი, რაშიც გამოართვა 11 000 აშშ დოლარი. რაც შეეხება იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მიყიდა ც-----ემ აღმოჩნდა მათი საცხოვრებელი სახლის ეზო, სადაც სახლის აშენებაზე სასტიკი უარი უთხრეს. 2018 წლის 27 დეკემბერს რ-----ესა და მას შორის შედგა შეთანხმების აქტი, რომლის თანახმადაც რ-----ემ დადო პირობა, რომ 11 000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა 2019 წლის 10 იანვრამდე, ხოლო თავის მხრივ ი-----ე ღებულობდა ვალდებულებას, რომ დაუბრუნებდი მის კუთვნილ ავტომანქანას, რომელიც მან მიუყვანა თანხის უზრუნველყოფის სახით და ასევე იღებდა ვალდებულებას თანხის მიღების შემდგომ დაებრუნებინა 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მან შეიძინა დედამისისგან ც-----ისგან. რ-----ემ დათქმულ ვადაში 2019 წლის 10 იანვარს არ შეასრულა ვალდებულება არ დაუბრუნა ნასყიდობის თანხა, პირიქით მიმართა პოლიციას, რომ თითქოს მისი ავტომანქანა შანტაჟის და მუქარით წაართვა. აღნიშნულთან დაკავშირებით დაიწყო გამოძიება.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მხარეთა

შეთანხმების და საჯარო რეესტრში ი-----ის მესაკუთრედ რეგისტრაციის შემდეგ თავდაპირველად თანხა 9500 აშშ დოლარი გადასცეს რ-----ეს, ხოლო შემდეგ რ-----ის თხოვნით დაუმატეს 1500 დოლარი და თანხამ მთლიანობაში შეადგინა 11 000 აშშ დოლარი. 2018 წლის 25 დეკემბერს რ-----ემ საკუთარი ხელით დაწერა და აღიარა, რომ მოატყუა ი----- -ე და მას აჩვენა მიწის ნაკვეთი სოფელ შ-----ი საკადასტრო კოდით 2-----, რომელიც 2017 წლის 18 ოქტომბერს გაასხვისეს ვინმე ი-----ზე, ხოლო საჯარო რეესტრში გაუფორმა დედის საშუალებით სხვა მიწის ნაკვეთი, რომლის თავდაპირველი საკადასტრო კოდი იყო 2-----, ხოლო ნასყიდობის შემდეგ გახდა 2-----, რ-----ემ ასევე აღიარა, რომ ი-----ეს გამოართვა 11 000 დოლარი და თანახმა იყო დაებრუნებინა. 2018 წლის 27 დეკემბერს ისევ შედგა მხარეთა შორის შეთანხმების აქტი, რომ რ-----ე იღებდა ვალდებულებას 11 000 დოლარი დაებრუნებინა 2019 წლის 10 თებერვლამდე, რაც არ შეასრულა. მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოტყუებით დადებული გარიგება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოადგინა შესაგებელი, სადაც სარჩელი არ სცნო.

მოპასუხე მხარემ სასამართლო სხდომაზე აღნიშნა, რომ ნამდვილად სხვა მიწის ნაკვეთი აჩვენეს ი-----ეს და რომელი მიწის ნაკვეთიც აჩვენეს აღმოჩნდა დაურეგისტრირებელი, რის გამოც მიმართეს აღიარების კომისიას და მოახდინეს რეგისტრაცია. ეს იყო მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი იმ ტერიტორიის რომელზეც შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობა უნდა გაფორმებულიყო. მხარეთა შორის შემდგარი შეთანხმების აქტი დაწერილია ზეწოლის ქვეშ და დამუქრებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 17 დეკემბერს ც-----ეს, როგორც გამყიდველს და ი-----ეს, როგორც მყიდველს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის

ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ც-----ემ გაყიდა და ი-----ემ იყიდა ც-----ის საკუთრებაში არსებული ხელვაჩაურში, სოფელ შ-----ი #2----- უძრავი ქონება, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 500 კვმ. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 9500 დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- 2018 წლის 17 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება

3.2.2. 2018 წლის 18 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ხელვაჩაური, სოფელი შ-----ი უძრავი ქონება ს/კ 2-----, დაზუსტებული ფართობი 500.00 კვმ, მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ი-----ე. ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის თარიღი 2018 წლის 18 დეკემბერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- 2018 წლის 18 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი
- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება

3.2.3. 2019 წლის 08 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ხელვაჩაური, სოფელი შ-----ი უძრავი ქონება ს/კ 2----- მესაკუთრედ რეგისტრირებულია შ-----ე და ც-----ე. ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----. დაზუსტებული ფართობი 801 კვმ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- 2019 წლის 08 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი
- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება

3.2.4. 2017 წლის 13 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ხელვაჩაური სოფელი შ-----ი უძრავი ქონება ს/კ 2----- მესაკუთრედ

რეგისტრირებულია შ-----ე და ც-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- 2017 წლის 13 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი
- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება.

3.2.5. 2018 წლის 25 დეკემბრის ვალის აღიარების შეთანხმების აქტით, რ-----
-----ე აღიარებს, რომ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით მასსა და
ი-----ეს შორის შეთანხმების საფუძველი იყო მიწის ნაკვეთი, რომელიც
მდებარეობს ხელვაჩაური სოფელი შ-----ი, რომლის საკადასტრო კოდია 2----
-----, ხოლო საჯარო რეესტრში ი-----ეს გაუფორმა მიმდებარე
ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია 2-----, რის
საფუძველზეც გამოართვა თანხა 11 000 დოლარი, რითაც მათი შეთანხმების
საფუძველი დაირღვა, რადგან ი-----ე შეიყვანა შეცდომაში, რაც
მისთვის ცნობილი იყო მიწის გადაფორმების დროს. ამჟამად საჯარო რეესტრში
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 2-----. აღნიშნულიდან გამომდინარე ი---
-----ის მიმართ გააჩნია დავალიანება 11 000 დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- 2018 წლის 25 დეკემბრის ვალის აღიარების შეთანხმების აქტი,
- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება

3.2.6. 2018 წლის 27 დეკემბრის შეთანხმების აქტით, რომელიც შედგა ერთი
მხრივ მოვალე რ-----ეს და მეორეს მხრივ მევალე ი-----ეს შორის,
რ-----ე დავალიანებას 11 000 აშშ დოლარს ი-----ის მიმართ
დაფარავს 2019 წლის 10 იანვრამდე, ხოლო ი-----ე იღებს
პასუხისმგებლობას არსებული ვალის მიღებისთანავე დაუბრუნოს რ-----
ეს თავისი კუთვნილი ავტომანქანა და მის საკუთრებაში არსებული
ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ შ-----ი მდებარე მიწის 500 კვმ ნაკვეთი,
საკადასტრო კოდი 2-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი

- 2018 წლის 27 დეკემბრის შეთანხმების აქტი.
- მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ამრიგად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვით მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნას 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 მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა შესაგებელი, სადაც აღნიშნა, რომ არ ეთანხმება

მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, თუმცა არ მიუთითებია რა კონკრეტულ ფაქტებსა და გარემოებებს ემყარება მისი შესაგებელი სარჩელის წინააღმდეგ, რა მოსაზრებები აქვს სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით (არაკვალიფიციური შესაგებელი). „ასეთი შესაგებელი კი განიხლება, როგორც უპასუხოა, ანუ დასტური (აღიარება) სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა (შტეფან შმიტი, ჰარალდ ჰარალდ რიჰტერი „მოკლე შესავალი რელაციის მეთოდში“), რაც სრულად აცლის საფუძველს მოპასუხე მხარის სააპელაციო პრეტენზიას (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 12 დეკემბრის განჩინება საქმე №2ბ/7270-18, პუნქტი 9)“.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ დაადასტურა, რომ მოსარჩელე ი-----
-ეს ნამდვილად სხვა მიწის ნაკვეთი აჩვენეს და სხვა მიწის ნაკვეთი დაურეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, რაც ასევე დადასტურებულია მხარეთა შორის 2018 წლის 25 დეკემბრის ვალის აღიარების ხელწერილით. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე რ-----ემ დაადასტურა, რომ ვალის აღიარების ხელწერილი ნამდვილად მის მიერაა დაწერილი, თუმცა ზეწოლის ქვეშ და დამუქრებით, მაგრამ მისი ამ განმარტების გარდა სხვა რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია და მისივე განმარტებით არც გააჩნიათ რაიმე მტკიცებულება. უნდა აღინიშნოს, რომ მოპასუხეს ამ გარემოების შესახებ შესაგებელში არ მიუთითებია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლით მოპასუხე ვალდებულია სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების ასლების მიღების შემდეგ, სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარუდგინოს სასამართლოს თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე და მასში დასმულ საკითხებზე, აგრეთვე თავისი მოსაზრებები სარჩელისათვის დართული დოკუმენტების შესახებ. მოპასუხის წერილობით პასუხში მითითებული უნდა იყოს: ცნობს თუ არა მოპასუხე სარჩელს და რა ნაწილში; თუ მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს, რა კონკრეტულ ფაქტებსა და გარემოებებს ემყარება მისი შესაგებელი სარჩელის წინააღმდეგ; პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს.

სამოქალაქო მატერიალურ სამართალში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომელიც როგორც ვარაუდი ამა თუ იმ ფაქტის შესახებ, მტკიცებას არ ექვემდებარება და თუ იგი არ იქნა უარყოფილი შესაბამისი დასაბუთებით, სასამართლომ უნდა გამოიყენოს პრეზუმირებული ფაქტი. თავის მხრივ, პრეზუმირებული ფაქტის პროცესუალური ბუნება აისახება იმაში, რომ ამგვარი ვარაუდის გაქარწყლება ეკისრება პირს, რომლის წინააღმდეგაცაა მიმართული იგი.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი და შემოიფარგლა მხოლოდ ახსნა-განმარტებით, რითაც ვერ დაადასტურა ვალის აღიარების ხელწერილის, სადაც იგი ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს - ზეწოლით და მუქარით დაწერის ფაქტი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მოსარჩელის, მისი წარმომადგენლის, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, მათი პოზიციის გაანალიზებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი

ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

სასამართლოს განმარტებით ხელშეკრულების დადებისას ივარაუდება, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულება მხარეთა გონივრული განსჯისა და ურთიერთშორის პოზიციების შეჯერების შედეგია, სადაც თითოეულ მხარეს შეგნებული და გააზრებული აქვს თავისი ქმედება, რეალური შესაძლებლობები და გათვალისწინებული აქვს ის რისკები, რაც შეიძლება ხელშეკრულების შესრულებასა თუ მის შეუსრულებლობას მოჰყვეს. შესაბამისად, თითოეული მხარე პასუხისმგებელია ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულებების შესრულებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის მიხედვით 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.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 17 დეკემბერს ც-----ეს, როგორც გამყიდველს და ი-----ეს, როგორც მყიდველს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ც-----ემ გაყიდა და ი-----ემ იყიდა ც-----ის საკუთრებაში არსებული ხელვაჩაურში, სოფელ შ-----ი #2----- უძრავი ქონება, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 500 კვმ, რაშიც ი-----ემ ნასყიდობის საგნის ღირებულება 11 000 დოლარი გადაუხდა ც-----ის შვილს რ-----ეს.

გარიგების დადების და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის შემდეგ აღმოჩნდა, რომ ი-----ეს გარიგების დადებაზე რ-----ემ აჩვენა მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდი იყო #2-----, რომელზეც ი-----ემ განაცხადა შეძენაზე თანხმობა, ხოლო გარიგების დადების შემდეგ საჯარო რეესტრში განხორციელდა სხვა მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო

კოდით 2----- ი-----ის სახელზე რეგისტრაცია (რეგისტრაციის შემდგომ ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2-----).

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

იმისათვის რომ გარიგება ჩაითვალოს ბათილად უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

მოსარჩელე სადაო გარიგებების ბათილად ცნობის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ რ-----ემ მოატყუა ი-----ე და მას აჩვენა მიწის ნაკვეთი სოფელ შ-----ი საკადასტრო კოდით 2-----, ხოლო საჯარო რეესტრში გაუფორმა დედის ც-----ის საშუალებით სხვა მიწის ნაკვეთი, რომლის თავდაპირველი საკადასტრო კოდი იყო 2-----, ხოლო ნასყიდობის შემდეგ გახდა 2-----, რის გამოც მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის არის მოტყუებით დადებული გარიგება.

მხარეთა ახსნა-განმარტებებით და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სასამართლოს უდავოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ რ-----ემ ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებამდე ი-----ეს აჩვენა სხვა მიწის ნაკვეთი, როგორც გასაყიდი, რითაც მოატყუა იგი, რომ სწორედ ამ მიწის ნაკვეთს მიჰყიდდა, ხოლო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირა სხვა მიწის ნაკვეთი, რომელიც იყო მისი საცხოვრებელი სახლის ეზოს შემადგენელი ნაწილი.

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

ამავე კოდექსის 82-ე მუხლით მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ – მეორე მხარისათვის ზიანის მიყენებას.

მოტყუებით დადებული გარიგებისას გადამწყვეტია ის, რომ მხარის ნების ფორმირება ხორციელდება განზრახი მოტყუების საფუძველზე. მოტყუება წინ

უნდა უსწრებდეს გარიგების დადებას და აშკარა უნდა იყოს, რომ გარიგება მოტყუების გარეშე არ დაიდებოდა.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საფუძველზე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2018 წლის 17 დეკემბერს ც-----ეს და ი-----ეს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც მოტყუებით დადებული გარიგება.

მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ ი-----ემ ნამდვილად გადასცა რ-----ეს 11 000 დოლარი, გარიგების სანაცვლოდ, რაც ასევე აღიარებული იქნა ვალის აღიარების ხელწერილით და შეთანხმების აქტით, რომლითაც რ-----ემ აიღო ვალდებულება დაებრუნებინა დასახელებული თანხა მისთვის, რაც მისი მხრიდან არ იქნა შესრულებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების შესაბამისად ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა შორის ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება. გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოვალემ ვალდებულება უნდა შეასრულოს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობა იწვევს ვალდებულების დარღვევას.

ამავე კოდექსის 341-ე მუხლის მიხედვით იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება.

მითითებული ნორმით გათვალისწინებული ვალის არსებობის აღიარება ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან დამოუკიდებლად ახალ

მოთხოვნას ქმნის. ვალის არსებობის აღიარება ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობის სადავოობის შემთხვევაშიც შესრულების ვალდებულებას წარმოშობს და კრედიტორს მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს. ამასთან, ვალის აღიარება იმით განსხვავდება ნებისმიერი სხვა ფორმით გათვალისწინებული მოთხოვნის აღიარებისაგან, რომ იგი ახალი ხელშეკრულებაა და არა სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში ნების გამოვლენა. თუ მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე ან ადასტურებენ მას, ან მხარეები არსებული ვალდებულების შესასრულებლად ახალი ვალდებულების შესრულებას კისრულობენ, ვალის აღიარებად არ მიიჩნევა. ვალის არსებობის აღიარებას ადგილი აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ იგი დამოუკიდებელია ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან და ახალ, დამოუკიდებელ მოთხოვნას წარმოშობს. ამდენად, იგი არ უნდა უკავშირდებოდეს ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულების მოთხოვნას.

ვალის აღიარება თავისი შინაარსითა და გამოხატვის ფორმით შეიძლება იყოს სხვადასხვა სახის, კერძოდ, კონსტიტუციური ან დეკლარაციული ხასიათის. კონსტიტუციური ხასიათის ვალის არსებობის აღიარებით ხდება ახალი ხელშეკრულების დადება, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვალის აღიარების ხელშეკრულებით დგინდება ახალი დამოუკიდებელი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, წარმოიშობა ახალი მოთხოვნა, მიუხედავად ძველი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ ნამდვილობისა. ახალი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივი ძალა არ არის დამოკიდებული ძველი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივ ძალასა თუ შინაარსზე. სწორედ აღნიშნული სახის ვალის არსებობის აღიარებას ითვალისწინებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლისთვისაც, სავალდებულოა მარტივი ან რთული წერილობითი ფორმის დაცვა. ვალის არსებობის აღიარებად ხელშეკრულების შეფასება, თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით, ინდივიდუალურია და ერთმნიშვნელოვნად, ხელშეკრულების შინაარსიდან უნდა მომდინარეობდეს, კერძოდ, ვალის არსებობის ხელშეკრულებით პირი უნდა აღიარებდეს გარკვეულ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას და კისრულობდეს მისი შესრულების ვალდებულებას. ვალის არსებობის აღიარება წარმოადგენს ცალმხრივ ხელშეკრულებას, ვინაიდან ამ ხელშეკრულებით იმ პირს, ვინც აღიარა ვალის არსებობა, წარმოეშობა შესრულების ვალდებულება, ხოლო იმ პირს, რომლის

სასარგებლოდაც განხორციელდა ვალის არსებობის აღიარება, უფლება აქვს მოითხოვოს შესრულება

შესაბამისად, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, მოვალე არამხოლოდ უნდა ადასტურებდეს ვალის არსებობას, არამედ უნდა კისრულობდეს ვალდებულებას მის შესრულების თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი 2018 წლის 25 დეკემბრის ვალის აღიარების შეთანხმების აქტით, რ-----ე აღიარებს, რომ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით ი-----ეს გამოართვა თანხა 11 000 დოლარი და ი-----ის მიმართ გააჩნია დავალიანება. 2018 წლის 27 დეკემბრის შეთანხმების აქტით, რ-----ემ აიღო ვალდებულება, რომ ი-----ის მიმართ დავალიანებას 11 000 აშშ დოლარს დაფარავს 2019 წლის 10 იანვრამდე. რ-----ეს აღებული ვალდებულება არ შეუსრულებია.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ ი-----ის სარჩელი არის საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. 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 საქმეში წარმოდგენილი ქვითრით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 875.29 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 50 ლარი.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად მოპასუხეებს რ-----ეს და ც-----ეს მოსარჩელე ი-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა

დაეკისროთ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხის 875.29 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ 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 სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად არ არსებობს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 29 იანვრის და 2019 წლის 11 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე მისი უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 250-ე 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი 2018 წლის 17 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული ც-----ესა და ი-----ეს შორის მიწის ნაკვეთზე ს/კ 2-----.
3. მოპასუხეებს რ-----ეს და ც-----ეს ი-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა.
4. მოპასუხეებს რ-----ეს და ც-----ეს მოსარჩელე ი-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხის 875.29 (რვაასსამოცდათხუთმეტი ლარი და 29

თეთრი) ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

5. ძალაში დარჩეს საქმეზე, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 29 იანვრის და 2019 წლის 11 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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 ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
გელაშვილი

დავით