



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

29 აგვისტო, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - მ-----ი
წარმომადგენელი - ლ-----ი

მოპასუხე - ე-----ი
წარმომადგენელი - გ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, თანხის დაკისრება, უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2018 წლის 13 დეკემბრის გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ქონების (მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, ხ---- (წ-----) საკადასტრო კოდი: 5-----) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

1.2. მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოპასუხე ე-----ისთვის, თანხის 23600 ლარის დაკისრება; უძრავი ქონების (მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, ხ---- (წ-----) საკადასტრო კოდი: 5-----) მოპასუხის საკუთრებაში დაბრუნება;

მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების მიზნით, მოსარჩელემ მიმართა საშუამავლო კომპანიას. 2018 წლის 13 დეკემბერს, მხარეებს შორის

დაიდო გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ქონების (მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, ხ---- (წ-----) საკადასტრო კოდი: 5-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც დამოწმდა სანოტარო წესით. მოსარჩელის მითითებით, ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში განუმარტეს, რომ სამართლებრივი რეგულაციის ცვლილებათა გამო, ნაცვლად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა, ხელშეკრულება უნდა გაფორმებულიყო გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების სახით. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების დადებამდე, მას ჰქონდა სურვილი ენახა უძრავი ქონება, თუმცა მოპასუხე მხარემ იგი დაარწმუნა, რომ საამისო აუცილებლობა არ არსებობდა, ვინაიდან აპირებდა დათქმულ ვადაში ქონების გამოსყიდვას. ნასყიდობის საფასურად, მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა 20 000 ლარი. საიდანაც 3600 ლარი იყო სარგებელი. შეთანხმებისამებრ, მოპასუხეს 6 თვის განმავლობაში უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად 900 ლარი, საიდანაც დაიფარა მხოლოდ 2 თვის საფასური, ჯამში 1800 ლარი.

ხელშეკრულების დადებიდან 3 თვის შემდეგ, მოპასუხემ უარი განაცხადა უძრავი ნივთის გამოსყიდვაზე. მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების ნახვის შემდეგ კი, ქონების ღირებულება ბევრად მცირე აღმოჩნდა. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის თანახმად, ქონების ღირებულება შეფასდა 10312 ლარად. აღნიშნულის შემდეგ, მოსარჩელემ სცადა მიემართა იმ საშუაშაშლო კომპანიისთვის, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებაში ეხმარებოდა, თუმცა ვერ დაუკავშირდა, რადგან ტელეფონის ნომერი და მისთვის ცნობილი სამსახურის მისამართი შეცვლილი დახვდა.

მოპასუხემ ბოროტად ისარგებლა მოსარჩელის ნდობით, კერძოდ, იმ გარემოებებით, რომ მოსარჩელე სათანადოდ ვერ ერკვეოდა სამართლებრივ საკითხებში და იყო სმენადაქვეითებული შშმ პირი. შედეგად, მხარეებს შორის გაფორმდა სხვა შინაარსის ხელშეკრულება, მაშინ როცა, მოსარჩელის სურვილს წარმოადგენდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარე წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო განხილვის დროს, სასარჩელო მოთხოვნებს არ დაეთანხმა და მიუთითა, რომ 2018 წლის 13 დეკემბერს, მხარეებს შორის დაიდო გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ქონების (მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, ხ---- (წ-----) საკადასტრო კოდი: 5-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, 6 თვის ვადით, რისთვისაც მოსარჩელის მიერ

გადახდილია 23600 ლარი. თანხის ნაწილი, 20 000 ლარი გადაეცა მოპასუხეს, ხოლო 3600 ლარი, როგორც მომსახურების საფასური, შუამავალს, ვინმე გ-----ს. მოპასუხის განმარტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, უძრავი ნივთის გამოსყიდვა წარმოადგენდა მის უფლებას და არა ვალდებულებას. შესაბამისად, უფლების რეალიზებაზე უარი, ვერ გამოიწვევს ხელშეკრულების ბათილობის სამართლებრივ შედეგს. მოპასუხე ასევე უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოსარჩელის განმარტება, რომ იგი როგორც სმენადაქვეითებული შშმ პირი, სრულად ვერ გაეცნო ხელშეკრულების პირობებს. აღნიშნულთან, მოპასუხე განმარტავს, რომ ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით და ხელშეკრულების დადების პროცესში მოსარჩელის ქმედუნარიანობა შემოწმებულია ნოტარიუსის მიერ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 13 დეკემბერს, მხარეებს: ე-----სა (გამყიდველი) და მ-----ს (მყიდველი) შორის, დაიდო გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებით, მ-----ს 23600 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, შეძენილი აქვს უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით (მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, ხ---- (წ-----) საკადასტრო კოდი: 5-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 13 დეკემბრის ხელშეკრულება - გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ნივთის
ნასყიდობის შესახებ;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (19.12.18წ)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)
-

3.1.2. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 03 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: საგარეჯოს რაიონი, ხ---- (წ-----) საკადასტრო კოდი: 5-----, შეფასებულია 10312.00 ლარად (600კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 6000.00 ლარი; შენობა #1 (53.9 კვ.მ.) 4312.00 ლარი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2019 წლის 03 აპრილის ექსპერტიზის #0----- დასკვნა.

3.1.3. ქ. თბილისის #19 პოლიკლინიკის #----- ცნობის თანახმად, მოსარჩელე წარმოადგენს შშმ პირს, სტატუსის მოქმედების ვადა - უვადო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის #19 პოლიკლინიკის #----- ცნობა;

3.1.4. მოპასუხეს ხელშეკრულებით დათქმულ 6 თვიან ვადაში, უძრავი ნივთის გამოსყიდვის უფლებით არ უსარგებლია.

- 2018 წლის 13 დეკემბრის ხელშეკრულება - გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ნივთის

ნასყიდობის შესახებ;

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სადავო ხელშეკრულება არ დადებულია მოტყუებით; მყიდველის ნების ნამდვილობის გამომრიცხავი გარემოებები არ დასტურდება; არ დგინდება მოჩვენებითი/თვალთმაქცური გარიგების დადების ფაქტი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

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 ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან

არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას, წარმოადგინონ სარჩელში და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან საკუთარი პოზიციის სარწმუნო სამართლებრივ საფუძველსა და შინაგან რწმენას¹.

- სადავო გარიგების მოჩვენებით გარიგებად შეფასების მიზნებისთვის, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რაც მიუთითებდა ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ ურთიერთშეთანხმებაზე, მიზანზე, რაც მხარის მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას არ შეესაბამება. ამ გარემოების **მტკიცების ტვირთი**, სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილისა და 102-ე მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელეს ეკისრება, რომელმაც სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით, **ვერ განახორციელა მტკიცების ტვირთის რეალიზება**. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს მსგავსი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, ივარაუდება, რომ არცერთ ზემოჩამოთვლილ გარემოებას ადგილი არ ჰქონია.

- 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. გარიგებით მხარეები ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება. განსახილველ შემთხვევაში კი, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მხარეები სხვა შინაარსის

გარიგებაზე იყვნენ შეთანხმებულნი.

- მოსარჩელე სადავო გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზეც, რომ სმენადაქვეითებულია და ხელშეკრულების შინაარსი მისთვის არ იყო სრულად გასაგები. ასევე მიუთითებს, რომ მოპასუხემ მოატყუა, კერძოდ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების სანაცვლოდ, ხელი მოაწერინა გამოსყიდვის უფლებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. ამ გარემოებების დასადასტურებლად მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს მხოლოდ ცნობა, მისი შშმ პირის სტატუსის შესახებ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ აღნიშნული მტკიცებულება არ არის საკმარისი მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად, მით უფრო იმ პირობებში, როცა მოსარჩელეს შესაძლებლობა ჰქონდა მატერიალური, წერილობითი ფორმითაც გაცნობოდა ხელშეკრულების შინაარსს. ასევე სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით. ხელშეკრულების დადების დროს, მოსარჩელის ქმედუნარიანობა შემოწმებულია ნოტარიუსის მიერ და ხელშეკრულების სისწორე, ხელმოწერით დადასტურებულია მოსარჩელის მიერ.

- უძრავი ნივთის ღირებულების სხვაობა, მოსარჩელის მიერ გადახდილ ნასყიდობის ფასთან, არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს გარიგების ბათილობის მიზნებისათვის, თუმცა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მისი სხვა გარემოებებთან ერთად არსებობა, შეიძლება გარიგების ბათილობის კვალიფიკაციის ერთერთ დამატებით საფუძველს ქმნიდეს. ამგვარ გარემოებათა ერთობლიობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, მოსარჩელეს საქმეზე წარმოდგენილი არ აქვს. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებიდან გამომდინარე კი, როგორც მყიდველი, ასევე გამყიდველი უფლებამოსილი იყვნენ, შეთანხმებისამებრ, თავისუფალი ნების გამოვლენის პირობებში, მიეთითებინათ ხელშეკრულებაში მათთვის მისაღები ფასი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. მოსარჩელის მოთხოვნა - სადავო ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებითი/თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შესახებ:

მოჩვენებითი გარიგების ფაქტობრივ შემადგენლობას განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი. მითითებული დანაწესის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს.

მოჩვენებითი გარიგების დადება უმეტესწილად დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოცულების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა, თუ სხვა მიზნით. 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 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 კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება¹.

თვალთმაქცური გარიგების ნორმატიულ შინაარსს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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). 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.

სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულება ერთდროულად ვერ იქნება

მოჩვენებითიც და თვალთმაქცურიც, ვინაიდან მოჩვენებითი გარიგების დამდებ მხარეებს საერთოდ არ სურთ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას მსვლელობა მიეცეს, ხოლო თვალთმაქცური გარიგების მხარეები ასრულებენ მათ შორის დაფარული გარიგების პირობებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ხელშეკრულების ბათილობას ითხოვს წარმოდგენილი ორივე საფუძვლით, როგორც მოჩვენებითი/თვალთმაქცური გარიგების, თუმცა მოთხოვნის საფუძვლიანობა დაუსაბუთებელია. მოსარჩელეს, რომელსაც ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება, სადავო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. იგი მხოლოდ საკუთარ ვარაუდზე აპელირებს და აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების მხარეებს შორის სხვა სამართალურთიერთობა არსებობდა, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა, თუმცა მოსარჩელის განმარტება ამ ნაწილში გამყარებული არაა რომელიმე სხვა მტკიცებულებით. სადავო ხელშეკრულება არც მოჩვენებითი გარიგებაა, ვინაიდან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგები წარმოშობილია. კერძოდ, სადავო ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოსარჩელე.

ამდენად, წარმოდგენილ მოცემულობაში, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებითი/თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შესახებ;

5.2. მოსარჩელის მოთხოვნა, მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ

მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის საკითხს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი. კანონის მითითებული დანაწესის შესაბამისად, მოტყუების საფუძვლით გარიგების ბათილობისათვის აუცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა შეეძლოს, რომელიც ნების გამომვლენის საფუძველი ხდება. მოტყუების დროს პირს უნდა შეექმნას ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამომვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამომვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამომვლენის შესაძლებლობა. შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი¹.

მოცუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე, როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოტყუებულს, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აწევს¹.

წარმოდგენილ მოცემულობაში, მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობის მიზნებისათვის, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე „ნოტარიატის შესახებ“ კანონზე და განმარტავს, რომ ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა. ასევე, ამავე კანონის 48-ე მუხლის თანახმად, კანონით დადგენილ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების დადასტურების დროს ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგების მონაწილე პირთა უფლებამოსილებას და ქმედუნარიანობას, ხოლო 49-ე მუხლის შესაბამისად, ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას სანოტარო მოქმედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები განუმარტოს იმ პირებს, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას. ამასთანავე, ნოტარიუსი ვალდებულია იზრუნოს იმაზე, რომ არ შეილახოს იმ პირთა ინტერესები, რომლებიც არ იცნობენ საქართველოს კანონმდებლობას და საჭიროებენ სამართლებრივ კონსულტაციას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მოტყუების ფაქტს ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ იგი არის სმენადაქვეითებული და მისთვის არ იყო გარიგების შინაარსი სრულად აღქმადი. ამასთან, მოატყუა მოწინააღმდეგე მხარემ და დაპირდა, რომ უძრავ ქონებას გამოისყიდოდა.

მოთხოვნის საფუძვლიანობასთან მიმართებით, სასამართლო მხარის ყურადღებას მიაპყრობს სამართალში მოქმედ ე.წ პრეზუმფციაზე, ანუ ვარაუდზე ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ და განმარტავს, რომ გარიგების დადებისას, ნების ნოტარიუსთან გამოვლენის დროს, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ შემოწმებულია ნების გამომვლენი პირის ქმედუნარიანობა, უფლებამოსილება და ნების ნამდვილობა. ნების გამომვლენს ნოტარიუსი უმარტავს გარიგების შინაარსს და მის თანამდევ შედეგებს.

საქმეში წარმოდგენილ 2018 წლის 13 დეკემბრის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნოტარიუსმა შეამოწმა მხარეთა ქმედუნარიანობა ხელშეკრულების დადებისას, განუმარტა მათ უფლებების შესახებ, ხელშეკრულების შინაარსი და შედეგები, რის შედეგადაც, მხარეებმა განაცხადეს, რომ ხელშეკრულების დადება სწორედ ამ პირობებით სურდათ.

მხარეებმა ხელშეკრულება წაიკითხეს და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე წერილობითი ფორმითაც გაეცნო ხელშეკრულების შინაარსს და მისი სისწორე დაადასტურა ხელმოწერით (ხელმოწერის ნამდვილობა მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ).

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების წერილობითი ფორმით დადებისას მხარეები ამ გარიგების დადების ნებას გამოხატავენ მასზე ხელმოწერით. პირის მიერ თავისი ნებით და მოქმედებით სამოქალაქო უფლებების განხორციელებას, კანონი უკავშირებს პირის ქმედუნარიანობის არსებობას. ქმედუნარიანი პირის მიერ კანონით დადგენილი წესით ნების გამოვლენისას - ხელშეკრულების ხელმოწერისას, ივარაუდება, რომ მისთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების შინაარსი. ასევე ივარაუდება, რომ პირი აცნობიერებს ხელმოწერით გამოხატული ნების სამართლებრივ შედეგს. განსახილველ შემთხვევაში, რაიმე სახის მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტუდებოდა, რომ სადავო გარიგებაზე მისი ხელმოწერით გამოვლენილი ნება არ შეესაბამებოდა მის ნამდვილ ნებას, მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წარუდგინია.

შესაბამისად, არსებული მოცემულობის პირისპირ, მოსარჩელის შშმ პირის სტატუსი არ ქმნის უპირობო და საკმარის წინაპირობას, სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულების სისწორის პრეზუმფციისა და იმ ფაქტის გასაქარწყლებლად, რომ მოსარჩელისთვის აღქმადი იყო ხელშეკრულების შინაარსი და მისი შედეგები.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს და განმარტავს იმ საკითხსაც, რომ მოსარჩელის თავდაპირველი განზრახვა და სურვილი, მოპასუხესთან გაეფორმებინა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, უპირობოდ არ გულისხმობს იმ გარემოებას, რომ იგი არ ეთანხმებოდა და გაცნობიერებული არ ჰქონდა შემდგომი სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი (გამოსყიდვის უფლებით, უძრავი ქონების ნასყიდობა). ასევე, მხოლოდ შესაძლო მცდარი ვარაუდი იმისა, რომ მოპასუხე ნამდვილად ისარგებლებდა უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლებით, რისი მატერიალურ-სამართლებრივი ვალდებულებაც მას არ გააჩნდა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლი), არ წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს სასარჩელო მოთხოვნას **მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ (საქართველოს**

სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი)

5.3. მოსარჩელის მოთხოვნა - ფასთა სხვაობის გამო, გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელის მიერ, უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასურად გადახდილია 23600 ლარი, ხოლო ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 03 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონება, შეფასდა 10312.00 ლარად (600კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 6000.00 ლარი; შენობა #1 (53.9 კვ.მ.) 4312.00 ლარი). მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ფასთა შორის შეუსაბამობა, წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს შემდეგ სამართლებრივ ნორმებსა და დებულებებზე:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე, ანუ, ნასყიდობის ფასი, როგორც ხელშეკრულების ერთ-ერთი ძირითადი პირობა, მხარეთა შეთანხმების საგანია და არავინაა შეზღუდული, ხელშეკრულებაში მისთვის მისაღები ფასი მიუთითოს, თუნდაც იგი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები იყოს ან აღემატებოდეს.

სასამართლო პარალელურად აღნიშნავს იმ გარემოებასაც, რომ მართალია სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებისა და სტაბილურობის მიზნებისთვის, კანონმდებლობა მხარეებს ანიჭებს შესაძლებლობას, განსაზღვრონ გარიგების ფასი თავიანთი შეხედულებით, თუმცა შეუსაბამოდ დაბალი ფასი, შესაძლოა

სხვა წინაპირობებთან ერთობლიობაში, წარმოადგენდეს გარიგების ბათილობის საფუძველს.

კერძოდ, გარიგების ბათილობისათვის ამგვარ შემთხვევებში კუმულაციურად უნდა დგინდებოდეს შემდეგი გარემოებები: არამხოლოდ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და ამ შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობა, არამედ, ამასთან ერთად, გარიგების ბათილად მისაჩნევად, აუცილებელია, რომ მეორე წინაპირობაც ვლინდებოდეს. კერძოდ, გარიგება დადებული უნდა იყოს მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა კონტრაჰენტის მიძიმე მდგომარეობით ან გულუბრყვილობით¹.

განსახილველ შემთხვევაში, გარდა ფასთა შორის სხვაობისა, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს სხვა წინაპირობათა ერთობლიობას, კერძოდ, ნების ნაკლს გარიგების დადების პროცესში.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ სამოქალაქო სამართალურთიერთობაში უფლების რეალიზება უნდა განხორციელდეს სამართალსუბიექტის მიერ ნების გამოვლენის წინდახედულობის გარკვეული ხარისხის სტანდარტით, რათა მისი გაუფრთხილებლობით არ შეიზღუდოს სხვათა უფლებები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს გარიგების ბათილობას იმ შემთხვევაში, როდესაც არანამდვილი ნების ფორმირება იძულების, მოტყუების ან შეცდომის საფუძველზე განხორციელდა და არა ნდობით გამოწვეული უხეში გაუფრთხილებლობის გამო, რაც გამოიხატება თუნდაც უძრავი ქონების შესახებ, მინიმალური ინფორმაციის გადაუმოწმებლობაში. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაცვის მიზნებისათვის პრეცედენტის დაშვება, რომ ამგვარი საფუძვლით ბათილად იქნება ცნობილი გარიგება, იმ მესამე პირთა უფლებების დაუშვებელ ხელყოფას გამოიწვევს, რომლებიც ნოტარიუსის თანდასწრებით გამოვლენილი ნების ნამდვილობას ენდნენ.

ამდენად, სასამართლოს ვერ გაიზიარებს გარიგების ბათილობის თაობაზე, მოსარჩელის მოთხოვნას, დაუსაბუთებლობის გამო.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტისა და „ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „მ1“ პუნქტის თანახმად, მოსარჩელე გათავისუფლებულია, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან;

6.2. მოსარჩელის მოთხოვნა, ექსპერტიზის ხარჯის, მოპასუხისთვის დაკისრების თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

საქმეზე გამოყენებულია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ე-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, ფ-----ის ქ. #64, საკადასტრო კოდი: 0-----, ბინა #8ა, ფართი 40 კვ.მ. გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ე-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ფ-----ის ქუჩა N64, ს/კ: 0-----, ბინა N8ა, ფართი: 40 კვ.მ. - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული

გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ივერი აბაშიძე