



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

01/08/2019 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე

სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე -ქ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი- მ-----ე

მოპასუხე- ზ---- ბ-----ი

წარმომადგენელი- ს-----

დავის საგანი- ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღიარება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქ----- ბ-----ი სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი შ----- ბ-----სა და ზ---- ბ-----ს შორის 2017 წლის 22 თებერვლს ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2-.3--) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება აღირიცხოს შ----- ბ-----ის საკუთრებად.

მოსარჩელის წარმომადგენლები სარჩელს ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

ქ----- ბ-----ი არის შ----- ბ-----ის შვილი. მოსარჩელის დედა და შ----- ბ-----ი ერთმანეთს დაშორდნენ ქ----- ბ-----ის მცირეწლოვნებისას. ქ----- ბ-----ი ცხოვრობდა და გაიზარდა დედასთან. შ----- ბ-----ს გააჩნდა უძრავი ქონება, რომლის მისამართია: - ქ. ბათუმი, თ----- ქუჩა №-- (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2-.3--). შ----- ბ-----ი მძიმე ავადმყოფობის შედეგად გარდაიცვალა 2017 წლის 30 სექტემბერს. მისი გარდაცვალების შესახებ ქ----- ბ-----მა დროულად ვერ გაიგო. მემკვიდრეობის მიღების მიზნით, ქ----- ბ-----მა შეაგროვა რიგი დოკუმენტები, რა დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ შ----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება აღრიცხულია ზ---- ბ-----ის საკუთრებად. შ----- ბ-----ს უძრავი ქონება რეალურად არ გაუხსნისებია. მოპასუხემ ისარგებლა მისი ავადმყოფობით და

ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა მესაკუთრის მოტყუებითა და შეცდომაში შეყვანის გზით. შ----- ბ-----ი დაავადებული იყო მუცლის ღრუს სიმსივნით. ის ავადმყოფობის გამო განიცდიდა ძლიერ ფიზიკურ ტკივილებს და მის გასაყუჩებლად ღებულობდა ძლიერმოქმედ ტკივილ გამაყუჩებელ საშუალებებს, მათ შორის ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს. მათი მიღება აფერხებდა შ----- ბ-----ის გონების ფხიზელ და ჯანსაღ ფუნქციონირებას. გარიგების დადებად მოპასუხემ მოატყუა, შეიყვანა შეცდომაში და ხელი მოაწერინა გარიგებას, რომლის შინაარსიც მან ვერ აღიქვა. სწორედ ამის გამო შ----- ბ-----ს ქონების გასხვისების ნამდვილი ნება არ გამოუვლენია. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ შ----- ბ-----ს ჰყავს მხოლოდ ერთი პირველი რიგის მემკვიდრე - ქ----- ბ-----ი და მხოლოდ მას აქვს უფლება მიიღოს შ----- ბ-----ის დანაშთი ქონება. მისი სამკვიდრო ქონება ზ----- ბ-----ის საკუთრებად აღრიცხულია ბათილი გარიგების საფუძველზე და მისი მიზანია გარიგების გაბათილება და მემკვიდრეობის მიღება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

ზ----- ბ-----ი სარჩელს არ ცნობს. მან შესაგებელში ყველა ფაქტობრივი გარემოება უარყო, მაგრამ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე არ მიუთითებია. სამართლებრივი დასაბუთების დროს მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გარიგება დადებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-3-2-3--) მდებარე უძრავი ქონება 2017 წლის 27 თებერვლამდე რეგისტრირებული იყო შ----- ბ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 23-24;

3.1.2. ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-3-2-3--) მდებარე უძრავი ქონება 2017 წლის 27 თებერვლიდან რეგისტრირებულია ზ----- ბ-----ის საკუთრებად. უძრავი ქონება მის საკუთრებად აღრიცხულია სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი ს. ფ. 25-26;

-უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ს. ფ.27;

3.1.3. შ----- ბ-----ს დაუდგინდა ავთვისებიანი სიმსივნე - შარდის ბუშტის cr T3 Nx M0 II ჯგუფი C67.2 ორმხრივი ურეტროჰიდრონეფროზი. ის მთელი 2017 წლის განმავლობაში პერიოდულად მკურნალობდა. სპეციალურ კურსს გადიოდა, როგორც სამკურნალო დაწესებულებებში, ისე ამბულატორიულად. ავადმყოფობის გამო განიცდიდა ძლიერ ფიზიკურ ტკივილებს, რის გამოც ღებულობდა ძლიერმოქმედ ტკივილ გამაყუჩებელ ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ

პრეპარატებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები;
- ჯანმრთელობის მდგომარეობის ცნობა ფორმა №100ა ს.ფ.3--37;
- კალკულაცია ს.ფ.36-37;

3.1.4. შ----- ბ-----ი გარდაიცვალა 2017 წლის 30 სექტემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობის ასლი ს.ფ. 21;

3.1.5. ქ----- ბ-----ი არის შ----- ბ-----ის შვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობის ასლი ს.ფ. 19;

3.1.6. მხარეები არ დაობენ მასზე, რომ გარდაცვალების მომენტისათვის შ----- ბ-----
-----ს ქ----- ბ-----ის გარდა სხვა შვილი, მშობლები ან/და მეუღლე არ ჰყავდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობის ასლი ს.ფ. 19;
- მხარეთა განმარტებები;

3.1.7. ზ----- ბ-----ი არის შ----- ბ-----ის ძმისშვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები;

3.1.8. 2017 წლის 25 ოქტომბერს, ქ----- ბ-----მა განცხადებით მიმართა
ნოტარიუსს და შ----- ბ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემა
მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობის ასლი ს.ფ. 21;
- განცხადება ს.ფ. 30;

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებაა:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას შ----- ბ-----ის ნამდვილი ნების
გამოვლინება.
- ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზანი;
- ზ----- ბ-----ის მიერ ქონების შეძენა.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის
გადაწყვეტისათვის ამ გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან
ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მათ მიერ დასახელებული ფაქტობრივი
გარემოებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე
მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად.

საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის მიერ დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში დასახელებულ ფაქტებს.

3.2.4. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც 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.

3.2.5. სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. თავადვე არიან ვალდებული განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება რა მტკიცებულებებით დაამტკიცონ. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. სადაო ფაქტობრივ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საფუძველზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ როდესაც მხარეები დაობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასეთ შემთხვევაში მათი ვალდებულებაა სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოადგინონ მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის ფაქტის არსებობის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა განაწილდეს სწორად. მხარეებს უნდა დაეკისროთ ისეთი ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. წინამდებარე შემთხვევა ისეთი შემთხვევაა, როდესაც მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, შ-----

ბ-----ი განიცდიდა ძლიერ ფიზიკურ ტკივილებს, რის გამოც ღებულობდა ძლიერმოქმედ ტკივილგამაყუჩებელ ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს. შ---- ბ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობა სადაო არაა. ამიტომ ამ გარემოების დამატებით მტკიცების ვალდებულება მოსარჩელეს არ აქვს. თავის მხრივ მოპასუხე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ მან ნამდვილად იყიდა შ---- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება. აღნიშნული ორი გარემოების დადგენა გადაწყვეტს გარიგების დადებისას ნების გამოვლენის ნამდვილობის საკითხსაც. თავის მხრივ მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მან ქონება ნამდვილად შეიძინა შ---- ბ-----ის ნების გამოვლენის საფუძველზე.

3.2.6. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.7. ქ----- ბ-----მა, შ---- ბ-----ის მძიმე ჯანმრთელობის მდგომარეობის დასამტკიცებლად, წარმოადგინა ჯანმრთელობის მდგომარეობის ცნობა ფორმა №100ა, გაცემული 04.05.2017 წელს, ცნობა N4535 ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ, გაცემული 30.06.2017 წელს და ჯანმრთელობის მდგომარეობის ცნობა N122/1215 ფორმა №100ა, მათი შესწავლით სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ შ---- ბ-----ი დაავადებული იყო ავთვისებიანი სიმსივნე - შარდის ბუშტის cr T3 Nx M0 II ჯგუფი C67.2 ორმხრივი ურეტროჰიდრონეფროზით. მას ჩაუტარდა რამდენიმე ოპერაცია, რამოდენიმეჯერ იყო სტაციონარში მოთავსებული, აწუხებდა ძლიერი ტკივილები და ღებულობდა ძლიერ მოქმედ ტკივილ გამაყუჩებელ საშუალებებს, მათ შორის ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ჯანმრთელობის მდგომარეობის ცნობა ფორმა №100ა ს.ფ. 33-37;

-კალკულაცია ს.ფ.36-37;

3.2.8. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ შ---- ბ-----ს უძრავი ქონება არ გაუყიდია. ადასტურებს, რომ ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერაა, მაგრამ ამტკიცებს, რომ შ---- ბ-----ი საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების გაყიდვის განზრახვით არ მისულა. ის, ზ---- ბ-----ს საჯარო რეესტრში გაყვა სოციალური დახმარების მოპოვებისათვის. სასამართლო განმარტავს, რომ სავსებით შესაძლებელია შ---- ბ-----ი და ზ---- ბ-----ი შეთანხმებულიყვნენ ფორმალურად გაეფორმებინათ ნასყიდობის ხელშეკრულება, სინამდვილეში კი ნასყიდობაზე არ შეთანხმებულიყვნენ, მაგრამ ასეთი ფაქტის არსებობას სჭირდება დამტკიცება. ანალოგიური მიდგომა შეიძლება განვაკითხაროთ ზ---- ბ-----ის განმარტებაზეც. სავსებით შესაძლებელია რეალურად ნასყიდობა შედგა, მაგრამ ამ ფაქტსაც დამტკიცება სჭირდება. უდავოა, რომ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულება,

რომელიც ვინმემ სადაოდ, რომ არ გახადოს, გამოიწვევს იმ იურიდიულ შედეგს, რისთვისაც ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმდება. თუმცა ის მოსარჩელემ სადაოდ გახადა, რის გამოც უნდა შემოწმდეს მისი ნამდვილობა. უძრავი ქონების შეძენა, ჯანმრთელობის მდგომარეობა და უძრავი ქონების გასხვისების ნების გამოვლენა, ფაქტობრივი გარემოებებია. გარიგების დადების დროს შ---- ბ-----ს აღქმული ჰქონდა თუ არა ქონების გასხვისების ნება და მის აღქმაში მძიმე ჯანმრთელობის მდგომარეობა იყო თუ არა ხელშემშლელი, ან ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმებული იყვნენ თუ არა ქონების ფორმალურად გადაფორმებაზე, მნიშვნელოვანი საკითხებია. მის დამტკიცებაში, მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას შ---- ბ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობისა და ნების გამოვლენის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, შესაბამისად თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. ის, რომ შ---- ბ-----ს უძრავი ქონების გასხვისება განზრახული არ ჰქონდა, ამ ფაქტის პირდაპირი მტკიცებულება არარსებობს. ეს გარემოება უნდა დადასტურდეს სხვადასხვა მტკიცებულებათა ერთობლიობით. ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით და ანალიზით უნდა გაკეთდეს დასკვნა შ---- ბ-----მა რეალურად უძრავი ქონება გაყიდა თუ არა.

3.2.9. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შ---- ბ-----ი მძიმედ დაავადებული პირი იყო. ის საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მარტოდ. მატერიალურად უზრუნველყოფილი არ იყო. მოპასუხეც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ შ---- ბ-----ს არ ჰქონდა საკვებისა და მედიკამენტების შეძენის საშუალება. საყოფაცხოვრებო და მკურნალობის ხარჯებში მას ეხმარებოდა ზ---- ბ-----ი (ყიდულობდა პურს, მედიკამენტებს, უხდიდა შუქის ფულს და ა.შ.).
იხ. მხარეთა განმარტებები (სხდომის ოქმში)

3.2.10. მხარეთა განმარტებით დგინდება, რომ ზ---- ბ-----მა, შ---- ბ-----ი წაიყვანა საჯარო რეესტრში და ხელი მოაწერინა ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც ის გახდა შ---- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მესაკუთრე.
იხ. მხარეთა განმარტებები.

ნასყიდობის ხელშეკრულება. ს.ფ.22-23

საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ს.ფ. 25-26

3.2.11. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან დაახლოებით ოთხ თვეში, 2017 წლის 20 ივნისს შ---- ბ-----ი მივიდა ადვოკატ ი---- ზ-----ესთან და იურიდიული დახმარება სთხოვა. მან ადვოკატს განუმარტა, რომ ზ---- ბ-----მა ის საჯარო რეესტრში წაიყვანა იმისათვის, რომ სოციალური დახმარება მიეღო. სინამდვილეში კი ხელი მოაწერინა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას. აღნიშნულზე ის დაფიქრდა მას შემდეგ, როცა გაარკვია, რომ

არანაირი სოციალური პაკეტი დანიშნული არ აქვს და, რომ ქონება საჯარო რეესტრში ზ----- ბ-----ის საკუთრებად იყო აღრიცხული. შ----- ბ-----მა 2017 წლის 20 ივნისს მინდობილობა მისცა ადვოკატს და მოსთხოვა დახმარებოდა სარჩელის მომზადებაში. ადვოკატი და შ----- ბ-----ი შეთანხმდნენ დოკუმენტების შეგროვებაზე, მაგრამ მან ვეღარ შეძლო საბუთების შეგროვება და დავის დაწყება, რადგანაც მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობა მოკლე დროში გაუარესდა, შემდეგში კი გარდაიცვალა. აღნიშნული ფაქტი დადგენილია მოწმე ი--- -- ზ-----ის ჩვენებით და მინდობილობით. მოწმის ჩვენებაში სასამართლოს ეჭვი არ შეაქვს, რადგანაც მის განმარტებას ამყარებს შ----- ბ-----ის მიერ ი--- -- ზ-----ისათვის გაცემული მინდობილობა. სწორედ მინდობილობაა ერთერთი ის პირველი დოკუმენტი, რომლითაც ადვოკატი უფლებას ღებულობს დაიცვას კლიენტის ინტერესები.

მოწმე ი--- -- ზ-----ის ჩვენება.

მინდობილობა.ს.ფ. 76-77.

3.2.12. ზ----- ბ-----ი უარყოფს შ----- ბ-----ის მოტყუებას. ასეთ შემთხვევაში პასუხგაუცემელი რჩება კითხვა: - შ----- ბ-----ს რა მიზანი ჰქონდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას? დადგენილია, რომ შ----- ბ-----ს არ ჰქონდა პურისა და მედიკამენტების შეძენის სახსრები. ასეთ სიტუაციაში ნაკლებ სავარაუდოა ზ----- ბ-----ისათვის 10 000 აშშ დოლარად მიეყიდა 287 000 ლარად ღირებული უძრავი ქონება. შ----- ბ-----ი მძიმე ავადმყოფი, რომ არ ყოფილიყო ან ფულის აუცილებელი საჭიროება, რომ არ ჰქონებოდა, ასეთ შემთხვევაში შეიძლება გვევარაუდა, რომ მან მადლიერების ნიშნად ზ----- ბ-----ს აჩუქა უძრავი ქონება, ან იაფად გადასცა, მაგრამ ისეთ სიტუაციაში, როცა მას აუცილებლად სჭირდებოდა ძვირად ღირებული მკურნალობა და არ გააჩნდა თავის რჩენის ელემენტარული პირობები, დამაჯერებლობას მოკლებულია, რომ ათჯერ იაფ ფასად მოპასუხისათვის მიეყიდა კუთვნილი უძრავი ქონება. ამ მოსაზრებას ისიც ამყარებს, რომ მოპასუხეს არ აქვს შ----- ბ-----ისათვის თანხის გადახდის მტკიცებულება. მოპასუხემ განმარტა, რომ შ----- ბ-----ისათვის ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ აქვს. ის პერიოდულად შ----- ბ-----ისათვის ყიდულობდა მედიკამენტებს, საკვებს, ასევე შ----- ბ-----ისათვის ხარჯავდა სხვა თანხებსაც და ამ თანხის ანგარიშში მისგან შეიძინა უძრავი ქონება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს გარემოებაც იმის დასტურია, რომ მხარეებს შორის რეალურად ნასყიდობა არ შემდგარა. შ----- ბ-----ს გაყიდვა, რომ ნდომებოდა უფრო ძვირად გაყიდდა, ზ----- ბ-----ს გაუსწორებდა ანგარიშს და მასაც დარჩებოდა არსებობისათვის საჭირო სახსრები.

იხ. მოპასუხის განმარტებები სხდომის ოქმში.

აუდიტის დასკვნა.ს.ფ. 80-86

3.2.13. საერთო ჯამში მტკიცებულებათა ერთობლიობით სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ შ----- ბ-----ს ზ----- ბ-----ის მიმართ ჰქონდა განსაკუთრებული ნდობა და სწორედ ამ ნდობით ბოროტად ისარგებლა ზ----- ბ-----მა. შ----- ბ-----ი სადაო საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა მარტო, იყო 65 წლის, მძიმე სენით დაავადებული, ჰქონდა გაუსაძლისი

ფიზიკური ტკივილები, რაც დამახასიათებელია მოთხე სტადიის სიმსივნის დროს, ღებულობდა დიდი რაოდენობით ძლიერ მოქმედ ტკივილ გამაყუჩებელ საშუალებებს, მათ შორის ფსიქოტროპულ და ნარკოტიკულ პრეპარატებს. პრეპარატების შესაძენად ესაჭიროებოდა თანხები. მან დაიჯერა, რომ საჯარო რეესტრში მას დაუნიშნავდნენ სოციალურ დახმარებას. არსებობს სხვა ტიპის ვარაუდის საფუძველიც. კერძოდ შესაძლებელია ზ----- ბ-----მა შ----- ბ-----ი დაარწმუნა, რომ თუ მას საკუთრებად არ ექნებოდა უძრავი ქონება, მაშინ მას სახელმწიფო დაუნიშნავდა სოციალურ პაკეტს. საქმის განხილვის პროცესში ზუსტი გარემოების დადგენა შეუძლებელია. ამ შეთანხმების ერთი მონაწილე გარდაცვლილია, ხოლო მეორე მონაწილე თავად მოპასუხეა და ბუნებრივია ის თავის საწინააღმდეგო განმარტებას მხარს არ დაუჭერს. თუმცა საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ შ----- ბ-----ს განზრახული არ ჰქონდა უძრავი ქონების გაყიდვა. ის საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების გაყიდვისათვის არ მისულა. ამის ნათელი დასტურია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების ქრონოლოგია:

- შ----- ბ-----ის მძიმე ავადმყოფობა;
- ფულის აუცილებელი საჭიროება;
- უძრავი ქონების ფულის მიღების გარეშე გასხვისება;
- ადვოკატთან ვიზიტი ქონებაზე საკუთრების აღდგენაში დახმარებისათვის.

ეს ფაქტობრივი გარემოებები სრულებით საკმარისია იმისათვის, რომ დადგენილად და დადასტურებულად ჩაითვალოს ის გარემოება, რომ შ----- ბ-----ს უძრავი ქონების გასხვისების ნება არ გამოუვლენია.

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ს. ფ.27;
- ჯანმრთელობის მდგომარეობის ცნობა ფორმა №100ა ს.ფ.33-37;
- კალკულაცია ს.ფ.36-37;
- მინდობილობა ს.ფ.77;
- ინფორმაცია სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრიდან ს.ფ.78;
- მოწმე ი----- ზ-----ის ჩვენება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

წარმოდგენილ მტკიცებულებათა განხილვისა და შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2-.3--) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს, შ----- ბ-----ს უძრავი ქონების გასხვისებაზე ნება არ გამოუვლენია. შესაბამისად ნასყიდობის ხელშეკრულება არაა ნამდვილი, იგი ეწინააღმდეგება უძრავი ქონების გასხვისებისათვის კანონით დადგენილ წესს, რის გამოც იგი ბათილი გარიგებაა. შესაბამისად სარჩელი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, უძრავი ქონება კი უნდა აღირიცხოს შ----- ბ-----ის საკუთრებად.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს კონსტიტუცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსადები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად. განსახილველ საქმეში ქ----- ბ----- ი ამტკიცებს, რომ 2017 წლის 22 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ზ----- ბ----- ი გახდა ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-3-2-3--) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე, ბათილი გარიგებაა. ამტკიცებს, რომ ბათილი გარიგება არღვევს მის კანონიერ უფლებებს, რის გამოც წარმოადგინა სარჩელი და წინამდებარე სარჩელით მიზნად დაისახა ბათილი გარიგებით დარღვეული უფლების აღდგენა. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს ამტკიცოს გარიგების ბათილობის საფუძვლების არსებობა და მათი გაბათილების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვეს გარიგების დადების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესთან. სწორედ ამაზე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლი, ასევე ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქ. სსკ-ის მეორე მუხლი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება და სხვა ნორმები და გადაწყვეტილებები.

6.2. ქ----- ბ----- ის სარჩელი აღიარებითი ტიპის სარჩელია, რადგანაც მოსარჩელე მოითხოვს სასამართლომ აღიაროს, რომ 2017 წლის 22 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ბათილი გარიგებაა. მოპასუხემ სადაო გახადა აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობა. მოთხოვნის სპეციფიკიდან გამომდინარე სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია შეაფასოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა.

აღიარებითი სარჩელის ბუნება განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით. დასახელებული ნორმით სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის

იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიზნებისათვის აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია თუ მასში გამოკვეთილია იურიდიული ინტერესი, რაც უფლებასა თუ სამართლებრივ ურთიერთობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებულ დავასთანაა დაკავშირებული. მოპასუხე მოსარჩელეს უნდა ეცილებოდეს უფლებაში და ასეთი დავა მომავალში უნდა ქმნიდეს დარღვეული უფლების აღდგენის ან უფლების დარღვევის თავიდან აცილების წინაპირობას. ამასთან აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ამ გადაწყვეტილებას მოსარჩელისათვის გარკვეული სარგებელის მოტანა უნდა შეეძლოს. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ისიც, რომ აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის უნდა დადგეს რეალური სამართლებრივი შედეგი. მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომლიც კანონიერად დადგება სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში და რომლითაც აღსდგება მისი კანონით დაცული ინტერესი. დავის ზოგადი ინტერესი არაა აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობა. ზოგადად მოსარჩელეს სარჩელში აღძრული მოთხოვნის ინტერესი გააჩნია (და ეს ბუნებრივიცაა), მაგრამ ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონისმიერი. იურიდიულ ინტერესში დარღვეული უფლების აღდგენის კანონისმიერი გზა იგულისხმება (მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი), ამასთან აღიარებითი სარჩელი უფლების დაცვის გამონაკლისი და ერთადერთი გზა უნდა იყოს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ქ----- ბ-----ი 2017 წლის 22 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას აკავშირებს თავის სამკვიდრო უფლებასთან. განმარტავს, რომ ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2-.3--) მდებარე უძრავი ქონება შ----- ბ-----ის სამკვიდრო ქონებაა. მან როგორც პირველი რიგის მემკვიდრედ მემკვიდრეობით უნდა მიიღოს მამის სამკვიდრო უძრავი ქონება, მაგრამ ის ამ ქონებას ვერ ღებულობს იმის გამო, რომ ქონება სამკვიდრო მასიდან გასულია და ზ----- ბ-----ის საკუთრებად აღრიცხულია ბათილი გარიგების საფუძველზე. საქმის მასალებით დადგინდა, რომ მოსარჩელე ნამდვილადაა შ----- ბ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე. მას ნამდვილად შეუძლია მემკვიდრეობით მიიღოს ნებისმიერ ის ქონება, რომელიც შ----- ბ-----ის სამკვიდრო მასაში შედის. თუ ზ----- ბ-----სა და შ----- ბ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე დადებული სადაო გარიგება ბათილი გარიგებაა, მაშინ გარიგების გაბათილების გზით ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2-.3--) მდებარე უძრავი ქონება დაუბრუნდება შ----- ბ-----ის სამკვიდრო მასაც, რასაც შემდეგში მემკვიდრეობით მიიღებს მისი პირველი რიგის მემკვიდრე ქ----- ბ-----ი. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოიწვევს ქ----- ბ-----ის კანონიერი ინტერესის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად მის აღიარებით სარჩელს აქვს იურიდიული ინტერესი.

6.3. მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დადგენის შემდგომ სასამართლოს

შეფასების საგანია ხელშეკრულების ბათილობის მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობების კვლევა.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისებისათვის საქ. სკ-ის 183-ე მუხლმა დაადგინა წერილობითი ფორმით გარიგების დადება და მისი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების აუცილებლობა. დადგენილია და სადაო არარის ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების გასხვისებაზე წერილობითი ფორმით გარიგება დადებულია და დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად სადაო გარიგების დადებისას, საქ. სკ-ის 183-ე მუხლის მოთხოვნა დაცულია. ამ საკითხის გარკვევის შემდეგ უნდა შემოწმდეს გარიგება აკმაყოფილებს თუ არა სხვა სხვა მოთხოვნებს.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით: 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.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი და დადასტურებულია, რომ 2017 წლის 27 თებერვლამდე სადაო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო შ----- ბ-----ის საკუთრებად. 2017 წლის 22 თებერვლიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონება აღრიცხულია ზ----- ბ-----ის საკუთრებად. სასამართლო განმარტავს, რომ ნასყიდობას აქვს გარკვეული თავისებურებანი. ეს თავისებურებები მასში მდგომარეობს, რომ მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ქონების გაყიდვის ნება, უნდა შეხვდეს მყიდველს, შეათანხმოს ხელშეკრულების პირობები, მასთან გააფორმოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიიღოს ნასყიდობის საფასური და გადასცეს ქონებაზე საკუთრების უფლება. სადაო გარიგება ნამდვილი გარიგების შემადგენლობას ფორმალურად შეიცავს, მაგრამ მის კანონიერებას სადაოდ ხდის მოსარჩელე. **ამტკიცებს**, რომ ის არ გამოხატავს გამყიდველის ნამდვილ ნებას ნასყიდობაზე, ამიტომ მისი ბათილად ცნობის შემდეგ, ქონების შ----- ბ-----ის საკუთრებაში დაბრუნებას მოითხოვს.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილია. ასეთი გარიგებების შინაარსი და ხასიათი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-59-ე, 81-83-ე მუხლებში (ასევე სხვა ნორმებში) დასახელებული ნორმების მიხედვით გაირგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილი ბათილად აცხადებს გარიგებას, რომელიც დადებულია პირის მოტყუების გზით.

6.8. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია

მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლინებაზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის პირველ რიგში აუცილებელია მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლინება. უძრავი ქონების მესაკუთრემ უნდა გამოხატოს ნება, რომ ქონების საკუთრება გადასცეს მყიდველს. ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ამ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა ყოველი მათგანი არ იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში — ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში. ანუ მესაკუთრეს უნდა სურდეს ქონების გასხვისება, ხოლო შემძენს უნდა სურდეს გასაყიდი ქონების შეძენა. სწორედ ასეთ ნების გამოვლინებას მოსდევს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადავად ცალმხრივი ნების გამოვლინება არაა საკმარისი. მხოლოდ გამყიდველის სურვილი გაყიდოს ქონება, ან მყიდველის სურვილი იყიდოს ქონება, არ გამოიწვევს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. მისი ნამდვილობისათვის სავალდებულოა ორივე მხარემ ერთმანეთს შეათანხმოს გარიგების პირობები და შეთანხმების შემდეგ ნების გამოვლენის თაობაზე შედგნილ დოკუმენტზე მოაწეროს ხელი. ასეთი პირობა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, „1. ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“.

6.9. სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო საკითხის გასარკვევად, მნიშვნელოვანია მოტყუებით დადებული გარიგების ბუნების განმარტება. გარიგება მოტყუებით დადებულიად ითვლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა აშკარაა, რომ გარიგება მოტყუების გარეშე არ დაიდებოდა. მოტყუება ცდომილებაში განზრახ შეყვანაა. მოტყუების დროს გამყიდველის ნება ნამდვილი არაა. მისგან გასხვისების ნება მიღებულია შეცდომაში შეყვანის გზით. ანუ, რომ არა მოტყუების ფაქტი, გარიგება ვერ შედგება. თუ დადგინდება, რომ პირისაგან გარიგების ნება მიღებულია მისი

შეცდომაში შეყვანის გზით და ამასთან მისი მოტყუების გარეშე გარიგება თუ ვერ დაიდებოდა, ასეთი გარიგება მოტყუებით დადებული გარიგებაა და იგი უნდა გაბათილდეს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს ევალება დაამტკიცოს, რომ მოპასუხემ შ--- ბ-----ი მოატყუა. ხელშეკრულებაზე შეცდომით ხელის მოწერის ფაქტი ვერ განდება მოტყუებით გარიგების დადების მაკვალიფიცირებელი. ამიტომ მოსარჩელემ ნათლად და გასაგებად უნდა დაასაბუთოს რაში მოატყუეს შ---- ბ-----ი და რატომ ვერ დაიდებოდა მისი შეცდომაში შეყვანის გარეშე ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელის მიერ შეკრებილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მოპასუხემ შ---- ბ-----ი საჯარო რეესტრში წაიყვანა მოტყუებით. მან გამოიყენა ის გარემოება, რომ შ---- ბ-----ი ცხოვრობდა მარტოდ და მას არ ყავდა მზრუნველი. მძიმე ავადმყოფობის გამო ჭირდებოდა სათანადო კვება და მკურნალობა, რაშიც ხელი ეშლებოდა მატერიალური სიდუხჭირის გამო. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები ნათლად ასაბუთებს იმ გარემოებას, რომ შ---- ბ-----ის ყოფა, არ იყო სახარბიელო და სტაბილური. მოპასუხემ შეძლო მისი დარწმუნება, რომ საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების გაფორმებით ის მიიღებდა სოციალურ დახმარებას. ასეთი წინადადება შ---- ბ-----ისათვის მომხიბლველი იყო. თუ ქონება ფორმალურად აღირიცხებოდა ზ--- ბ-----ის საკუთრებად და მიუხედავად ამისა, თუ ის კვლავინდებურად ქონების რეალური მესაკუთრე იქნებოდა, ბუნებრივია ყოველთვის უნდა დამატებით ფულადი თანხის მიღება მისთვის სასურველი შედეგი იყო. ზ--- ბ-----მა ამ ხერხის გამოყენებით შეძლო შ---- ბ-----ის დათანხმება და საჯარო რეესტრში წაყვანა. რომ არა მისი მოტყუება, ის ვერ შეძლებდა შ---- ბ-----ი დაეყოლებინა მასზე, რომ ქონება ზ--- ბ-----ისათვის ისე გადაეცა, რომ მასში ღირებულება არ გადაეხადა. შ---- ბ-----ის მძიმე ავადმყოფობა და ეკონომიური სიდუხჭირე, მას ლოგიკურად არ მისცემდა ასეთი „საჩუქრის“ გაღების შესაძლებლობას. მის მდგომარეობაში ასეთი ნაბიჯის გადადგმა არარის გონივრული. სწორედ ამიტომ სასამართლო მიიჩნევს, რომ მძიმე მდგომარეობაში მყოფი შ---- ბ-----ი, ზ--- ბ-----მა მოატყუა, მიიყვანა საჯარო რეესტრში, მასთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონება გაიფორმა მის საკუთრებად. მოტყუებული რომ იყო, შ---- ბ-----ი აზრზე მოვიდა მას შემდეგ, რაც გარიგების დადების მიუხედავად მას არ დაენიშნა სოციალური შეღავათები. ზ--- ბ-----ი მოტყუების გარეშე მიზანს ვერ მიაღწევდა. თუ, ზ--- ბ-----ი შ---- ბ-----ს უძრავი ქონების საკუთრების გადაცემას მოსთხოვდა და მოტივად დაუსახელებდა იმ გარემოებას, რომ მისთვის საკვები ჰქონდა ნაყიდი, უმაღლესი ხარისხის ალბათობით ის შ---- ბ-----ისაგან უარს მიიღებდა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სწორედ ასეთი გარიგებაა მოტყუებით დადებული გარიგება და იგი უნდა გაბათილდეს. გარიგების გაბათილების შემდეგ უძრავი ქონება უნდა დაუბრუნდეს შ---- ბ-----ის სამკვიდრო მასას და ამ გზით მოსარჩელე მას მიიღებს მემკვიდრეობით.

6.10. სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სადაო გარიგება თავისი შინაარსით მოჩვენებით გარიგებასაც ჰგავს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდნენ მასზე, რომ გარიგება დაედოთ მოჩვენებითად,

შესაბამისი იურიდიული შედეგების მოლოდინის გარეშე. თუმცა მათ შორის გარდა ფორმალური მსგავსებია, არსებობს არსებითი ხასიათის განსხვავებაც. სადაო გარიგება არაა მოჩვენებითი გარიგება. მიუხედავად შეთანხმებისა, ზ----- ბ-----ი არ მოქმედებდა მოჩვენებითი გარიგების შინაარსის მიხედვით. მას განზრახული ჰქონდა რეალური შედეგის დადგომა. გარიგების დადების შემდეგ ის უნდა გამხდარიყო ქონების მესაკუთრე და ამ შედეგს მან რეალურადაც მიაღწია. სწორედ ამიტომ გარიგება აღარ ატარებს მყიდველისა და გამყიდველის, მოჩვენებით გარიგებაზე შეთანხმების ხასიათს. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს რომ შ----- ბ-----სა და ზ----- ბ-----ს შორის 2017 წლის 22 თებერვალს ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-3-2-3--) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოტყუებით დადებული გარიგებაა.

6.11. გარდა იმისა, რომ სადაო გარიგება ბათილია მიზნის მოტყუებით მიღწევის გამო, იგი ბათილია საქ. სკ-ის 54-ე მუხლზე მითითებითაც. დასახელებული ნორმით გარიგება, რომელიც დადებულია დადგენილ წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ ბათილი გარიგებაა. დადგენილია, რომ ზ----- ბ-----ი და შ----- ბ-----ი ნათესავები არიან. ზ----- ბ-----ი შ----- ბ-----ის ძმის შვილია. ის შ----- ბ-----ის კუთვნილ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად მოქმედებდა ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ. ზ----- ბ-----მა განმარტა, რომ მას ქონების შეძენისას ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ აქვს. მან შ----- ბ-----ს ნასყიდობის საფასურში უანგარიშა ის ხარჯები, რაც გაწეული ჰქონდა მის დასახმარებლად. ანუ მისი დახმარება არ ატარებდა ჰუმანურ ხასიათს. ის ავადმყოფ შ----- ბ-----ს ნათესაური პრინციპის გამო არ ეხმარებოდა. მოპასუხე შ----- ბ-----ისათვის საკვებს ყიდულობდა ანგარებით, მისი ქონების დასაკუთრების მიზნით. ასეთი ზრუნვა ეწინააღმდეგება ზნეობის პრინციპებს და არღვევს ზნეობრივ ფასეულობებს. დახმარება და მხარში დგომა, რომელსაც საფუძვლად უდევს ანგარება, წარმოადგენს უზნეობის გამოვლინებას. სწორედ აღნიშნულის გამო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარიგება გარდა იმისა, რომ მოტყუებითაა დადებული ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს და ამ საფუძვლითაც უნდა გაბათილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც, ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახ. ბაჟის ოდენობა გაიანგარიშება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. დასახელებული ნორმით სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს. გარდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტისა, წინამდებარე საქმეზე სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. ანუ ბაჟი გაანგარიშებული უნდა იქნას უძრავი ქონების ფასის მიხედვით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 3000 ლარს. მოსარჩელეს წინასწარ გადახდილი აქვს 765 ლარი. მასვე გადახდილი აქვს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟი 50 ლარი. იმის გამო, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, სახ. ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს. მან მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს, როგორც სახ. ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი 765 ლარი, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 50 ლარი. ასევე დამატებით გადასახდელად უნდა დაეკისროს 2235 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-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.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით ქ----- ბ-----ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო ზ-----ის (პ/ნ 61001016780) საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ქ. ბათუმი, თ----- ქუჩა №---ში (ს/კ 0-3-2-3--). წინამდებარე სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველსაყოფად საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის საშუალება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს მთლიანად;
2. ბათილად იქნას ცნობილი შ----- ბ-----სა და ზ-----ს შორის 2017 წლის 22 თებერვალს ქ. ბათუმში, თ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-3-2-3--) მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. გარიგების გაბათილების შემდეგ უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში, თ----- -- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი: 0-3-2-3--) აღირიცხოს შ----- ბ-----ის საკუთრებად;
4. ზ----- ბ-----ს ქ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 765 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი ბაჟის თანხის 50 ლარის ანაზღაურება.
5. ზ----- ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით დამატებით დაეკისროს 2235 ლარის გადახდა.
6. საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) მეშვეობით;
8. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე

