

150210019003117493

საქმე №2/179-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06.11. 2019 წელი

ქ. ახალქალაქი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

**მოსამართლე - ანაიტ ოგანესიან
სხდომის მდივანი - ეთერ მაღრაძე**

მოსარჩელე (ძირითადი სარჩელით)– გ-----

წარმომადგენელი – ე-----ე

მესამე პირი (ძირითადი სარჩელით) – ნოტარიუსი - რ-----

მოპასუხეები (ძირითადი სარჩელით) – ა-----, გ-----

წარმომადგენლები – ს-----, შ-----, მ-----

დავის საგანი: (ძირითადი სარჩელით) ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობა და მესაკუთრედ ცნობა

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით)– ა-----, გ-----

წარმომადგენლები – ს-----, შ-----, მ-----

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით) – გ-----

წარმომადგენელი – ე-----ე

მესამე პირი (ძირითადი სარჩელით) – ნოტარიუსი - რ-----

თარჯიმანი - სუსანნა მელიქიძე

დავის საგანი: (შეგებებული სარჩელით) ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების
#1----- ბათილობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ა-----სა და გ-----ს შორის 2019 წლის 24 აპრილის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2- ს/კ 6-1-3-4---ზე და მასში განთავსებულ მინი ყველის ქარხანაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავ ქონებაზე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2- ს/კ 6-1-3-4---ზე მესაკუთრედ ცნობა.

1.2. მოპასუხეებს დაეკისროთ გ-----ის მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება, კერძოდ 2160 ლარი.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2018 წლის 28 მარტს, ა-----ისაგან გ-----მა შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ.ნ-----ა, ჯ-----ის ქუჩა#2-ში და მასში განთავსებული მინი ყველის ქარხნით. ა-----ს და გ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებული იქნა ნ-----ის სანოტარო ბიუროში ნოტარიუს რ-----ის მიერ. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს 533.00 კვ.მ. მიწის ფართი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით - 1-7.70 კვ.მ. რაზეც გ-----ის მიერ ა-----ზე გადახდილი იქნა უძრავი ქონებისა და მასში განთავსებული მინი ქარხნის ღირებულება 30.000 (ოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი რაც იმ დროისათვის ეროვნულ ვალუტაში 72 000 (სამოცდათორმეტი) ლარს შეადგენდა, რაც ასევე ასახულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში.

გ-----ის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრში განცხადება და რ-----ის მიერ დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოთხოვნით საკუთრების რეგისტრაციაზე და სწორედ საჯარო რეესტრიდან გახდა ცნობილი, რომ მის მიერ ა-----ისაგან შეძენილი უძრავი ქონება 2019 წლის 24 აპრილს გაუსხვისებია გ-----ზე.

2019 წლის 24 აპრილს გ-----სა და ა-----ს შორის ხელშეკრულების გაფორმება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც განხორციელდა ხ-----ს იუსტიციის სახლის და ნასყიდობის საგნის ღირებულებად მითითებულია მხარეთა მიერ 40 000 (ორმოცი ათასი) ლარად. მითუმეტეს, რომ უძრავი ქონების ღირებულება ბევრად აღემატება მათ მიერ მითითებულ თანხას.

უძრავი ქონება ქ.ნ-----ა, ჯ-----ის ქუჩა#2-, ს/კ 6-1-3-4---ზე მდებარე ქონებაში განთავსებულია მინი ყველის ქარხანა, აღნიშნულ უძრავ ქონებას და მასში განთავსებულ მინი ქარხანას ამუშავებს კვლავ და იქ აგრძელებს ცხოვრებას ა-----ი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის ა-----ის და გ-----ის წარმომადგენლები ს----- და შ----- შესაგებლით არ ეთანხმებიან სასარჩელო მოთხოვნას, რადგან უსაფუძვლოა და დაუსაბუთებელი და განმარტავენ, რომ ა-----სა და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. როგორც მოსარჩელე მხარემ ასევე ნოტარიუსმა რ-----მა მოტყუებით მოაწერინეს მოპასუხე ა-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელი, სინამდვილეში უნდა დადებულიყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

თუ ნამდვილად დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეებს შორის რატომ არ მოახდინა მოსარჩელე მხარემ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაცია 2018 წელს.

გ-----მ ნამდვილად შეიძინა უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის მეშვეობით, საჯარო რეესტრში ქონებას არანაირი შეზღუდვა არ ედო და აქედან გამომდინარე გ----- არის კეთილსინდისიერი შემძენი. რაც შეეხება თანხას მან უძრავი ქონება შეიძინა რეალურ ფასად.

უძრავ ქონებას ფლობს და განკარგავს გ-----, რადგანაც ის არის კეთილსინდისიერი შემძენი. რაც შეეხება ქარხანას, გამართა გ-----მ, ხოლო ა-----ი ამჟამად მუშაობს გ-----სთან როგორც მუშა.

3. შეგებებული სარჩელი

3.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2018 წლის 28 მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება #1----- დამოწმებული ნოტარიუს რ-----ის მიერ რადგანაც აღნიშნული ხელშეკრულება დაიდო მოტყუებით;

3.2. ძალაში დარჩეს 2019 წლის 24 აპრილის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული ა-----სა და გ-----ს შორის.

3.3. მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა;

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

მოსარჩელეების ა-----ის და გ-----ის წარმომადგენლები წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელით განმარტავენ, რომ 2017 წლის დაახლოებით ოქტომბრის თვეში ა-----მა გ-----ისაგან ისესხა 5 000 ლარი. აღნიშნულ თანხასთან დაკავშირებით მხარეებს შორის ხელშეკრულება არ გაფორმებულა, სესხი იყო პროცენტიანი და არტაკ გოროიანი

ყოველთვიურად გ-----ს უზდიდა ძირი თანხის 10%-ს.

მოსარჩელემ რამოდენიმე ხნის შემდეგ კიდევ გამოართვა 4000 ლარი პროცენტის სესხი მოპასუხე მხარეს.

გ-----მა გაამზადა ხელწერილი სადაც ა-----მა აღიარა 9000 ლარის ვალდებულება, რომელიც იყო რუსულ ენაზე შედგენილი და მიმართეს ნოტარიუსს რ-----ს ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებასთან დაკავშირებით.

2018 წლის მარტის თვეში გ-----მა შესთავაზა მოსარჩელე მხარეს, რომ ნოტარიუსთან გაეფორმებინათ იპოთეკის და სესხის ხელშეკრულება, რომ მოპასუხეს ქონოდა ოფიციალური საბუთი.

2018 წლის 28 მარტს გ-----მა დაიბარა ა-----ი ნოტარიუსთან, რომ მოეხდინათ ხელშეკრულების გაფორმება. როდესაც ა-----ი მივიდა ნოტარიუსთან ნოტარიუს განუცხადა, რომ უნდოდა გაეფორმებინა იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმდა ნოტარიუსთან ქართულ ენაზე რომლის გაცნობის საშუალებაც ა-----ისაგან ქონდა, რადგან მან არ იცის ქართულ ენაზე წერა, კითხვა და საუბარი, მან ჩათვალა, რომ გაფორმდა იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულება. ნოტარიუსმა არ განუმარტა ხელშეკრულების შინაარსი, გადასცა ფურცელზე დაწერილი ანგარიშის ნომერი და უთხრა, რომ ბანკის მეშვეობით უნდა გადაერიცხა თანხა ნოტარიუსის ანგარიშზე, როდესაც ა-----ი დაბრუნდა ნოტარიუსში ქვითრის გადასაცემად, ნოტარიუსმა დაახვედრა გამზადებული ხელშეკრულება, მოაწერინა ხელი.

2019 წლის დაახლოებით თებერვლის თვეში გ-----ი მივიდა მოსარჩელე მხარესთან და განუცხადა, რომ დაებრუნებინა მთლიანი თანხა ან/და გაუზრდიდა ყოველთვიურ პროცენტს. ა-----მა უთხრა, რომ ის გაზრდილ პროცენტს ვერ გადაიხდიდა და დაუბრუნებდა მთლიან თანხას რაც მას ქონდა ნასესხი მოპასუხე მხარისგან. როდესაც ა-----მა გადაუხადა მოპასუხე მხარეს მთლიანი თანხა, უთხრა, რომ წასულიყვნენ ნოტარიუსში და გაეუქმებინათ ხელშეკრულება, რაზედაც მოპასუხე მხარემ განუცხადა, რომ არ ეცალა და მეორე დღეს წავიდოდა ნოტარიუსში და გააუქმებდა ხელშეკრულებას. რადგანაც ა-----ს ქონდა სხვა პირების მიმართაც ვალდებულებები შესასრულებელი ის იძულებული გახდა 2019 წლის 24 აპრილს გაესხვისებინა უძრავი ქონება ს/კ 6-1-3-4-- გ-----ზე 40 000 ლარად, რომელთან ერთადაც აწარმოებდა ყველის ბიზნესს.

როგორც აღმოჩნდა ა-----ს ნოტარიუსთან დაუდია ყიდვა-ნასყიდობის ხელშეკრულება, ა-----ისათვის აღნიშნული ხელშეკრულების დადების შესახებ გახდა ცნობილი უძრავი ქონების გასხვისების შემდეგ, რადგან მან

იცოდა, რომ ნოტარიუსთან გაფორმდა იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ა-----ი როგორც ნოტარიუსი რ-----ის მხრიდან, ასევე გ-----ის მხრიდან თავს მიიჩნევს მოტყუებულად.

თუ მხარეებს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რატომ არ მოხდა მოპასუხე მხარის მხრიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია? ხელშეკრულების გაფორმებიდან წელიწადნახევრის განმავლობაში სადავო ქონებაში გ----- ყველის ბიზნესს აწარმოებდა და აღნიშნულზე პრეტენზია მოპასუხე მხარეს არცერთხელ არ განუცხადებია. ა-----მა არ იცის სახელმწიფო ენა (ქართული), არ იცის წერა კითხვა, მას დამთავრებული აქვს სომხური სკოლა, ნოტარიუსი ვალდებული იყო ხელშეკრულება შეედგინა თარჯიმნის თანდასწრებით, რადგან ა-----ისათვის ცნობილი და გააზრებული ყოფილიყო ხელშეკრულების შინაარსი თუ რა ხელშეკრულებას აწერდა ხელს.

3.2. შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე გ-----ის წარმომადგენელი ე-----ე შესაგებლით, არ ეთანხმება შეგებებულ სარჩელს და განმარტავს:

- მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოსარჩელისათვის კარგად იყო ცნობილი თუ რა ხელშეკრულებას აწერდა ხელს. მხარეს გამოხატული აქვს ნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრულია ხელშეკრულების დადების თავისუფლება.
- ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ა-----სა და გ-----ს შორის 2019 წლის 24 აპრილის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2- ს/კ 6-1-3-4---ზე და მასში განთავსებულ მინი ყველის ქარხანაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება გაცხადებულია მოსაჩვენებლად და იმ მოსალოდნელი შედეგის თავიდან ასაცილებლად. მოსარჩელის მიერ მიზანმიმართულად ხდება აქცენტის გაკეთება პროცენტური სესხის აღებაზე, თუმცა ასეთი მტკიცებულება საქმეს არ ახლავს, რომლითაც დადასტურდებოდა რომ მოსარჩელე ა-----ის მიერ მოხდა გ-----ისაგან სარგებლიანი სესხის მიღება. მოსარჩელე ა-----ი სარჩელში უთითებს, რომ მის მიერ აღიარებულ იქნა გ-----ის მიმართ ვალდებულება 9 000 (ცხრა ათასი) ლარზე, რომელიც დადასტურებული იქნა ხელწერილით, მოსარჩელის მითითებით ხელწერილი შედგენილი იქნა რუსულ ენაზე, რაც დაადასტურებინეს ნოტარიუს რ-----ს. მოსარჩელის მიერ სარჩელს არ ერთვის უტყუარი მტკიცებულება იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომელსაც იგი უთითებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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.“

მოსარჩელე ა-----ის მიერ სარჩელი აგებულია მთელ რიგ სიცრუეზე ეს იმითაც დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ დავის ღირებულებად მითითებულია 87510 ლარი, თუკი მას გ-----ისაგან მიღებული ჰქონდა სარგებლიანი სესხი და სესხის სარგებელი განსაზღვრული იქნა 10%-ით, მაშინ სულ მცირე არითმეტიკული გათვლით 2017 წლის ოქტომბრის თვიდან ისესხა 5 000 ლარი, შემდეგ 4 000 ლარი და საერთო ჯამში ვალი ჰქონდა 9 000 ლარი და გაანგარიშებას მოვახდენთ 9 000 ლარზე, 2017 წლიდან მას გადასახდელი ძირითად თანხასთან ერთად დამატებული პროცენტით გადასახდელი ჰქონია 30.600 (ოცდა ათი ათას ექვსასი) ლარი.

მოსარჩელეს მთელი სარჩელი აგებული აქვს თითქოს, მასსა და გ-----ს შორის არსებობდა სარგებლიანი სესხის ხელშეკრულება და იგი ვერ ფლობს სათანადოდ ქართულ ენას, საქმეზე წარმოდგენილია ხ-----ს იუსტიციის სახლში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. რომელზეც არ არის დატანილი თარჯიმნის მონაწილეობა და რით დაასაბუთებს, რომ მან ნამდვილად მოახდინა ხ-----ს იუსტიციის სახლში ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და რომ ნამდვილად გ----- არის კეთილსინდისიერი შემძენი, როდესაც იმ უძრავ ქონებაში-საცხოვრებელ სახლში ერთი საათითაც არ უცხოვრია და მას შემდეგ, რაც ა-----ის მიერ მოხდა გ-----ზე უძრავი ქონების გასხვისება, ამუშავებს მინი ქარხანას.

მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები აბსოლიტურად დაუსაბუთებელია. ა-----ს რა ვალდებულებები გააჩნდა სხვა პირებთან მიმართებაში მითითებული გარემოებებიდანაც ჩანს, რომ გასხვისება მოხდა მოჩვენებით და თვალთმაქცურად.

მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება არ არის დასაბუთებული, რადგანაც მისთვის კარგად იყო ცნობილი თუ რა ხელშეკრულებაზე მოაწერა ხელი და რომ მის მიერ გ-----ზე მოხდა მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იმაზე აპელირება, რომ იგი ნოტარიუსისა და გ-----ისაგან თავს თვლის მოტყუებულად ესეც დაუსაბუთებელია, რადგან მის მიერ არ მომხდარა სამოქალაქო სარჩელის წარდგენა მოთხოვნით ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, სანამ გ-----მა არ წარადგინა სამართალდამცავ ორგანოში საჩივარი.

მოსარჩელის მიერ იმაზე მითითება, რომ „თუ მხარეებს შორის გაფორმდა

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რატომ არ მოახდინა მოპასუხე მხარემ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია?“ ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირება საფუძველია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის და თუ არის მოქმედ სამოქალაქო კოდექსში ასეთი ნორმა მიუთითოს მხარემ. ასევე მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად წარმოადგინოს მტკიცებულება.

მოსარჩელის მიერ, რომ ა-----მა არ იცის სახელმწიფო ენა (ქართული) არ იცის წერა კითხვა და მას დამთავრებული აქვს სომხური სკოლა და ნოტარიუსი ვალდებული იყო ხელშეკრულება შეედგინა თარჯიმნის თანდასწრებით, მოსარჩელე მაშინ ადასტურებს, რომ ხელშეკრულებას მოაწერა ხელი ხ-----ში რადგან გ-----ზე უძრავი ქონების გასხვისებისას ასევე მონაწილეობდა თარჯიმანი და როგორც არსებული მტკიცებულებებიდან დასტურდება მისთვის გასაგებ ენაზე არ არის ნათარგმნი ხელშეკრულება.

3.3. შეგებებულ სარჩელზე მესამე პირის პოზიცია:

ნოტარიუსმა რ-----მა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი, უკანონო და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მის მიერ შედგენილი სანოტარო აქტი კანონის შესაბამისადაა და არანაირ დარღვევას ადგილი არ ქონია.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2018 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე ა-----მა (ძირითად სარჩელზე) მოსარჩელე გ-----ს მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2-ს/კ 6-1-3-4-- ნასყიდობის ხელშეკრულება #1----- დამოწმებულია ნოტარიუს რ-----ის მიერ.

2019 წლის 24 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე(შეგებებული სარჩელით) ა-----მა მიყიდა მოპასუხეს გ-----ს (ძირითად სარჩელზე) უძრავი ქონება მდებარე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2-ს/კ 6-1-3-4-- ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებულია ქ.ნ-----ს საჯარო რეესტრის უფროსი ოპერატორის ი-----ის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარის ახსნა-განმარტება, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ნასყიდობის ხელშეკრულებები;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. დადგენილია, რომ 2018 წლის 28 მარტს ა-----ს და გ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2- ს/კ 6-1-3-4-- ნასყიდობის ხელშეკრულება #1----- დამოწმებულია ნოტარიუს რ-----ის მიერ, თუმცა გ-----ს შესაბამისი საკუთრების უფლება არ დაურეგისტრირებია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა ნოტარიუსმა რ-----მა განმარტა, რომ 2018 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე - მდებარე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2- ს/კ 6-1-3-4-- გაფორმდა მის სანოტარო ბიუროში, მხარეები უშუალოდ გაეცნენ ხელშეკრულების შინაარსს და დაადასტურეს ხელმოწერებით, მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში მას ეჭვი არ შეაქვს. ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულების შინაარსი მათ გასაგებ ენაზე გააცნო. (თარჯიმანი არ ესწრებოდა).

დადგენილია, რომ 2019 წლის 24 აპრილს ქ.ნ-----ს საჯარო რეესტრში ა-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ნ-----ა ჯ-----ის ქუჩა#2- ს/კ 6-1-3-4-- ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმებულია ქ.ნ-----ს საჯარო რეესტრის უფროსი ოპერატორის ი-----ის მიერ. (თარჯიმანი არ ესწრებოდა).

სასამართლო სხდომაზე მოწმეებმა: გ-----ემ, მ-----მა, ლ-----მა, ს-----მა და ა-----მა დაადასტურეს, რომ ამჟამად ა-----ი და გ----- ქ.ნ-----აში ჯ-----ის ქ. 2--ში აწარმოებენ და ყიდიან ყველს.

სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში ა-----მა ვერ დაამტკიცა, რომ 2018 წლის 28 მარტს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადების დროს იგი მოატყუეს.

მხარეთა განმარტებით დადგინდა რომ მოსარჩელის გ-----ის განცხადების საფუძველზე დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე თაღლითობის ფაქტზე. ამ საქმეზე საბოლოო შემაჯამებელი გადაწყვეტილება არ არის მიღებული.

მტკიცებულება: მხარის ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ახსნა-განმარტებები;

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2018 წლის 28 მარტის ყიდვა-გაყიდვის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულია მოტყუებით. გამყიდველის ნების ნამდვილობის გამომრიცხავი გარემოებები არ

არსებობს.

ასევე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2019 წლის 24 აპრილის ყიდვა-გაყიდვის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულია მოჩვენებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. მხარეს დარღვეული უფლების დაცვა კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის პრეროგატივაა. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი (იხ. სუსგ Nას-944-894-2015). მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. სსკ-ის მე-3 მუხლით, დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით, დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. მოდავე მხარეებმა უნდა წარმოადგინონ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. 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 რწმენას (იხ. სუსგ ას-1-2--1150-2015, ას-1051-991-2015).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოტყუება გარიგებაში ხელყოფს ერთი მხარის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან მიმართებით. მოტყუებისას ნების ნაკლი განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის განზრახი 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 ეკისრება (შდრ. სუსგ: *ნას-1382-2018, 25.01.2019წ.*).

საქმეში წარმოდგენილია სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ ნოტარიუსმა დაადგინა გამყიდველის ვინაობა და ის, რომ მას ნამდვილად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება სურდა. მანვე შეამოწმა მხარეთა უფლებამოსილება და ქმედუნარიანობა და დარწმუნდა, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ ჰქონდა.

სასამართლო სხდომაზე მოწმედ დაკითხვისას ნოტარიუსმა რ-----მა განმარტა, რომ 2018 წლის 28 მარტს მასთან სანოტარო ბიუროში მივიდა ორი მამაკაცი- ა-----ი და გ-----ი. ნოტარიუსი გაესაუბრა, ჰკითხა, ნამდვილად თუ ჰყიდდა ბინას, გამყიდველმა გასცა დამაკმაყოფილებელი პასუხები, ამის შემდეგ წაუკითხა ხელშეკრულება და მოაწერინა ხელი. მხარეებს წაუკითხა ხელშეკრულება მათ გასაგებ ენაზე და მათ განაცხადეს ხელშეკრულების დადებაზე თანხმობა და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერეს ხელი. მან ნათლად დაადგინა, რომ სხვა ხელშეკრულების დადება არ სურდა ბინის მესაკუთრეს, ჰკითხა თუ ყიდით ბინასო და წაუკითხა ხელშეკრულება.

ასევე ნოტარიუსმა განმარტა, რომ 2019 წელს მას მიმართა ა-----მა და კონსულტაცია სთხოვა 2018 წლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოპასუხე ა-----ის ახსნა-განმარტებით დადგინდა, რომ ნოტარიუსი რ-----ი მათ სომხურ ენაზე ელაპარაკებოდა და უხსნიდა, თუმცა საქმეში არ

არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ხელშეკრულების მხარეებმა სხვა ხელშეკრულება დაფარეს. ვერც მოსარჩელე მიუთითებს, რა გარიგება დაიფარა ამ ხელშეკრულებით.

ასევე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეებს შორის, 2019 წლის 24 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ა-----სა და გ-----ს შორის არ არის დადებული მოჩვენებით და მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება რეალურად, მიზნად ისახავდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას. ამავდროულად, გ----- წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მხარეს (კეთილსინდისიერ შემძენს), შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოჩვენებითაა გარიგება, როცა ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა და არ მოჰყვეს ამ გარიგებისათვის დამახასიათებელი სამართლებრივი შედეგი, ე.ი. ახდენენ გარეგნულად გამოხატულის მიღწევის სიმულაციას. მოჩვენებით გარიგებას ორი ძირითადი ნიშანი ახასიათებს: პირველი, ის დადებულია მოსაჩვენებლად და მეორე, მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს (სუსგ №ას-976-908-2017, 22 იანვარი, 2018 წელი).

მოჩვენებითი გარიგების მიზანი, როგორც წესი, მესამე პირის მოტყუებაა. სასამართლო პრაქტიკაც ადასტურებს, რომ ძირითადად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან, (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ.). სავალდებულო არ არის მოჩვენებითი გარიგების მიზანი ყოველთვის იყოს მესამე პირის მოტყუება. მოჩვენებით გარიგებად მიჩნევისათვის, გადამწყვეტია ფაქტი, რომ მხარეებს არა აქვთ გარიგებაში მითითებული შედეგის დადგომის განზრახვა, მაგალითად, ხელშეკრულებაში მითითებული ფასის გადახდა.

ამასთან, მტკიცების ტვირთი მოჩვენებითი გარიგებების შემთხვევაში, აწევს იმ პირს, ვინც ამტკიცებს, რომ არსებობს მოჩვენებითი გარიგება ანუ, მას ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა, მისი უფლება. სასამართლოსათვის აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქციური გარიგების შესახებ შეთანხმებაზე, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამომვლენას.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2019 წლის 24 აპრილს გ-----სა და ა-----

-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით, ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეებმა დადეს მოჩვენებით, რათა შექმნილიყო ე.წ., კეთილსინდისიერი შემძენი, მესაკუთრე”. მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულებიდან ჩანს, რომ მყიდველმა არც კი იცოდა რას ყიდულობდა, კერძოდ, სადავო ხელშეკრულებაში საერთოდ არაა მითითებული მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის შესახებ ინფორმაცია. ფაქტიურად ხელშეკრულების მიხედვით, მყიდველმა გ-----მ მხოლოდ მიწის ნაკვეთი შეიძინა. ასევე მოსარჩელე მიუთითებს, რომ გ-----ს არაფერში არ სჭირდებოდა ქ.ნ-----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება. იგი არის ავადმყოფი, ცხოვრობს ქ.ნ-----ში და არც სურვილი და შესაძლებლობა ჰქონდა შეეძინა უძრავი ქონება. იგი დაეთანხმა ა-----ს და შეიძინა სადავო უძრავი ნივთი, რათა დროებით მის სახელზე გადაფორმებულიყო, რაც წარმოადგენს მოსარჩელის მოსაზრებებს და რაიმე მტკიცებულებები ამის შესახებ, წარმოდგენილი არ არის და შესაბამისად უსაფუძვლოა.

ვინაიდან მოჩვენებით დადებული გარიგების დროს, ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდნენ ნების ნაკლს, უნდა დადგინდეს, მოპასუხეების მხრიდან, ჰქონდა თუ არა ადგილი, სადავო გარიგების დადების დროს, შეთანხმებულად მოქმედებას.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის პოზიციას, უძრავ ქონებაზე მოჩვენებითი გარიგების დადების შესახებ, რადგან საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რითაც დასტურდება ის ფაქტი, რომ ა-----მა მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო ნივთზე მოჩვენებით გადააფორმა გ-----ზე.

ასევე სასამართლო ვერ გაიზიარებს იმ ფაქტს, რომ ა-----ისათვის ცნობილი არ გამხდარა რა დოკუმენტზე აწერდა ხელს ნოტარიუსთან. მოსარჩელის მითითებით მან ხელი დოკუმენტზე მოაწერა მოტყუების შედეგად და სწორედ ამ მოტივით მოითხოვა გარიგების ბათილად ცნობა.

ასევე არ დადასტურდა, რომ 2018 წლის 28 მარტს ა-----სა და გ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოტყუებითი გარიგება.

სასამართლოს ნასყიდობის ხელშეკრულების მოტყუებითი და მოჩვენებითი თვალთმაქცური ბუნება უნდა შეეფასებინა მხარეთა ახსნა-განმარტებების და სხვა მოწმეების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მოსარჩელისა და მოპასუხის პოზიციები იყო ურთიერთსაწინააღმდეგო, მოპასუხე არ დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ნოტარიუსმა მხოლოდ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებასთან დაკავშირებით ისაუბრა და მისი ჩვენება გარიგების თვალთმაქცურ ხასიათთან დაკავშირებით

არაინფორმაციული იყო, ხოლო მისი განცხადება დაინტერესებული პირის პოზიციას გამოხატავდა. ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მოსარჩელემ (ძირითადი სარჩელით) და მოსარჩელემ (შეგებებული) სარჩელით ვერ დაადასტურეს მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების, როგორც მოტყუებითი და მოჩვენებით გარიგებების, ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მათი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, რის გამოც სარჩელი და შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზების და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ **გ-----ს** უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ამასთან, ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს **ა-----ის** და **გ-----ის** შეგებებული სარჩელი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 58-ე, 81-ე, 477-ე, 408-ე, 411-ე, 170-ე, 172-ე მუხლები; „ნოტარიატის შესახებ“ კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. მსგავსი შინაარსის ნორმაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლითაც ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლების რეალიზაცია დისპოზიციურობის პრინციპის გამოვლინებაა, რაც მხარეებს ანიჭებს უფლებას თავისუფლად განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მითითებული სახელმძღვანელო დებულების შესაბამისად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს... (სსს კოდექსის მე-3 მუხლი). გარდა ამისა, სარჩელის უფლებაში გაერთიანებულია ორი უფლება: **1.**

სარჩელისა აღძვრის უფლება და 2. სარჩელის დაკმაყოფილების უფლება. სარჩელში სასარჩელო მოთხოვნა უნდა იყოს დასაბუთებული, როგორც მატერიალურ-სამართლებრივი, ისე საპროცესო-სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად, რაც წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას.

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. ორმხრივი გარიგების სახეს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარის ნება მიმართულია ნასყიდობის თაობაზე სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისაკენ.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. სასამართლო განმარტავს, რომ მარტოოდენ ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღსანიშნავია, რომ ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ. ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არამხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს.

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

გარიგება არ დაიდებოდა.

როგორც შეცდომით, ისე მოტყუებით დადებული გარიგებისას ნების ნაკლს მხარის არასწორი წარმოდგენა განაპირობებს დასაძებნი გარიგების არსთან თუ შინაარსთან დაკავშირებით, ასევე, იმ გარემოებების არასწორი აღქმა, რაც გარიგების დადებას საფუძვლად დაედო, მაგრამ მათ შორის არსებობს არსებითი განსხვავება, კერძოდ, მართალია, მოტყუებით დადებული გარიგებებისას, მხარე შეცდომის საფუძველზე შედის სამართალურთიერთობაში, მაგრამ ეს შეცდომა გამოწვეულია მეორე მხარის ქმედებით, ანუ, შეცდომით დადებული გარიგებისას, ხელშეკრულების კონტრაქტის კეთილსინდისიერია ნების ნაკლთან მიმართებით და მოდავე მხარის მცდარი წარმოდგენა მის მიერ გარკვეული მონაცემების დამალვით ან არასწორი ინფორმაციის მიწოდებით არ არის განპირობებული (იხ. სუსგ №ას-1350-1-75-201-).

იმისათვის, რომ დადგინდეს, დაიდო თუ არა გარიგება მოტყუებით, დეტალურად უნდა შეფასდეს მისი დადების წინაპირობები. გარიგების ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, ერთი მხრივ, ხელშეკრულების მხარის (ან მესამე) პირის განზრახი ქმედება, რომელიც მეორე მხარის ნებაზე ზემოქმედებას ისახავს მიზნად და გარიგების დადების მიზნით განზრახ შეცდომაში შეყვანას გულისხმობს, მეორე მხრივ კი, აუცილებელია სუბიექტური ფაქტორის არსებობა - უნდა დადგინდეს, იყო თუ არა „მომტყუებელი მხარის“ ქმედება წარმატებული, ანუ მოტყუვდა თუ არა ხელშეკრულების მეორე მხარე და მისი ნების ფორმირება-გამოვლენაზე მოახდინა თუ არა გავლენა ხელშეკრულების მეორე მხარის მიერ არასწორი ინფორმაციის მიწოდებამ თუ საჭირო მონაცემების დამალვამ. სუბიექტური ფაქტორის განსაზღვრა კი შეუძლია მხოლოდ იმ მხარეს, ვინც ხელშეკრულება დადო. მესამე პირი მის ნაცვლად ვერ შეაფასებს, რა გავლენა იქონია ნების გამოვლენაზე მეორე მხარის ქმედებებმა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი ნათლად ადგენს, ვის აქვს შეცდომის უფლება ამ ტიპის გარიგებაზე - პირს, რომელიც გარიგების დადების მიზნით მოაქცეეს.

განსახილველ შემთხვევაში 2018 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ზემოაღნიშნული ნორმების დაცვით და არ არსებობს აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოსარჩელე ასევე აღნიშნავდა, რომ სადავო ხელშეკრულება თვალთმაქცური ან მოჩვენებითი გარიგება იყო.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების

დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმით განსაზღვრულია ნების ნაკლის მქონე გარიგების ორი სახე. ორივე შემთხვევაში, მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა მათ შინაგან ნებას. მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში, მხარეებს არ აქვთ დადებული გარიგების შესრულების განზრახვა და მათი მიზანი საერთოდ არაა რაიმე სამართლებრივი შედეგის დადგომა. თვალთმაქცური გარიგების დადებისას კი, მხარეებს, მართალია, ასევე არ სურთ, დადებული გარიგებით განსაზღვრული პირობების შესრულება, მაგრამ მათ სხვა სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის ნება აქვთ, რომლის დასაფარავადაც გამოიყენება თვალთმაქცური გარიგება. მოჩვენებითი გარიგებისათვის დამახასიათებელია შესრულების არ არსებობა, ანუ გარიგების საფუძველზე განსაზღვრული მხარეთა ვალდებულებები მხოლოდ ფორმალური ხასიათისაა და არ სრულდება, კერძოდ, მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში, ნასყიდობის საგანი, ფაქტობრივად, შემძენს არ გადაეცემა, რჩება გამყიდველის მფლობელობაში იმგვარად, რომ შემძენი აღნიშნული ნივთის მესაკუთრედ თავს არც მოიაზრებს და მისი დაუფლების ნებას არ ავლენს. ასევე, ნასყიდობის ფასი არ გადაეცემა გამყიდველს, ამასთან, აღნიშნული ორი პირობა ერთობლივად უნდა არსებობდეს, ვინაიდან, მხოლოდ ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის საფუძველი შეიძლება იყოს და არა გარიგების ბათილობის. 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.

საქმეში წარმოდგენილი არც ერთი წერილობითი მტკიცებულებით ან მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მხარეებს შორის სხვა სამართალურთიერთობა არსებობდა, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა. კერც მოსარჩელე მიუთითებს, რომელი გარიგების დაფარვა სურდათ მხარეებს.

მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელზე) მიუთითებდა, რომ ხელშეკრულების დადების დროს გამყიდველი ვერ აცნობიერებდა თავისი მოქმედების სამართლებრივ შედეგებს, თუმცა სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ დაადასტურა რომ ნოტარიუსმა ხელშეკრულების ტექსტი მისთვის გასაგებ ენაზე აუხსნა მას.

„ნოტარიატის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად სანოტარო მოქმედებას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში

ასრულებს ნოტარიუსი ფიზიკური ან იურიდიული პირის თხოვნით და მას აქვს იურიდიული შედეგი. სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა.

ამავე კანონის 48-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად სანოტარო მოქმედების შესრულების დროს ნოტარიუსი და სხვა თანამდებობის პირი, რომლებიც სანოტარო მოქმედებას ასრულებენ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების მიხედვით ადგენენ იმ პირების ან მათი წარმომადგენლების ვინაობას, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას. კანონით დადგენილ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების დადასტურების დროს ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგების მონაწილე პირთა უფლებამოსილებას და ქმედუნარიანობას, ხოლო 49-ე მუხლის თანახმად 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.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის იმ მტკიცებას, რომ რადგან ნოტარიუსმა წინასწარ შეადგინა ხელშეკრულების პროექტი, მაშინ, როცა არ ჰქონდა განხორციელებული ზემოაღნიშნული მოქმედებები, ხელშეკრულება ბათილია.

„ნოტარიატის შესახებ“ კანონის 50-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად თუ სანოტარო დოკუმენტი შეიცავს სანოტარო მოქმედების მონაწილის ნების გამოვლენას, ნოტარიუსმა დოკუმენტის ხელმოწერამდე უნდა წაუკითხოს მას დოკუმენტის ტექსტი.

სასამართლო სხდომაზე ნოტარიუსმა მართლაც განმარტა, რომ სანოტარო ბიუროში მოამზადა ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც თან ჰქონდა მისამართზე მისვლისას, მაგრამ მხარეებს ხელი არ მოუწერიათ მანამ, სანამ ხელშეკრულებაში მითითებული ყველა მოქმედება არ შეასრულა. ნოტარიუსის განმარტებით, საეჭვო რომ ყოფილიყო რაიმე გარემოება, ხელს არ მოაწერინებდა.

სასამართლოსათვის მთავარია ის გარემოება, რომ ნოტარიუსი დარწმუნდა გამყიდველის ნების ნამდვილობაში, დაადგინა მისი ქმედუნარიანობა და შეამოწმა, ნამდვილად სურდა თუ არა სადავო ხელშეკრულების დადება, ასევე წაუკითხა ხელშეკრულება და დარწმუნდა, რომ მისი შინაარსი გასაგები იყო. არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს იმას, ხელშეკრულების პროექტი წინასწარ მომზადდა თუ არა. მთავარია, რომ ნოტარიუსმა მასზე დაკისრებული ვალდებულება შეასრულა და ნების ნამდვილობის დასადგენად

ხელშეკრულებაში მითითებული ზომები მიიღო. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადგენილად იქნებოდა მიჩნეული, რომ სანოტარო მოქმედებების შესრულების თანმიმდევრობა დარღვეულია, ეს დარღვევა გამოვლენილ ნებას საეჭვოდ არ ხდის. აღსანიშნავია ისიც, რომ „ნოტარიატის შესახებ“ კანონი, საქმიანობის გაადვილებისათვის, სანოტარო აქტის პროექტის წინასწარ მომზადების შესაძლებლობას არ გამორიცხავს.

სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კეთილსინდისიერების პრინციპი დიდ წილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, მიუკერძოებლობას, ობიექტურობას, სამართლიანობასა და სხვ.

სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს: მოპასუხის ახსნა-განმარტებებითა და მოწმეთა ჩვენებებით ირკვევა, რომ ბინის გაყიდვის ინიციატორი თავად გამყიდველი იყო და არა მყიდველი. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დადასტურდა ის გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულებები გამყიდველის ნებას არ შეესაბამებოდა. წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არც ის დასტურდება, რომ გამყიდველი ხელშეკრულების დადების დროს ვერ აცნობიერებდა მისი მოქმედების შედეგებს.

საქართველოს კონსტიტუციითა და „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის შესახებ“ ევროპული კონვენციით აღიარებული საკუთრების უფლება მოიცავს საკუთრების შეუზღუდავად განკარგვის გარანტიასაც. უძრავი ქონების ყოველი ქმედუნარიანი მესაკუთრე თავად იღებს გადაწყვეტილებას, როგორ

განკარგოს მისი კუთვნილი ნივთი და ამ სფეროში კანონმდებლის ან სხვა სუბიექტის ჩარევა დაუშვებელია. უძრავი ნივთის გაყიდვას არ სჭირდება საფუძვლის მითითება და თუ გამყიდველის ნების ნამდვილობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს, სასამართლოს კვლევის საგანი არ არის ხელშეკრულების დადების მოტივები. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი შეზღუდოს ნივთის მესაკუთრის უფლება და ბათილად ცნოს ხელშეკრულება, თუ მიიჩნევს, რომ მას ნივთის გაყიდვა არ სჭირდებოდა. საკუთრების შეუზღუდავად განკარგვის უფლება გულისხმობს იმის შესაძლებლობასაც, რომ მხარემ საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების საწინააღმდეგოდ გაასხვისოს ქონება, თუ ამგვარი გასხვისება მის ნამდვილ ნებას შეესაბამება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნასყიდობა, ჩუქებისგან განსხვავებით, უსასყიდლო გარიგება არ არის და კანონმდებელი არ იცავს გამყიდველს იმ შემთხვევაში, თუ ის, ნივთის გაყიდვის გამო, საცხოვრებლის გარეშე დარჩება ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ან გაუქმების შესაძლებლობით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის რაიმე საფუძველი არ არსებობს, შესაბამისად მხარეების მოთხოვნები უსაფუძვლოა.

6.5 სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე და განმარტავს, რომ აღნიშნული მუხლი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

სასამართლო არ არის ვალდებული, დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები ან შეაფასოს მხარეთა ის მოსაზრებები, რომლებსაც დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

სასამართლო ასევე არ აფასებს მხარეთა იმ სამართლებრივ მოსაზრებებს, რომლებსაც დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობა არ აქვს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე

განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა.

რადგან ძირითადი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟის სახით 2160 ლარი, აღნიშნული თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ასევე არ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი - მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟის სახით 2626 ლარი, აღნიშნული თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. მოცემულ საქმეზე სასამართლოს არ გამოუყენებია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე -3, მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.მოსარჩელის (ძირითად სარჩელზე) გ-----ის სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

ა-----ის და გ-----ის შეგებებული სარჩელი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების #1----- ბათილობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2 160.00 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

2.მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელით) – ა-----ის, გ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2 626.00 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

3.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის: ქ.ახალქალაქი, მ.მაშტოცის ქუჩა N110), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან – 14 დღის ვადაში.

4.გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან, არა უადრეს – 20 (ოცი) და არა უგვიანეს – 30 (ოცდაათი) დღისა, გამოცხადდეს ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან – 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ოგანესიან

ანაიტ