



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

8 ნოემბერი 2019 წელი
ისი

თბი—

შესავალი ნაწი—ი

**თბი—ისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თინათინ ეცადაშვი—ი
სხდომის მდივანი ნატო ხელაშვი—ი**

მოსარჩელე— შა--ლ უტ----ი

წარმომადგენლები— ცი-----ე, მა-----ი

მოპასუხე — გე-----ე უტ----ი

წარმომადგენელი — გი-----ე

თარჯიმანი— ხა-----ე, მა-----ა, ირ-----ე

დავის საგანი — გარიგების ბათი—ად ცნობა, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აღწერი—ობითი ნაწი—ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათი—ად იქნეს ცნობი—ი შა--ლ უტ----ს და გე-----ე უტ----ს შორის 2017 წლის 31 აგვისტოს დადებული უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულება და აღდგენი—იქნეს პირვანდელი მდგომარეობა.

(დაზუსტებული სარჩელი, ს.ფ 167-183; მოსარჩელემ ხელშეშლის აღკვეთის ნაწი—ში სასარჩელო მოთხოვნა გაიხმო, 30.09.2019 წ, სხდომის ოქმი, 14:51:10წთ)

სარჩელის საფუძვლები:

შა--ლ უტ----ი და გე-----ე უტ----ი არიან ძმები. მოპასუხემ გარდაცვლი—ი მშობლების

კუთვნი—ი ქონებები ფაქტობრივი ფლობით ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დაირეგისტრირა საკუთრებაში ისე, რომ გათვალისწინებული არ ყოფი—ა მოსარჩელის ინტერსები. დადაბულობის თავიდან არიდების მიზნით, მოსარჩელემ, მემკვიდრის უფლებების რეალიზაციის გარეშე მოახდინა სამკვიდრო ქონების მთლიანი მასის 1/2 ნაწი—ის მოპასუხისგან შესყიდვა.

2007 წლის 5 მარტს მხარეები საჯარო რეესტრში აღირიცხნენ ქონებების მესაკუთრედ. 2017 წლის 31 აგვისტოს კი რეალურად მოხდა გა--ჯვნა, რომელიც დაიდო მოტყუებით, რადგან გარიგების დადების მომენტში მოსარჩელეს მისთვის გასაგებ ენაზე (რუსულ ენაზე) არ განემარტა ხელშეკრულების შინაარსი და ვერ გააცნობიერა, რომ ქონების გაყოფა მოხდა არასამართლიანად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ნაწი—ის შესაბა--სად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსარჩელე არ დადებდა ასეთ გარიგებას, რადგანაც მისი შინაარსი სრულად ზღუდავს მესაკუთრის ინტერესს და ართმევს გა--ჯვნის შემდგომ მის საკუთრებაში გადასული ქონების სარგებლობისა და გამოყენების უფლებას.

ქონების გაყოფის არამართლობიერება დადასტურებულია ლ. სა-----
-----ი ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზით, რომლის მიხედვით შა--ლ უტ---ის საკუთრებაშია 2 უძრავი ქონება (ს/კ 0-----
---), ხოლო მოპასუხის საკუთრებაში ასევე ორი უძრავი ქონება (ს/კ 0-----
-----), ხოლო ნაკვეთი ს/კოდით 0----- საზიაროა და იყოფა ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრეთა კუთვნი—ი ფართობების შესაბა--სად. ნაკვეთებს 0----- 0----- და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს გააჩნიათ გასავლელი საჯარო გზასთან, ხოლო ნაკვეთი 0-----, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს, ყველა მხრიდან იზოლირებულია და გასავლელი საჯარო გზასთან არ გააჩნია. გარდა ა--სა, აღნიშნულ მიწაზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობები არ არის დაკავშირებული საქალაქო წყალგაყვანი—ობის, საკანალიზაციო, აირმომარაგების და ელექტრომომარაგების ქსელებთან იზოლირების გამო.

მოსარჩელემ დარღვეული უფლების შესახებ შეიტყო მას შემდეგ, რაც მოპასუხემ ამოაშენა კედელი და გადაუკეტა საცხოვრებელ სახლში შესასვლელი გზა. მოპასუხემ არ დაუთმო საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კუთვნი—ი მაღაზიები და არ შეუშვა სარდაფში, რომელიც მისი სახლის საძირკვლის ფარგლებშია განთავსებული. ამდენად, შეუძლებელია მთლიანი სახლით სარგებლობა.

ლ. ს-----ს საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, 2017 წელს დარეგისტრირებული 481 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც დღეის მდგომარეობით გა--ჯნულია 5 ნაწი—ად, ორი ნაკვეთი 0-----
სულ 181. კვ.მ წარმოადგენს მოპასუხის საკუთრებას. ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთი

არის მოსარჩელის საკუთრება ფართით 125 კვ.მ, რაც 56 კვ.მ-ით ნაკლებია მოპასუხის მიწის ნაკვეთის ფართზე, ხოლო ორი ნაკვეთი 0----- და 0-----
- სულ ჯამში შეადგენს 175 კვ.მ-ს, რომელიც არის მხარეების თანასაკუთრება.

საჯარო რეესტრში მომზადებული საკადასტრო გეგმების მიხედვით, მოპასუხის საკუთრებაში არსებული შენობების განაშენიანების ფართი შეადგენს 117 კვ.მ-ს, ხოლო მოსარჩელის 40.66 კვ.მ-ს, რაც 76.67 კვ.მ-ით ნაკლებია მოპასუხის საკუთრებაში არსებული შენობების განაშენიანების ფართზე. მხარეთა საერთო საკუთრების ნაკვეთებში მდებარე შენობების განაშენიანების ფართი შეადგენს 164.22 კვ.მ-ს.

ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების გა--ჯვნის შესახებ გარიგება დადებულია მოტყუებით, იგი იმავდროულად არის მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგება. მოსარჩელე ვერ სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული ქონებით და საქართველოში ყოფნის პერიოდში ცხოვრობს სასტუმროში.

საქმის განხილვისას მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სადავო ხელშეკრულების დადებამდე კომუნიკაცია ჰქონდა მოპასუხესთან, რის შემდგომაც მას ჩამოუყალიბდა რწმენა, რომ გა--ჯვნა მოხდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

მოსარჩელის განმარტებით, 50 წელია საქართველოში არ უცხოვრია და სისტემატურად არ უწევს ქართულ ენაზე საუბარი. შესაბამისად, გარიგების დადებისას არ ჰქონდა შესაძლებლობა ხელშეკრულების ტექნიკურ მხარეებში გარკვევის. უძრავი ქონების გა--ჯვნა მოხდა ისე, რომ სახლის ქვეშ არსებული სარდაფი არ მიეკუთვნა, ასევე ხელი არ მიუწვდება კომინიკაციებთან. ნდობის გამო არ ეგონა, რომ გა--ჯვნა მოხდებოდა არაპროპორციულად და არასამართლიანად. მოსარჩელე დამატებით აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების შინაარს არ გაცნობია და ხელმოწერა დააფიქსირა ავტომატურად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე წარმოდგენი--ი შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს უსაფუძვლობის გამო.

შესაგებლის საფუძვლები:

გე-----ე უტ-----მა მიიღო დედის დანატოვარი მემკვიდრეობა სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე 2001 წლის 11 მაისს. მოსარჩელემ მემკვიდრეობა არ მიუღია არც სანოტარო წესით და არც ფაქტობრივი ფლობით. მიუხედავად აღნიშნულისა, რადგან მოგვიანებით პრეტენზია განაცხადა დედის დანატოვარ სამკვიდროზე მოპასუხემ 2005 წლის 9 სექტემბერს გაუფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა მას არავითარი თანხა არ გადაუხდია. გე-----ე უტ-----მა შექმნი--ი

მდგომარეობიდან გამომდინარე, მას დაურეგისტრირა გარკვეული რაოდენობის ფართი უსასყიდლოდ.

რაც შეეხება სადავო ხელშეკრულებას, იგი დადებულია კანონის სრული დაცვით. მოსარჩელე არ საჭიროებდა რუსულ ენაზე ხელშეკრულების შინაარსის განმარტებას, რადგან კარგად იცის ქართული ენა. მას საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების გაფორმებისას არ მოუთხოვია თარჯიმნის მომსახურება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2001 წლის 11 მაისს კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე გე-----ე უტ----მა მემკვიდრეობით მიიღო გარდაცვლილი—ი დედის ბაიაზი უტ----ის სამკვიდრო ქონების 1/2 ნაწილი—ი საცხოვრებელი სახლი მდებარე: თბილისი, ჯა-----ს ქ #2-. აღნიშნულის საფუძველზე გე-----ე უტ----მა საჯარო რეესტრში მოხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა (ს.ფ 156)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა (ს.ფ 2--29)

3.1.2. 2005 წლის 9 სექტემბერს შა--ლ უტ----ს და გე-----ე უტ----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შა--ლ უტ----მა 10 000 ლარის გადახდის სანაცვლოდ იყიდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ჯა-----ს ქ #2-. 1/2 ნაწილი—ი გე-----ე უტ----ის საკუთრებიდან შენობა-ნაგებობა #1-დან 25.5 კვ.მ, მისი წილის მიწის ნაკვეთთან, შენობა-ნაგებობა #2, 20 კვ.მ მის წილის ნაკვეთთან ერთად. მიწის ნაკვეთი 203 კვ.მ შენობა-ნაგებობა #6 და #11. დარჩენილი—ი შენობა-ნაგებობა მის წილის ნაკვეთთან ერთად დარჩა გე-----ე უტ----ის საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთი გე-----ე უტ----ის და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის ფართობით 146.34 კვ.მ (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 1178.5 კვ.მ) აქედან 12 ნაწილი—ი გე-----ე უტ----ის საკუთრება, ხოლო შენობა-ნაგებობები #9, 10, 11 უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე.

ნასყიდობის საგანი იყო 778 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან ¼ ნაწილი—ი. 778 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან და შენობა-ნაგებობიდან გე-----ე უტ----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ½ ნაწილი—ი. ხოლო ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა გე-----ე უტ----ის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან ½ ნაწილი—ი.

საქმეში წარმოდგენილი—ი საკადასტრო რუკის მონაცემების თანახმად, მიწის საერთო ფართი შეადგენს 778 კვ.მ-ს. მოსარგებლეა თა-----ი და გე-----ე უტ----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 19-22)
- საკადასტრო რუკა (ს.ფ.25)
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ.119-124)

3.1.3. დადგენილია, რომ 2005 წლის 9 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეები აღირიცხნენ უძრავი ქონებ(ებ)ის თანამესაკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 30-37)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 31 აგვისტოს შა--ლ უტ---ს და გე-----ე უტ---ს შორის დაიდო უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულება, რომელშიც მხარეებმა გამოთქვეს სურვილი დადონ და ხელი მოაწერონ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციოდ გა--ჯვნის ხელშეკრულებას. უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ჯა-----ს ქ #2- (ს/კ 0-----) წარმოადგენს შა--ლ უტ---ის და გე-----ე უტ---ის თანასაკუთრებას.

ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ ერთი მიწის ნაკვეთი უნდა გაიმიჯნოს და უძრავი ქონება დაფიქსირდეს ხუთ ამონაწერში. მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 481 კვ.მ. გა--ჯვნის შემდეგ 130 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა 1/1, შიდა აზომვით ნახაზზე არსებული 46.98 კვ.მ არის შა--ლ უტ---ის საკუთრება. ხოლო 59.64 კვ.მ და ნახევრადსარდაფი 55.35 კვ.მ გე-----ე უტ---ის საკუთრება. 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა 1/1 19.09 კვ.მ არის შა--ლ უტ---ის საკუთრება, ხოლო 17.58 კვ.მ გე-----ე უტ---ის საკუთრება. 72 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა ნაგებობით 01/1.02/1.03/1 წარმოადგენს გე-----ე უტ---ის საკუთრებას. 109 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე მდგომი შენობა ნაგებობა 01/1 და 02/1 წარმოადგენს გე-----ე უტ---ის საკუთრებას. 125 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე მდგომი შენობა ნაგებობით 01/1 არის შა--ლ უტ---ის საკუთრება.

მხარეებმა განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და პირადად მოაწერეს ხელი გარიგებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულება (ს.ფ 144)

3.2.2. საქმის მასალებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2005 წლის 9 სექტემბერს შა--ლ უტ---ს და გე-----ე უტ---ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც შედგენილია ქართულ ენაზე და მასზე ხელმოწერა მოსარჩელეს დაფიქსირებული აქვს ქართულ ენაზე.

2017 წლის 30 აგვისტოს მხარეებს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულება და წარდგენი—ი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. მოსარჩელემ ქონების გა--ჯვნის შესახებ ნება გამოხატა ხელმოწერით, რომელიც ასახულია ქართულ ენაზე. იმავე დღეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტი—ება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან წარდგენი—ი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გამოკვლევის შედეგად უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულებით არ ირკვეოდა ვის საკუთრებას წარმოადგენდა 72 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N2 და N3. შესაბა--სად წარსადგენი იყო კორექტირებული გა--ჯვნის ხელშეკრულება. 2017 წლის 31 აგვისტოს მხარეებმა ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე წარადგინეს კორექტირებული ხელშეკრულება, სადაც მოსარჩელის ხელმოწერა დაფიქსირებულია არაქართულ ენაზე. კორექტირებულ ხელშეკრულებას თან ერთვის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, სადაც მასში ასახულ ფაქტობრივ მოცემულობას ხელმოწერით ადასტურებს მოსარჩელე.

საქმეში დაცულია 2017 წლის 1 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც შედგენი—ია შა--ლ უტ---ს და ფიზიკურ პირს შორის. აღნიშნული დოკუმენტი ასევე შედგენი—ია ქართულ ენაზე, არ არის ნათარგმნი რუსულ ენაზე და არც თარჯიმნის ხელმოწერა ფიქსირდება მასზე.

საქმის მასალებშია ასევე 2017 წლის 1 სექტემბერს გაცემული მინდობი—ობა, სადაც მა-----ს შა--ლ უტ---ი ანიჭებს გარკვეულ უფლებამოსი—ებებს, რომელიც დაკავშირებულია სახელმწიფო, ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირებთან მისი უფლებების წარმომადგენლის მეშვეობით განხორციელებასთან. მოცემულ შემთხვევაშიც, მინდობი—ობა შედგენი—ია ქართულ ენაზე და მოსარჩელეს ხელმოწერა შესრულებული აქვს ამავე ენაზე.

წარმოდგენი—ი სარჩელით შა--ლ უტ---მა სადავოდ გახადა გარიგების იურიდიული ძალა, იმ დასაბუთებით, რომ გარიგების დადებისას მან არ იცოდა ქართული ენა და საჯარო რეესტრში გარიგების რეგისტრაციის წარდგენისას არ განემარტა ხელშეკრულების შინაარსი. იგი იმედოვნებდა, რომ მოპასუხესთან არსებული კომუნიკაციის შედეგად ქონება გაიმიჯნებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წინამდებარე გადაწყვეტი—ებით მსჯელობის საგანს წარმოადგენს 2017 წლის 31 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულების ნამდვი—ობა. გარიგების დროს შექმლო თუ არა მოსარჩელეს ნების გამოვლენა ქართულ ენაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწი—ის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე

მუხლის მე-2 ნაწი—ის შესაბა--სად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერი—ობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბა--სად, ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ვალდებულება აკისრია მხარეს, რომელიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებს აღნიშნულ გარემოებას.

განსახი—ველ შემთხვევაში საქმისთვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებების გამორკვევის მიზნით, სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულ იქნენ მა----- და ჩი-----ი.

მა-----ის ჩვენებით, წლების განმავლობაში საქმიან ურთიერთობაში იმყოფებოდა გე-----ე უტ-----თან. მისი მეშვეობით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაიცნო შა--ლ უტ-----იც, რათა დახმარებოდა საბუღალტრო საქმიანობის განხორციელებაში. მოსარჩელეს ასევე დაეხმარა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებაში და ხელშეკრულება შეისწავლეს ერთად. შა--ლ უტ-----ი გაეცნო იჯარის ხელშეკრულებას და თანხმობა განაცხადა გარიგების დადებაზე. მოწმის ჩვენებით, შა--ლ უტ-----ს მომსახურება გაუწვია საგადასახადო ორგანოში ფიზიკურ პირად რეგისტრაციაშიც. ამასთან, გაუფორმა მინდობი—ობა შემდგომი საქმიანობის გასაგრძელებლად, რადგან შა--ლი არ იმყოფებოდა საქართველოში. მოწმემ აღნიშნა, რომ შა--ლ უტ-----ი ჩვეულებრივად საუბრობს ქართულ ენაზე. მინდობი—ობის შედგენისას იგი გაეცნო მის შინაარსს. ქართულად საუბრისას თავისუფლად შეუძლია ფაქტების და მოვლენების აღქმა. ძმებს შორის ცუდი ურთიერთობა არ შეუმჩნევია. სადავო ხელშეკრულების შედგენას მოწმე არ დასწრებია.

მოწმე ჩი-----ი არის შა--ლ უტ-----ის და გე-----ე უტ-----ის და.

მოწმის ჩვენებით, მისმა ძმამ შა--ლ უტ-----მა, ძმას გე-----ე უტ-----ს მოსთხოვა დედის სამკვიდრო ქონებიდან მისი წი—ი. ძმებს შორის შედგა მოლაპარაკება და შა--ლს გადაეცა ქონების ნახევარი. მან ასევე მოითხოვა მაღაზია და შესასვლელი გზით სარგებლობა. მოპასუხემ გადასცა მაღაზია იმ პირობით, რომ მისი შესასვლელი უნდა ყოფი—იყო მაღაზიიდან. ამ პირობაზე ისინი დაახლოებით 12-13 წლის წინ შეთანხმდნენ და ა--ს შემდგომ შა--ლი გაემგზავრა რუსეთში. როდესაც დაბრუნდა საქართველოში მან მოითხოვა გზა, რაზეც ძმებს შორის მოხდა კონფლიქტი და შა--ლი გახდა შეუძლოდ. სა-- დღის შემდგომ ისინი წავიდნენ საჯარო რეეტრში მაღაზიის გადასაფორმებლად.

მოწმის განმარტებით, ერთმანეთთან საკომუნიკაციოდ იყენებენ რუსულ ენას, თუმცა შა--ლს ქართული ესმის, წერა-კითხვა შეუძლია თუ არა ქართულად

ზუსტად არ იცის. როდესაც ისინი იმყოფებოდნენ დასთან-სედასთან მათ ისაუბრეს ნახაზებთან დაკავშირებით. ქონების გა--ჯვნასთან დაკავშირებით მოსულები იყვნენ ამზომველები ბიუროდან. ამ პროცესს ესწრებოდა ორივე მხარე. მოწმემ განმარტა, რომ როგორც მისთვის ცნობი—ია ნახაზის მიხედვით შა--ლი სახლში შესასვლელი გზა უნდა ყოფი—იყო მაღაზიიდან. აღნიშნული ფართი გე-----ემ მისცა გზის ნაცვლად.

საქმეზე დადგენი—ი ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებების და მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგია. წარმოდგენი—ი მტკიცებულებები, მოწმეთა ჩვენებების ინდივიდუალური და ერთობლივი ანალიზი ცალსახად ადასტურებს მოსარჩელის ქართული ენის საბაზისო, ხელშეკრულების შინაარსის გაგებისათვის საჭირო და საკმარის დონეზე ცოდნის ფაქტს. ამასთან საგულისხმოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მხარეები წინასწარ იყვნენ შეთანხმებულები გარიგების შინაარსზე, რაც აისახა კიდევ აზომვით ნახაზებში.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ სადავო პერიოდში საქმეში არსებული ყველა დოკუმენტი შედგენი—ია ქართულ ენაზე და მოსარჩელე ამ ფორმით ავლენდა ნებას კონკრეტულ საკითხთან მიმართებაში. დადგენი—ია, რომ წარმოდგენი—ი დოკუმენტების შედგენისას მოსარჩელეს არ მოუთხოვია თარჯიმანი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის განმარტება ქართული ენის არცოდნის შესახებ არ არის სარწმუნო და ვერ იქნება გაზიარებული. მეტიც, საქმეზე არ არის წარმოდგენი—ი რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებს, რომ მოსარჩელისთვის ცნობი—ი არ იყო ხელშეკრულების პირობები და ის ხელშეკრულების დადებისას მოაწყუა მოპასუხემ ან შეცდომაში შეიყვანა, ამასთან, არ დგინდება, რომ მისთვის, ქართული ენის არცოდნის გამო, უცნობი იყო ხელშეკრულების შინაარსი. სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელემ ვერ შეძლო სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებებით სადავო გარიგებების ხელმოწერის დროისათვის ქართული ენის არცოდნის ფაქტის დადასტურება, კერძოდ, მან ვერ დაამტკიცა, რომ არ ფლობდა ქართულს, რომ მან გარიგების შინაარსის გაგება ვერ შეძლო.

სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ იმ დოკუმენტის ხელმოწერა, რომელშიც აღწერი—ი იყო მის მიერ გამოვლენი—ი ნების შინაარსი, რის შესახებაც იგი, მისივე განმარტებით, ინფორმირებული არ ყოფი—ა, გამოვლენი—ი ნების ბათი—ობის წინაპირობად ვერ განიხი—ება, ვინაიდან მოსარჩელეს ჰქონდა დოკუმენტის შინაარსის გაცნობის შესაძლებლობა და დიდი ალბათობით, გაეცნო კიდევ, ხოლო, თუ დავუშვებთ, რომ იგი მართლაც არ გასცნობია გარიგების შინაარსს და ისე მოაწერა ხელი, იგი წარმოადგენს მისი მხრიდან უხეშ გაუფრთხი—ებლობას, რომელიც ვერ დაედება საფუძვლად სადავო გარიგების ბათი—ობას.

თბი—ისის სააპელაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეში აღნიშნა, რომ ნების იმგვარი წინდაუხედავი გამოვლენა, როდესაც პირი ისე აწერს ხელს მინდობი—ობას, რომ არ ეცნობა მის შინაარსს, შეცი—ების უფლებას გამორიცხავს. უფრო მეტიც, ნების ამგვარი გამოვლენა არ იმსახურებს სამართლებრივ დაცვას. ამასთან, პალატამ გაიზიარა გე—ული სამართლის მიდგომა ენის არმცოდნე უცხოელთან დაკავშირებით, რომლის თანახმადაც „შეცდომის გამო შეცი—ება გამოირიცხება იმ შემთხვევებში, როდესაც ენის არმცოდნე უცხოელი დოკუმენტის ტექსტს ვერ გაიგებს და ისე მოაწერს ხელს, თუმცა, ზუსტად იცის, რომ დოკუმენტი შესაძლოა ცდებოდეს შინაარსის მიმართ მის წარმოდგენას; იგივე წესი მოქმედებს ასევე ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების მიმართ, როდესაც ის შედგენი—ია მხარისთვის უცხო ენაზე, ხოლო მხარე, ენის უცოდინრობის მიუხედავად, გაცნობიერებულად არ ინტერესდება მისი შინაარსით და აწერს ხელს“. (საქმე #2ბ/6025-18)

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მიერ საქმის არსებითი განხი—ვის დროს მითითებულ გარემოებას, მასზედ, რომ 2017 წლის 30 აგვისტოს ქართულ ენაზე შესრულებული ხელმოწერა არ ეკუთვნის მას, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწი—ის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფი—ა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელის მიერ აღნიშნულ გარემოებაზე მითითება წარმოადგენს ახალ გარემოებას, რის თაობაზეც არც სარჩელში და არც მოსამზადებელ სხდომაზე არ მიუთითებია, რის გამოც აღნიშნული სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 19-22)
- უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულებები (ს.ფ 143-144)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ 148-152)
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ 226-227)
- სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ გადაწყვეტი—ება (ს.ფ 228)
- მინდობი—ობა (ს.ფ 2-1)
- მოწმეთა ჩვენებები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2.3. სასამართლომ დადგენი—ად მიიჩნია, რომ საკადასტრო ერთეულების მიჯნაზე აღმართული კედლის დემონტაჟი განხორციელდა მოცემული საქმის განხი—ვის პერიოდში.

სასამართლომ ასევე დადგენი—ად მიიჩნია, რომ ლე--- ს-----ს ს-----
----- 2018 წლის 26 იანვრის დასკვნა და შპს „ჯო-----
-----ის“ წერი—ი ცალსახად მიუთითებს კომუნიკაციების საკონტაქტო ქსელთან დაერთების შესაძლებლობაზე სათანადოდ დამუშავებული პროექტის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)
- ლე--- ს-----ს ს----- 2018 წლის 26 იანვრის დასკვნა (ს.ფ. 44-72)
- და შპს „ჯო-----ის“ წერი—ი (ს.ფ. 229)

სამოტივაციო ნაწი—ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხი—ა შა--ლ უტ---ის სასარჩელო მოთხოვნები, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ იგი არ უნდა დაკმაყოფი—დეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 219- მუხლები;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე8, 50-ე, 54-ე, 81-ე, 82-ე, 319-ე, 327-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწი—ის მიხედვით, 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 მათ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი,

ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ. ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენი—ი ნება შეესაბამება მის ნამდვი—ნებას.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწი—ების მიხედვით, „ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საა—სოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“. ხელშეკრულება მხარეთა შეთანხმების შედეგია, რომელიც მხარეთა თანმხვედრი **ნების გამოვლენას** გულისხმობს. მნიშვნელოვანია, რომ ის სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც მხარეები ცდი—ობენ, შესაძლოა მხოლოდ კონსენსუსის შედეგად დადგეს. სამართლებრივი შედეგი მხარეებს შორის შეიძლება მოიაზრებდეს, როგორც ახალი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობას, ისე არსებული უფლება-მოვალეობების შეცვლას ან შეწყვეტას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამა თუ იმ სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის საჭიროა პირის მიერ შესაბამ—სი ნამდვი—ი ნების გამოვლენა. **ზეპირი ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, წერი—ობითი გარიგების დადებისას მხარეები საკუთარი ნების ნამდვი—ობას ადასტურებენ შესაბამ—ს ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის გზით. კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით შედგენი—ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელის მოწერა წარმოქმნის ლეგიტიმურ ვარაუდს, რომ მხარე გაეცნო გარიგების შინაარსს და სურს ადეკვატური სამართლებრივი შედეგის დადგომა. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ადასტურებენ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღების სურვი—სა და მზაობას, რაც ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს.** (საქმე №ას-272-272-2018).

სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უმრავლესობას. ადა—ანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ნება ვლინდება ყველგან, თუმცა ყოველი მათგანი სამართლებრივ შედეგს როდი იწვევს; რადგან სამართალი ნების გამოვლენას ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი განსაზღვრულ პირობებს უნდა აკმაყოფი—ებდეს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო, მეორე მხრივ კი - ფორმალური წინაპირობები. პირველში პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა) იგულისხმება,

ხოლო მეორეში - ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების **გამოვლენის ნამდვი-ობას უწოდებს**. იმისათვის, რომ ნების გამოვლენას შედეგი მოჰყვეს, აუცი-ებელია გამოვლენი—ი ნება იყოს ნამდვი—ი, ანუ ნების გამომვლენს, ასაკის გამო, გაცნობიერებული უნდა ჰქონდეს საკუთარი ნების შედეგი და, მეორე მხრივ, მისი ჯანმრთელობა ნების გამოვლენის აღქმის შესაძლებლობას უნდა უქმნიდეს.

2017 წლის 31 აგვისტოს შა--ლ უტ---ს და გე-----ე უტ---ს შორის დაიდო უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულება, რომელშიც მხარეებმა გამოთქვეს სურვი—ი დადონ და ხელი მოაწერონ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციოდ გა--ჯვნის ხელშეკრულებას. **მხარეებმა იქვე განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და პირადად მოაწერეს ხელი გარიგებას.**

მიუხედავად აღნიშნულისა, მოსარჩელე სადავოდ მიიჩნევს წინამდებარე გარიგებას და განმარტავს, რომ მოპასუხემ იგი მოატყუა, ვინაიდან ქონების ფაქტობრივი გა--ჯვნა უნდა მომხდარიყო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოტყუებით დადებული გარიგების ბათი—ად ცნობის საკითხს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 81-82-ე მუხლები, რომელთა თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსი—ია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათი—ობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათი—ობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთი—სინდისიერად. მოტყუებით დადებული გარიგების ბათი—ად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ მეორე მხარისათვის ზიანის მიყენებას.

კანონის მითითებული დანაწესის შესაბა--სად, მოტყუების საფუძველით გარიგების ბათი—ობისათვის აუცი—ებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება.

მოტყუების დროს პირს შექმნი—ი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვი—ი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადა--ანში არანამდვი—ი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადა--ანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვი—ი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა. შესაბა--სად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა

უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადა--ანის მოცუება უნდა იყოს შესაძლებელი (იხ. სუსგ №ას-182-171-2014, 16 ივნისი, 2014 წელი; №ას-1117-1051-2015, 20 იანვარი, 2016 წელი).

ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაქტის მიერ გამოვლენი—ი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ა--ტომ მხედველობაში არ უნდა იქნას მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთი—სინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან. შესაბა--სად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენი—ი ნება შეესაბამება მის ნამდვი— ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენი— იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენი—ი ნების ნამდვი—ი ნებისადმი შესაბა--სობას გამორიცხავს. მაგალითად, პირის ქმედუნარიობა, სულიერი აშლი—ობა, ფსიქიკური, ფიზიკური იძულება, მოცუება, და ა.შ. ეს ისეთი გარემოებებია, როდესაც პირი მოკლებულია შესაძლებლობას, მართოს ნების გამოხატვის ფორმები. როდესაც პირს შეზღუდული აქვს ე.წ. „მოქმედების ნება“, ანუ ასეთ ვითარებაში იგულისხმება, რომ დაუძლეველ გარემოებათა გამო, პირი იმ ნებას გამოხატავს, რომელიც მის ნამდვი— ნებას არ შეესაბამება (სულიერი ავადმყოფობა) ან პირი გამოხატავს სხვა პირის და არა თავის რეალურ ნებას (მოცუება, იძულება და ა.შ.). ასეთ შემთხვევაში, ნების გამომვლენი, რაღა თქმა უნდა, დაცული უნდა იყოს გამოვლენი—ი არანამდვი—ი ნების თანამდევნი შედეგებისგან.

ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი მოცუების გამო გარიგების ბათი—ობას ითვალისწინებს იმ შემთხვევაში, **როდესაც არანამდვი—ი ნების ფორმირება მოცუების საფუძველზე განხორციელდა და არა ნდობით გამოწვეული უხეში გაუფრთხი—ებლობის გამო.** გარიგების წერი—ობითი 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 დადგენი—ი წესით ნების გამოვლენისას - ხელშეკრულების ხელმოწერისას ივარაუდება, რომ მისთვის ცნობი—ია ამ ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე ივარაუდება, რომ პირი აცნობიერებს ხელმოწერით გამოხატული ნების სამართლებრივ შედეგს.**

სასამართლოს დადგენი—ად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის უძრავი ქონების გა--ჯვნის ხელშეკრულება მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსი—ი პირის

(საჯარო რეესტრის თანამშრომლის) თანდასწრებით დაიდო. ასეთ ვითარებაში ივარაუდება, რომ ნების გამოვლენისა და ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის დროს მოსარჩელეს ჰქონდა შესაძლებლობა, გასცნობოდა იმ დოკუმენტის შინაარსს, რომელსაც ხელს აწერდა, ხოლო საწინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთი მის მხარეზე გადადის. მოსარჩელემ ვერ მიუთითა ისეთ ობიექტურ გარემოებაზე/ვითარებაზე, რის გამოც, მიუხედავად ობიექტური განსჯისა, მოტყუვდა/ნამდვი—ი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა წაერთვა. მან ვერ განმარტა საჯარო უფლებამოსი—ების განმახორციელებელ მარეგისტრირებელ ორგანოში რატომ არ ისარგებლა თარჯიმნის მომსახურებით, ან რა ობიექტური ვითარება შექმნა მოპასუხემ, რამაც მოსარჩელეს ხელი შეუშალა სასურველი ნების გამოვლენაში. ფაქტის დასადასტურებლად მოსარჩელემ მიუთითა ქართული ენის უცოდინარობაზე, თუმცა საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მან გარიგებაზე ხელმოწერისას განაცხადა პრეტენზია ქართული ენის არცოდნასთან დაკავშირებით. უფრო მეტიც, საქმის მასალებში დაცული დოკუმენტებით ირკვევა, რომ მოსარჩელეს სხვა დროსაც აქვს გამოხატული ხელშეკრულების დადების ნება ქართულ ენაზე. **(3.2.2. ფაქტობრივი გარემოება)**

მოსარჩელე სადავო გარიგებას მიიჩნევს კანონსაწინააღმდეგო და ამორალურ გარიგებად, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ქონების გაყოფა მოხდა არამართლზომიერად, რაც მისი მოსაზრებით ადასტურებს სსიპ ლ. სა-----
-----ი ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზით.

სასამართლო განმარტავს, რომ „სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბა--სად, 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 ბათი—ობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცი—ება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთხელ განმარტა, რომ ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთი—სინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხი—ავს. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწი—ის შესაბა--სად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწი—ენი ვალდებული არიან კეთი—სინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კეთი—სინდისიერების პრინციპი დიდ წი—ად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. კეთი—სინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას,

მიუკერძოებლობას, ობიექტურობას, სამართლიანობასა და სხვა. კეთილ-სინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. გარიგების მართლსაწინააღმდეგობისა და **ამორალურობის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა მხარეთა ნებას ენიჭება**, თუმცა, აუცილებელი არ არის მხარეთა ნება თანხვედრი იყოს, ანუ გარიგების დადების ამორალური და მართლსაწინააღმდეგო მოტივი და მიზანი ორივე მხარეს ამოძრავებდეს. გარიგების ამორალურად და მართლსაწინააღმდეგოდ მიჩნევის მიზნებისათვის გარიგების ერთ-ერთი მხარის არამართლზომიერი, ამორალური განზრახვაც საკმარისია. სამართალურთიერთობის საფუძველი მორალურად ყოველთვის გამართლებული უნდა იყოს. აღნიშნული პრინციპი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ისეთი სამართალურთიერთობის არსებობისას, როდესაც ამავე ურთიერთობის მხარეებს შორის ნდობისა და კეთილ-სინდისიერების სტანდარტი მაღალია.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს გარიგების ბათილობის რამდენიმე სახეს, რომელიც პირობითად, შეიძლება ორ ჯგუფად დაიყოს. ესენია უცილობდ ბათილი და საცილობდ გარიგებები. როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში გარიგების იურიდიულ ძალომოსილებას კონტრაქტის ნების ნამდვილობა განაპირობებს. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი ადგენს ზოგად სტანდარტს უცილობდ ბათილი გარიგებებისა და ამოსავალ დებულებად მიიჩნევს მის კანონთან, საზოგადოებრივ წესრიგთან ან ზნეობის ნორმებთან წინააღმდეგობრიობას. კანონსაწინააღმდეგო გარიგების შემთხვევაში, დამფუძნებელ ნორმად გვევლინება კანონის ის იმპერატიული დათქმები, რომლებიც კრძალავენ ამა თუ იმ შინაარსის შეთანხმებას, ხოლო საჯარო წესრიგისა და/ან ზნეობის საწინააღმდეგოდ გარიგების მიჩნევა შეფასების საგანს წარმოადგენს და სამართლის დოქტრინაში განვითარებული მოსაზრების თანახმად, იგი სამოქალაქო პრუნვის ფუნდამენტურ პრინციპებთან შეუსაბამო უნდა იყოს, რაც შეეხება **ამორალურ გარიგებას**, ამგვარად მიიჩნევა ყველა ის გარიგება, რომელიც არსებითად არღვევს ერთ-ერთი მხარის ინტერესებს და არათანაბარ პირობებში აყენებს მას. სამართლებრივი ძალის არმქონე გარიგებათა მეორე ჯგუფს, როგორც აღინიშნა, საცილობდ გარიგებები მიეკუთვნება (იხ. სკ-ის 72-ე-89-ე მუხლები), რომლებსაც ასევე ნების ნაკლი გააჩნიათ (შეცდომა, იძულება, მოტყუება), თუმცა, კანონით განსაზღვრულ ვადაში უფლებამოსილი პირის მხრიდან შეუცილებლობა მათ ნამდვილად აქცევს და შესაბამისი შესრულების მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს. განვითარებული სამართლებრივი მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლო კვლავ განმეორდება და აღნიშნავს, რომ სადავო გარიგება მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგია და მასში არ იკვეთება კანონსაწინააღმდეგო და ამორალური ხასიათი. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ დასახელებული გარემოებები ქონების არამართლზომიერად გაყოფასთან დაკავშირებით საფუძვლად ვერ დაედება კანონიერ გარიგების ბათილობას. სადავო ხელშეკრულება და მასში გაწერილი თითოეული პუნქტი წარმოადგენს კანონსშესაბამის და არ იკვეთება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური

პრინციპების დარღვევა.

როგორც სასამართლომ განსაზღვრა შა--ლ უტ---ის მიერ გასაჩივრებული გარიგება კანონიერია და შესაბა--სად უძრავი ქონების გა--ჯვნა მოხდა მხარეთა მიერ გამოვლენი--ი ნების პირობებში ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, რამაც ასახვა ჰპოვა 20117 წლის 27 და 29 ივლისის აზომვით ნახაზებში, რომელიც საფუძვლად დაედო სადავო გა--ჯვნის ხელშეკრულებას. მითითებული აზომვითი ნახაზები ხელმოწერი--ია შესაბა--სი წი--ის პოტენციური მესაკუთეების მიერ, შესაბა--სი საკადასტრო ერთეულების გათვალისწინებით. ამავე მსჯელობის თანახმად, აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია სასარჩელო მოთხოვნა კანონიერი გარიგების შედეგად გა--ჯნული ქონების პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენასთან დაკავშირებით და სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწი--შიც არ ექვემდებარება დაკმაყოფი--ებას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწი--ის პირველი წინადადებით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფი--და მოსარჩელის მიერ გადახდი--ი სახელმწიფო ბაჟი 726 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდი--ად.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფი--ებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტი--ებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც გასაჩივრდება ამ გადაწყვეტი--ების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენი--ი წესით. გამომდინარე იქიდან, რომ რომ სარჩელი არ დაკმაყოფი--და უნდა გაუქმდეს თბი--ისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც გე-----ე უტ---ს (3/6 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების, მდებარე: ქალაქი თბი--ისი, ქუჩა ჯა----- N2-, ს/კ 0-----, ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 109.00 კვ.მ; ქალაქი თბი--ისი, ქუჩა ჯა----- N2-, ს/კ 0----- ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 72.00 კვ.მ; ქალაქი თბი--ისი, ქუჩა ჯა----- N2-, ს/კ 0-----, ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 130.00 კვ.მ; ქალაქი თბი--ისი, ქუჩა ჯა-----, N2- ს/კ 0----- ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 45.00 კვ.მ გასხვისება, გაქირავება და იპოთეკით დატვირთვა;

სარეზოლუციო ნაწი—ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-250, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. შა--ლი უტ---ის სარჩელი არ დაკმაყოფი—დეს;
2. გაუქმდეს თბი—ისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც გე-----ე უტ---ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების, მდებარე: ქალაქი თბი—ისი, ქუჩა ჯა----- N2-, ს/კ 0-----, ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 109.00 კვ.მ; ქალაქი თბი—ისი, ქუჩა ჯა----- N2-, ს/კ 0----- ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 72.00კვ.მ; ქალაქი თბი—ისი, ქუჩა ჯა----- N2-, ს/კ 0-----, ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 130.00 კვ.მ; ქალაქი თბი—ისი, ქუჩა ჯა-----, N2- ს/კ 0----- ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 45.00 კვ.მ გასხვისება, გაქირავება და იპოთეკით დატვირთვა;
3. გადაწყვეტი—ება შეიძლება გასაჩივრდეს თბი—ისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტი—ების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწი—ის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბი—ისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. გადაწყვეტი—ების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტი—ების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობი—ია გადაწყვეტი—ების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტი—ების სარეზოლუციო ნაწი—ის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბი—ისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტი—ების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტი—ების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თინათინ ეცადაშვი—ი

