

საქმე № 010211417700045047

საქმე №28/5659-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

24 აპრილი, 2018 წელი

თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**თავმჯდომარე ამირან ძაბუნძე
მოსამართლეები: გელა ქირია
ოთარ სიჭინავა
სხდომის მდივანი – ნათია ხოლოაშვილი**

აპელანტი – ვ---- ქ-----ა

წარმომადგენელი – დ----- ჭ-----ი, ჯ---- ჭ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ვ---- ჯ-----ე

წარმომადგენელი - მ----- ნ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება.

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მისი სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულებად აღიარება, სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების დაბრუნება

1. აპელანტის მოთხოვნა – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით ვ---- ქ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2009 წლის 18 ივნისს ვ---- ქ-----ასა და ვ---- ჯ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ვ---- ქ-----ამ ვ---- ჯ-----ეს მიჰყიდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ა-----ის ქ-----.

2.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ვ---- ჯ-----ე.

2.3. ვ---- ქ-----ამ 2009 წლის 18 ივნისს გამოავლინა ნება ანაზღაურების სანაცვლოდ, ვ---- ჯ-----ისათვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის, ხოლო ვ---- ჯ-----ემ გამოავლინა ნება ანაზღაურების სანაცვლოდ, ვ---- ქ-----ას კუთვნილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მიღების შესახებ. შესაბამისად, მხარეთა შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ძირითადად იდება იმ შემთხვევაში, როდესაც სარჩენი არის შრომისუუნარო, ანდა განიცდის მატერიალურ გაჭირვებას და საჭიროებს მოვლას ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმების არსებობაზე, აღნიშნავს, მხოლოდ იმას რომ მას სარჩო უნდა მიეღო ნატურალური სახით. მარჩენალს უნდა გადასცემოდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელსაც ის დაუბრუნებდა თუ ვ---- შეასრულებდა მზრუნველობის ვალდებულებას.

მოსარჩელე გარიგებით გამოვლენილი ნების ნაკლის დასადასტურებლად მიუთითებს მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობაზე, კერძოდ, სმენის პრობლემაზე და ასაკზე.

მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ზემოაღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად წარმოდგენილია ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობა, რომლის შინაარსიდან დგინდება, რომ 2015 წლის 28 მაისს ჩატარებული ა-----ის საფუძველზე, ვ---- ქ-----ას დაუდგინდა დიაგნოზი ნ-----იტი, ს-----ა. ექიმთან მიმართვის თარიღია 2015 წლის 28 მაისი.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები, ასახავს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2009 წლიდან 6 წლის შემდეგ ვ---- ქ-----ას ჯანმრთელობის მდგომარეობას.

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ დგინდება სადავო გარიგების დადების დროისათვის მოსარჩელის ჯანმრთელობის მდგომარეობის გართულება, რომლის არსებობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების წინაპირობა შეიძლება ყოფილიყო.

მოსარჩელის მიერ მატერიალური მდგომარეობის დასადასტურებლად წარმოდგენილია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებიდან არ დგინდება **2008-2009 წლების განმავლობაში ვ--- ქ---ას ქონებრივი მდგომარეობა, რადგან გასული პერიოდის სარეიტინგო ქულებში არ არის ასახული ამ პერიოდში დეკლარაციის შევსებისა და ქულების მინიჭების შესახებ მონაცემები.** ამასთან, მოწმე შ----- ლ-----ას ჩვენების თანახმად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ვ--- ქ---ა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე აქირავებდა ბინას და ყოველთვიურად 300 ლარს იღებდა. ბინის გაქირავებისა და ამ გზით შემოსავლის მიღების ფაქტს ადასტურებს მოწმე მ-----ი. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეთა განმარტებებითა და მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილია, რომ ვ--- ქ---ას აქვს სხვა საცხოვრებელი სახლი, სოფელ ჯ-----ი. ასევე მოწმე გ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ ვ--- ქ---ა ხშირად მიდიოდა სოფელში, ამუშ--ებდა მიწას და მოსავალი ჩამოჰქონდა.

შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ დგინდება, მოსარჩელის მატერიალური გაჭირვება სადავო გარიგების გაფორმების დროისათვის.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების წინაპირობების არარსებობას ადასტურებს ის გარემოებებიც, რომ მოპასუხე ცხოვრობს და მუშაობს ს-----ში, მას ჰყავს ოჯახი. ნატურალური სახით სარჩოს ანაზღაურების შესაძლებლობა მას არ ექნებოდა, მისი შვილი რომელიც ბინაში ცხოვრობდა იყო სტუდენტი და ვ---ც ის უზრუნველყოფდა ვ--- ქ---ას ვ---ც მოვლით და ვ---ც მატერიალურად.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გარდა, საყურადღებოა მოსარჩელე ვ--- ქ---ასა და ვ--- -- ჯ-----ეს შორის ნათესაური კავშირის ფაქტი. ისინი არიან დეიდა -დისშვილი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ დისშვილს რჩენის მორალური ვალდებულება აკისრია მარტოხელა დეიდის წინაშე და რჩენის ვალდებულების აღება ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხის მხრიდან ნაკლებად დამაჯერებელია.

მოწმის სტატუსით დაკითხული მ---ა გ-----ის ჩვენების თანახმად (იხ. სხდომის ოქმი 13.41.11) ვ--- ქ---ას წლების განმავლობაში ჰქონდა სამეზობლო დავები უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, დავა სასამართლოშიც იხილებოდა. საბოლოოდ ვ--- ქ---ას სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიეკუთვნა მხოლოდ ორი ოთახი. ამის შემდეგ, მუდმივად ჰქონდა მეზობლებთან კონფლიქტები, მოსარჩელის საჩივრების გამო ხშირად უწევდათ პოლიციასა და პროკურატურაში ს--რული. მოწმის განმარტებით, 2008 თუ 2009 წელს ზუსტად ვ--- იხსენებს, მოსარჩელე ემუქრებოდა მეზობლებს ეს

სახლი შ---ს-- და ყველას მოგივლითო (საუბარია ვ--- ჯ-----ის შვილზე შ----- ლ-----აზე), მოწმის განმარტებით, დაფეთდნენ და ჩათვალეს, რომ ისევ მთელი სახლი გადაიფორმეს. ყველა მეზობელმა მოილაპარაკა, დახვდნენ შ---ს, რომელმაც უთხრა, რომ მე მხოლოდ ის ვიყიდე, რაც ვ---ს--ო. ის შეპირდა, რომ ყველა საჩივარს გამოიტანდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოწმის ჩვენება დამაჯერებელი და თანმიმდევრულია. აქვე საყურადღებოა, რომ მოსარჩელემ ვ--- მიუთითა მის არადამაჯერებლობასა და შეუსაბამობაზე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოწმის ჩვენებაში დაფიქსირებული ვ--- ჯ-----ის შვილის შ----- ლ-----ას პასუხიდან ”მე მხოლოდ ის ვიყიდე, რაც ვ---ს--ო” და მისი დაპირება უძრავ ქონებაზე დავასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრების გატანის თაობაზე, აბათილებს მოსარჩელის განმარტებებს სადავო გარიგების დადებისას ნების ნაკლის არსებობის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილია გარემოება ნასყიდობის თანხის გადაცემის თაობაზე. ასევე ის, რომ ვ--- ჯ-----ე დაეუფლა შეძენილ ბინას, შ--- -- ლ-----ას ბინაში ცხოვრების გზით, სხვა გარემოებებთან ერთად ადასტურებს რეალურად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას.

კომუნალურ გადასახდებთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო გარიგების გაფორმების შემდეგ, ვ--- ქ-----ას აბონენტად ყოფნის ფაქტი, რეალურად მხარეებს შორის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსებობის დასადასტურებლად ვ--- გამოდგება, რადგან მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაში, აბონენტის შეცვლა განცხადების საფუძველზე ხდება, რაც ახალი მესაკუთრის ნებაზეა დამოკიდებული.

ამდენად, სასამართლოს საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, ჩამოუყალიბდა რწმენა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერისას, გამყიდველი ვ--- ქ-----ა დარწმუნებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგების მიღებაში და მას სწორედ ასეთი შედეგის დადგომა სურდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლოს მითითებით სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება შეიძლება საცილო გახდეს, თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე. ამავე კოდექსის 73-ე მუხლის თანახმად, არსებით შეცდომად ითვლება, როცა: ა. პირს სურდა დაედო სხვა გარიგება და არა ის, რომელზედაც მან გამოთქვა თანხმობა;

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის შეცდომით დადებული გარიგება. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა მისი შინაარსის ცოდნას ადასტურებს, რაც იმას გულისხმობს, რომ ვ--- ქ-----ა გაეცნო ნასყიდობის ხელშეკრულებას და ხელმოწერით დაადასტურა მასზე თანხმობა. ამდენად, ცალსახაა ვ--- ქ-----ას განზრახვა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე. გარიგება, როდესაც მხარეები განზრახ ცვლიან რეალურად დადებული გარიგების შინაარსს არ შეიძლება ჩაითვალოს შეცდომით დადებულად.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. (მოჩვენებითი გარიგება).

მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

თვალთმაქცური გარიგების დროს, ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე, ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და 52-ე მუხლების მიხედვით, იმის გასარკვევად, თუ რა გარიგება დადეს მხარეებმა, საკმარისი არ არის მხოლოდ წერილობით დაფიქსირებული ხელშეკრულება. აუცილებელია იმის დადგენა, თუ რომელი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ მიმართეს მხარეებმა გამოვლენილი ნება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეებმა წერილობით გამოავლინეს ნება სწორედ იმ გარიგების დადებისა, რომელიც სინამდვილეში მათ შორის დაიდო, ე.ი. მხარეებს წერილობით გამოვლენილი ნებით არ დაუფარავთ სხვა გარიგება. ეს ნიშნავს, რომ მხარეებს სურდათ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგის დადგომა. მათი მიზანი არ ყოფილა გარიგებით დამდგარიყო სამისდლეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ის გარემოებები, რაც სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 949-ე მუხლის პირველი და მეორე

ნაწილების მიხედვით, როგორც მარჩენალს, ისე სარჩენს შეუძლიათ უარი თქვან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე, თუკი სახელშეკრულებო მოვალეობათა დარღვევის შედეგად მხარეთა შორის ურთიერთობა აუტანელი გახდა, ანდა სხვა არსებითი მიზეზები უკიდურესად აძნელებს ან შეუძლებელს ხდის მის გაგრძელებას. გადაცემული უძრავი ქონება ხელშეკრულების შეწყვეტისას უბრუნდება სარჩენს, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გაწეული ხარჯები მარჩენალს არ უნაზღაურდება, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

რადგან არ დგინდება მხარეებს შორის სადავო გარიგებით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დაფარვა, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 949-ე მუხლით გათვალისწინებული, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიმართ მოქმედი წესის გამოყენების საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი:

3.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ დაეთანხმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნა, რომ ვ---- ქ-----ს მხრიდან არ ყოფილა გამოვლენილი ნება ანაზღაურების სანაცვლოდ გადაეცა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება ვ---- ჯ-----ისთვის, ვინაიდან ის იყო ასაკოვანი - 76 წლის, სმენადაქვეითებული და ესაჭიროებოდა მზრუნველობა, ვ---- ჯ-----ე სთავაზობდა მას სამისდღეშიო ხელშეკრულების გაფორმებას, რაც ვ---- ქ-----სთვისაც მისაღები იყო. თუმცა, მან 76 წლის, სმენადაქვეითებულ ქალბატონს არ აუხსნა, რომ სამისდღეშიო ხელშეკრულების მაგივრად, ნასყიდობის ხელშეკრულებას დებდა, რისი ნებაც არ გამოვლენილა აპელანტის მხრიდან. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შესახებ, რომ ცნობილი არ იყო და აპელანტმა არ იცოდა თუ რას აწერდა ხელს ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ ვ---- ქ-----ა ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ არ გამოსულა სახლიდან - ის დღემდე ცხოვრობს სადავო ბინაში. ცხოვრების პერიოდში აპელანტი თავად იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. აპელანი იყო სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ბაზაში, რომლის რეგისტრაციის მისამართად მითითებულია სადავო ბინის მისამართი, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს მისი იქ ცხოვრების ფაქტს. ასევე, ბინაში არსებული ავეჯი და პირადი მოხმარების ნივთები (საკერავი მანქანა, ჭალი, მაცივარი, ტელევიზორი) დღემდე არის და ეკუთვნის აპელანტს. ბინაში ავეჯისა და პირადი მოხმარების ნივთების არსებობა იმის დასტურია, რომ მათ შორის არ ყოფილა ნასყიდობის ხელშეკრულება. თუ დავუშვებთ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია, ჩნდება რამდენიმე გონივრული კითხვა: 1) რატომ ცხოვრობს დღემდე ვ---- ქ-----ა მის მიერ "7 წლის წინ "გაყიდულ" ბინაში? 2) რატომ იხდიდა და დღემდე იხდის კომუნალურ გადასახადებს თუ იგი სხვის ბინაში ცხოვრობს? 3) რატომ არის დღემდე ვ---- ქ-----ას ავეჯი და პირადი მოხმარების ნივთები "გაყიდულ" ბინაში?

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო, ყურადღებას აქცევს მას, რომ ვ---- ქ-----ა და ვ---- ჯ-----ე არიან დეიდა-დიშვილი, მაგრამ ამ ურთიერთობით სხვა რამეს ასაბუთებს. იგი აღნიშნავს, რომ ნაკლებად სავარაუდოა ასეთი ნათესავებს შორის სამისდღეშიო ხელშეკრულების გაფორმება, რადგან დისშვილს დეიდის მიმართ ისედაც აქვს მოვალეპატრონობის მორალური ვალდებულება, ამიტომ სმისდღეშიოს გაფორმების

საჭიროება არ იყო . ამ ლოგიკით ასაბუთებს იმას, რომ მხარეთა შორის ნამდვილად დაიდო ნასყიდობა. სასამართლომ იმაზე არ იმსჯელა, თუ რამდენად სავარაუდო იყო დეიდა დისშვილს შორის ნასყიდობის დადება. აქვე ყურადსაღებია გარემოება, რომ დეიდა იყო 76 წლის (ახლა 83 წლისაა), რომელსაც სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნდა. ასევე მას არაფერში არ ესაჭიროებოდა 22000 ლარი, რომელიც ვითომდა გადასცეს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. რაც შეეხება დისშვილის მიერ დეიდის მოვლის მორალურ ვალდებულებას, ყველას თავისი საზრუნავი აქვს, ამიტომ არავინ არავის არ ეხმარება რაიმე ინტერესის გარეშე. ასეთ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი სადავო შემთხვევაში. ვინაიდან მოსარჩელეს არ ჰყავს პირველი რიგის მემკვიდრე, მისი საკუთრება გარდაცვალების შემდეგ გადავიდოდა მეორე რიგის მემკვიდრეებზე – ძმაზე (მხოლოდ ერთია ცოცხალი სამიდან) და დისწულ-ძმიწულებზე, რომლებიც გახდებოდნენ ვ---- ჯ-----ის კონკურენტები, ამიტომ ვ---- ჯ-----ე დამატებითი გარანტიის გარეშე, მხოლოდ მორალური ვალდებულებიდან გამომდინარე, არ დაიწყებდა მოსარჩელის მოვლას. სწორედ ამის გამო, იგი შეპირდა დეიდას სიცოცხლის ბოლომდე მოვლას, რაზედაც ვ---- ქ-----ა დასთანხმდა, მაგრამ ისარგებლეს რა მისი მდგომარეობით (ასაკი, სმენადაქვეითება და ა.შ. ასაკთან თანმდევი დაავადებები), მას ხელი მოაწერინეს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. ასევე, როდესაც მოსამართლე ასაბუთებდა ნასყიდობის დადების ნამდვილობას, არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ სადავო სანყიდობის შემდეგ გამყიდველი აგრძელებდა სადავო ბინაში ცხოვრებას და დღემდე იქ ცხოვრობს. კომუნალური გადასახადებს იხდის რაც მის სახელზე მოდის.

ყველა ფაქტი, რომელიც მოსამართლემ დადგენილად მიიჩნია მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით, არასწორია, რადგან ყველა მოწმე, რომელიც ამ საქმეზე დაიკითხა, არის მოპასუხის ახლო ნათესავი-; ან/და ამ საქმით დაინტერესებული პირი. კერძოდ, მოწმედ დაკითხული შ--ო (შ-----) ლ-----ა არის ვ---- ჯ-----ის შვილი, რომელიც დღემდე სადავო ბინაში ცხოვრობს ვ---- ქ-----ასთან ერთად, შესაბამისად მას პირდაპირი დაინტერესება აქვს საქმისადმი. ასევე, მოწმედ დაკითხულ მ-----ა გ-----სა და ვ---- ქ-----ას შორის დავა მიმდინარეობს სწორედ იმ ბინიდან გამომდინარე, კერძოდ, სადავოა ერთი ოთახი. ეს სასამართლოსათვის ცნობილი იყო, რაც აისახა კიდევაც გადაწყვეტილებაში სადაც მიეთითა, რომ ვ---- ქ-----ა მეზობლებს უჩიოდა, ხოლო შ---- (შ-----) ლ-----ა კი მეზობლებს შეპირდა საჩივრების გამოტანას - ეს კი მეზობლების პირდაპირ დაინტერესებაზე მეტყველებს. თუ ვ---- ქ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდებოდა, ამას პირდაპირი გავლენა ექნებოდა ზემოხსენებული მოწმეების ინტერესებზე, ამიტომ მათი ჩვენება მოსამართლეს არ უნდა გაეზიარებინა. მოსამართლემ არასწორად მიიჩნია ვ---- ქ-----ას ნათქვამი: "ეს სახლი შ----ს--" და ასევე, შ--ო (შ-----) ლ-----ას პასუხი- "მე მხოლოდ ის ვიყიდე, რაც ვ----ს--ო." დავუშვათ, ვ---- ქ-----ამ ნამდვილად თქვა "ეს სახლი შ----ს--ო", ვ----ს ნათქვამში მოაზრებული შეიძლება "ყოფილიყო სამიდღემშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, სახლი მას-- შ----ს დედას ვ---- ჯ-----ეს გადაეცემოდა. ხოლო შ----ს ნათქვამში "ვიყიდე", შეიძლება არც იგულისხმება ნასყიდობის ხელშეკრულება. საზოგადოებაში მიღებული ტერმინი – "ვიყიდე" სულ სხვა შინაარსისაა ვიდრე სამართლებრივი ტერმინი -ნასყიდობა. კერძოდ, მასში მოიაზრებენ ისეთ სამართლებრივ ხელშეკრულებებს როგორიცაა სამიდღემშიო რჩენა, ჩუქება და ა.შ. შესაბამისად, მოსამართლის ყურადღება არ უნდა გაემახვილებინა უშუალოდ სიტყვის პირდაპირ მნიშვნელობაზე, არამედ იმაზე, თუ რას გულისხმობდა და რა შეიძლება ეგულისხმა, ასევე, რა ურთიერთობა მოიაზრებოდა აღნიშნული გამონათქვამების უკან.

მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მიჩნეულ უნდა იქნეს თვალთმაქცურ გარიგებად. რომლის მიხედვითაც, მხარეებს განსაზღვრული აქვთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ აღნიშნულ ფაქტს აქვს ადგილი - ვ---- ქ-----ას სურდა მოვლა-პატრონობა, რომლის შემდეგაც იგი გადასცემდა სავალო ბინას მოპასუხე ვ---- ჯ-----ეს (სამისდღემშიო რჩენა). სამართლებრივ შედეგი მათ შორის. განსაზღვრული იყო და სურდათ ამ შედეგის დადგომა, თუმცა ამ შედეგის დადგომა სხვა ფორმით მოხდა, რაც არ წარმოადგენდა ვ---- ქ-----ას ნებას. მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება თვალთმაქცური გარიგებაა და იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო მხარეთა შორის ურთიერთობა მიჩნეულ უნდა იქნეს სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულებად. სახელშეკრულებო ურთიერთობის დროს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია კეთილსინდისიერების და გულისხმიერების პრინციპი. როდესაც აპელანტის ვ---- ქ-----ას ნება; გამოვლენილი იყო სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულების დასადებად, რაც სრულიად ბუნებრივია მის მდგომარეობაში, რადგან ასაკოვანი, 76 წლის ქალბატონი იყო, სმენის პრობლემები ჰქონდა და სურდა მზრუნველობა. მეორე მხარის მხრიდან კი მოხდა მასთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, რაც არ წარმოადგენდა აპელანტის სურვილს და არც იყო ცნობილი მისთვის ამის შესახებ. მხარეს ხელშეკრულების დადებისას, განსაკუთრებით-მაშინ როდესაც ხელშეკრულების მეორე მხარე ასაკოვანია და მას ჯანმრთელობის ისეთი პრობლემები აქვს, რომელმაც შესაძლოა ხელი შეუშალოს მას მხარის მიერ გამოვლენილი ნების აღქმაში, მეტი გულისხმიერება მართებს მხარისთვის უფლება-მოვალეობების და მათ შორის, წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობის განმარტებისას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან

და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოცემულ დავაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ვ---- ქ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ბათილად იქნა ცნობილი 2009 წლის 18 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და უაძრავი ქონება დაუბრუნდა ვ---- ქ-----ს.

4.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 ივნისის №ას-1170-1125-2016 გადაწყვეტილებით, ვ---- ჯ-----ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

4.3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 ივნისის განჩინების საფუძველზე სააპელაციო პალატას დადასტურებულად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.4. საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 18 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ვ---- ქ-----ს და ვ---- ჯ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ვ---- ქ-----ამ ვ---- ჯ-----ეს მიჰყიდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №-----. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 22000 (ოცდაორი ათას) ლარად. ხოლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული მხარეთა უფლებამოვალეობების თანახმად, მყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის ფასი გამყიდველს სრულად **გადაუხადოს ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე**, ხოლო გამყიდველი ვალდებულია მიიღოს ნასყიდობის ფასი. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს 2009 წლის 20 ივნისამდე (ს.ფ.6-9 ტ.1).

4.5. დადგენილია, რომ 2009 წლის 18 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ვ---- ჯ-----ე.

4.6. დადგენილია და სადავოდ არ ხდება, რომ ვ---- ქ-----ა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ და საქმის განხილვის პერიოდშიც, ცხოვრობს სადავო უძრავ ქონებაში და მას სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია. აპელანტი/მოსარჩელე არის ხანდაზმული და საჭიროებს განსაკუთრებულ მზრუნველობას.

4.7 საქმეში წარმოდგენილი სამედიცნო ცნობის თანახმად, ვ---- ქ-----ას 2015 წლის 02 ივნისისათვის უვადოდ მნიშვნელოვნად შესაძლებლობის შეზღუდვის სტატუსი დაუდგინა (შრომის საქმიანობის უნარის და გადაადგილების შეზღუდვა მეორე ხარისხით) (ს.ფ.156 ტ 2)

4.8. ს----- კ----- 2----- ცნობის თანახმად, ვ---- ქ----- ა ასოციაცია „კ-----ში“ აღრიცხვაზე იმყოფება 1999 წლის 29 სექტემბრიდან. ამ დროიდან გარდა ზაფხულის თვეებისა, რომელსაც ატარებდა სოფელში, არ შეუწყვეტია სამადლო სასადილოთი სარგებლობა. 2015 წლის აპრილში სააღდგომოდ წავიდა სოფელში და გამოცხადდა 2016 წლის იანვარში.

4.9. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ურთიერთობას წარმოადგენს ვ---- ქ-----ას და ვ---- ჯ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. სარჩელში გაცხადებული პოზიციით სამისდღემშიო გარიგების ნაცვლად მოპასუხე მხარის არაკეთილსინდისიერი ქმედებით მოხდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. სამართალწარმოებითი წესით მოთხოვნილია ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა, აღნიშნული ხელშეკრულების სამისდღემშიო ხელშეკრულებად აღიარება, შესაბამის გარემოებების გამო ამ უკანასკნელის ბათილად ცნობა. სარჩელის გამართლების ინტერესს წარმოადგენს საბოლოოდ ქონების მოსარჩელისათვის უკან დაბრუნება.

4.10 . პალატა საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტების, მხარეთა ახსნა - განმარტებების და მოწმეთა ჩვენებების ერთობლიობაში შეფასების თანახმად, მიიჩნევს, რომ სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-73-ე მუხლით სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სამართლის სუბიექტების კერძო ავტონომია, თავისუფლად დადონ გარიგებები, ასევე ნიშნავს გარკვეულ პასუხისმგებლობებსაც ასეთი გარიგების მიმართ. შეზღუდვა გამომდინარეობს, უპირველეს ყოვლისა, კანონის მოთხოვნებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 72-ე-73-ე მუხლების მიხედვით, გარიგება შეიძლება საცილო გახდეს, თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე. არსებით შეცდომად ითვლება, როცა: ა) პირს სურდა დაედო სხვა გარიგება და არა ის, რომელზედაც მან გამოთქვა თანხმობა; ბ) პირი ცდება იმ გარიგების შინაარსში, რომლის დადებაც მას სურდა; გ) არ არსებობს ის გარემოებები, რომელთაც მხარეები, კეთილსინდისიერების პრინციპებიდან გამომდინარე, განიხილავენ გარიგების საფუძვლად. პალატა განმარტავს, რომ როგორც შეცდომით, ისე მოტყუებით დადებული გარიგებისას ნების ნაკლს მხარის არასწორი წარმოდგენა განაპირობებს დასადები 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 კონტრაჰენტი კეთილსინდისიერია ნების ნაკლთან მიმართებით და მოდავე მხარის მცდარი წარმოდგენა მის მიერ გარკვეული მონაცემების დამალვით ან არასწორი ინფორმაციის მიწოდებით არ არის განპირობებული.

ნების გამომვლენი პირის მიერ გამოვლენილი ნება მის მიმართ ისევე მოქმედებს, როგორც ნების გამოვლენის ადრესატი მას შეიცნობდა კეთილსინდისიერების პრინციპისა და ბაზრის ბრუნვის გათვალისწინებით. ეს წესი მოქმედებს ასევე, იმ შემთხვევებშიც, როდესაც გამოვლენილი ნება ნების გამომვლენის ნამდვილ ნებას არ შეესაბამება. ბუნებრივია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ნებისით თუ უნებლიედ უშვებენ შეცდომებს. შეცდომის მოძღვრებაც სწორედ იმ საკითხს ეხება, გაარკვიოს, რა შემთხვევებში აქვს პირს შეცდილების უფლება და რა შემთხვევაში შეიძლება დააყენოს მან ამგვარი მოთხოვნა შეცდომით დადებულ გარიგებაზე დაფუძნებით.

შეცდომა მოცემულია მაშინ, როდესაც პირის რეალური და გამოხატული ნება ერთმანეთს არ ემთხვევა. სხვანაირად რომ ვთქვათ, შეცდომა არის მხარის მცდარი წარმოდგენა შემთხვევის შემადგენლობაზე. შეცდომა ვიწრო გაგებით არ არის მოცემული მაშინ, როდესაც ნების გამომვლენი პირს საერთოდ არ აქვს წარმოდგენა შემთხვევის შემადგენლობაზე (ignorantia).³ ფართო გაგებით, წარმოდგენის არქონა შესაძლებელია ასევე შეფასდეს როგორც შეცდომა. ამ კუთხით გამონაკლისებს ვაწყდებით წაუკითხავი დოკუმენტების ხელმოწერის შემთხვევებში, ვინაიდან ის, ვინც წაუკითხავად აწერს ხელს დოკუმენტს, ვ--- მოითხოვს თავისი გამოვლენილი ნების შეცდილებას.

შეცდომა არსებითია მაშინ, როდესაც შემთხვევის ობიექტური გარემოებების გათვალისწინებით, შეიძლება ჩაითვალოს, რომ ის პირი, რომელიც შეცდომით ავლენს ნებას, შემთხვევის ნამდვილი შემადგენლობის ცოდნის შემთხვევაში ნებას საერთოდ არ გამოავლენდა ან თუ გამოავლენდა, არა ასეთი სახით. ზოგადი თვალსაზრისით, შეცდომა არსებითად შესაძლებელია მიჩნეულ იქნეს ასევე მაშინ, როდესაც ზოგადი საბაზრო შეხედულებითა და ნების გამომვლენის გადმოსახედიდან არასასურველ სამართლებრივ ბოჭვაში დარჩენა მიუღებელია. მაშასადამე, ცალკეული შემთხვევების გათვალისწინებით, ყურადღება უნდა მიექცეს როგორც ობიექტურ, ისე სუბიექტურ კრიტერიუმებს: თუ „რა ზომებს მიიღებდა მსგავს ვითარებაში გონიერი ადამიანი, რომ სცოდნოდა საქმის ჭეშმარიტი მდგომარეობის შესახებ“. ამდენად, შეცდომის არსებობის განსჯისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემთხვევის ყველა გარემოება, რომელიც ყოველ შემთხვევაში განსხვავებული წინაპირობებიდან უნდა გამომდინარეობდეს. აღნიშნული კი თავის მხრივ, ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ შეცდომის არსებობის შეფასება სამართლებრივი კატეგორიაა.

შეცდომა უნდა იყოს ნების გამოვლენის განმსაზღვრელი, ანუ იგი უნდა იმყოფებოდეს მიზეზობრივ კავშირში დამდგარ შედეგთან (ნების გამოვლენასთან). ეს კი მოცემულია მაშინ, როდესაც შეცდომის შედეგად პირი ავლენს ისეთ ნებას, რომელსაც შეცდომის გარეშე ამ კონკრეტული ფორმით არ გამოავლენდა, ანუ, როდესაც შეცდომა არის შედეგის განმსაზღვრელი.

შეცდილების სამართლებრივი შედეგი არის გარიგების სრული ან ნაწილობრივი ბათილობა. იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეებს განხორციელებული აქვთ შესრულებები, მათი უკან დაბრუნება ხდება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებით ან ვინდიკაციით.

ის, ვინც იყენებს შეცილების უფლებას, უნდა დაამტკიცოს შეცდომის არსებობა, შეცდომის არსებითობა, და მიზეზობრივი კავშირი შეცდომასა და ნების გამოვლენას შორის.

სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლი უფლებამოსილ პირს ანიჭებს შეცილების უფლებას მაშინ, როდესაც შეცდომა არსებითია. 73-ე მუხლი აკონკრეტებს 72-ე მუხლის შინაარსს და ჩამოთვლის არსებითი შეცდომის იმ სახეებს, რომლებიც შეცილების საფუძველს ქმნიან. აუცილებელია აღინიშნოს, რომ კანონში არსებული ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი. შეცილების სხვა საფუძვლები მოცემულია ასევე 74-ე და მომდევნო მუხლებში, სადაც ერთმანეთისგან იმიჯნება არსებითი და არაარსებითი შეცდომის სახეები.

ნების გამოვლენის ნიშნებში დაშვებული შეცდომის შემთხვევაში ნების გამომვლენი შეცდომას უშვებს ნების გარეგნულ ჩამოყალიბებაში. ასეთი შეცდომა სახეზეა მაშინ, როდესაც გამოვლენილი ნება არ შეიცავს იმ ნიშნებს და შინაარსს, რომელიც ნების გამომვლენს რეალურად სურდა, ანუ იგი არ შეესაბამება გამომვლენის რეალურ ნება-სურვილს. როგორც წესი, ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ნების გამომვლენი (მექანიკურად) წერილობით ან ზეპირად უშვებს არსებით შეცდომას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, იმისათვის, რომ გაიმიჯნოს შეცდომით და მოტყუებით დადებული გარიგებები, სრულყოფილად უნდა იქნეს გამოკვლეული გარიგების დადების წინაპირობები და უნდა დადგინდეს, რა გარემოებები დაედო საფუძვლად მხარეთა მიერ ნების გამოვლენას. საპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, თუ მხარეთა შორის გარკვეული პირობები იყო შეთანხმებული, **რომ ვ--- ქ---ას ესაჭიროებოდა მოვლა-პატრონობა, რის გამოც იგი გადასცემდა სადავო ბინას მოპასუხე ვ--- ჯ-----ეს (სამისდღემშიო რჩენა). სამართლებრივი შედეგი მათ შორის განსაზღვრული იყო და სურდა ამ შედეგის დადგომა, თუმცა ამ შედეგის დადგომა სხვა ფორმით მოხდა, რაც არ წარმოადგენდა ვ--- ქ---ას ნებას. შესაბამისად მხარეთა შორის ურთიერთობა მიჩნეულ უნდა ყოფილიყო სამისდღემშიო ხელშეკრულებად.**

პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების არსი მხარეთა მიერ მიღწეული შეთანხმების შედეგშია და მისი რეალიზაცია დამოკიდებულია ხელშეკრულებით განსაზღვრული მხარეთა სამართლებრივი უფლებების და ვალდებულებების სიცოცხლისუნარიანობაზე. მხარეთა მიერ მიღწეული შეთანხმება კი არის მხარეთა გამოვლენის ნების თანხვედრა ერთი სამართლებრივი მიზნისკენ.

სამოქალაქო ბრუნვაში შესაძლებელია სახელშეკრულებო მხარეთა ნება და ამ ნების გამოვლენა ერთმანეთს არ დაემთხვეს, ეს ის შემთხვევაა, როცა ნება გამოვლენილია არა თავისუფალი თვითგამორკვევის საფუძველზე, არამედ სხვადასხვა ფაქტორის გავლენით, რის გამოც სახეზე გვაქვს ნების ნაკლი. ნების ნაკლის საკითხი მაშინ დგება, როდესაც შინაგანი და გარეგნულად გამოვლენილი ნება სხვადასხვაგვარი მნიშვნელობის არის ნების გამომვლენი პირისთვის და აღნიშნული მდგომარეობა იწვევს წინააღმდეგობას ხელშეკრულებით განვითარებულ რეალურ მდგომარეობასა და ინტერსებს შორის და ასეთი გარიგებები სადავო ხდება.

მოსარჩელე/აპელანტი სადავო გარიგების ბათილობის ფაქტობრივ საფუძველად (სსკ-ის

56-ე მუხლი) უთითებს შემდეგზე: 1) სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას ვ---- ქ-----ა იყო 76 წლის, მას სჭირდებოდა მატერიალური თანადგომა და მზრუნველობა. 2) ვ---- ქ-----ას ნასყიდობის ხელშეკრულების სანოტარო გაფორმებისას გამოხატავდა ნებას სამისდღემშიო სახელშეკრულებო ურთიერთობისათვის და მიზნად არ ისახავდა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისებას. 3) გარიგების ხას--თი განპირობებული იყო იმით, რომ ვ---- ჯ-----ემ ისარგებლა რა ვ---- ქ-----ას ხანდაზმული ასაკის და ჯანმრთელობის მდგომარეობით, ნოტარიუსთან სამისდღემშიო ხელშეკრულების ნაცვლად ვ---- ქ-----ა გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.11. მოცემულ შემთხვევაში, ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გარიგების მონაწილე მხარეებმა ყოველგვარი ჩარევის გარეშე, ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგად დადეს სადავო გარიგება. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ვ---- ქ-----ას ნამდვილად სურდა უძრავი ქონების გასხვისება, ხოლო ვ---- ჯ-----ეს ნამდვილად სურდა სადავო უძრავი ქონების შეძენა და მას აღნიშნული ქონების შესაძენად უნდა გადაეხადა ნასყიდობის თანხა (მყიდველისთვის თანხა უნდა გადაეცა ნოტარიუსთან) და მიეღო შეძენილი ქონება (სსკ-ის 477-ე მუხლის შემადგენლობა). საქმეში არსებული მასალებით და მხარეთა განმარტებებით დასტურდება იმგვარი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ სადავო გარიგებაში გამოვლენილი ნების ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამებოდა მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

4.12. იმავდროულად, პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, სასარჩელო მოთხოვნის ჩამოყალიბება მოსარჩელის დისპოზიციური უფლებაა, რაც გაცხადებულია სსსკ-ის მე-3 მუხლში და სამოქალაქო სამართალწარმოებისთვის უცნობია სარჩელის მოთხოვნის ტრანსფორმირების შესაძლებლობა, სასამართლო დავის გადაწყვეტისას სარჩელის გამართლების მართებულობის განხილვის დროს შეზღუდული არ არის სწორი სამართლებრივი შემადგენლობა მიუსადაგოს სადავო ურთიერთობას.

4.13. პალატას მიაჩნია, რომ ვ---- ჯ-----ის მიერ ვ---- ქ-----ასგან მის ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება წარმოადგენს შეცდომას გარიგებაში, შემდეგი ვითარების გამო:

პალატა ყურადღებას ამახვილებს უშუალოდ მოსარჩელე ვ---- ქ-----ას განმარტებაზე, სადაც ის აღნიშნავს, რომ ვ---- ჯ-----ემ ნოტარიუსთან წაიყვანა და ხელი მოაწერინა დოკუმენტზე იმ განზრახვით, რომ ვ---- ჯ-----ე გამოიჩენდა თანადგომას მის მიმართ, ხოლო ქონების გაყიდვის განზრახვა კი მას კატეგორიულად არ ჰქონდა. საყურადღებოა, რომ ვ---- ქ-----ა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს არის 76 წლის, არ ჰყავს მეუღლე და შვილები, ვ---- ქ-----ას არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი. ის, რომ ვ---- ქ-----ა სტუმრობდა მის ძმას სოფ. ჯ-----ი, არ ქმნის სარწმუნოებას მასზე, რომ სადავო სახლზე ინტერესი დაკარგული ჰქონდა, მით უფრო, რომ ს----- კ----- -- 2----- ცნობის თანახმად, ვ---- ქ-----ა ასოციაცია „კ-----ში“ აღრიცხვაზე იმყოფება 1999 წლის 29 სექტემბრიდან. ამ დროიდან გარდა ზაფხულის თვეებისა, რომელსაც ატარებდა სოფელში, არ შეუწყვეტია სამადლო სასადილოთი სარგებლობა. 2015 წლის აპრილში სააღდგომოდ წავიდა სოფელში და გამოცხადდა 2016 წლის იანვარში. საინტერესოა ფაქტი რასაც არც მოპასუხე მხარე უარყოფს, მასზე, რომ ვ---- ქ-----ა 2009 წლის შემდეგ ცხოვრებას აგრძელებდა სადავო სახლის უფრო კომფორტულ

ნაწილში, ვიდრე შ----- ლ-----ა თავისი ოჯახით, ამასთან, ვ---- ქ-----ას მოძრავი ნივთები სადავო საცხოვრებელი სახლიდან არ გატანილა. მოპასუხე მხარე ასევე არ უარყოფს, მას, რომ ვ---- ქ-----ას გარკვეული ზრუნვა ჰქონდა გაწეული 2009 წლამდე შ----- ლ-----ას მიმართ, ამ უკანასკნელს როგორც სტუდენტს აცხოვრებდა თავის სახლში უანგაროდ და ზრუნავდა მასზე. ის, რომ წარსული ზრუნვის სანაცვლოდ ვ---- ქ-----ა ზნეობრივი თვალსაზრისით რჩებოდა გაყიდულ სახლში ნაკლებად სარწმუნოა მოპასუხის პოზიცია, რადგან ჯერ ერთი, ვ---- ქ-----ა დღემდე ითვლება აღნიშნული სახლის კომუნალური გადასახდების გადამხდელად და ასეთი გადასახდების გადახდას არც მოპასუხე მხარე უარყოფს. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, იმ პირობებში, როცა ვ---- ქ-----ას არ გააჩნდა სხვა შემოსავალი პენსიის გარდა, იკვებებოდა კ-----ში, არ შეიძლება ზნეობრივ აქტად ჩაითვალოს ვ---- ჯ-----ის ოჯახის მიერ ვ---- ქ-----ასათვის ასეთი გადასახადების გადახდის მისთვის დანებება.

პალატა აღნიშნავს, რომ მხარდაჭერის და თანადგომის მოთხოვნილება არ გამოიხატება მხოლოდ მატერიალურ უზრუნველყოფაში ის ინდივიდუალურია და ასევე გულისხმობს მარტოხელა ადამიანთან მუდმივ კონტაქტს და რწმენას მასზე, რომ შესაძლო არასასურველი გარემოების დადგომა შემსუბუქებული ან აღმოფხვრილი იქნება თანამდგომი პირის მიერ. სასამართლოს სწორედ ასეთი მოთხოვნილების რეალურობისადმი ჩამოუყალიბდა რწმენა მოსარჩელე მხარის მიმართ, რომელმაც განსაზღვრა ვ---- ჯ-----ის ოჯახთან ახლო ურთიერთობის გაგრძელება და ნაკლებ სარწმუნოა ვ---- ქ-----ას მიზანი, მოესპო მისი არსებობისთვის ყველაზე მნიშვნელოვანი თავშესაფარის ქონის უფლება, რაც მისი დაცულობის საფუძველი იყო და რომლისგან ოთახების გაქირავების შედეგან ღებულობდა დამატებით შემოსავალს.

4.14. პალატა მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის და გაანალიზების თანახმად, სარწმუნოდ მიიჩნევს ვარაუდს, რომ ვ---- ქ-----ასა და ვ---- ჯ-----ის ოჯახს შორის წარმოშობილი მწვავე კონფლიქტის გამო იმ პირობებში, როცა ვ---- ქ-----ა საკმაოდ მოხუცია და ასაკობრივი სხვაობიდან გამომდინარე ურთიერთობებში სრულიად ბუნებრივი გაუგებრობები მწვავეა, უმწეო მდგომარეობაში მყოფ ვ---- ქ-----ასთან კონფლიქტის მოგვარების ერთერთი გზა იყო მისი სადავო ბინიდან გასახლება. საექვოობას იწვევს ის ფაქტიც, რომ მოწმეთა ჩვენებით და მოპასუხე მხარის მტკიცებით ვ---- ქ-----ა თავისი ბუნებით კონფლიქტურ პირს წარმოადგენდა, საქმეში არსებული სადავო ქონების სარეგისტრაციო დოკუმენტით ირკვევა, რომ ვ---- ქ-----ას საკუთრების ჩანაწერის საფუძველია სასამართლო აქტი, ანუ მას საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს სამართალწარმოების გზით. ლოგიკურია, რომ თუ ვ---- ქ-----ა იყო მერყევი ბუნების და მას ხშირად ჰქონდა უთანხმოება გარემოსთან, ვ---- ქ-----ასთან უანგაროდ თანაცხოვრების მოტივი და სურვილი ნაკლებ დამაჯერებელია ვ---- ჯ-----ის ოჯახის წევრების მხრიდან, მით უფრო იმ პირობებში, როცა უძრავ ქონებაზე ვ---- ქ-----ამ დათმო საკუთრების უფლება.

4.15. სააპელაციო პალატა ყურადღება გაამახვილა შემდეგ საკითხებზე: გასხვისებული ქონება წარმოადგენდა ვ---- ქ-----ას ერთადერთ საცხოვრისს; გამსხვისებული არის ხანდაზმული, საჭიროებს განსაკუთრებულ მზრუნველობას და სხვა აუცილებელ დახმარებას; ქონების გასხვისებით ვ---- ქ-----ა უდავოდ ჩავარდა მძიმე მდგომარეობაში, მას მოესპო იმის შესაძლებლობა, რომ საკუთარი შეხედულებით განკარგოს ქონება (მაგალითად, გააქირაოს) და ქონებიდან მიიღოს სარგებელი, ასევე ხანდაზმულობის

ასაკში ქონების ხარჯზე უზრუნველყოს საკუთარი მინიმალური საყოფაცხოვრებო მოთხოვნების დაკმაყოფილება ან მთელი სიცოცხლის მანძილზე მისთვის მისაღებ პირს სარჩოს გადახდის პირობით, გადასცეს უძრავ ნივთზე საკუთრება და ა.შ. პალატის მოსაზრებით ასევე არსებობს რეალური საფრთხე, რომ ვ---- ქ-----ა დარჩეს საცხოვრებლის გარეშე, ვინაიდან მესაკუთრე არ არის შეზღუდული განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება და მხარეთა შორის არსებული კონფლიქტური ურთიერთობიდან გამომდინარე აღნიშნული განზრახვა რეალურია.

პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს ნასყიდობის საგნის ღირებულების ვ---- ქ-----აზე გადაცემის ფაქტს. მოპასუხე მხარე თავის განმარტებაში ამტკიცებს, რომ მან ყიდვის ფასი ვ---- ქ-----ას გადაუხადა ნოტარიუსთან, თუმცა ამის დამადასტურებელი არანაირი დოკუმენტი არ არსებობს, მეორე მხრივ, მოწმე სასამართლოს არწმუნებს, რომ ნასყიდობის თანხა ვ---- ქ-----ას გადაეცა სახლში მას 22 000 ლარი „ჩაუკუჭეს“ ჯიბეში. პალატას მიაჩნია, რომ ნასყიდობის ფასი მყიდველზე რეალურად გადაცემის ფაქტის მტკიცების გვირთი მოპასუხე მხარეზეა, რის დადასტურებას ვ---- ჯ-----ე ვ--- ახერხებს. ამასთან მნიშვნელობა ენიჭება საკითხის განხილვისას მოსარჩელე მხარის ფიზიკურ და გონებრივ მდგომარეობას. ვ---- ქ-----ა არის მოხუცებული და მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობის გათვალისწინებითაც ის უმწეოა. პალატა ვ--- გაიზიარებს იმ პოზიციას, რომ ვ---- ქ-----ასთან, როგორც მარტოხელა, ხანდაზმულ და უმწეო ადამიანთან გარიგება რომელიც მას უსპობს არსებობის სტაბილურობის ერთადერთ საშუალებას - საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლებას, ზნეობრივად გამართლებულია, იმ პირობებში, როცა კონფლიქტის წარმოშობისთანავე ვ---- ქ-----ას დაემუქრა საფრთხე საცხოვრებელი სახლიდან გასახლებისა სწორედ იმ პირებისგან, რომელზეც თავის დროზე უანგაროდ ზრუნავდა ვ---- ქ-----ა.

4.16. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უპირობო აუცილებლობის მდგომარეობის შენარჩუნების გათვალისწინებით, იმისათვის, რომ ხელშეკრულების დადებისათვის მისი უტყუარად შედაკების საფუძვლის გამორიცხვისთვის განჭვრეტადობის სიმწვავე დაბალანსდეს, პალატა მოიხმობს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილს, რის თანახმადაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა მოპასუხე მხარეს, ვინაიდან მოსარჩელე ვ---- ქ-----ას თავისი ყოფითი პირობების, ასაკის, ჯანმრთელობის მდგომარეობის, მარტოხელობის გამო არ გააჩნდა თანაბრწონადი მდგომარეობა მოპასუხე მხარესთან. შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ ვ---- ჯ-----ის მიერ ვ---- ქ-----ასთან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება ზემოთ მითითებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში გაანალიზების და შეფასების თანახმად წინააღმდეგობაშია სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზრვულ პრინციპთან - ვალდებულებასთან ხელშეკრულების მხარეებმა კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

ამდენად ვ---- ჯ-----ის აქტივობა ვ---- ქ-----ას მიმართ ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლების მისთვის გადაცემაზე ზემოთ ნამსჯელი პოზიციების შეფასებების თანახმად, დამკვიდრებულ ღირებულებებთან წინააღმდეგობაში მოდის. შესაბამისად სადავო ხელშეკრულება წარმოდგენს შეცდომას გარიგებაში, რის გამოც მართებულია მისი ბათილად ცნობა და მოსარჩელის ინტერესის გამართლება სადავო ქონების მისთვის

უკან დაბრუნებით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ ვ---- ქ-----ას სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის გამო საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობით მოსარჩელს უნდა დაუბრუნდეს უძრავი ქონება.

6. საპროცესო ხარჯები

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

ხოლო ამვე კოდექსის 55-ე მუხლი თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დავის საგნის ღირებულებას წარმოადგენს 22 000 ლარი, შესაბამისად, სარჩელზე გადასახდელ სახელმწიფო ბაჟს წარმოადგენს დავის საგნის ღირებულების 3% ანუ 660 ლარი, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე 4% ანუ 880 ლარი. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ვ---- ქ-----ა როგორც სარჩელზე ისე სააპელაციო საჩივარზე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან. ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელის ინტერსი გამართლებულ იქნა მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1540 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვ---- ქ-----ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა 2009 წლის 18 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონება დაუბრუნება.
3. ვ---- ქ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი 2009 წლის 18 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება დაუბრუნდეს ვ---- ქ-----ას.
5. მოპასუხეს სახელმწიფო ბაჟის სახით დაეკისროს 1540 ლარის გადახდა.
(სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაირიცხოს შემდეგ რეკვიზიტებზე: ქ. თბილისი,

"სახელმწიფო ხაზინა", კოდი TRESGE22, ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 3 0077 3150, თბილისის სააპელაციო სასამართლო);

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

ამირან ძაბუნაძე

მოსამართლეები:

გელა ქირია

ოთარ სიჭინავა