



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 მარტი, 2018 წ.

ქ. ახალქალაქი

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ ა----- ესოიან

სხდომის მდივანი _ აიდა ჩერნეცკაია

მოსარჩელე: ა---- ვ----- (პ/ნ 3-----),

მოსარჩელის წარმომადგენელი: მარინე მათევოსიან,

მოპასუხე: ა----- ბ----- (პ/ნ 3-----),

მოპასუხის წარმომადგენელი: მიხეილ მანასოვი,

დავის საგანი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, საკადასტრო კოდით: 65.12.18.072.0-5--, მომზადებული 19.11.2010 წ., ფართობი 77.30 კვ.მ.

მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ მოსარჩელე ა---- ვ-----ი 1970 წლიდან ცხოვრობს ქ. ნინოწმინდაში, პ-----ის ქ. N4--ში, იგი არის მარტოხელა პენსიონერი, რომელსაც ესაჭიროება მოვლა-პატრონობა, რადგან მას ორჯერ გადატანილი აქვს ინსულტი. მოპასუხე ა----- ბ-----ი არის ა---- ვ-----ის დის შვილიშვილი, რომელმაც დაარწმუნა ა---- ვ-----ი, რათა მიეცა თანხმობა თავის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელი სახლის ერთ ოთახში გაეხსნა მაღაზია მისი მოვლა-პატრონობის სანაცვლოდ, რაზედაც ის დათანხმდა და ა-----

--- ბ-----ს გაჰყვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მაგრამ მისთვის იქ არავის აუხსნია თუ რა მოქმედებას ახორციელებდნენ, თუმცა რეესტრის ერთ-ერთ თანამშრომელს უთქვამს, რომ შენი ანდერძი მომზადდება უშენოდ, წადი სახლში. იმის გამო, რომ ა--- ვ-----ი თავს გრძნობდა ძალიან ცუდად, წავიდა სახლში. მართალია ა--- ვ-----ს შეექმნა ეჭვი ანდერძთან დაკავშირებით, მაგრამ მაინც იფიქრა, რომ ახლო ნათესავები არიან და სათანადოდ მოუვლიდნენ. მას შემდეგ მოპასუხე ა----- ბ-----მა ა--- ვ-----ის ბინის ერთ ოთახში გახსნა პარფიუმერიის მაღაზია, რაზედაც ა--- ვ-----ს გაეხარდა, რომ ყურადღებას მიაქცევდნენ, საჭიროების შემთხვევაში მიიყვანდნენ ექიმთან, მოუმარაგებდნენ ზამთრის პროდუქტს და საწვავს. რამოდენიმე წელიწადი ასეც იყო, მაგრამ ვინაიდან მოპასუხე ა----- ბ-----ი ძალიან ცუდად ექცეოდა ა--- ვ-----ს და ბოლო თვეების განმავლობაში მას არ აქცევდა ყურადღებას, უფრო მეტიც, როდესაც ა--- ვ-----მა მოპასუხეს უთხრა, რომ დაეცალა მაღაზია, თვითონ გააქირავებდა, ა----- ბ-----ი მას დაემუქრა და უთხრა, რომ ჩუმად იყოს თორემ სახლიდან გააგდებს. ა--- ვ-----მა გადაწყვიტა გაეუქმებინა ანდერძი, მაგრამ როცა მიაკითხა საჯარო რეესტრს, მას აუხსნეს, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება არ არის მისი საკუთრება, რომ მას 2010 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაუცია მოპასუხე ა----- ბ-----ისათვის. მან გამოითხოვა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც შედგენილია ქართულ ენაზე, ხოლო მოსარჩელე საერთოდ არ ფლობს სახელმწიფო ენას, ასევე ხელშეკრულების შედგენისას არანაირი თარჯიმანი არ ფიგურირებს, ასევე აღნიშნული ქონება შეფასებულია ძალიან სასაცილო მიზეზრული თანხით 5000 ლარით, რა დროსაც ქალაქის ცენტრში 77.30 კვ.მ ფართობით ანალოგიური უძრავი ქონების ღირებულება იმ დროისათვის შეადგენდა არანაკლებ 15000 აშშ დოლარს. ა--- ვ-----ს არანაირი თანხა არ მიუღია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ა----- ბ-----მა სარჩელი არ ცნო.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ განაცხადა, რომ ა--- ვ-----ს ინსულტი მის მიერ ბინის შეძენის შემდეგ აქვს გადატანილი, დაახლოებით 3-4 წლის წინ. სწორედ ა--- ვარდანიანმა ინსულტი რომ გადაიტანა, მას შემდეგ დაქორწინდა იგი და ა--- ვ-----ს მისი მეუღლე უვლიდა. მას ბინის საფასური 5000 ლარი გადახდილი აქვს.

მოპასუხის წარმომადგენელმა ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით მიუთითა, კერძოდ, რომ მოსარჩელის მიერ დარღვეულია საქ. სკ-ის 129-ე მუხლით დადგენილი სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა. ა--- ვ-----ს კარგად ესმის ქართული ენა და მისთვის არანაირი ხელშემშლელი ფაქტორი არ არსებობდა აღნიშნული ხელშეკრულების შედგენის დროს. რადგან ა--- ვ-----მა იცოდა, რომ რა მიზნით მიდის საჯარო რეესტრში,

შესაბამისად მან უკვე იცოდა, რომ მასსა და ა----- ბ-----ს შორის შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება და სახლი მიჰყიდა ა----- ბ-----ის. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გასულია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მართალია სწორედ 20-0 წლის 29 ნოემბერს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის დადებული ხელშეკრულება არის გასაჩივრებული მოსარჩელის მიერ, თუმცა უდავოდ დადგენილია ხელშეკრულების ფორმალური მხარე, კერძოდ რომ:

- 20-0 წლის 29 ნოემბერს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- გარიგების გაფორმების მიზნით მხარეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ნინოწმინდის სარეგისტრაციო სამსახურს, სადაც შედგენილია ხელშეკრულება;
- ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხემ თავისი კუთვნილი უძრავი ნივთი - ბინა, მდებარე ქ. ნინოწმინდა, პ-----ის ქუჩა N4-, საკადასტრო კოდი 65.12.18.072.0-----, მიყიდა მოპასუხეს.
- ბინა შეფასებულია 5000 ლარად;

მტკიცებულება:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15);
- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

3.1.2. დადგენილია, რომ 2010 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება - ბინა, მდებარე ქ. ნინოწმინდა, პ-----ის ქუჩა N4-, საკადასტრო კოდი 65.12.18.072.0-----, 20-0 წლის 3 დეკემბრიდან საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მოპასუხის სახელზე;

მტკიცებულება - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 15)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ა---- ვ-----ი გარიგების შედგენის დროს საღ გონებაზე არ იყო ან იყო მძიმე ავადმყოფი, რა დროსაც ვერ გააცნობიერებდა შედგენილი გარიგების შინაარს.

მოსარჩელე მხარემ განაცხადა, რომ გარიგების დადების დროს ა---- ვ-----ი ავად იყო, გადატანილი აქვს ინსულტი.

თუმცა მოწმე ვ----- ბ-----ის ჩვენებით და მხარეთა განმარტებებით გაირკვა, რომ

ა---- ვ-----ს ინსულტი გადატანილი აქვს გარიგების დადების შემდეგ, კერძოდ მოპასუხემ განმარტა, რომ მოსარჩელემ ინსულტი გადაიტანა 3-4 წლის წინ, რაც დაადასტურა მოწმე ვ---- ბ-----მა, ამასთან მოპასუხემ თავისი სიტყვების დასადასტურებლად განაცხადა, რომ მოსარჩელის მიერ ინსულტის გადატანის შემდეგ დაქორწინდა იგი, სწორედ 3-4 წლის წინ და მას შემდეგ მოსარჩელეს უვლიდა მისი მეუღლე. მოსარჩელე მხარემ ვერ უარყო აღნიშნული ფაქტი, ვინაიდან რაიმე საწინააღმდეგო მტკიცებულება აღნიშნულთან დაკავშირებით მის მიერ არ არის წარმოდგენილი.

მტკიცებულება

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- მოწმე ვ---- ბ-----ის ჩვენება (იხ. სხდომის ოქმი 14.03.18 წ.).

3.2.2. მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ ბინის შეძენის შემდეგ მან გაარემონტა ბინა, ამასთან ფასადის მხრიდან ერთი ოთახი გადაკეთებული აქვს მაღაზიად, რასთან დაკავშირებით გაწეული აქვს საკმაოდ დიდი ხარჯი. მოსარჩელე მხარემ ვერ უარყო მაღაზიის გახსნის ფაქტი. ამასთან გაწეული ხარჯების თაობაზე ზუსტი ინფორმაცია არ არის წარმოდგენილი.

შესაბამისად დადგენილია, რომ ბინის შეძენის შემდეგ მოპასუხემ გაარემონტა ბინა, ამასთან ფასადის მხრიდან ერთი ოთახი გადაკეთებული აქვს მაღაზიად, რასთან დაკავშირებით გაწეული აქვს გარკვეული ხარჯი.

მტკიცებულება

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

3.2.3. მოწმეების გ---- ვ-----ის და ს----- მ-----ის ჩვენებებით დადგენილია, რომ როდესაც მოწმეებისათვის 7-8 წლის წინ ცნობილი გახდა, რომ მოსარჩელე აპირებს ბინის გაყიდვას, მიმართეს მოსარჩელეს, რომ ს----- მ-----ს სურს ბინის ყიდვა, რა დროსაც მოსარჩელემ განაცხადა, რომ ბინა უკვე მიჰყიდა მოპასუხეს. აღსანიშნავია, რომ ა---- ვ-----თან აღნიშნული საუბარს ესწრებოდნენ მითითებული ორივე მოწმე.

ამასთან, ს----- მ-----ი არის მოსარჩელის დის შვილი, ხოლო მოპასუხის დეიდაშვილი, შესაბამისად მოპასუხეც არის მოსარჩელის დის შვილი. შესაბამისად აღნიშნულ მოწმეებს მხარეებთან აქვს თანაბარი დამოკიდებულება და მათი ჩვენებების ობიექტურობა ეჭვს არ იწვევს.

მოსარჩელე მხარემ ვერ უარყო მოწმეების მიერ მითითებული ფაქტი, ვინაიდან რაიმე საწინააღმდეგო მტკიცებულება აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი.

შესაბამისად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს თავიდანვე ჰქონდა ბინის გაყიდვის სურვილი და სრულად აცნობიერებდა, რომ

ბინა მიჰყიდა მოპასუხეს.

მტკიცებულება:

- მოწმეთა ჩვენებები (იხ. სხდომის ოქმი 14.03.18 წ.);
- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

3.2.4. ვერ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური - 5000 ლარი.

მოსარჩელემ განაცხადა, რომ 5000 ლარი არ აქვს აღებული, ხოლო მოპასუხემ განაცხადა რომ გადახდილი აქვს. მხარეების მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, აღნიშნულ ფაქტთან დაკავშირებით.

ანუ მოსარჩელე მხარემ ვერ დაამტკიცა თავისი განმარტება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეს არ გადაუხდია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური 5000 ლარი.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

3.2.5. მოპასუხემ განაცხადა, რომ საჯარო რეესტრში ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას საჯარო რეესტრის თანამშრომლის მიერ ა---- ვ-----ს სომხურ ენაზე განემარტა ხელშეკრულების შინაარსი, რაც ვერ უარყო მოსარჩელე მხარემ. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ რაიმე მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი. ამასთან, ხელშეკრულება ხელმოწერილია მოსარჩელის მიერ და მითითებული გარიგება შედგა (იხ. 3.2.3).

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 20-0 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას საჯარო რეესტრის თანამშრომლის მიერ ა---- ვ-----ს სომხურ ენაზე განემარტა ხელშეკრულების შინაარსი.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

3.2.6. ხანდაზმულობის თაობაზე:

მოპასუხე მხარემ ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ დარღვეულია საქ. სკ-ის 129-ე მუხლით დადგენილი სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა. ა---- ვ-----ს კარგად ესმის ქართული ენა და მისთვის არანაირი ხელშემშლელი ფაქტორი არ არსებობდა აღნიშნული ხელშეკრულების შედგენის დროს. რადგან ა---- ვ-----

-მა იცოდა, რომ რა მიზნით მიდის საჯარო რეესტრში, შესაბამისად მან უკვე იცოდა, რომ მასსა და ა----- ბ-----ს შორის შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება და სახლი მიჰყიდა ა----- ბ-----ის. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გასულია.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მოპასუხე მხარის განმარტებას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე არ დაეთანხმა და მიუთითა, რომ უძრავ ქონების გარიგებასთან დაკავშირებით, ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 6 წელს და მოსარჩელისათვის სულ რამდენიმე თვის წინ გახდა ცნობილი აღნიშნულ გარიგების შესახებ, საიდანაც უნდა დაიწყოს ხანდაზმულობის ვადის დენა. ამასთან, მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე და მოსარჩელემ არ იცის ქართული ენა, რის გამოც მისთვის გაუგებარი იყო ხელშეკრულების შინაარსი, მოსარჩელეს სურდა ანდერძის შედგენა და არა ნასყიდობის გარიგების დადება, არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური - 5000 ლარი.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ სარჩელი ხანდაზმულია, შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. განსახილველი სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მოთხოვნა ეხება უძრავ ნივთს, ამასთან მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე და მოსარჩელემ არ იცის ქართული ენა, რის გამოც მისთვის გაუგებარი იყო ხელშეკრულების შინაარსი, მოსარჩელეს სურდა ანდერძის შედგენა და არა ნასყიდობის გარიგების დადება, შესაბამისად მისი აზრით ხელშეკრულება გაფორმებულია მოტყუებით, მოჩვენებით ან/და ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე, ასევე განაცხადა, რომ არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური - 5000 ლარი.

2. შესაბამისად ამ მოთხოვნის მიმართ მოქმედებს:

ა) საქ. სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლი - მოტყუებით დადებული გარიგება შეიძლება სადავო გახდეს ერთი წლის განმავლობაში. ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა შეცილების უფლების მქონემ შეიტყო შეცილების საფუძვლის არსებობის შესახებ.

ბ) საქ. სამოქალაქო კოდექსის 79-ე მუხლი - თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე, შეცილება უნდა მოხდეს შეცილების საფუძვლის შეტყობის მომენტიდან ერთი თვის ვადაში.

გ) საბოლოოდ - საქ. სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლი - უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სახელშეკრულებო მოთხოვნებზე (მათ შორის მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში), ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 6 წელს (საქ. სკ-ის

129.1-ე).

3. საქ. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

4. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხეს ჰქონდა ბინის გაყიდვის სურვილი და სრულად აცნობიერებდა, რომ ბინა მიჰყიდა მოპასუხეს (იხ. 3.2.3.). მაშინ ანდერძით არა აქვს დატოვებული, რაც ასევე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ გარიგების გაფორმების მიზნით მხარეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრს და არა ნოტარიუსს, სადაც უნდა მიემართათ ანდერძის შედგენის შემთხვევაში.

5. შესაბამისად, სასამართლო დარწმუნებულია, რომ მხარეებს შორის შედგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულება და არა ანდერძი, ანუ სახეზეა მოსარჩელის ნება ბინის ნასყიდობის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან, მითუმეტეს 20-0 წლის დეკემბრის თვიდან გაყიდული ბინა გაფორმდა მოპასუხის სახელზე. შესაბამისად სულ მინიმუმ 20-0 წლის დეკემბრიდან მოსარჩელემ იცოდა ხელშეკრულების შედეგების შესახებ.

ამ კუთხით აღსანიშნავია ის, რომ მოსარჩელე არ უთითებს ზუსტ თარიღს, თუ როდის გახდა მისთვის ცნობილი მისი სავარაუდო უფლებების დარღვევის შესახებ, უბრალოდ მიუთითა, რომ სარჩელის წარმოდგენამდე რამდენიმე თვით ადრე შეიტყო. ამასთან რაიმე მტკიცებულება თავისი მოსაზრების დასადასტურებლად, არა აქვს წარმოდგენილი. რასაც სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელემ თავისი მოსაზრება არაკეთილსინდისიერად წარმოადგინა. შესაბამისად, მოსარჩელე ანდერძის თაობაზე განმარტებით ცდილობდა სასამართლო შეეყვანა შეცდომაში.

6. ამდენად, საქართველოს სკ-ის 130-ე მუხლის შესაბამისად სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოსარჩელისათვის თავისი უფლებების სავარაუდო დარღვევის შესახებ ცნობილი იყო უკვე გარიგების დადებიდან - 2010 წლის 29 ნოემბრიდან ან სულ მინიმუმ 2010 წლის დეკემბრიდან, ხოლო სარჩელი ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში შემოტანილია 2017 წლის 10 ოქტომბერს.

7. მაშინ გასულია ექვს წელზე მეტი დრო და მოთხოვნა ხანდაზმულია უკვე საქართველოს სკ-ის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად; ბუნებრივად მოთხოვნა ხანდაზმულია საქართველოს სკ-ის 84-ე და 79-ე მუხლების შესაბამისადაც.

8. შესაბამისად გასულია მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის კანონით გათვალისწინებული ყველა ხანდაზმულობის ვადა.

მტკიცებულება:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა— ვ—-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 56-ე, 72-ე, 73-ე, 79-ე, 81-ე, 84-ე, 129-ე, 316-ე, 317-ე, 477-ე, მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ამასთან მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე და მოსარჩელემ არ იცის ქართული ენა, რის გამოც მისთვის გაუგებარი იყო ხელშეკრულების შინაარსი, მოსარჩელეს სურდა ანდერძის შედგენა და არა ნასყიდობის გარიგების დადება, მისი აზრით ხელშეკრულება გაფორმებულია მოტყუებით, მოჩვენებით ან ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე, ასევე განაცხადა, რომ არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56.1-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლის თანახმად, 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;

ბ. პირი ცდება იმ გარიგების შინაარსში, რომლის დადებაც მას სურდა;

გ. არ არსებობს ის გარემოებები, რომელთაც მხარეები, კეთილსინდისიერების პრინციპებიდან გამომდინარე, განიხილავენ გარიგების საფუძველად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

6.2. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2010 წლის 29 ნოემბერს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება; გარიგების გაფორმების მიზნით მხარეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ნინიშმინდის სარეგისტრაციო სამსახურს, სადაც შედგენილია ხელშეკრულება; ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხემ თავისი კუთვნილი უძრავი ნივთი - ბინა, მდებარე ქ. ნინოწმინდა, პ-----ის ქუჩა N4-, საკადასტრო კოდი 65.12.18.072.0-----, მიჰყიდა მოპასუხეს; ბინა შეფასებულია 5000 ლარად (იხ. 3.1.1.). ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელე თავიდანვე ჰქონდა ბინის გაყიდვის სურვილი და სრულად აცნობიერებდა, რომ ბინა მიჰყიდა მოპასუხეს (იხ. 3.2.3.). ასევე არ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ა---- ვ-----ი გარიგების შედგენის დროს საღ გონებაზე არ იყო ან იყო მძიმე ავადმყოფი, რა დროსაც ვერ გააცნობიერებდა შედგენილი გარიგების შინაარს (იხ. 3.2.1.).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ როგორც კანონით გათვალისწინებულია ადმინისტრაციულ ორგანოში - საჯარო რეესტრში, სამართალწარმოება მიმდინარეობს ქართულ ენაზე, ამასთან დადგენილია, რომ 2010 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას საჯარო რეესტრის თანამშრომლის მიერ ა---- ვ-----ს სომხურ ენაზე განემარტა ხელშეკრულების შინაარსი (იხ. 3.2.5.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ

ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე და მოსარჩელემ არ იცის ქართული ენა, რის გამოც მისთვის გაუგებარი იყო ხელშეკრულების შინაარსი.

ამავდროულად დადგენილია, რომ 2010 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება - ბინა, მდებარე ქ. ნინოწმინდა, პ-----ის ქუჩა N4-, საკადასტრო კოდი 65.12.18.072.0----- 2010 წლის 3 დეკემბრიდან საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა მოპასუხის სახელზე (იხ. 3.1.2.). ასევე დადგენილია, რომ ბინის შეძენის შემდეგ მოპასუხემ გაარემონტა ბინა, ამასთან ფასადის მხრიდან ერთი ოთახი გადაკეთებული აქვს მაღაზიად, რასთან დაკავშირებით გაწეული აქვს გარკვეული ხარჯი (იხ. 3.2.2.).

მაშინ სახეზეა მოსარჩელის მიერ ბინის გაყიდვასთან დაკავშირებით ნების გამოვლენა და სასამართლო დარწმუნებულია, რომ მხარეებს შორის შედგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულება და არა ანდერძი, რაც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ გარიგების გაფორმების მიზნით მხარეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრს და არა ნოტარიუსს, სადაც უნდა მიემართათ ანდერძის შედგენის შემთხვევაში. ასევე სახეზეა გარიგების იურიდიული და ფაქტობრივი შედეგები. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მოტყუებით ან მოჩვენებით დადებულ გარიგებად და ამ მოტივით ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

ამდენად, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მითითებას მხარეთა შორის მოტყუებით ან მოჩვენებით დადებული გარიგების არსებობის შესახებ.

6.3. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას, რომ არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვერ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ არ არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური - 5000 ლარი. (იხ. 3.2.4.)

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის აღნიშნულ მოსაზრებას და ამ მოტივითაც ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის კანონით გათვალისწინებული (საქ. სკ-ის 79-ე, 84-ე, 129-ე მუხლები) ხანდაზმულობის ყველა ვადა გასულია (იხ. 3.2.6.).

შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ამასთან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ მოპასუხისთვის საპროცესო ხარჯების დაკისრების საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა

1. ა---- ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. ახალქალაქი, მ.მაშტოცის ქ. 110), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო

ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ა----. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ა----- ესოიან