

საქმე №130210018002789063

საქმე №2ზ/3982-19



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 ნოემბერი, 2019 წელი

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
სხდომის მდივანი – მაკა ბუილიშვილი

აპელანტი - ი---- კ-----ე

წარმომადგენელი - ზ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ფ----- მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი _ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,
მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ხაშურის რაიონული სასამართლოს
2019 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. 2018 წლის 30 აგვისტოს ი---- კ-----ესა და ფ----- მ-----ს შორის დაიდო
განკადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2. ხაშურის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ი---- კ-----ემ და

მოპასუხე ფ----- მ-----ის მიმართ ითხოვა განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება.

2.1. სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელის განმარტებით, ი---- კ-----ე სასარჩელო განცხადებით ითხოვს გაუქმდეს მასსა და მოპასუხე ფ----- მ-----ს შორის 2018 წლის 30 აგვისტოს დადებული განვადების უფლებით უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობა, რომლის თანახმად იგი ვალდებული იყო შეთანხმებული თანხა, 3000 ლარი გადაეხადა ექვსი თვის განმავლობაში ყოველი თვის განსაზღვრულ დროს, 500 ლარის ოდენობით, რასაც იგი მისი შეხედულებით ურიცხავდა. ამასთან, ერთ შემთხვევაში თანხა ისე ჩარიცხა მის საპენსიო ანგარიშზე, რომ პენსიასთან ერთად გამოსულიყო 500 ლარი. ხელშეკრულების დადებისას გათვალისწინებული არ იქნა მიწის ნაკვეთზე შემოვლებული კაპიტალური რკინის ღობის ღირებულება, რაც ნაკვეთზე მეტად ფასობს. ამდენად იგი როგორც ასაკოვანი ადამიანი მოტყუებული იქნა მოპასუხის მიერ და შეუსაბამოდ დაბალ ფასად გააყიდინა მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხის შესაგებელი:

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მას მოსარჩელესთან 2018 წლის 30 აგვისტოს დადებული გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დაურღვევია. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარესთან დაიდო სანოტარო წესით, კანონის სრული დაცვით. მოპასუხე თანხის გადახდას ყოველთვიურად ახდენდა დათქმულ დროს, ზოგჯერ წინსწრებითაც, რაც ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული. კერძოდ, ი---- კ-----ის პირად ანგარიშზე ლიბერთი ბანკის მეშვეობით მოპასუხემ 2018 წლის 08 სექტემბერს, 01 ოქტომბერს, 30 ოქტომბერს, პირველ დეკემბერს, 29 დეკემბერს ჩარიცხა 500-500 ლარი. დღეის მდგომარეობით მთლიანად დაფარული აქვს დავალიანება. ამასთან მიწის ნაკვეთი მოსარჩელისაგან შეიძინა მასზე შემოვლებული ღობით, (ქუჩის მხრიდან რკინის ფურცლის ღობით) რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლის შესაბამისად მიიჩნევა ნივთის საკუთვნებლად. მოპასუხემ ასევე განმარტა, რომ მოსარჩელემ საჭიროებისამებრ ვერ გამოიყენა რა, მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა (სამზარეულო-ტუალეტის შესაკეთებლად და სხვ.) დაკარგა ინტერესი და გადაიფიქრა მისი გაყიდვა, რაც არ შეიძლება გახდეს კანონის წესის დაცვით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

3. ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით ი---- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

(იხ.გადაწყვეტილება)

4. ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ი---- კ-----ემ. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

4.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ცალმხრივად გაითვალისწინა მოპასუხის პოზიცია. სასამართლომ არ მიიღო აუდიტის მიერ შეფასების აქტი, მოპასუხის განმარტება ღობის აღებასთან დაკავშირებით, სანოტარო წესით დადებულ ხელშეკრულებაში არ იყო ნაკვეთის სრულყოფილი აღწერილობა, ხელშეკრულება დაიდო მხოლოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მაშინ როდესაც მოსარჩელეს ჰქონდა მოპასუხისგან დაპირება კაპიტალური ღობის ღირებულების ცალკე ანაზღაურების შესახებ. გარიგება მოპასუხის მხრიდან დადებული იყო მოტყუებით: ხელშეკრულების მესამე მუხლში აღნიშნულია გარიგება საგნის შესახებ, სანოტარო კანტორაში მხარეებმა წარმოადგინეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც აღნიშნულია გასაყიდი ნაკვეთის აღწერილობის ტექნიკური მხარე ანუ მისამართი ს-----ს ქუჩა 2 მიწის ფართობი 300,00 კვ.მეტრი, საკადასტრო კოდი და ამონაწერისთვის სავალდებულო სხვა მონაცემები. მხარეები ხელშეკრულების გაფორმებამდე მორიგდნენ, რომ კაპიტალური ღობის ღირებულებას ცალკე გადაიხდიდა მოპასუხე და გააფორმა ხელშეკრულება განვადებით. თანხა უნდა გადაეხადა მოპასუხეს გრაფიკის მიხედვით. მოპასუხე თავად მუშაობდა ლიბერთი ბანკში მოლარედ, ი---- კ-----ეს არ გაუხსნეს ცალკე ანგარიში თანხის გადასარიცხად, სადაც გამოკვეთილად გამოჩნდებოდა რა თანხა და როდის ჩაურიცხეს თანხა მოპასუხეებმა. გამოიყენეს ი---- კ-----ის საპენსიო ანგარიში და მისთვის ძნელად გასარკვევი გახდა გარჩევა პენსიასა და მოპასუხის ჩარიცხულ თანხებს შორის, რამაც საბოლოოდ დააბნია მოსარჩელე და დატოვა ჩარიცხული თანხები ანგარიშზე გამოუყენებლად. მოპასუხემ თანხა ჩარიცხა მაშინ, როდესაც ი---- კ-----ემ სადაოდ გახადა ხელშეკრულება. მოსამზადებელ სხდომაზე ი---- კურტაიძემ განმარტა, რომ შეუთანხმდა ბაღის ქვედა ნაწილის გაყიდვაზე თავის ღობის მხარეს, აღნიშნული დაადასტურა ასევე ადგილზე დათვალიერების დროსაც, სადაც სადაოდ არ გაუხდია მოპასუხის წარმომადგენელს. ნაკვეთი რომელიც ი---- კ-----ეს უნდა გაეყიდა არ არის შემოღობილი იგი თავისი ეზოს გაგრძელებაა და წარმოადგენს ხეხლის და ბოსტნეულის ბაღს. სულ მთლიანად სახლთან ერთად ეზო და მისი გაგრძელება ბაღის სახით არის 606 კვ.მეტრი. დათვალიერების შემდგომ ი---- კ-----ემ შეაფასებინა იმ ნაწილი ღობის ღირებულება, რომლითაც შემოღობილი იყო მის მიერ გასაყიდი ნაკვეთის ღირებულება, როდესაც პროცესზე წარდგენილი იყო აუდიტის მიერ შეფასებული აქტი და აღმოჩნდა, რომ ღობე უფრო გაცილებით ძვირია ვიდრე ნაკვეთი, მოპასუხე მხარემ წარადგინა ცალკე ნახაზი 300 კვ. მეტრის მიწის ფართობის სრულად საპირისპირო ვიდრე იყო შეთანხმებული. მათ მიერ

წადგენილი ნახაზის მიხედვით ი----- კ-----ის ეზოში იჭრება ეზოში არსებული მანქანის სადგომის კედელთან. ასეთი ვარიანტით მიწის ნაკვეთს არავინ არ გაყიდდა. მათი ნახაზით დატოვებულია წვრილი გასასვლელი, რომელიც აბსოლიტურად გამოუყენებელია ი----- კ-----ისათვის, სამაგიეროდ მოპასუხეს აქვს სრული პოტენციური შესაძლებლობა მიითვისა მთლიანი ნაკვეთი და ღობის ღირებულებაც აღარ არის გადასახდელი. ნახაზი რომელიც მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა არ წარმოადგენს არანაირ მტკიცებულებას, რადგან 300 კვ. მეტრი არ არის გამოკვეთილი და ცალკე შემოღობილი. მოსარჩელეს სრული უფლება აქვს გაყიდოს თავისი ეზოს ის ნაწილი, რომელსაც მოისურვებს და მხარის ამდაგვარად საკითხის დაყენება მხოლოდ იმას ადასტურებს, რომ ი----- კ-----ე მოატყუეს.

სამოტივაციო ნაწილი

5. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, ძალაში უნდა დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება.

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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი

გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

6. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელზე დავის საგანს წარმოადგენს გადახდის განვადების უფლების უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, როგორც მოტყუებით დადებული გარიგება, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმებია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, რომლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, ამავე 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, სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში.

7. აღნიშნულ მოთხოვნასთან მიმართებით დადგენილად მიიჩნევა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ იურიდიულ ფაქტებს:

7.1. 2018 წლის 30 აგვისტოს ი----- კ-----ესა და ფ----- მ-----ს შორის დაიდო გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი მდებარე: ქალაქი ხ----- ქუჩა ს-----ა, #2, საკადასტრო კოდით: ნ-----. ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრა - 3000 ლარით და შემდეგი გადახდის გრაფიკით: 2018 წლის 30 სექტემბერი - 500 ლარი, 2018 წლის 30 ოქტომბერი - 500 ლარი, 2018 წლის 30 ნოემბერი - 500 ლარი, 2018 წლის 30 დეკემბერი - 500 ლარი, 2019 წლის 30 იანვარი - 500 ლარი, 2019 წლის თებერვალი - 500 ლარი.

7.2. ზემოაღნიშნულ ხელშეკრულებაში არანაირი აღნიშვნა ლითონის ღობეზე, რაზედაც აპელირებს მოსარჩელე, არ არის. სადაო 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით ნ-----. საჯარო რეესტრში ი----- კ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებულია 2017 წლის 14 ივნისს, რაც გაყიდული იქნა 2018 წლის 30 აგვისტოს ფ----- მ-----ზე და საჯარო რეესტრში 2018 წლის 04 სექტემბერს დარეგისტრირდა ფ----- მ-----ზე.

7.3. შპს "ა-----"-ის 2019 წლის 28 თებერვლის შეფასების ანგარიშით, რომელსაც თან ახლავს ფოტო ილუსტრაცია, დადგენილია, რომ ქ-----ში, ს-----ას ქ.N2-ში, საკადასტრო კოდი ნ-----, შესაფასებლად წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, მთლიანობაში შეადგენს 3600 ლარს, ხოლო ლითონის ღობის ღირებულება, რომლის მთლიანი სიგრძეა 150 მეტრი, ხოლო

სიმაღლე 1.50 მეტრი, შეფასების თარიღისათვის მთლიანად განისაზღვრა 4050 ლარით. აღნიშნული დასკვნით და მასზე თანდართული ფოტომასალითაც დგინდება რომ აუდიტის მიერ შეფასებულია ი----- კ-----ის მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეღობილი მთლიანი ლითონის ღობე რამაც შეადგინა 150 მეტრი და არა მოპასუხე ფ----- მ-----ის მიერ ნაყიდი მიწის ნაკვეთზე ცენტრალური ქუჩის მხარეს არსებული ლითონის ღობის ის ნაწილი, რაც ბევრად ნაკლებია ლითონის მთლიან ღობესთან შედარებით, რომლის დამოუკიდებლად შეფასების შემთხვევაში მისი საფასურიც შესაბამისად გაცილებით ნაკლები იქნებოდა.

7.4. ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდა აპელატს სადაოდ არ გაუხდია, ამასთან აღნიშნა, რომ მოპასუხის მიერ ჩარიცხული თანხა განთავსებულია მის ანგარიშზე. (იხ. 27.11.2019 წლის სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი)

7.5. აპელატ ი----- კ-----ის განმარტებით, მის მიერ გაყიდული იქნა სახლის ქვემოთ არსებული მიწის ნაკვეთი ღობით. (იხ. 27.11.2019 წლის 13:40სთ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი)

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2018 წლის 30 აგვისტოს ი----- კ-----ესა და ფ----- მ-----ს შორის დადებული გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები შესრულებულია სრულად. კერძოდ, ფ----- მ-----ს გადაეცა მიწის ნაკვეთი მდებარე: ქალაქი ხ----- ქუჩა ს----- ა, #2, საკადასტრო კოდით: ნ-----, ხოლო ნასყიდობის საგნის ფასი 3000 ლარით მიღებული იქნა ი----- კ-----ის მიერ.

პალატა მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებას ერთ-ერთ საქმეზე (ას-463-445-2016, 08/07/2016), სადაც აღნიშნულია, რომ გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია, გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში (სკ-ის 505-ე მუხლი). საკანონმდებლო ტექნიკის (ნორმა ნასყიდობის ხელშეკრულების მარეგულირებელ ქვეთავს წარმოადგენს), ასევე, ნივთზე უფლების გადაცემის საკითხის სწორად განსაზღვრის მიზნით სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლი უნდა განიმარტოს სისტემურად ამავე კოდექსის 477-ე და 186-ე (მოძრავი ნივთის შემთხვევაში, ხოლო უძრავი ნივთისას – 183-ე მუხლი) მუხლებთან ერთობლიობაში. განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ჩვეულებრივი ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავდება იმით, რომ განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია, გადასცეს მყიდველს ნივთი ფასის გადახდამდე, ხოლო შემდგომ კი მყიდველის მიერ ფასის გადახდა უნდა მოხდეს ნაწილ-ნაწილ. ამდენად, განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება ხელშეკრულების დადებისთანავე, თუმცა მას გადახდილი

აქვს ნივთის ფასის მხოლოდ ნაწილი. განვადებით ნასყიდობა, ისევე როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია, იგი დადებულად ითვლება მხარეთა შორის ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან და მისი ძალაში შესვლა არ არის დაკავშირებული ნასყიდობის საგნის რეალურად გადაცემასთან (იხ. სუსგ №ას-691-1021-07, 12 თებერვალი, 2008 წ.), ამდენად, შეიძლება დავასკვნათ, რომ გადახდის განვადების ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმება (ხელშეკრულების დადება), თავად ამ ინსტიტუტის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, გამორიცხავს მისი რეგულირებისათვის სამოქალაქო კოდექსის 188-ე მუხლის (პირობადებული საკუთრება) გამოყენების შესაძლებლობას, რადგანაც, განსხვავებით ამ ნორმისაგან, გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას კანონი პირდაპირ ადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის საფუძველზე, ნასყიდობა გადახდის განვადებით შესაძლებელია დაიდოს, როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებზე (იხ. სუსგ-ები - #ას-691-1021-07, 12.02.2008წ; #ას-9691-2013, 15.04.2013წ.). სსკ-ის 477-ე მუხლით „მხარეები მხოლოდ კისრულობენ გარკვეული მოქმედების შესრულების ვალდებულებას. შესაბამისად, როგორც ერთი მხრივ თანხის, ისე, მეორე მხრივ, ნასყიდობის საგნის გადაცემა, არა ხელშეკრულების დადების წინაპირობა, არამედ მისი შესრულებაა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის მიხედვით კი, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში. შესაბამისად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველს ნივთის გადაცემის ვალდებულება წარმოეშება მყიდველის მიერ ფასის სრულად გადახდამდე, ნივთის გადაცემით კი მყიდველზე გადადის საკუთრების უფლება და მესამე პირებთან ურთიერთობაში ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ გვევლინება უკვე მყიდველი“ (იხ. სუსგ # ას- 666-627-2012, 12.07.2012წ.). (იხ. სუსგ # ას-1209-1169-2016)

სსკ-ის 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. თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად.

პალატა არ იზიარებს გამყიდველის პრეტენზიას მყიდველის მიერ მისი მოტყუების გამო გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით,

რადგან გარიგების საფუძვლად ქცეული მცდარი წარმოდგენა პირს ანიჭებს შეცილების უფლებას, თუ ის გამოწვეულია მისი კონტრაქტის მხრიდან მოტყუებით. გარიგების დადებისას მოტყუება ხელყოფს გარიგების მონაწილის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან დაკავშირებით და აქედან გამომდინარე, ხელყოფს ნების გამოვლენის თავისუფლებას. მოტყუება კონტრაქტის განზრახ შეცდომაში შეყვანას ნიშნავს, ან ისეთი ინფორმაციის დამალვას, რისი მიწოდების ვალდებულებაც მეორე მხარეს აქვს (იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბ., 2017, გვ: 460-462).

მოცემულ შემთხვევაში გამყიდველი ვერ ადასტურებს, თუ რაში გამოიხატა მყიდველის მიერ მისი მოტყუება. გარიგების დადებისას, მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო უძრავი ქონების ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ, აგრეთვე იმის თაობაზე თუ კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთი იქნა მის მიერ გაყიდული და რაგვარად იყო იგი შემოღობილი. ამდენად, მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის მოტყუება რაში გამოიხატა იგი ვერ ასაბუთებს. გარდა ამისა, მოსარჩელის მიერ მითითებული არგუმენტი, რომ მიწის ნაკვეთის საფასური უფრო მეტია, ვიდრე ის, რაგვარადაც მის მიერ იქნა გაყიდული, აღნიშნული არ გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირობიდან გამომდინარე, რომლის თანახმად ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია და სადავო გარიგების ბათილად აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი არ არსებობს.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

8. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;

სარეზოლუციო ნაწილი
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ი----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

დიანა ბერეკაშვილი