

140210018002646968

საქმე N2/1840-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06.02.2020 წ.

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო შარაძე
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე - თ---რ ს-----ი

წარმომადგენელი - ვ-----გ ფ-----ი

მოპასუხე - მ-----ე ს-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ე მ-----ი

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა;

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ე-----ა გ-----სა და მ-----ე ს-----ას შორის 2009 წლის 01 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქ. გორში, ხ-----ს გზ. N6-/39-ში მდებარე ე-----ა გ-----ის საცხოვრებელი ბინა აღრიცხული იქნას საჯარო რეესტრში თ---რ ს-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით;

მოსარჩელის პოზიცია;

2009 წლის 01 ივნისს ე-----ა გ-----სა და მ-----ე ს-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ. N6-/39. მ-----ე ს-----ს ე-----ა გ-----ისათვის უნდა გადაეხადა ნასყიდობის საფასური 12000 ლარი, მაგრამ მას გამყიდველისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა არ გადაუხდია, ამიტომ აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს ბათილ გარიგებას. იმ ფაქტს, რომ მ-----ე ს-----ს ე-----ა გ-----ისათვის არანაირი თანხა არ გადაუხდია ადასტურებენ თვით მ-----ე ს-----ას

ოჯახის წევრები, ასევე 2018 წლის 07 ივნისით დათარიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი, საიდანაც ირკვევა, რომ ზემოთ აღნიშნულ ნასყიდობის გარიგებასთან დაკავშირებით თანხის გადახდის რაიმე სახის დოკუმენტი რეესტრში დაცული არ არის. 2018 წლის 08 მაისს ე-----ა გ-----მა მთელი თავისი უძრავ - მოძრავი ქონება უანდერძა მოსარჩელეს. 2018 წლის 06 ივნისს ე-----ა გ-----ი გარდაიცვალა. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით მოსარჩელე ითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ, 6-/39 საკუთრების უფლებით მის სახელზე აღრიცხვას.

2. მოპასუხის პოზიცია;

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მას ე-----ა გ-----ისათვის გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის საფასური. იგი უკვე ათი წელია განკარგავს შეძენილი ნივთს და ამ დროის განმავლობაში ე-----ა გ-----ს მის წინააღმდეგ არანაირი პრეტენზია არ განუცხადებია. გარდა ამისა, მოპასუხე მიუთითებს დავის ხანდაზმულობის შესახებ. იგი ასევე აღნიშნავს, რომ მისი ოჯახის წევრების ხელწერილს იურიდიული ძალა არ გააჩნია, აღნიშნული დოკუმენტით მსგავსი ფაქტის დადასტურება შეუძლებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები;

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 06 ივნისს გარდაიცვალა ე-----ა გ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა;

3.1.2. 2018 წლის 08 მაისს ე-----ა გ-----მა მთელი თავისი უძრავ - მოძრავი ქონება უანდერძა მოსარჩელე თ---რ ს-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ანდერძის მოწმობა N 180518477

3.1.3. უძრავ ქონებას მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ, 6-/39 სართული 3, 55.70 კვ.მ განკარგავს მ-----ე ს-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა - განმარტება;

- მოწმის ჩვენება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. უძრავ ქონება მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ, 6-/39 სართული 3, 55.70 კვ.მ ნასყიდობის ხელშეკრულებით ე-----ა გ-----მა მიყიდა მ-----ე ს-----ს 2009 წლის 01 ივნისს და აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დღემდე რეგისტრირებულია მოპასუხის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2.2. მოპასუხე მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა არის ხანდაზმული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მხარეთა ახსნა - განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 183-ე, 311¹-ე, 312-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი ადგენს, რომ უძრავი ნივთის

შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში ე-----ა გ-----სა და მ-----ე ს-----ს შორის 2009 წლის 01 ივნისს გაფორმდა წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ, 6-/39 სართული 3, 55.70 კვ.მ. ხელშეკრულების ღირებულება შეადგენდა 12000 ლარს. აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში იმავე თარიღით მ-----ე ს-----ის სახელზე, აქედან გამომდინარე, მოპასუხემ კანონის სრული დაცვით მოიპოვა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან არსებობს წერილობით დადებული გარიგება და უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში მ-----ე ს-----ზე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის თანახმად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ხოლო 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე დგინდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, ასევე საქმეში არ არის მტკიცებულება საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების, რომლითაც უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ, 6-/39 სართული 3, 55.70 კვ.მ. საკუთრების უფლება მოიპოვა მ-----ე ს-----მა გასაჩივრების შესახებ. აქედან გამომდინარე, სახეზეა საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია. შესაბამისად კანონიერია მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქმის მასალებში არაა წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომ

ხელშეკრულების დადებით დარღვეული იქნა კანონის მოთხოვნები. ე-----ა გ-----ს უფლება ჰქონდა გაესხვისებინა მის საკუთრებაში არსებული ქონება, ხოლო მ-----ე ს-----ს შეეძლო შეეძინა იგი. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობის გამო გარიგება არის ბათილი, ვინაიდან მოპასუხე 2009 წლიდან ფლობს სადავო უძრავ ქონებას და გარდაცვლილი ე-----ა გ-----ის მხრიდან პრეტენზიას ადგილი არ ჰქონია. რაც შეეხება მოწმე გულნაზი ს-----ის ჩვენებას ნასყიდობის თანხის არ გადაცემასთან დაკავშირებით სასამართლო აღნიშნულს ვერ მიიჩნევს საკმარის მტკიცებულებად, ვინაიდან როგორც მოწმემ ჩვენების დროს განაცხადა, ნასყიდობის შესახებ იცის ოჯახიდან და გარიგების დადებას თავად არ დასწრებია.

სასამართლო ასევე ვერ დაეთანხმება მოსარჩელის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლით სავალდებულოა ნასყიდობის ფასის უნაღდო ანგარიშსწორების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა უძრავი ქონების შეძენის შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ მითითებული საკანონმდებლო ცვლილება განხორციელდა 2010 წლის 10 დეკემბერს (რომელის შემდეგში გაუქმდა 2011 წლის 22 თებერვალს), ხოლო სადავო უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდა 2009 წლის 01 ივნისს. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა 2009 წლის 01 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილ გარიგებად მიჩნევის შესახებ კანონიერ საფუძველს მოკლებულია.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა – ექვს წელს და 130-ე მუხლით ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს 2009 წლის 01 ივნისს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ხოლო სარჩელი სასამართლოში შემოტანილია 2018 წლის 25 სექტემბერს.

მანამდე კი ე-----ა გ-----მა სიცოცხლეში მიმართა სასამართლოს მხოლოდ 2018 წელს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოთხოვნა არის ხანდაზმული. ხანდაზმულობის ვადის ათვლასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ საქმე ეხება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობა ასახულია საჯარო რეესტრში და ხელმისაწვდომია ყველა დაინტერესებული პირისათვის. მით უმეტეს, რომ მოსარჩელე აწ გარდაცვლილ ე-----ა გ-----თან ცხოვრობდა ერთ ოჯახად და მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა სადავო ქონების ნასყიდობის შესახებ.

წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შემდეგ სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო და ხანდაზმული და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის წინადადების თანახმად, სარჩეოზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ეთქვა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე და მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 840 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 1991-ე, 243-ე, 244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს ;

1.1 თ---რ ს-----ის მოთხოვნას ე-----ა გ-----სა და მ-----ე ს-----ს შორის 2009 წლის 01 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და უძრავი ქონების მდებარე ქ. გორი, ხ-----ს გზ, 6-/39 სართული 3, 55.70 კვ.მ. მოსარჩელის სახელობე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ ეთქვას უარი;

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის

ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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 გორის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
შარაძე**

ნინო