

# **პაუდოგულებითი სამართალი (ზოგადი ნაწილი)**

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: [http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec\\_id=133&lang=1](http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1)

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
სამოქალაქო საქმეებზე  
2018, №9

Decisions of the Supreme Court of Georgia  
**on Civil Cases**  
(in Georgian)  
2018, №9

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien  
**in Zivilsachen**  
(in der georgischen Sprache)  
2018, №9

Решения Верховного Суда Грузии  
**по гражданским делам**  
(на грузинском языке)  
2018, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევასა  
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **გიორგი ჭყონიკა**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების  
ქ. №32, ტელ: 299 04 18; [www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და  
საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო  
სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

# 1. ხელშეკრულების დადება

## წინარე ხელშეკრულება

### გადაწყვეტილება საქართველოს სასაერთო სამოქალაქო

№ას-202-191-2017 27 სექტემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),  
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),  
პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** ზიანის ანაზღაურება, ხელშეკრულებების ბა-  
თილად ცნობა (სარჩელი); თანხის დაკისრება (შეგებებული სარ-  
ჩელი)

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. რ. ბ-სა (შემდეგში: პირველი გამყიდველი) და ბ. პ-ს (შემ-  
დეგში: პირველი მყიდველი ან პირველი მოპასუხე, შეგებებული  
მოსარჩელე) შორის 2011 წლის 1 დეკემბერს გაფორმდა სამარ-  
თლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მონესრიგების  
ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე პირველ მოპასუხეს გამ-  
ყიდველი საკუთრების უფლებით გადასცემდა უძრავ ქონებას,  
მდებარეს ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მე-9 სართული, ბინა №22,  
ფართი 100 კვ.მ. (ს/კ 0..), სტატუსი – მშენებარე.

2. უძრავი ნივთის ღირებულება განისაზღვრა 50 000 აშშ დო-  
ლარით, რომელიც ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველს  
(ანუ პირველ მოპასუხეს) უნდა გადაეცა გ. მ-ისათვის (შემდეგში:  
თავდაპირველი ან ძირითადი მოსარჩელე).

3. ამავე ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტის თა-  
ნახმად, პირველი გამყიდველი ვალდებულია წინამდებარე გა-  
დაწყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებულ პირს მიანიჭოს  
წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება, რომლის საფუძ-  
ველზეც იგი, მარნმუნებლის სახელით, ხელს მოაწერს ამ მუხ-  
ლით დადგენილ აქტებს და ნებისმიერ აქტებს სხვა სამარ-  
თლებრივ ურთიერთობებში.

4. 2011 წლის 3 დეკემბერს ვ. ჟ-ასა (შემდეგში: მეორე გამ-  
ყიდველი) და პირველ მყიდველს (პირველ მოპასუხეს) შორის  
გაფორმდა სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარე-

შე მოწესრიგების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, ამ უკანასკნელს მეორე გამყიდველი საკუთრების უფლებით გადასცემდა რამდენიმე უძრავ ქონებას მდებარეს, ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, კერძოდ:

4.1. სართული 1, ბინა 2, ფართი 300 კვ.მ. და ავტოსადგომი №1 ფართი 18 კვ.მ. (ს/კ 0...) სტატუსი – მშენებარე;

4.2. სართული 5, ბინა №16, ფართი 125 კვ.მ. (ს/კ 0...) სტატუსი – მშენებარე;

4.3. სართული 6, ბინა 18, ფართი 300 კვ.მ. ავტოსადგომი №14, ფართი 18 კვ.მ. და ავტოსადგომი №15, ფართი 18 კვ.მ. (ს/კ 0...) სტატუსი – მშენებარე;

4.4. სართული 8, ბინა 21, ფართი 250 კვ.მ. და ავტოსადგომი №18 ფართი 18 კვ.მ. (ს/კ 0...) სტატუსი – მშენებარე;

4.5. ავტოსადგომი №12, ფართი №18 კვ.მ (ს/კ 0...)

4.6. ავტოსადგომი №13, ფართი №18 კვ.მ (ს/კ 0...)

4.7. სართული 5, ბინა №16, ფართი 125 კვ.მ. (ს/კ 0...) სტატუსი – მშენებარე;

5. 2011 წლის 23 დეკემბერს ამ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტში მითითებულ პირველი გამყიდველის წარმომადგენელსა (ანუ თავდაპირველ მოსარჩელეს), როგორც მყიდველს, და პირველ მყიდველს (პირველ მოპასუხეს), როგორც გამყიდველს შორის გაფორმდა „შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულება“, რომლის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს: გამყიდველი (ამ შემთხვევაში პირველი მოპასუხე) და მყიდველი (ამ შემთხვევაში თავდაპირველი მოსარჩელე) შეთანხმდნენ, რომ მხარეები დადებენ შესყიდვის ოფციის ძირითად ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზე მყიდველს (თავდაპირველ მოსარჩელეს) უფლება ექნება იყიდოს ქ. თბილისში, თ. ჭ-ის ქ. №6-ში, მშენებარე ფართის მერვე და მეცხრე სართულებზე მდებარე ფართები, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლში მითითებული ოდენობითა და წესით:

5.1. 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის:

1) ქ. თბილისი, ჭ-ის ქ. №6, მე-9 სართული, ბინა №22, (ს/კ 0...), სტატუსი – მშენებარე, ფართი შეადგენს 100 კვ.მ. და რეგისტრირებულია პირველი გამყიდველის (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) საკუთრების უფლებით; 2) იმავე მისამართზე, სართული 8, ბინა 21, (ს/კ 0...) სტატუსი – მშენებარე, რომლის ფართი შეადგენს 250 კვ.მ., საიდანაც ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს 125 კვ.მ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მეორე გამყიდველის (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-4 პუნ-

ქტი) სახელზე;

5.2. 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე, შესყიდვის ოფციის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა დაიდოს ნასყიდობის საგნების გამყიდველის (ანუ პირველი მოპასუხის) საკუთრებაში გადასვლისთანავე;

5.3. ამავე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, გამყიდველი (პირველი მოპასუხე) ვალდებულია, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება და ამის შესახებ მიიღოს მშენებლობის ნებართვა. ამასთანავე, გამოსყიდვის პირობები დამოკიდებულია იმაზე, მოხდება თუ არა მეცხრე სართულის პროექტის კორექტირება – ფართის დამატება, თუ არსებული ფართის (100 კვ.მ.) შენარჩუნება. ორივე შემთხვევაში, გამყიდველი (პირველი მოპასუხე) ვალდებულია ფართები – ნასყიდობის ორივე საგანი მიიყვანოს შავი კარკასის მდგომარეობამდე. შესაბამისად, გამყიდველი (რომელიც ამ შემთხვევაში პირველი მოპასუხეა) ვალდებულია, მყიდველს (თავდაპირველ მოსარჩელეს) მშენებლობის ნებართვისა და მეცხრე სართულის პროექტის კორექტირების, ან უცვლელად დატოვების შესახებ ინფორმაცია წერილობით მიანოღოს მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 7 კალენდარულ დღეში;

5.4. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მეცხრე სართულის პროექტი დარჩება უცვლელი – იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის (შენობა-ნაგებობის კორექტირებამდე), მყიდველი (თავდაპირველი მოსარჩელე) ვალდებულია გამოისყიდოს ნასყიდობის ორივე საგანი (ორივე ფართი, მდებარე ჭ-ის ქუჩის მხარეს) – მე-8 სართულის ფართი, გარდა 125 კვ.მ-ისა, და მე-9 სართული სრულად, კერძოდ, ბინა №22, ფართი 100 კვ.მ. გამოსყიდვის ფასი შეადგენს 110 000 აშშ დოლარს, ხოლო გამოსყიდვის ვადა შეადგენს ფართის „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შესახებ მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გადაცემიდან 45 კალენდარულ დღეს;

5.5. ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მე-9 სართულის პროექტი შეიცვლება და დაემატება ფართი, მყიდველი ვალდებულია გამოისყიდოს ნასყიდობის ორივე საგანი (ორივე ფართი, მდებარე ჭ-ის ქუჩის მხარეს) – მე-8 სართულის ფართი, გარდა 132 კვ.მ-ისა, და მე-9 სართულზე არსებული კორექტირებული ფართი, გარდა 113 კვ.მ-ისა, გამოსყიდვის ფასი შეადგენს 110 000 აშშ დო-

ლარს, ხოლო გამოსყიდვის ვადა შეადგენს ფართის „შავი კარ-კასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შესახებ მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გადაცემიდან 45 კალენდარულ დღეს;

5.6. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, გამყიდველის (ანუ პირველი მოპასუხის) მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ფართის მყიდველისათვის მიყიდვის ვალდებულების შესრულება დამოკიდებულია ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში დასახელებული პირველი გამყიდველის მიერ ამავე გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებული წარმომადგენლისათვის (რომელიც განსახილველ დავაში ძირითადი მოსარჩელეა) მინდობილობის უფლებამოსილების სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე – პირველი გამყიდველის კუთვნილი ფართის ყადაღისაგან გათავისუფლებაზე.

6. ქ. თბილისი, ჭ-ის ქ. №6-ში უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 1 კვ.მ-სთვის 1600 აშშ დოლარის შესაბამის ეკვივალენტს ლარში.

7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს №NA11063362-014/001 განკარგულების საფუძველზე, ქ. თბილისი, ჭ-ის ქ. №6, მე-9 სართული, ბინა №22 (უძრავი ქონების ს/კ 0...) ამჟამად რეგისტრირებულია ამ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებული პირის (ძირითადი მოსარჩელის ანუ პირველი გამყიდველის წარმომადგენლის) საკუთრების უფლებით.

**8. 2013 წლის 23 მაისს ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულმა პირველმა მოპასუხემ რამდენიმე ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა სხვადასხვა პირთან, კერძოდ:**

8.1. გ. გ-ს (შემდგომი: მეორე მყიდველი, მეორე მოპასუხე) მიჰყიდა და ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, პირველ სართულზე მდებარე კომერციული ფართი №2, 80 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...).

8.2. ზემოთხსენებულ მეორე მყიდველს მიჰყიდა და ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მესამე სართულზე ბინა №10, 104,20 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...);

8.3. მეორე მყიდველს მიჰყიდა და ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მეექვსე სართულზე ბინა №18ა, 141,20 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...);

8.4. მეორე მყიდველს მიჰყიდა და ამ უკანასკნელის საკუთ-

რების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №8, მეექვსე სართულზე ბინა №20, 132,60 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...);

8.5. მ. კ-ეს (შემდეგში: მესამე მყიდველი, მესამე მოპასუხე) მიჰყიდა და ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მეექვსე სართულზე ბინა №18 ბ, 104,70 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...);

8.6. ი. მ-ეს (შემდეგში: მეოთხე მყიდველი, მეოთხე მოპასუხე) მიჰყიდა და ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მეხუთე სართულზე ბინა №15, 120,50 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...).

### **9. სარჩელის მოთხოვნა და საფუძველები**

9.1. წინამდებარე გადანყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებულმა პირმა 2013 წლის 23 მაისს სარჩელი აღძრა პირველი, მეორე, მესამე და მეოთხე მოპასუხეების წინააღმდეგ და მოითხოვა (იხ. სარჩელი თანდართული დოკუმენტაციით; ასევე დაზუსტებული სარჩელი):

9.1.1. მოსარჩელის სასარგებლოდ პირველი მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების მიზნით 462 480 (ოთხას სამოცდაორი ათას ოთხას ოთხმოცი) აშშ დოლარის დაკისრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 361-ე, 412-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე;

9.1.2. პირველ მოპასუხესა და მეორე მყიდველს შორის ამ გადანყვეტილების 8.1-8.4 ქვეპუნქტებში მითითებული 23.05.2013 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზე მყიდველის საკუთრებად აღირიცხა №2 კომერციული ფართი; 104,20 კვ.მ უძრავი ქონება; 141,20 კვ.მ უძრავი ქონება; 132,60 კვ.მ უძრავი ქონება;

9.1.3. პირველ მოპასუხესა და მესამე მყიდველს (მესამე მოპასუხეს) შორის ამ გადანყვეტილების 8.5 ქვეპუნქტში მითითებული 23.05.2013 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზე მყიდველის საკუთრებად აღირიცხა 104,70 კვ.მ უძრავი ქონება;

9.1.4. პირველ მოპასუხესა და მეოთხე მყიდველს (მეოთხე მოპასუხეს) შორის ამ გადანყვეტილების 8.6 ქვეპუნქტში მითითებული 23.05.2013 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზე მყიდველის საკუთრებად აღირიცხა 120,50 კვ.მ უძრავი ქონება.

9.2. სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

9.2.1. წინამდებარე გადანყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებულმა მოსარჩელემ პირველ მოპასუხესთან 2011 წლის 23 დეკემბერს სანოტარო წესით გააფორმა წინარე ხელშეკრულე-

ბა, რომელსაც, თავის მხრივ, საფუძვლად დაედო ორი ხელშეკრულება, კერძოდ: 1. პირველ მოპასუხესა და ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულ პირველ გამყიდველს შორის 2011 წლის 1 დეკემბერს დადებული „სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მონესრიგების ხელშეკრულება“ და 2. პირველ მოპასუხესა და ამ გადაწყვეტილების მეოთხე პუნქტში მითითებულ მეორე გამყიდველს შორის 2011 წლის 3 დეკემბერს დადებული „სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მონესრიგების ხელშეკრულება“, რომელთა საფუძველზე მოსარჩელისათვის პირველ მოპასუხეს უნდა გადაეფორმებინა ამ უკანასკნელის სახელზე რეგისტრირებული ფართები, მდებარე ქ. თბილისში, თ. ჭ-ის ქ. № 6-ში, კერძოდ, შენობის მერვე და მეცხრე სართულებზე განთავსებული უძრავი ქონება 110 000 აშშ დოლარის ღირებულების ფართები;

9.2.2. მოსარჩელე უთითებს 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების 5.3. ქვეპუნქტი) და განმარტავს, რომ პირველმა მოპასუხემ დაარღვია და განზრახ გადააფორმა სხვა პირებზე უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე მე-8 სართულის 178 კვ.მ გაასხვისა მ. ო.-ზე, ხოლო დარჩენილი 132,60 კვ.მ გააფორმა საკუთარ სახელზე; ასევე, მე-9 სართულის 192,20 კვ.მ გააფორმა ჯერ რ. ჯ-ზე, შემდეგ – 2013 წლის 2 მაისს, ეს ფართი გადააფორმა ზ. ჯ-ზე. ამ ფაქტთან დაკავშირებით მოსარჩელემ 2013 წლის 11 მაისს წერილი მისწერა პირველ მოპასუხეს და მოსთხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება და განუსაზღვრა დამატებითი ვადა, რომელიც უშედეგოდ გავიდა. იმავე წლის 23 მაისს საჯარო რეესტრის ამონაწერით პირველი მოპასუხის საკუთრებად ირიცხებოდა რვა ერთეული ბინა. მას შემდეგ, რაც პირველი მოპასუხისათვის ცნობილი გახდა, რომ მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ მოსარჩელემ შეიტყო, პირველმა მოპასუხემ იმავე დღესვე გადააფორმა მასზე აღრიცხული ბინები სხვა პირებზე. ამასთან, საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გადამალა მატერიალური პასუხისმგებლობის თავიდან აცილების მიზნით. სადავო ფართის მე-8 და მე-9 სართულების 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 1 600 (ათას ექვსასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს, რაც დადგენილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელისათვის მიყენებული ზიანი 462 480 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს შეადგენს.

9.2.3. მოსარჩელემ მოითხოვა ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.6



ქვეპუნქტებში მითითებული გარიგებების ბათილად ცნობა მათი მოჩვენებითი ხასიათის გამო. მოსარჩელე უთითებს, რომ აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, როგორც თანამდევი შედეგი, გაუქმდება სადავო უძრავ ქონებებზე რეგისტრაცია და მათზე აღდგება პირველი მოპასუხის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

## **10. მოპასუხეთა შესაგებელი**

10.1. პირველმა და მეორე მოპასუხებმა წერილობით წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

10.1.1. ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული პირველი გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი 2012 წლის თებერვალში ვალდებულებისგან გამოათავისუფლა მოსარჩელემ, მაგრამ ეს მოხდა პირველი მოპასუხის მიერ გადაცემული თანხით, რაც წარმოადგენდა შ. ბ-თან დადებული გარიგების ღირებულებას. გარდა ამისა, 2012 წლის 29 თებერვალს მოსარჩელემ თავის საკუთრებად აღრიცხა აღნიშნული უძრავი ქონება, რის შესახებაც არ აცნობა პირველ მოპასუხეს. ამასთან, ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული გამყიდველის საკუთრებად რიცხული უძრავი ნივთი ს/კ: 0..., 2012 წლის 24 თებერვლის განცხადების საფუძველზე, იმავე წლის 29 თებერვალს საჯარო რეესტრში მოსარჩელემ აღრიცხა საკუთარ სახელზე, ანუ პირველმა მოპასუხემ გადაიხადა თანხა, ხოლო საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მიიღო მოსარჩელემ, რომელიც პირველი მოპასუხის ფულით შეძენილი ქონების მესაკუთრეც გახდა და მასვე დარჩა ნასყიდობის თანხა, რითაც უსაფუძვლოდ გამდიდრდა;

10.1.2. მეორე მოპასუხესთან გაფორმებული გარიგებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.4 ქვეპუნქტები), შესაგებელში აღნიშნულია, რომ პირველი მოპასუხე იყო ინვესტორი, მისი ინტერესები მხოლოდ შესასრულებელი ვალდებულებით არ შემოიფარგლებოდა. მას თავისთავად ჰქონდა კომერციული ინტერესი, დაეკმაყოფილებინა ბინებით ადამიანები, რომლებიც ამას წლების განმავლობაში ელოდნენ. ამდენად, პირველმა მოპასუხემ სადავო გარიგებებით მესამე და მეოთხე მოპასუხეებისადმი (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.5-8.6 ქვეპუნქტები) შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები, ხოლო პირველ მოპასუხეს, როგორც ინვესტორს, მეორე მოპასუხესთან დადებული გარიგებებით სურდა აენაზღაურე-

ბინა კომერციული ინტერესი. არ არსებობს სადავო გარიგებათა ბათილად ცნობის საფუძველი, რასაც უნდა მოჰყვეს სარჩელის უარყოფა;

10.2. მესამე მოპასუხემ, წარდგენილი წერილობითი შესაგებ-ლით ასევე არ ცნო მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი და მიუ-თითა:

10.2.1. 2011 წლის 3 დეკემბერს სამართლებრივი ურთიერ-თობის სასამართლოსგარეშე მონესრიგების ხელშეკრულება (იხ. ხელშეკრულება) დაიდო მეორე გამყიდველთან, ამ უკანას-კნელს კი წარმოადგენდა ძირითადი მოსარჩელე და ხელშეკრუ-ლების 5.1 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მეორე გამ-ყიდველი საკუთრებაში გადასცემდა, ხოლო პირველი მოპასუ-ხე საკუთრებაში მიიღებდა 250.00 კვ.მ მშენებარე ფართს მე-8 სართულზე, ბინა 21 (ს/კ 0...- იხ. ხელშეკრულების 5.1.4 ქვეპუნ-ქტი), რის სანაცვლოდაც ეს უკანასკნელი კისრულობდა ვალ-დებულებას მეორე გამყიდველის შვილის – ლ. ყ-ასთვის შეუზ-ღუდავ საკუთრებაში გადაეცა თურქული მასალებით გარემონ-ტებული 80.00 კვ.მ ამავე კორპუსში ან რემონტის თანხა – 15 000 აშშ დოლარი, ასევე, 130 000 აშშ დოლარი გადააკისრა კრე-დიტორ გ. კ-ისადმი შესასრულებელი ვალდებულება 47 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

10.2.2. ხელშეკრულების მე-6 მუხლით პირველ მოპასუხეს გადაეკისრა ვალდებულებები მესამე მოპასუხის (თ. მ-ის მემ-კვიდრის) მიმართაც;

10.3. მეოთხე მოპასუხემ წარდგენილი წერილობითი შესაგებ-ლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარე-მოებებზე:

10.3.1. 2011 წლის 13 დეკემბერს დადასტურებული სამარ-თლებრივი ურთიერთობების მორიგებით დასრულების შესახებ №111358848 სანოტარო აქტით მონესრიგდა დავა რიგ პირებს შორის, რომელთა შორისაც იყო მესამე მოპასუხეც. მორიგების აქტის მე-15 პუნქტით განისაზღვრა მესამე მოპასუხის უფლე-ბები, რომ იგი ქ. თბილისში, ჭ-ის ქუჩა №6-ში მიიღებდა ბინას №16, მეხუთე სართულზე ს/კ №0.- და №12 ავტოსადგომს ს/კ №.....; მესამე მოპასუხეს, ზემოაღნიშნული ფართების გარდა, იმავე მისამართზე უნდა მიეღო 65 კვ.მ.

10.3.2. ორივე სადავო გარიგება მესამე და მეოთხე მოპასუ-ხეებთან დადებულია ამ უკანასკნელთან, რომელიც 2013 წლის 8 აპრილს ნოტარიუს ო.- ზ-ის მიერ დამონმებული მინდობილო-ბის საფუძველზე, მესამე მოპასუხის წარმომადგენელია;

10.3.3. 2013 წლის 22 მაისს მეოთხე მოპასუხემ, როგორც მე-

სამე მოპასუხის დედამ, მარნმუნებლის (ანუ შვილის – მესამე მოპასუხის) სახელით შეიძინა უძრავი ნივთი ს/კ 0..., ფართი 104,70 კვ.მ. ნაცვლად 123 კვ.მ-ისა, ხოლო 2011 წლის 28 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე – ნაცვლად 65 კვ.მ-ისა შეიძინა და თავის სახელზე აღრიცხა 120 კვ.მ უძრავი ქონება. შესაბამისად, თავდაპირველი მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გარიგება პირველსა და მეოთხე მოპასუხეებს შორის არც მოჩვენებითა და არც თვალთმაქცური. პირველმა მოპასუხემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, სარჩელი უსაფუძვლოა.

### **11. პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელი**

11.1. პირველმა მოპასუხემ 2013 წლის 1 ივლისს შეგებებული სარჩელი აღძრა თავდაპირველი მოსარჩელის წინააღმდეგ თანხის დაბრუნების მოთხოვნით და მიუთითა (იხ. შეგებებული სარჩელი):

11.1.1. ამ გადაწყვეტილების 1-3 პუნქტებში მითითებული ხელშეკრულების პირობებზე, რომელიც პირველმა მოპასუხემ (შეგებებული სარჩელის ავტორმა) პირველ გამყიდველთან დადო 2011 წლის 1 დეკემბერს, რომლის თანახმად პირველი მოპასუხე, როგორც მყიდველი საკუთრებაში მიიღებდა უძრავ ქონებას 50 000 აშშ დოლარად. ამ ხელშეკრულებით მყიდველს (შეგებებული სარჩელის ავტორს) პირველმა გამყიდველმა დაავალა, რომ ნასყიდობის თანხა სრულად გადაეცა მისი წარმომადგენლისათვის (თავდაპირველი მოსარჩელისათვის – იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი);

11.1.2. 2011 წლის 3 დეკემბერს ანალოგიური შინაარსის ხელშეკრულება გაფორმდა მეორე გამყიდველთანაც (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტი), რომლის საფუძველზე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ პირველი მოპასუხე საკუთრებაში მიიღებდა მე-8 სართულზე მშენებარე 250 კვ.მ ფართს, ბინას №21, ს/კ 0..., რის სანაცვლოდაც პირველი მოპასუხე კისრულობდა ვალდებულებას, ლ. ჟ-ასათვის (მეორე გამყიდველის შვილისათვის) შეუზღუდავ საკუთრებაში გადაეცა თურქული მასალებით გარემონტებული 80 კვ.მ ამავე კორპუსში, ან რემონტის თანხა – 15 000 აშშ დოლარი, ასევე, 130 000 აშშ დოლარი და გადაკისრებულ იქნა კრედიტორ გ. კ-ისადმი შესასრულებელი ვალდებულება 47 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მეორე გამყიდველის დავალებით პირველმა მოპასუხემ (შეგებებული სარჩელის ავტორმა) აღნიშნული თანხა სრულად გადასცა თავდაპირველ მოსარჩელეს, რაც ითვლებოდა მეორე გამყიდველისათვის (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-4

პუნქტი) თანხის გადახდად და პირველი მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულებად;

11.1.3. შეგებებულმა მოსარჩელემ (პირველმა მოპასუხემ) და ძირითადმა (თავდაპირველმა) მოსარჩელემ 2011 წლის 23 დეკემბერს დადეს სანოტარო წესით დამონმებული „შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულება“ (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი), რასაც საფუძვლად დაედო ზემოაღნიშნული ორი ხელშეკრულება – 2011 წლის 1 დეკემბრისა და 3 დეკემბრის, რითაც თავდაპირველ მოსარჩელეს მიენიჭა უფლება, ეყიდა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. 6-ში მდებარე შენობის მერვე და მეცხრე სართულზე განთავსებული ფართები. ამავე გარეგნის შინაარსიდან გამომდინარე, შესყიდვის ოფციის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა დადებულიყო ნასყიდობის საგნების გამყიდველის (ამ შემთხვევაში პირველი მოპასუხის) საკუთრებაში გადასვლისთანავე. შ. ბ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების ვალდებულებებისაგან გამოსათავისუფლებლად, თავდაპირველმა მოსარჩელემ პირველ მოპასუხეს (შეგებებული სარჩელის ავტორს) წინასწარ გამოართვა ნასყიდობის ფასი 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი, მაგრამ აღნიშნული თანხა აღირიცხა თავის საკუთრებად და ამით უსაფუძვლოდ მიითვისა შეგებებული მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი ნასყიდობის თანხა – 50 000 აშშ დოლარი. აქედან გამომდინარე, შეგებებული სარჩელის ავტორმა მოითხოვა თავდაპირველი მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრება და 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულების (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი) ბათილად ცნობა (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება).

## **12. შეგებებული სარჩელის მოპასუხის პოზიცია**

12.1. შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ (თავდაპირველმა მოსარჩელემ) არ ცნო მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი და წერილობით წარდგენილ შესაგებელში შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითა:

12.1.1. 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე თავდაპირველ მოსარჩელეს ევალებოდა ძირითადი ხელშეკრულების დასადასტურებლად პირველი გამყიდველის (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) საკუთრებად რიცხული ფართის ყადაღისგან გაათავისუფლება, რაც შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ შეასრულა, რასაც პირველი მოპასუხე (რომელიც შეგებებული მოსარჩელეა) თვითონაც აღიარებს;

12.1.2. პირველ მოპასუხეს თავდაპირველი მოსარჩელისათ-

ვის არ გადაუხდია 50 000 აშშ დოლარი ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში დასახელებული პირველი გამყიდველის სახელზე რიცხული ფართის ყადაღისგან გათავისუფლების მიზნით და გამოსასყიდად. ეს გარემოება სასამართლომ მორიგების აქტში მხოლოდ ფორმალურად აღნიშნა, სინამდვილეში პირველ მოპასუხეს (შეგებებული სარჩელის ავტორს) თანხა არ გადაუხდია და ძირითადად მოსარჩელემ საკუთარი სახსრებით უზრუნველყო ამ ფართის გამოსყიდვა აუქციონზე. ამასთან, ამ უკანასკნელმა ვალდებულების შესრულებისთანავე აცნობა პირველ მოპასუხეს (შეგებებულ მოსარჩელეს) და გამოხატა მზადყოფნა, რომ მისთვის გადაეფორმებინა აღნიშნული უძრავი ქონება. თუმცა, პირველმა მოპასუხემ განაცხადა, რომ ეს ფართი ისედაც მისი იყო და ამას მოგვიანებით გააკეთებდა. მიუხედავად ამისა, პირველი მოპასუხე ამ ფართის ფაქტობრივ ფლობას შეუდგა, კერძოდ, მან დაანგრია აღნიშნული ბინა, მოხსნა გადახურვა და 100 კვ.მ-ის ნაცვლად გაზარდა 292.20 კვ.მ-მდე. აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლოა პირველი მოპასუხის მტკიცება, რომ ძირითადად მოსარჩელემ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები, რადგან ეს უკანასკნელი პირველი მოპასუხის გარეშე ვერ შეძლებდა ბინის გადაფორმებას. ამისათვის საჭირო იყო ორმხრივი გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად, სასარჩელო განცხადებაში მითითებული გარეშე მოება უსაფუძვლო გამდიდრების თაობაზე დაუსაბუთებელია და შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება).

### **13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება და დასკვნები:**

13.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი პირველი, მეორე, მესამე და მეოთხე მოპასუხეების წინააღმდეგ არ დაკმაყოფილდა, ასევე, არ დაკმაყოფილდა პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელი თავდაპირველი მოსარჩელის წინააღმდეგ;

13.1.1. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 24 მაისის განჩინება და ყადაღა მოეხსნა პირველი მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ა) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, კომერციული ფართი №2, სართული 1, 80.40 კვ.მ, ს/კ 0...-; ბ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 2, ბინა №6, 80.00 კვ.მ, ს/კ 0...-; გ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 3, ბინა №10,

104.20 კვ.მ, ს/კ 0...-; დ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 5, ბინა №15, 120.50 კვ.მ, ს/კ 0...-; ე) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 6, ბინა №18ა, 141.20 კვ.მ, ს/კ 0...-ა; ვ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 6, ბინა №18ბ, 104.70 კვ.მ, ს/კ 0...-; ზ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 8, ბინა №20, 132.60 კვ.მ, ს/კ 0...-;

13.1.2. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 მაისის განჩინება და ყადაღა მოეხსნა მეორე მოპასუხის (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1. ქვეპუნქტი) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ა) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, კომერციული ფართი №2, სართული 1, 80.40 კვ.მ, ს/კ 0...-; ბ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 3, ბინა №10, 104.20 კვ.მ, ს/კ 0...-; გ) მესამე მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 6, ბინა №18ბ, 104.70 კვ.მ, ს/კ 0...-ბ; დ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 8, ბინა №20, 132.60 კვ.მ, ს/კ 0...-; ე) მეოთხე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) №6, სართული 5, ბინა №15, 120.50 კვ.მ, ს/კ 0...-; დ) თბილისი, ჭ-ის ს/კ კოდი: 0...-ა;

13.1.3. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 31 მაისის განჩინება და ყადაღა მოეხსნა ძირითადი მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელის მოპასუხის) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, ჭ-ის ქ. №4 / ქ. თბილისი, ჭ-ის ქ. (ყოფ. ბ-ის) №6, მე-9 სართული, ბინა 22, ფართი – 100 კვ.მ, ს/კ 0...-;

13.1.4. შეგებებული მოსარჩელის მოთხოვნა იურიდიული მომსახურებისათვის გაღებული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

13.2. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია პირველი მოპასუხის მიერ თავდაპირველი მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი, რაც სადავო იყო მხარეთა შორის.

13.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომი: სსსკ) 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის თაობაზე. საპროცესო კოდექსი აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, თუმცა, თითოეული

მტკიცებულების შეფასებას სასამართლოს შინაგან რწმენას უკავშირებს. მტკიცებულებათა შინაგანი რწმენით შეფასებისას, როგორც სამოქალაქო პროცესის მთავარი პრინციპი ცხადყოფს, არავითარ მტკიცებულებას არ გააჩნია წინასწარ დადგენილი ძალა.

13.2.2. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს შინაგანი რწმენა განპირობებულია სუბიექტური კრიტერიუმით, აღნიშნული პრინციპი არ არის შეუზღუდავად უზრუნველყოფილი და უნდა ეფუძნებოდეს მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევას. სასამართლოს შინაგანი რწმენის ჩამოსაყალიბებლად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული და შეფასებული თითოეული დეტალი, რომელიც არსებობს ამ გარემოების ირგვლივ. ამდენად, შინაგანი რწმენით მტკიცებულებათა შეფასების მეთოდი მოიცავს თითოეული მტკიცებულების მნიშვნელობის განსაზღვრას დამოუკიდებლად.

13.2.3. სასამართლომ იმსჯელა საქმეში წარდგენილი 2011 წლის 1 დეკემბერის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი), სადაც ასახულია, რომ პირველ მოპასუხეს, როგორც უძრავი ქონების მყიდველს, ამ გარირულებინა საფუძველზე წარმომოზილი ვალდებულება უნდა შეესრულებინა ძირითადი მოსარჩელის მიმართ და ასეთ შემთხვევაში ვალდებულება ჩაითვლებოდა შესრულებულად.

13.2.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება, რომლის მე-13 მუხლის შინაარსი ჩამოყალიბებულია შემდეგნაირად: ვინაიდან პირველმა მოპასუხემ პირველ გამყიდველს (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) გადაუხადა 50 000 აშშ დოლარი, ამ უკანასკნელის მიერ მისაღები ფართი ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მე-9 სართული, ბინა №22, (ს/კ 0...) აღირიცხოს პირველი მოპასუხის (ანუ შეგებებული მოსარჩელის) საკუთრების უფლებით;

13.2.5. სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის 373-ე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს კრედიტორის თანხმობით შესრულების განხორციელებას მესამე პირის სასარგებლოდ. ასეთ შემთხვევაში, როგორც კრედიტორი, ისე მოვალე ინარჩუნებენ სასამართლებრივ პოზიციებს, ხოლო ვალდებულება მიიჩნევა შესრულებულად. ამდენად, აღნიშნული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე, უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს კრედიტორი და არა მესამე პირი. სამოქალაქო სამართალწარმოების პროცესში მხარეთა მორიგება, თავისი სამართლებრივი შინაარსით, გარიგებას წარმოადგენს, სადაც თითოეული მხა-



რე, საკუთარი შეხედულებით განკარგავს მისთვის მინიჭებულ მატერიალურ უფლებებს;

13.2.6. სასამართლოს შეფასებით, 2011 წლის 1 დეკემბრის გარიგების შინაარსი მოიცავდა პირველი გამყიდველის ვალდებულებას მისთვის 50 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, გადაეცა უძრავი ქონება პირველი მოპასუხისათვის, ხელშემკვრელი მყიდველი მხარისათვის. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება ითვალისწინებს ნასყიდობის საფასურის ნაწილში ვალდებულების შესრულებას თავდაპირველი მოსარჩელის სასარგებლოდ, ამ თანხაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენდა პირველი გამყიდველი. 2012 წლის 10 თებერვალს, მორიგებისას პირველმა გამყიდველმა დაადასტურა თანხის მიღების ფაქტი და უფრო მეტიც, ამის სანაცვლოდ განკარგა სადავო უძრავი ქონება. შესაბამისად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ძირითადი მოსარჩელე ვერ იქნებოდა ამ ფაქტობრივი გარემოების შეცილებაზე უფლებამოსილი პირი.

13.3. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

13.4. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება არ შეესაბამებოდა ოფციის წინარე ხელშეკრულების შინაარსს და განმარტა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებამ განაპირობა გარიგებების მრავალფეროვანი ხასიათი. სამოქალაქო კოდექსი, სახელშეკრულებო ურთიერთობის თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, შესაძლებლობას ანიჭებს მხარეებს, საკანონმდებლო რეგულირების ფარგლებში საკუთარი შეხედულებით მოანსრიგონ მათ შორის არსებული ეკონომიკური ურთიერთობები. შესაბამისად, ამგვარი ხელშეკრულებები შესაძლოა, ზოგჯერ არ თავსდებოდეს სამოქალაქო კოდექსში მზა სახით მოცემული სახელშეკრულებო მოდელის ჩარჩოებში, შესაბამისად, სადავოობისას სამართლებრივი შედეგების მოწესრიგება საჭიროებს სასამართლოს მიერ ხელშეკრულების შინაარსის განმარტებას. თითოეული ხელშეკრულების შინაარსი უნდა განიმარტოს არა მისი სახელწოდებიდან გამომდინარე, არამედ იმ უფლება-მოვალეობათა სისტემის გათვალისწინებით, რომელსაც შეიცავს კონკრეტული გარიგების შინაარსი;

13.5. სასამართლოს შეფასებით, 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებაში მხარეთა ნება მიმართულია ორი სამოქალაქო-სამართლებრივი ინსტიტუტის წარმოშობისაკენ, კერძოდ, მას



გააჩნია წინარე ხელშეკრულების იურიდიული დატვირთულობა, ხოლო გარიგების შინაარსი მოიცავს ოფციის ხელშეკრულების ფორმულირებას.

13.6. ოფციის ხელშეკრულების სამართლებრივი რეგულაცია ასახულია სსკ-ის 515-ე მუხლში, რომლის თანახმად, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს ცალმხრივად აქვს უფლება, ესა თუ ის საგანი შეიძინოს განსაზღვრულ დრომდე ან განსაზღვრულ მოვლენამდე (შესყიდვის ოფცია), ანდა, იმავე პირობებში გამყიდველს უფლება აქვს, საგანი მყიდველს მიჰყიდოს (გაყიდვის ოფცია). ოფციის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ნასყიდობის ხელშეკრულების ნორმები, თუკი მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

13.7. ოფციის ხელშეკრულება დამოუკიდებელ სამართლებრივ ურთიერთობას წარმოადგენს, რომელსაც სპეციფიკური უფლება-მოვალეობები და რეგულირების საგანი გააჩნია. ოფციის ხელშეკრულება ორმხრივი გარიგებაა, რომლის საგანია მყიდველისათვის ან გამყიდველისათვის უფლების/ვალდებულების დადგენა, შეიძინოს ან გაასხვისოს კონკრეტული აქტივი, წინასწარ განსაზღვრულ დროს ან შეთანხმებული დროის მიწაკვეთში, ანდა განსაზღვრული მოვლენის არსებობისას. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსკ-ის 515-ე მუხლში ასახული ტერმინი „ცალმხრივად“ არ გულისხმობს ხელშეკრულების ცალმხრივ ბუნებას, არამედ – ოფციონის მფლობელის შესაძლებლობას, ოფციის ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების არსებობისას, ცალმხრივად განახორციელოს უფლებების რეალიზაცია. ოფციონის შემძენს ენიჭება უფლება, საკუთარი შეხედულებით გადაწყვიტოს, შეიძინოს თუ არა შეთანხმებული საგანი.

13.8. სსკ-ის 515-ე მუხლიც ოფციის ხელშეკრულების ორ სახეს განასხვავებს. კერძოდ, შესყიდვის ოფცია, რომელიც განსაზღვრავს მყიდველის უფლებას, და არა ვალდებულებას, შეიძინოს შეთანხმებული სიკეთე (call option). რაც შეეხება გამყიდველს, მისი სამართლებრივი მდგომარეობა ბოჭავს მას ვალდებულებით, ნების ცალმხრივი გამოვლინებისას, გააფორმოს მყიდველთან მისთვის სასურველი გარიგება. ოფციის ხელშეკრულების მეორე ფორმაა გაყიდვის ოფცია, რომელიც გულისხმობს მყიდველის ვალდებულებას, შეიძინოს აქტივები (put option). ოფციონის მფლობელი არ არის შებოჭილი არანაირი ვალდებულებით და ოფციის ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია ცალმხრივად მის ნება-სურვილზეა დამოკიდებული. განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში იმყოფება კონ-

ტრაქტის მეორე მხარე, რომელიც ვალდებულია, შეიძინოს ან გაასხვისოს აქტივი, თუ ოფციის მფლობელი გადაწყვეტს თავისი უფლების რეალიზაციას.

13.9. ოფციის ხელშეკრულებას, გარდა იმისა, რომ ერთ-ერთი მხარისათვის სამომავლოდ ხელშეკრულების განსაზღვრული პირობებით დადების გარანტიას ქმნის, დამოუკიდებელი ეკონომიკური შინაარსიც გააჩნია: ოფცია, როგორც წესი, სასყიდლიანია, სადაც ოფციის შემძენი ვალდებულია, მინიჭებული უფლების სანაცვლოდ გადაუხადოს მეორე მხარეს შეთანხმებული პრემია. იმ შემთხვევაში, თუ ბენეფიციარი ოფციის ხელშეკრულების წინაპირობების დადგომისას არ გამოიყენებს ამ უფლებას, გადახდილი საზღაური დაბრუნებას არ ექვემდებარება.

13.10. ამდენად, მართალია ოფცია დამოუკიდებელი ხელშეკრულების სტატუსით არსებობს, თუმცა მის ობიექტს წარმოადგენს უფლება და არა კონკრეტული მატერიალიზირებული ქონებრივი სიკეთე ან მომსახურების სფერო. მიუხედავად იმისა, რომ სსკ-ის 515-ე მუხლი ოფციის ხელშეკრულების მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგულაციების გამოყენების შესაძლებლობას განსაზღვრავს, მისი შინაარსი არ გულისხმობს ქონების უფლებრივ გადანაცვლებას, რაც მხარეთა საბოლოო მიზანს და გარიგების მატერიალურ ინტერესს წარმოადგენს, არამედ უფლების მინიჭებით უზრუნველყოფს შემდგომში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას.

13.11. სსკ-ის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც. ერთი შეხედვით, ოფციის ხელშეკრულების სამართლებრივი ფუნქცია ემსგავსება წინარე ხელშეკრულებას, რომლის მიზანიც არის ძირითადი ხელშეკრულების დადება. თუმცა, მათ შორის განსხვავება ისაა, რომ მართალია, წინარე ხელშეკრულებაც სამართლებრივად დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას წარმოადგენს, მაგრამ მხარეთა ინტერესი მხოლოდ სამომავლო ხელშეკრულების დადებისკენაა მიმართული და მას დამოუკიდებელი ეკონომიკური შინაარსი არ გააჩნია. ოფციის ხელშეკრულება კი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, დამოუკიდებლადაც წარმოშობს ეკონომიკურ შედეგებს.

13.12. ვინაიდან, ოფციის ხელშეკრულება და წინარე ხელშეკრულება ორ დამოუკიდებელ გარიგებას წარმოადგენს, კანონი დასაშვებად მიიჩნევს ოფციისათვის, როგორც ძირითადი

გარიგებისათვის წინარე ხელშეკრულების არსებობას. თუმცა, ამ ორი სამართლებრივი ინსტიტუტის ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ დაასკვნა, რომ ძირითად მოსარჩელსა და პირველ მოპასუხეს შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულება არ შეიცავდა აღნიშნული ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელ წინაპირობებს.

13.13. თითოეული ხელშეკრულების შინაარსი უნდა განიმარტოს მასში ასახული უფლება-მოვალეობების შესაბამისად. მხარეთა შორის 23.12.2011წ. ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს გარიგების საგანს, რომლის თანახმად, გამყიდველი და მყიდველი შეთანხმდნენ, რომ მხარეები დადებენ შესყიდვის ოფციის ძირითად ხელშეკრულებას; ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველს უფლება ექნება იყიდოს, ქ. თბილისში, თ. ჭ-ის ქ. №6-ში მე-8 და მე-9 სართულებზე მდებარე ფართები, ხელშეკრულების მე-4 პუნქტში მითითებული ოდენობითა და წესით. სასამართლომ განმარტა: იმის გათვალისწინებით, რომ წინარე ხელშეკრულების დადების მიზანს წარმოადგენს ძირითადი ხელშეკრულების დადება, ოფციის წინარე ხელშეკრულების სამართლებრივი ფუნქცია სამომავლოდ ოფციის ხელშეკრულების გაფორმებაა. 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების შინაარსი ავალდებულებს მხარეებს სამომავლოდ ხელშეკრულების გაფორმებას, თუმცა, ის უფლება-მოვალეობები, რომელიც მომავალი გარიგების შინაარსით არის განსაზღვრული, სასამართლოს შეფასებით, არ შეესაბამება ოფციის ხელშეკრულებას.

13.14. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ოფციის ხელშეკრულების საგანს არ წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე კრედიტორის უფლებრივი მდგომარეობის დადგენა. მისი შინაარსი გულისხმობს, უფლების შექენას, რომელიც მომავალში გარანტირებულად უზრუნველყოფს, ოფციის მფლობელის ცენტრალური ინტერესის დაკმაყოფილებას სხვა გარიგების პირობებში. ამიტომ, იმ შემთხვევაშიც კი თუ 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულება მოიცავს წინარე ხელშეკრულების სახეს, მომავალი ხელშეკრულება, რომლის დასადებადაც არის იგი მიმართული არ შეესაბამება ოფციის კონტრაქტს.

13.15. იმის გათვალისწინებით, რომ წინარე ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს სახელშეკრულებო სამართლის ძირითადი პრინციპები, მისთვისაც დამახასიათებელია შეთანხმება ყველა არსებით პირობაზე. სავალდებულო წესით უნდა აისა-

ხოს ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების დრო და პირობები. სსკ-ის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილი არ განსაზღვრავს წინარე ხელშეკრულების მოტივებს. თუ მხარეებს სურთ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, ხოლო ნასყიდობის საგანი, ჯერ კიდევ არ წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებას, თუმცა, გამყიდველი დარწმუნებულია, რომ ახლო მომავალში გასასხვისებელი აქტივი მოექცევა მისი საკუთრების სფეროში, მათ გააჩნიათ წინარე ხელშეკრულების გაფორმების ლეგიტიმური უფლება. მყიდველს, რომელიც დაინტერესებულია ამ კონკრეტული ნივთის შეძენით, სურს მიიღოს გარანტიები. ამიტომ, მომავალი გარიგების მხარეები თანხმდებიან, რომ როგორც კი ნასყიდობის საგანი მოექცევა გამყიდველის საკუთრების სფეროში, იგი ვალდებული იქნება უკვე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების გზით, გადასცეს მყიდველს სასურველი ქონება. სასამართლოს შეფასებით, 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულება (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი) ამ შინაარსის მატარებელია. როგორც საქმის მასალებით არის დადგენილი, აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმებისას, ნასყიდობის საგანი, მდებარე ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში, მე-9 სართულის ბინა № 22 (ს/კ 0...), რეგისტრირებული იყო პირველი გამყიდველის საკუთრების უფლებით, ხოლო იმავე მისამართზე, მე-8 სართულის ბინა № 21 (ს/კ 0...) – მეორე გამყიდველის საკუთრების უფლებით (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველი და მეოთხე პუნქტები). ასევე, მოსალოდნელი იყო მე-9 სართულზე მდებარე ბინა №22-ის პროექტის კორექტირება.

13.16. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, ზემოხსენებულ პირობებში, შეუძლებელი იქნებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება სრულყოფილი ფორმით, რის გამოც 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულება წარმოადგენს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

13.17. სასამართლომ ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნია მოვალის პასუხისმგებლობა წინარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში და განმარტა, რომ აღნიშნული გარიგების სპეციფიკა გამორიცხავდა ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი ინსტიტუტის გამოყენებას, რადგან მისი შინაარსი არ ხასიათდება ნატურალური შესრულებით. თუმცა, ვინაიდან წინარე ხელშეკრულება ვალდებულებით-სამართლებრივ კატეგორიას წარმოადგენს, კანონმდებელი დასაშვებად მიიჩნევს, მსგავს შემთხვევაში, სსკ-ის 394-ე მუხლის გამოყენების შესაძლებლობას, ზოგად საფუძვლებზე.

13.18. სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მო-

ვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. მითითებული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს ხელშეკრულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის მოთხოვნის უფლების წარმოშობისათვის; კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი დარღვევასა და დამდგარ შედეგს შორის.

13.19. სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას, ამასთან, ზიანის ანაზღაურების ინსტიტუტი ემსახურება არა ზიანის მიმყენებლის დასჯას, არამედ იმ დანაკლისის შევსებას, რომელიც ვალდებულების დარღვევის შედეგად განიცადა კრედიტორმა. სსკ-ის 394-ე მუხლი ადგენს პრინციპს, რომლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს სრული მოცულობით. ძირითადი მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ზიანის მოცულობითი ნაწილი დაანგარიშებულია იმ უძრავი ნივთების საბაზრო ღირებულებით, რომელიც კრედიტორს უნდა მიეღო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში. აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ წინაპირობებს, თუმცა, ზიანის იურიდიული შედეგი მოცემულია ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის არსებულ ნაწილში, რომლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის № ას-1607-1509-2012 გადაწყვეტილებაში ზიანის ანაზღაურების ფორმების დადგენისას განმარტებულია: „...საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია კრედიტორს მიეცეს როგორც ნატურით, ასევე ფულადი თანხით ანაზღაურების უფლება“. ამდენად, ზიანის ანაზღაურების შინაარსი გამოიხატება დუბლირებული აღსრულების შესაძლებლობას, როდესაც კრედიტორი არსებული დანაკლისის შევსებას ცდილობს, როგორც ნატურით რესტიტუციით, ისე – სანაცვლო ეკვივალენტური კომპენსირებით.

13.20. სასამართლოს შეფასებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6, მე-9 სართულზე მდებარე ბინა №22 ამჟამად რეგისტრირებულია ძირითადი მოსარჩელის საკუთრებად. აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენდა სამომავლო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს. ძირითადი მოსარჩელის მიერ ზიანის სახით მოთხოვნილი ოდენობა, შეიცავს ასევე ამ ქონების ეკვივალენტურ ღირებულებას, თუმცა, ამ

უკანასკნელის (მოსარჩელის) საკუთრებაში ნატურალური ფორმით უკვე არსებობს. ამდენად, მოსარჩელის ეკონომიკური ინტერესი, რომლის მიღწევაც მას სურდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებით ამ ნაწილში დაკმაყოფილებული იყო და არ არსებობდა დანაკლისი.

13.21. გარდა ამისა, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ძირითადი მოსარჩელის მიერ ზიანის სახით მოთხოვნილი 462 480 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, რომელიც გაანგარიშებულია მისაღები უძრავი ქონების ეკვივალენტური ღირებულებით, არ შეესაბამებოდა ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ ფუნქციას. სასამართლომ განმარტა, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, მაგრამ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვევამ დამატებით ზიანი მიაყენა კრედიტორს. ზიანი დგება, როდესაც ვალდებულების შესრულებით კრედიტორს გარკვეული შემოსავლის წყარო გაუჩნდებოდა, დამატებით მატერიალურ სიკეთეს შეიძენდა, რაც ვერ განხორციელდა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. სასამართლომ შეფასებით, ამგვარი გარემოება საქმეში წარდგენილი მასალების მიხედვით არ იკვეთებოდა. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ შესაძლოა, ხელშეკრულების პირობები მოსარჩელისთვის მომგებიანი იყო, არ წარმოადგენდა ზიანის მოთხოვნის წინაპირობას. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობდა არა ვალდებულების დარღვევის შედეგად დამატებითი დანაკლისის შევსებიდან, არამედ – მხარეთა მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების ეკვივალენტური ღირებულებიდან. ამ შემთხვევაში, მსგავსი შინაარსის უფლების რეალიზაცია გულისხმობდა დარღვეული ვალდებულების შესრულებას და სცდებოდა ზიანის იურიდიულ დატვირთულობას. ამდენად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნის ეს ნაწილი.

13.22. სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელის მოთხოვნა 2013 წლის 23 მაისს პირველ და მეორე მოპასუხეებს შორის გაფორმებული ოთხი ნასყიდობის ხელშეკრულების, იმავე თარიღით პირველ და მესამე, ასევე – პირველ და მეოთხე მოპასუხეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.6. ქვეპუნქტები) ბათილად ცნობის ნაწილში.

13.23. სასამართლომ განმარტა, რომ ხელშეკრულების ბათი-

ლობა თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს, შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის სამართლებრივ საშუალებად აღიარებით სარჩელს ითვალისწინებს, თუმცა, ამ სახის სარჩელები, როგორც აღინიშნა, ყოველთვის შეზღუდულია იურიდიული ინტერესით, ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმ იურიდიული შედეგების მიღწევადობა, რისი დადგომაც სურს სარჩელის ავტორს ამგვარი აღიარებით.

13.24. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული იურიდიული ინტერესი მნიშვნელოვანი სამართლებრივი კატეგორიაა. ასეთი ინტერესის არსებობა ყოველთვის გულისხმობს, რომ მხარე გარკვეულ მნიშვნელობას ანიჭებს ინტერესის ობიექტს. თუმცა, გასათვალისწინებელია, რომ იურიდიული ინტერესი არ განისაზღვრება მხოლოდ პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით, ანუ მხოლოდ მისი სურვილით, არამედ, აუცილებელია მისი ობიექტური მხარეც. ობიექტური თვალსაზრისით, ინტერესი მოიცავს შედეგებს, რომელიც საზოგადოებრივი ცხოვრების სხვადასხვა სფეროში არსებობს. აღნიშნული შედეგები აუცილებლად განსაზღვრული უნდა იყოს სამართლის ნორმებით. სწორედ შედეგების ამგვარი სამართლებრივი დაცვა განაპირობებს ინტერესების იურიდიულ ბუნებას. ამდენად, იურიდიული ინტერესების მიღწევადობის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუ სამართლებრივად რამდენად დაცულია შედეგები, რომელთა დადგომაც სურს მოსარჩელეს.

13.25. სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში, თავდაპირველი მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს ხელშეკრულებების ბათილობის მიმართ წარმოადგენდა, მოთხოვნილი ზიანის ანაზღაურების შემთხვევაში, აღსრულებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა. ვინაიდან სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, შესაბამისად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, დაასკვნა, რომ არ არსებობდა დასახელებული ხელშეკრულებების ბათილობის მიმართ მხარის იურიდიული ინტერესი.

13.26. პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელის უარყოფისას, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ შეგებებული სარჩელით პირველი მოპასუხის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა სსკ-ის 986-ე მუხლი, რომლის თანახმად:



„პირს, რომელიც შეგნებულად ან შეცდომით სხვის ვალებს ისტუმრებს, შეუძლია ამ პირს მოსთხოვოს ხარჯების ანაზღაურება“. კერძო სამართალში დამკვიდრებული პრინციპის თანახმად, არავინ არ შეიძლება გამდიდრდეს შესაბამისი საფუძვლის გარეშე. ზემოხსენებული ნორმა, უსაფუძვლო გამდიდრების ერთ-ერთი გამოვლინებაა, რომელიც არეგულირებს სამი პირის ურთიერთობას. აღნიშნული ნორმის სამართლებრივი სპეციფიკა იმაში მდგომარეობს, რომ მესამე პირი არ არის შებოჭილი კრედიტორის მიმართ არანაირი ვალდებულებით. შესაბამისად, მისი შესრულება არ ეფუძნება სამართლებრივ საფუძველს. კანონმდებელი უკუმოთხოვნის უფლებას ანიჭებს ვალდებულების შემსრულებელს, ამ შესრულებით გამდიდრებული პირისაგან.

13.27. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საფუძვლის გარეშე გამდიდრება მოიცავს, როგორც ვითომ-კრედიტორის ქონებრივი აქტივის გაზრდას, ისე – მის მიერ სხვა პირის ხარჯზე ქონების დაზოგვას. შესაბამისად, სსკ-ის 986-ე მუხლის შინაარსი შეიცავს ზოგადად უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელ კონსტრუქციას, სადაც მესამე პირის მოქმედება იწვევს სხვა პირის გამდიდრებას, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამგვარ ვითარებაში, შემძენი ვალდებულია დააბრუნოს მის მიერ მიღებული სიკეთე, მიუხედავად იმისა, თუ ვისმა ქმედებამ გამოიწვია მისი გამდიდრება.

13.28. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ პირველმა მოპასუხემ (შეგებებულმა მოსარჩელემ) ძირითად მოსარჩელეს გადასცა 50 000 აშშ დოლარი. იმ საკითხის შესაფასებლად, არსებობდა თუ არა კონდიქციური ვალდებულების წინაპირობები, სასამართლომ იმსჯელა ფაქტობრივი მონაცემების თანმიმდევრულობაზე, მიუთითა წინამდებარე გადაწყვეტილების 1-3 პუნქტებში ასახული ხელშეკრულების პირობებზე და სსკ-ის 373-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ვალდებულების შესრულება მიიღო იმ პირმა, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი, ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად მაშინ, როცა კრედიტორმა მისცა ამის თანხმობა, ან ამ შესრულებისაგან მიიღო სარგებელი. ზოგადი პრინციპის თანახმად, ვალდებულების შესრულების ადრესატს წარმოადგენს სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს შესრულების რეალიზაციას მესამე პირის სასარგებლოდ, მხოლოდ კრედიტორის თანხმობით; ამასთან, სახელშეკრულებო ურთიერთობის უშუალო მხარეები ინარჩუნებენ სამართლებრივ მდგომარეობას და მესამე პირის მიმართ



განხორციელებული შესრულება, გულისხმობს ვალდებულების შესრულებას კრედიტორის მიმართ; შესაბამისად, როგორც გარიგების შინაარსი, ისე მისი სუბიექტური შემადგენლობა რჩება უცვლელი.

13.29. სასამართლოს შეფასებით, პირველი მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის გადახდილი 50 000 აშშ დოლარის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა 2011 წლის 1 დეკემბრის ხელშეკრულება. შესრულების სამართლებრივი საფუძველის არსებობა, თავისთავად, გამორიცხავდა უსაფუძვლო გამდიდრების გამოყენების შესაძლებლობას.

#### **14. მოსარჩელისა და შეგებებული მოსარჩელის (პირველი მოპასუხის) სააპელაციო საჩივრები**

14.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თავდაპირველმა მოსარჩელემ და პირველმა მოპასუხემ, რომელთაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, თავ-თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

#### **15. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და დასკვნები**

15.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თავდაპირველი მოსარჩელისა და პირველი მოპასუხის სააპელაციო საჩივრები;

15.1.1. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

15.1.2. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თავდაპირველი მოსარჩელის მოთხოვნა;

15.1.3. თავდაპირველი მოსარჩელის სასარგებლოდ პირველ მოპასუხეს დაეკისრა 302 480 (სამას ორი ათას ოთხას ოთხმოცი) აშშ დოლარის გადახდა;

15.2. ბათილად იქნა ცნობილი პირველ მოპასუხესა და მეორე მოპასუხეს შორის დადებული გარიგებები, რომლებიც წინამდებარე გადაწყვეტილების 8.1-8.4 ქვეპუნქტებშია მითითებული;

15.3. არ დაკმაყოფილდა სარჩელი ძირითადი მოსარჩელის სასარგებლოდ პირველი მოპასუხისათვის ზიანის ასანაზღაურებლად 160 000 (ას სამოცი ათასი) აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილი;

15.4. არ დაკმაყოფილდა თავდაპირველი მოსარჩელის მოთ-

ხოვნა პირველ მოპასუხესა და მესამე მოპასუხეს შორის, ასევე, პირველ მოპასუხესა და მეოთხე მოპასუხეს შორის 2013 წლის 23 მაისს უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.5- 8.6 ქვეპუნქტები);

15.5. არ დაკმაყოფილდა პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელი.

15.6. სააპელაციო სასამართლომ ამ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტში ასახულ 2011 წლის 23 დეკემბრის „შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულების შესახებ“ პირობებზე მიუთითა, კერძოდ:

15.6.1. ფართი (მშენებარე), მე-9 სართულზე მდებარე ბინა №22, ფართით 100,00 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...), რეგისტრირებული იყო პირველი გამყიდველის სახელზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი);

15.6.2. ფართი (მშენებარე), მე-8 სართულზე მდებარე ბინა №21-დან (ფართი 250,00 კვ.მ.-დან) 125 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0...), რეგისტრირებული იყო მეორე გამყიდველის საკუთრებად (იხ. ამ გადაწყვეტილების მეოთხე პუნქტი).

15.7. სასამართლომ აღნიშნა: რომ ზემოაღნიშნული ფართები დაყადაღებული იყო ამხანაგობა „ვ-ს“ ნევრების ნაწილის მიერ აღძრული სარჩელის საფუძველზე და მათთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა სასამართლო დავა. პირველმა მოპასუხემ, მასსა და თავდაპირველ მოსარჩელეს შორის 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების დადებამდე, დასახელებული ფართების მესაკუთრეებთან – პირველ და მეორე გამყიდველებთან დადო ხელშეკრულებები და ამ გარიგებებით მოიპოვა უფლება მითითებული ფართების მის საკუთრებაში მიღების შესახებ.

15.8. 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით მხარეები – პირველი მოპასუხე და ძირითადი მოსარჩელე, შეთანხმდნენ, რომ ამ განჩინების პირველ და მეოთხე პუნქტებში მითითებული პირველი და მეორე გამყიდველების საკუთრებად რეგისტრირებული ზემოაღნიშნული ფართების პირველი მოპასუხის საკუთრებაში გადასვლისთანავე, ამ უკანასკნელსა და ძირითად მოსარჩელეს შორის დაიდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით, ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან მოსარჩელისათვის ფართის მიყიდვის თაობაზე.

15.9. ზემოხსენებული ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრულია ამ გარიგებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ხელშეკრულების 3.1 მუხლი) შესყიდვის პირობები; კერ-

ძოდ, პირველი მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა, უზრუნველყო შენობა-ნაგებობის (რომლის ნაწილიცაა ნასყიდობის საგანი) პროექტის კორექტირება და ამის შესახებ მიელო მშენებლობის ნებართვა; ამასთან, გამოსყიდვის პირობები დამოკიდებული იყო იმაზე, მოხდებოდა თუ არა შენობის მე-9 სართულის კორექტირება – ფართის დამატება თუ არსებული ფართის (100,00 კვ.მ.) შენარჩუნება. ორივე შემთხვევაში გამყიდველი (ამ შემთხვევაში პირველი მოპასუხე) ვალდებული იყო, ნასყიდობის საგანი მიეყვანა „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე; შესაბამისად, იგი ვალდებული იყო, ეცნობებინა მყიდველისათვის – ძირითადი მოსარჩელისათვის, მშენებლობის ნებართვისა და მე-9 სართულის პროექტის კორექტირების, ან უცვლელად დატოვების შესახებ ინფორმაცია წერილობით, მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 7 კალენდარულ დღეში (იხ. ამ გადაწყვეტილების 5.3 ქვეპუნქტი).

15.10. შეტყობინების მიღების შემდეგ: ა) იმ შემთხვევაში, თუ მე-9 სართულის პროექტი დარჩებოდა უცვლელი სახით, იმ სახითაც როგორც იგი არსებობდა 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის (შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირებამდე), მყიდველი – ძირითადი მოსარჩელე, ვალდებულებას იღებდა, გამოეყვანა ორივე საგანი (ორივე ფართი მდებარე ჭ-ის ქუჩის მხარეს) – მე-8 სართულის ფართი, გარდა 125,00 კვ.მ-ისა და მე-9 სართული სრულად; კერძოდ, ბინა №22, ფართი 100,00 კვ.მ; მხარეთა მიერ უძრავი ქონების გამოსყიდვის ფასი განსაზღვრულია და იგი შეადგენს 110 000 აშშ დოლარს (ეკვივალენტ ლარს), ხოლო გამოსყიდვის ვადა შეადგენს ფართის „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შესახებ მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გადაცემიდან 45 კალენდარულ დღეს; ბ) იმ შემთხვევაში, თუ მე-9 სართულის პროექტი შეიცვლებოდა და მე-9 სართულს დაემატებოდა ფართი, მყიდველი – მოსარჩელე იღებდა ვალდებულებას, გამოეყვანა ნასყიდობის ორივე საგანი (ორივე ფართი მდებარე ჭ-ის ქუჩის მხარეს) – მე-8 სართულის ფართი, გარდა 132,00 კვ.მ-ისა და მე-9 სართულზე არსებული კორექტირებული ფართი, გარდა 113,00 კვ.მ-ისა; ორივე საგნის ნასყიდობის ფასი კვლავ რჩებოდა 110 000 აშშ დოლარი (ეკვივალენტი ლარი);

15.10.1. იგივე წესი იყო განსაზღვრული უძრავი ქონების გამოსყიდვის ვადის თაობაზეც (ფართის „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შესახებ მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გადაცემიდან 45 კალენდარული დღე);

15.10.2. ხელშეკრულების მიხედვით, პირველი მოპასუხის,

როგორც გამყიდველის, ვალდებულებას წარმოადგენდა მყიდველის მიერ ნასყიდობის ორივე საგნის გამოსყიდვის ფასის გადახდის შემდეგ, მიეყვანა იგი „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე; გამოსყიდვის მომენტისათვის ნასყიდობის ორივე საგანი უნდა ყოფილიყო უფლებრივად უნაკლო (იხ. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტი).

15.11. სასამართლომ აღნიშნა, რომ დადგენილი და უდავოა ის გარემოება, რომ პირველი გამყიდველის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) რეგისტრირებული იყო უფლებრივი შეზღუდვა – პირველი და მეორე რიგის ყადაღები (სააღსრულებო ბიუროს 03.10.2003 01/09 მომართვა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება №102011079987/3; 20 აპრილი, 2011 წელი) ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება №102011208580/3; 8 ნოემბერი, 2011 წელი); პირველი გამყიდველი რეგისტრირებული იყო მოვალეთა რეესტრში.

15.12. თავდაპირველ მოსარჩელეს პირველი გამყიდველისაგან მინიჭებული (მინდობილი) ჰქონდა ყველა იმ ვალდებულების შესრულების უფლებამოსილება, რაც გამომდინარეობდა ამ უკანასკნელსა და პირველ მოპასუხეს შორის დადებული „სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების“ 2011 წლის 1 დეკემბრის სანოტარო აქტიდან;

15.13. 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მიხედვით, პირველი მოპასუხის მხრიდან ძირითადი მოსარჩელის მიმართ ნაკისრი ვალდებულების (პირველი მოპასუხის საკუთრებაში უძრავი ქონების გადასვლისთანავე, ამ ქონების მოსარჩელისათვის შეთანხმებული პირობების და წესის დაცვით მიყიდვის თაობაზე გარიგების დადების) შესრულება, ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, დამოკიდებული იყო მოსარჩელის მიერ ამ უკანასკნელისათვის პირველი გამყიდველისაგან მინიჭებული უფლებამოსილების სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე – ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული პირველი გამყიდველის კუთვნილი ფართის უფლებრივი შეზღუდვისაგან (ყადაღებისაგან) გათავისუფლებაზე.

15.14. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში იმყოფებოდა სამოქალაქო საქმე №2/6464-06 (მოსარჩელები: დ. ყ-ა, ნ. ა-ი, თ. ხ-ი, შპს „ი“, ლ. გ-ი, ლ. ჩ-ე, გ. ჩ-ა, ჯ. გ-ა; მოპასუხეები: ბ. პ-ი, ვ. ყ-ა, რ. ბ-ი, ხ. გ-

ი, ზ. ლ-ი, მ. ფ-ა, ნ. ლ-ი, ს. კ-ე; მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით: მ. ო-ე, მ. კ-ე, რ. ქ-ა, ე. ე-ი, რ. ჯ-ი, გ. კ-ი; მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ნოტარიუსი მ. ფ-ა; დავის საგანი – მესაკუთრედ ცნობა; მხარეთა შორის დავის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე ბინათმშენებლობიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები;

15.15. დადგენილია, რომ მოსარჩელები, მოპასუხეები და დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირები შეთანხმდნენ მათი მონაწილეობით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში მიმდინარე №2/6464-06 სამოქალაქო საქმის მორიგებით დასრულების თაობაზე და ამ მიზნით მიმართეს ნოტარიუსს (იხ. 2011 წლის 28 დეკემბრის „სამართლებრივი ურთიერთობის მორიგებით დასრულების შესახებ“ ხელშეკრულება, რომელიც შემდეგ მხარეთა მიერ წარდგენილი იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარე №2/6464-06 სამოქალაქო საქმის განხილვისას);

15.15.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება მათ მიერ შეთანხმებული პირობებით და შესაბამისად, №2/6464-06 სამოქალაქო საქმის წარმოება შეწყდა. სასამართლოს აღნიშნული განჩინება შევიდა კანონიერ ძალაში;

15.15.2. მხარეთა მორიგების დამტკიცების თაობაზე მიღებული სასამართლოს განჩინებით (მრავალ სხვა საკითხთან ერთად) განისაზღვრა და გადაწყდა პირველი და მეორე გამყიდველების საკუთრების უფლების გაუქმება შემდეგ ფართებზე: თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში, მე-8 სართულის ბინა №21-ზე (ს/კ №0...), მე-9 სართულის ბინა №22-ზე (ს/კ №0...) და აღნიშნული ფართების აღრიცხვა პირველი მოპასუხის საკუთრებად (განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-12 მუხლის 4.4. პუნქტი და მე-13 მუხლი).

15.16. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, პირველ მოპასუხეს საჯარო რეესტრში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინების წარდგენის გზით, ყოველგვარი დაბრკოლების გარეშე მიეცა თავდაპირველი მოსარჩელის მიერ შესასყიდი 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების თავის სახელზე აღრიცხვის შესაძლებლობა.

15.16.1. დადგენილია, რომ პირველ მოპასუხეს თბილისის სა-

ქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინების აღსასრულებლად – მის სახელზე უძრავი ქონების (მდებარე თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში, მე-8 სართულზე ბინა №21-ზე, ს/კ №0..., მე-9 სართულზე ბინა №22-ზე ს/კ №0...) საკუთრების უფლებით დასარეგისტრირებლად, შემდგომში ძირითად მოსარჩელესთან გარიგების დადების მიზნით, საჯარო რეესტრისათვის არ მიუმართავს.

15.16.2. დადგენილია ის გარემოებაც, რომ პირველ მოპასუხეს, მასსა და ძირითად მოსარჩელეს შორის დადებული 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება არ შეუსრულებია და ამ უკანასკნელისათვის არ უცნობებია უძრავი ქონების შესყიდვის თაობაზე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მისი უფლების დადგომის შესახებ; კერძოდ, როგორც უკვე აღინიშნა, პირველი მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა მშენებლობის ნებართვის (ასევე მე-9 სართულის პროექტის კორექტირების, ან მისი უცვლელად დატოვების შესახებ) მიღებიდან, აღნიშნულის თაობაზე შვიდი დღის ვადაში მოსარჩელის წერილობითი სახით ინფორმირება.

15.16.3. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ პირველმა მოპასუხემ, ნაცვლად სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინების აღსასრულებლად საჯარო რეესტრისთვის მიმართვის და მის სახელზე ზემოაღნიშნული ქონების დარეგისტრირებისა, 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით ძირითადი მოსარჩელისადმი ნაკისრი ვალდებულების (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით მისთვის ქონების მიყიდვის თაობაზე) შესრულების მიზნით, ამ გარიგებით განსაზღვრული მოსარჩელის მიერ შესასყიდი ქონება, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ვ-ს“ საერთო კრების ოქმის საფუძველზე გადასცა სხვა პირებს (კერძოდ, ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მე-8 სართულზე 178,00 კვ.მ. ფართი აღირიცხა მ. ო.-ის სახელზე, ამავე სართულზე დარჩენილი 132,60 კვ.მ. ფართი თავის სახელზე აღრიცხა პირველმა მოპასუხემ, ხოლო მე-9 სართულზე მდებარე 192,20 ფართი აღირიცხა რ. ჯ.-ზე; შემდგომში აღნიშნული ქონება 2013 წლის 02 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ზ. ჯ.-ის საკუთრებად; ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან);

15.17. როგორც აღინიშნა, პირველი მოპასუხის მიერ 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით ძირითადი მოსარჩელის მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, დამოკიდებული იყო ამ უკანასკნელის მიერ, მისთვის პირველი გამყიდველისა-

გან მინიჭებული უფლებამოსილების, სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე – პირველი გამყიდველის კუთვნილი ფართის უფლებრივი შეზღუდვისაგან (ყადალებისაგან) გათავისუფლებაზე (ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტი); შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შესახებ და აქედან გამომდინარე, წარმოემვა თუ არა მოსარჩელეს გარიგების მხარის – პირველი მოპასუხისადმი საპასუხო შესრულების მოთხოვნის უფლება.

15.17.1. სასამართლომ შეფასებით, თავდაპირველმა მოსარჩელემ აღნიშნული ვალდებულება შეასრულა, კერძოდ, მან საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამართულ აუქციონზე შეიძინა პირველი გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება და აღმასრულებლის №A11063362–014/001 განკარგულების საფუძველზე (დამონმების თარიღი 23/02/2012) აღირიცხა ამ ქონების მესაკუთრედ (ამონანერი საჯარო რეესტრიდან);

15.17.2. ამასთან, აღნიშნულის თაობაზე მოსარჩელემ აცნობა გარიგების მხარეს – პირველ მოპასუხეს, მზადყოფნა განაცხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის და შეთანხმებული პირობების დაცვით ფართის მიღების თაობაზე; პირობის დარღვევის და ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მხარემ წერილობითაც მიმართა პირველ მოპასუხეს;

15.17.3. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია და, შესაბამისად, არ გაიზიარა პირველი მოპასუხის ის არგუმენტი, რომ მოსარჩელემ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად და შეთანხმებული პირობის დაცვით; კერძოდ, პირველი მოპასუხე მიუთითებდა, რომ მოსარჩელემ ქონება აუქციონზე შეიძინა და თავის სახელზე აღირიცხა, რასაც არ ითვალისწინებდა მხარეთა შეთანხმება; სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მხარეებს შორის დადებული 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-5 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვით, მოსარჩელის ვალდებულებას წარმოადგენდა პირველი გამყიდველის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება (მდებარე ქ. თბილისში, ჭ.ის ქ.№6, მე-9 სართული, ბინა №22, ფართი 100,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0...), რომელზეც რეგისტრირებული იყო პირველი და მეორე რიგის ყადაღები, გაეთავისუფლებინა უფლებრივი შეზღუდვისაგან; სწორედ აღნიშნული ვალდებულება შეასრულა მან და ის გარემოება, რომ ეს ქმედება განხორციელდა ნივთის აუქციონზე შეძენის შედეგად, სრული-



ად არ ეწინააღმდეგებოდა გარიგების მიზანს;

15.17.4. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით მთავარი და არსებითი მნიშვნელობის იყო ის გარემოება, რომ დასახელებული ქონება მოსარჩელის ქმედების შედეგად უფლებრივად უნაკლო გახდა (არსებული ყადაღებისაგან გათავისუფლდა); რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ ნივთი აღირიცხა თავდაპირველი მოსარჩელის საკუთრებად, აღნიშნული განპირობებული იყო აუქციონზე ქონების შექენის თანმდევი შედეგით.

15.18. სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მხარეთა განმარტებებზე, რომლებითაც ცალსახად დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელე ქონების მის სახელზე აღირიცხვის შემდეგ, ყოველთვის, მათ შორის, სააპელაციო სასამართლოში დავის განხილვის ეტაპზეც, მუდმივად მზადყოფნას გამოხატავდა ამ სახით (უფლებრივად უნაკლო) დასახელებული ნივთის მხარისათვის (პირველი მოპასუხისათვის) გადაცემაზე; მხარე, რომელსაც საკუთარი ვალდებულების შესრულება არ სურდა, არ ეთანხმებოდა აღნიშნულ შეთავაზებას; შესაბამისად, მხოლოდ მოსარჩელის ნებით ვერ მიიღწეოდა შედეგი, რა მიზნითაც ამ უკანასკნელმა გამოიყიდა და ვალდებულებებისაგან გამოათავისუფლა პირველი გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება.

15.19. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელემ შეასრულა 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო პირველმა მოპასუხემ არ შეასრულა მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება, რასაც უკავშირდება ვალდებულების დამრღვევი პირის მხრიდან, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით გარიგების მხარის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების წესი. კერძოდ, მხარეებს შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულების მე-6 პუნქტი განსაზღვრავს პირველი მოპასუხის, როგორც გამყიდველის, მხრიდან ამ ხელშეკრულებით მოსარჩელის, როგორც მყიდველის, მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების წესს; ზიანის ოდენობა გამოითვლება ნასყიდობის საგანთა საბაზრო ფასის გათვალისწინებით. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი იმ მომენტისათვის, როცა უნდა დადებულიყო გამოსყიდვის ხელშეკრულება.

15.20. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ნასყიდობის საგანთა საბაზრო ფასის განსაზღვრის თაობაზე, მოსარჩელის მიერ საქმის მასალებში წარდგენილი იყო საქართველოს



იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის შემფასებლის, პ. ბ-ს 2013 წლის 22 მაისის №01/02-0926 დასკვნა, რომლის მიხედვით, შესაფასებელი ობიექტის – ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში მე-8 და მე-9 სართულებზე (ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით) 1 კვ.მ-ს ღირებულება შეადგენს 1600 აშშ დოლარს; ამასთან, ძირითადი მოსარჩელის სარჩელში ასახულია, თუ რას შეადგენს ნასყიდობის ფართის ოდენობა; კერძოდ, მხარე უთითებს, რომ ვინაიდან შეიცვალა მე-9 სართულის პროექტი, მას 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, უნდა მიეღო ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში მე-8 სართულზე 178,6 კვ.მ ფართი (საერთო ფართს 360,60 კვ.მ-ს – 132 კვ.მ) და მე-9 სართულზე 179,2 კვ.მ (საერთო ფართს 292,20 კვ.მ-ს – 113,00 კვ.მ); ე.ი. ჯამში – 357,80 კვ.მ ფართი; იმის გათვალისწინებით, რომ 1 კვ.მ ფართის ღირებულება შეადგენს 1600 აშშ დოლარს, ამასთან, აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ გადასახდელი თანხის ოდენობა ხელშეკრულებით განსაზღვრულია 110 000 აშშ დოლარით, შესაბამისად, ამ თანხის გამოკლებით, მხარე მისთვის მიყენებული ზიანის ოდენობას განსაზღვრავს 462 480 აშშ დოლარით ( $357,80 \times 1600 - 110\,000 = 462\,480$ );

15.21. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე ნაგებობის პროექტის კორექტირების გამო მისი ცალკეული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების ზომის, კონფიგურაციის, მდებარეობისა და ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებაზე, მიუთითებდა საქმის მასალებში წარდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმიც.

15.22. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებების, საქმეზე დართული და დასახელებული მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხეს სხვა მტკიცებულებები არ წარუდგენია და თავისი პოზიციის ჩამოყალიბებისას სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით პირველი მოპასუხე შემოიფარგლა მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მხარეებს შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული გარიგება ბათილია; ამასთან, იგი იმასაც აღნიშნავდა, რომ მოსარჩელეს არ შეუხსრულებია გარიგებით ნაკისრი ვალდებულება;

15.22.1. სასამართლოს შეფასებით, პირველი მოპასუხის ზემოხსენებული მსჯელობა ურთიერთგამომრიცხავი და წინააღმდეგობრივი იყო (ერთი მხრივ, მხარე მიუთითებდა გარიგების ბათილობაზე, ხოლო მეორე მხრივ, აფასებდა ამ გარიგებით ნა-

კისრი ვალდებულების შესრულების საკითხს); რაც შეეხება ზიანის ოდენობის ნაწილში პირველი მოპასუხის პრეტენზიას და მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ ქონების საბაზრო ღირებულებას განსაზღვრავდა მის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებები, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარის მიერ წარდგენილი გარიგებებით არ შეიძლება დადგენილიყო (მით უფრო დასახელებული გარიგებების სადავოობის პირობებში) უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება; სათანადო ცოდნის და კომპეტენციის მქონე პირის დასკვნა ამ ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის თაობაზე, მოპასუხეს არ წარუდგენია.

15.22.2. კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, რომელსაც ავსებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული მუხლების მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხოთ მათი მოქმედება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება, ხოლო სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი იმის შესახებ, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათავისებას, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება. ზემოაღნიშნული ნორმები მთელი სამოქალაქო ბრუნვის ქვაკუთხედი და საშუალებას იძლევა ნებისმიერი ურთიერთობა სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასდეს.

15.22.3. სასამართლომ აღნიშნა: დადგენილი იყო, რომ თავდაპირველმა მოსარჩელემ 2013 წლის 11 მაისს წერილი მისწერა პირველ მოპასუხეს და მოსთხოვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება; მან ამავე წერილით დამატებით ხუთი დღის ვადა განუსაზღვრა მხარეს შეთანხმებით ნაკისრი

ვალდებულების შესასრულებლად და აცნობა, რომ წინააღმდეგ შემთხვევაში განახორცილებდა სამართლებრივ რეაგირებას;

15.22.4. გარიგების მხარის – პირველი მოპასუხის ქცევის კეთილსინდისიერების შესაფასებლად, სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია, როგორც მანამდე (მისთვის ზემოაღნიშნული წერილით მიმართვამდე), ასევე შემდგომში განვითარებული მოვლენების აღწერა და მათი გაანალიზება; კერძოდ, დგინდებოდა, რომ მოსარჩელის მიერ პირველი მოპასუხისადმი დასახელებული წერილის გაგზავნის შემდეგ, 2013 წლის 23 მაისს, მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ამონაწერები პირველი მოპასუხის სახელზე ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ; ამავე დღეს მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს პირველი მოპასუხის წინააღმდეგ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით და ასევე წარადგინა განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გატარების მიზნით, პირველი მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე შვიდ უძრავ ნივთზე ყადაღის დადების შესახებ; განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 24 მაისის განჩინებით ყადაღა დაედო პირველი მოპასუხის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას – შვიდ ნივთს – მდებარეს, თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში;

15.22.5. სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინების აღსრულება ვერ განხორციელდა, რადგან 2013 წლის 22-23 მაისს, პირველმა მოპასუხემ, მის სახელზე რიცხული ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადების გზით (მათ შორის ორი სხვა უძრავი ქონებაც /ს.კ. 0...– და ს.კ.0../, რომლებზედაც არ იყო გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება) სხვა პირებზე გადააფორმა (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.6 ქვეპუნქტები); ასევე, 2013 წლის 23 მაისს პირველ მოპასუხესა და მ. პ-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ისანში ს.კ. 0...– და აღნიშნული ქონება აღირიცხა ამ უკანასკნელის სახელზე; იმავე დღეს პირველ მოპასუხესა და ნ. ჯ-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე ბათუმში, ს.კ. 0.. და ქონება ამ უკანასკნელის სახელზე აღირიცხა.

15.23. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, პირველ მოპასუხესა და მეორე მოპასუხეს შორის 2013 წლის 23 მაისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ წინამდება-

რე გადაწყვეტილებების 8.1-8.4 ქვეპუნქტებში მითითებული ოთხი ხელშეკრულების დადება მიზნად არ ისახავდა ამ გარიგებების შესაბამისი იურიდიული შედეგის დადგომას; პირველი მოპასუხის, როგორც გამყიდველის, მხრიდან ამ გარიგებების დადების მიზანს წარმოადგენდა მატერიალური პასუხისმგებლობის – მოსარჩელისათვის ზიანის ანაზღაურებისაგან თავიდან არიდება; დასახელებული ძვირადღირებული ოთხი უძრავი ნივთის შემძენის შესატყვისი ქცევა და ამ მიზნით გარიგებების დადება ვერ დაადასტურა ვერც მეორე მოპასუხემ; მით უფრო, იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ნივთების თაობაზე ნასყიდობის ოთხივე გარიგება საჯარო რეესტრში დაიდო ერთსა და იმავე დღეს და მხარეც დაჩქარებული წესით დარეგისტრირდა ამ ქონების მესაკუთრედ; იგი (მეორე მოპასუხე) სხდომაზე არ გამოცხადებულა და შესაბამისად, უშუალოდ მისი ახსნა-განმარტება საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა; სასამართლომ არაინფორმაციულად და მწირად მიიჩნია მეორე მოპასუხის მიერ წარდგენილი შესაგებელი, რომელშიც მხარე მხოლოდ იმ გარემოებაზე მიუთითებდა, რომ პირველ მოპასუხეს გააჩნდა უძრავ ქონებათა გასხვისების უფლებამოსილება და კომერციული ინტერესი, ხოლო მას კი – ამ ქონებათა შეძენის ინტერესი.

15.24. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, 2013 წლის 23 მაისს პირველ მოპასუხესა და მესამე მოპასუხეს შორის, იმავე დღეს, პირველ მოპასუხესა და მეოთხე მოპასუხეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.5-8.6 ქვეპუნქტები) ნამდვილია და გარიგების მონაწილეთა ნება შეესაბამება გარიგების შინაარსს; ამ დასკვნის საფუძველს იძლეოდა საქმის მასალები, კერძოდ, მხარეთა განმარტებები იმის თაობაზე, რომ დასახელებული გარიგებებით უძრავი ქონების შემძენები ფლობენ მათ მიერ შეძენილ ქონებას (აღნიშნული გარემოება დაადასტურა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 22 მაისის სხდომაზე მხარემ – მეოთხე მოპასუხემ); სასამართლომ აღნიშნა, რომ მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოებაც, რომ მესამე მოპასუხეს (იხ. 8.5. ქვეპუნქტი) გააჩნდა პირველი მოპასუხისაგან თბილისში, ჭ-ის ქ.№6-ში მდებარე კორპუსში ფართის მიღების უფლება, რაზედაც მხარეები შეთანხმდნენ და ეს შეთანხმება დამტკიცებული იყო კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით (აღნიშნულის თაობაზე მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც; კერძოდ, მე-4 მუხლში აღნიშნულია, რომ მესამე მოპასუხეს 104,70 კვ.მ. დან 65,00 კვ.მ. უსასყიდლოდ

გადაეცა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინების საფუძველზე, რომლითაც დამტკიცდა მხარეთა შორის მიღწეული მორიგება (საქმე №2/6464-06), ხოლო დანარჩენი ფართი – 39,70 კვ.მ. ხელშეკრულების მიხედვით გაიყიდა 44 000 ლარად);

15.25. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელ ფაქტებზე მითითებით უარყოს ან გააქარწყლოს მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

15.25.1. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სახელშეკრულებო ვალდებულებიდან გამომდინარე სამოქალაქო სასამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრებასთან დაკავშირებით მხარეთა მტკიცების ტვირთზე და განმარტა, რომ მტკიცებულებათა წარდგენის მოვალეობას მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტის დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია. სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ზიანის ანაზღაურების თაობაზე აღძრულ სარჩელებში, მოსარჩელეს ეკისრება იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომ ასეთი ურთიერთობა არსებობს, მან შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და, შესაბამისად, დადგა მოპასუხის მხრიდან ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების დრო, მოპასუხემ დაარღვია ნაკისრი ვალდებულება; მოპასუხემ უნდა ამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც კანონის თანახმად აბრკოლებენ (გამორიცხავენ) ამ ურთიერთობის წარმოშობას, მოსარჩელის მიერ ვალ-

დებულების შესრულებას და შესაბამისად, ამართლებენ მისი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობას.

15.25.2. სასამართლომ სსკ-ის 361.2 მუხლზე მიუთითა, რომლის თანახმად, მხარეთა შორის წარმოშობილი სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას; პასუხისმგებლობის საფუძვლის განსაზღვრისათვის, გამოყენებულ უნდა იქნეს ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის მარეგულირებელი ზოგადი ნორმები. სსკ-ის 394-ე მუხლი განსაზღვრავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას ვალდებულების დარღვევისას და ნორმის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის. დასახელებული ნორმა ადგენს ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპს ვალდებულებით ურთიერთობაში და მოვალეს აკისრებს პასუხისმგებლობას, თუკი დადგინდა, რომ მისი ქმედება ბრალეული/მართლსაწინააღმდეგო იყო, მას მოჰყვა ზიანი და არსებობს მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

15.25.3. სსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელემ დაადასტურა მის მიერ მხარეთა შორის 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება და ასევე დაადასტურა პირველი მოპასუხის მხრიდან მის წინაშე ამავე გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა; თავის მხრივ, შეგებებულმა მოსარჩელემ (პირველმა მოპასუხემ) ვერ დაამტკიცა გარემოებები, რომლებიც გამორიცხავდა მის მიერ თავდაპირველი მოსარჩელის წინაშე ვალდებულების შესრულებას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ გამოვლინდა მხარეებს შორის დადებული 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-6 პუნქტით განსაზღვრული ზიანის პირველი მოპასუხისათვის დაკისრების ფაქტობრივსამართლებრივი საფუძველი ძირითადი მოსარჩელის სასარგებლოდ.

15.25.4. სასამართლომ ის გარემოებაც გაითვალისწინა, რომ ძირითადი მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრის მონაცე-

მეზბით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თბილისში, ქ-ის ქ.№6, მე-9 სართულზე მდებარე ბინა №22, ფართი 100,00 კვ.მ (ს/კ №0...); შესაბამისად, ზიანის მოცულობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში მიიღო აღნიშნული გარემოება და ამ ფართის საბაზრო ღირებულება (100X1600=160 000) – 160 000 აშშ დოლარი, გამოაკლო მოსარჩელის მიერ სარჩელით მოთხოვნილ თანხას – 462 480 აშშ დოლარს და საბოლოოდ, მოსარჩელისათვის ზიანის ასანაზღაურებელი თანხა განსაზღვრა 302 480 აშშ დოლარით, რაც პირველ მოპასუხეს (შეგებებულ მოსარჩელეს) დააკისრა.

15.26. სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსარჩენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამოვლენი, ასევე, მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. კერძოდ, მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსარჩენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. ამდენად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსარჩენებლად. ამასთან, იგი, როგორც წესი, კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარად გამოიყენება. მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში, შეიძლება დაისვას მესამე პირთა ინტერესების დაცვის საკითხი.

15.26.1. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, 2013 წლის 23 მაისს პირველ და მეორე მოპასუხეებს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ოთხი ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.4 ქვეპუნქტები) წარმოადგენდა მოჩვენებით გარიგებებს; ამ შემთხვევაში, გამოვლენილი იყო გარიგების მონაწილეთა განზრახ ქმედება, რა დროსაც, მათ არ სურდათ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს წარმოადგენდა იმ ფინანსური პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება, რაც ეკისრებოდა პირველ მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ზიანის ასანაზღაურებლად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამარ-



თლომ დაასკვნა, რომ გამოიკვეთა მითითებული გარიგებების ბათილობის სამართლებრივი საფუძველი.

15.27. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა თავდაპირველი მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის დაკისრებისა და მხარეებს შორის დადებული 2011 წლის 23 დეკემბრის გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე.

15.27.1. სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 986-ე მუხლზე „პირს, რომელიც შეგებულად ან შეცდომით სხვის ვალებს ისტუმრებს, შეუძლია ამ პირს მოსთხოვოს თავისი ხარჯების ანაზღაურება“, რაც შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა და განმარტა, ამ ნაწილში გასაზიარებელი იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება, რომ საფუძვლის გარეშე გამდიდრება მოიცავს, როგორც ვითომ-კრედიტორის ქონებრივი აქტივის გაზრდას, ისე მის მიერ სხვა პირის ხარჯზე ქონების დაზოგვას; შესაბამისად, სსკ-ის 986-ე მუხლის შინაარსი შეიცავს ზოგადად უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელ კონსტრუქციას, სადაც მესამე პირის მოქმედება იწვევს სხვა პირის გამდიდრებას, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამგვარ ვითარებაში შემძენი ვალდებულია, დააბრუნოს მის მიერ მიღებული სიკეთე, მიუხედავად იმისა, თუ ვისმამოქმედებამ გამოიწვია მისი გამდიდრება.

15.27.2. დადგენილი იყო, ამ გადანყვეტილების 1-3 პუნქტებში მითითებული პირობებით ხელშეკრულების გაფორმება პირველ გამყიდველსა და პირველ მოპასუხეს შორის. პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითებდა სსკ-ის 373-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ვალდებულების შესრულება მიიღო იმ პირმა, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი, ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად მაშინ, როცა კრედიტორმა მისცა ამის თანხმობა ან ამ შესრულებისაგან მიიღო სარგებელი.

15.27.3. ზოგადი პრინციპის თანახმად, ვალდებულების შესრულების ადრესატს წარმოადგენს სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს შესრულების რეალიზაციას მესამე პირის სასარგებლოდ, მხოლოდ კრედიტორის თანხმობით; ამასთან, სახელშეკრულებო ურთიერთობის უშუალო მხარეები ინარჩუნებენ სამართლებრივ მდგომარეობას და მესამე პირის მიმართ განხორციელებული შესრულება გულისხმობს ვალდებულების შესრულებას კრედიტორის მიმართ; შესაბამისად, როგორც გარი-



გების შინაარსი, ისე მისი სუბიექტური შემადგენლობა რჩება უცვლელი.

15.27.4. დადგენილი იყო ის გარემოებაც, რომ ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე, პირველ გამყიდველს პრეტენზია არ გააჩნდა თავდაპირველი მოსარჩელის მიმართ;

15.28. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა სსკ-ის 986-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლით შეგებებული სარჩელის (თავდაპირველი მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის, როგორც უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის, პირველი მოპასუხისათვის დაბრუნების) დაკმაყოფილების პირობები.

15.29. სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მასსა და თავდაპირველ მოსარჩელეს შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულების (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტი) ბათილად ცნობის თაობაზე; მხარე მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითებდა სსკ-ის 320-ე მუხლს; ამ ნორმის თანახმად, ბათილია ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მთელი თავისი მომავალი ქონება ან ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე.

15.29.1. სასამართლოს შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, მხარეებს შორის დადებული ზემოაღნიშნული გარიგებით განსაზღვრული იყო ძირითადი მოსარჩელის მხრიდან ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში (გარიგების მე-5 მუხლი), პირველი მოპასუხის მიერ, მის საკუთრებაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების გადასვლისთანავე, შეთანხმებული წესით და პირობების დაცვით მოსარჩელისათვის ქონების მიყიდვა, რაც არ ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნული ნორმის მოთხოვნას; მით უმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ პირველი მოპასუხე, რომელიც მისივე განმარტებით, წარმოადგენდა ინვესტორს (ამგვარადაა იგი მოხსენიებული ამ გადაწყვეტილების პირველ და მეოთხე პუნქტებში მითითებულ ხელშეკრულებებში), მისივე კომერციული ინტერესებიდან გამომდინარე, დაინტერესებული იყო მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობების მოწესრიგებით სასამართლო დავის გარეშე, ობიექტის მშენებლობის დროულად დასრულებით და შესაბამისად,

ამ მიზნით დებდა სხვადასხვა გარიგებებს; ზემოაღნიშნული გარიგება არ ეწინააღმდეგება კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და ამ გარიგების დადებით პირველ მოპასუხეს არ უყისრია მთელი მისი მომავალი ქონების ძირითადი მოსარჩელისათვის გადაცემა.

### **16. პირველი და მეორე მოპასუხეების საკასაციო საჩივარი**

16.1. პირველმა და მეორე მოპასუხეებმა საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვეს მისი გაუქმება ძირითადი მოსარჩელის დაკმაყოფილებული მოთხოვნის ნაწილში (იხ. ამ გადაწყვეტილების 15.1.2-15.1.3. და 15.2 ქვეპუნქტები) და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, ძირითადი სარჩელის უარყოფა, პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება და, ასევე, მოსარჩელისათვის სასამართლო ხარჯების დაკისრება შემდეგ პრეტენზიებზე დაყრდნობით (იხ. საკასაციო საჩივარი და დაზუსტებული საკასაციო საჩივარი):

16.1.1. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის დანაწესის მიხედვით ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებზე საკასაციო საჩივარი უზენაესი სასამართლოს მიერ დაიშვება, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; (ამ შემთხვევაში კანონმდებელს მხედველობაში აქვს სამართლის კონკრეტული ნორმის ერთგვაროვანი განმარტებისა და გაგების საზოგადო (საყოველთაო) ინტერესის არსებობა, რომელიც ხელს უწყობს, როგორც სამართლებრივი უსაფრთხოების განმტკიცებას, ისე მართლმსაჯულების ცალკეული საკითხების განვითარებას). ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსვადდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ დადგენილი პრაქტიკისგან (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საქმეები: №ას-661-628-2014, №ას-459-438-2015); გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით: საქმის ფაქტობრივი გარემოებები არასწორად არის დადგენილი, არსებული მტკიცებულებები არ არის შეფასებული მათ ერთობლიობაში, არ არის მითითება იმ გარემოებებზე, რომლის გამოც სასამართლომ ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები – არასარწმუნოდ. შესაბამისად, მნიშვნელოვანმა პროცესუალურმა დარღვევებმა, გამოიწვია არასწორი გადაწყვეტილების მიღება;

16.1.2. სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას გამოიყენა სსკ-ის მე-8, 56-ე, 361-ე და 986-ე მუხლები,

ასევე 412-ე ასევე 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 373-ე მუხლის მეორე ნაწილი და მიიჩნია, რომ არსებობდა თავდაპირველი მოსარჩელის სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რის შედეგადაც გააუქმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება. სასამართლოს მიერ გამოყენებულ ნორმათაგან, კასატორის მოსაზრებით მხოლოდ ორი, სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 986-ე მუხლი, წარმოადგენს მოთხოვნის საფუძველს. სსკ-ს 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის“, 986-ე მუხლის თანახმად კი, „პირს, რომელიც შეგნებულად ან შეცდომით სხვის ვალებს ისტუმრებს, შეუძლია ამ პირს მოსთხოვოს თავისი ხარჯების ანაზღაურება“.

16.1.3. სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ დაუდგენია, რა ურთიერთობა არსებობდა მხარეთა შორის, რომელ მხარეს რა ევალეობდა და საიდან წარმოიშვა მოთხოვნა.

16.2. კასატორი უთითებს ამ გადაწყვეტილების 1-3 პუნქტებში ასახული პირობებით გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე პირველ გამყიდველსა და პირველ მოპასუხეს (რომელიც კასატორია) შორის. ნასყიდობის საფასურის – 50 000 აშშ დოლარის მიღებაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენდა პირველი გამყიდველი, რომლის წარმომადგენელმა – თავდაპირველმა მოსარჩელემ 2012 წლის 10 თებერვალს მორიგებისას დაადასტურა თანხის მიღების ფაქტი, მაგრამ უძრავი ქონება არ გადაუცია პირველი მოპასუხისათვის საკუთრებაში. აქედან გამომდინარე, 2011 წლის 1 დეკემბრის ხელშეკრულება არ შესრულებულა;

16.3. ამ გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტში მითითებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით კასატორი აღნიშნავს, რომ 2011 წლის 3 დეკემბერს მეორე გამყიდველსა და პირველ მოპასუხეს შორის დაიდო სამართლებრივი ურთიერთობის მორიგებით დასრულების ხელშეკრულება (№111324013 სანოტარო აქტი), რომლის საფუძველზე, მეორე გამყიდველმა საკუთრების უფლებით გადასცა პირველ მოპასუხეს არაერთი უძრავი ქონება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 4.1-4.7 ქვეპუნქტები).

16.3.1. ზემოხსენებული ქონების საკუთრებაში მიღების საწევლოდ პირველმა მოპასუხემ შეასრულა შემდეგი ვალდებულებები:

– მეორე გამყიდველის შვილს – ე. ჟ-ას საკუთრებაში გადასცა 80 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 15 000 აშშ დოლარის ღირებულების რემონტით;

– მეორე გამყიდველს გადაუხადა 130 000 აშშ დოლარი, რაც ამ უკანასკნელის დავალებით გადასცა ძირითად მოსარჩელეს (ანუ ამ უკანასკნელმა პირველი მოპასუხისაგან ნაღდი ფულის სახით მიიღო 180 000 აშშ დოლარი, ამ გადაწყვეტილების 16.2. ქვეპუნქტში მითითებული მიღებული თანხის – 50 000 აშშ დოლარის ჩათვლით);

– გ. კ-ს გადაუხადა 47 000 აშშ დოლარი;

– შეასრულა ამხანაგობის ნევრების: მ. ო-ის, თ.. მ-ის მემკვიდრის მ. კ-ისა და ე. ე-ის მიმართ აღებული ვალდებულებები.

16.3.2. კასატორი უთითებს ამ გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტში ასახული 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების პირობებზე და ოფციის ხელშეკრულების სამართლებრივ მონესრიგებაზე, რომელიც ასახულია სსკ-ის 515-ე მუხლში, რომლის თანახმად, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს ცალმხრივად აქვს უფლება, ესა თუ ის საგანი შეიძინოს განსაზღვრულ დრომდე ან განსაზღვრულ მოვლენამდე (შესყიდვის ოფცია), ანდა, იმავე პირობებში გამყიდველს უფლება აქვს საგანი მყიდველს მიჰყიდოს (გაყიდვის ოფცია). ოფციის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ნასყიდობის ხელშეკრულების ნორმები, თუკი მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან და იმეორებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ამ კონტექსტში განვითარებულ მსჯელობასა და დასკვნებს (იხ. ამ გადაწყვეტილების 13.4.-13.10 ქვეპუნქტები);

16.3.3. კასატორის მტკიცებით, მხარეთა შორის ოფციის ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულა, ვინაიდან პირველმა მოპასუხემ, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, ვერ მიიღო საკუთრებაში ძირითადი მოსარჩელისათვის გადასაცემი ქონებები. მხარეებს არც იმის მცდელობა ჰქონიათ, რომ მოეთხოვათ ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. სსკ-ს 398-ე მუხლის თანახმად, „1. თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები, რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაც-

ვა... 3. მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ, რომ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს, თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე“.

16.3.4. კასატორის მტკიცებით, იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს ნამდვილი ხელშეკრულება, რაც გამორიცხავს პირველადი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას (ოფციის ხელშეკრულების დადება), შესაბამისად, ვერ დადგება ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე მეორადი მოთხოვნის – ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, თავდაპირველმა მოსარჩელემ დაადასტურა მის მიერ მხარეთა შორის 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება და ასევე დაადასტურა პირველი მოპასუხის მხრიდან მის წინაშე ამავე გარიგებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობა; თავის მხრივ, პირველმა მოპასუხემ ვერ დაამტკიცა გარემოებები, რომლებიც გამორიცხავდა მის მიერ მოსარჩელის წინაშე ვალდებულების შესრულებას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ არსებობდა მოსარჩელის სასარგებლოდ პირველი მოპასუხისათვის (ბ. პ-ისათვის) მხარეებს შორის დადებული 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-8 პუნქტით განსაზღვრული ზიანის დაკისრების საფუძველი.

16.3.5. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ძირითადად მოსარჩელემ, როგორც პირველი გამყიდველის წარმომადგენელმა, არ შეასრულა 2011 წლის 1 დეკემბრის ხელშეკრულების პირობები. შესაბამისად, უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების გარეშე ვერ შეასრულებდა 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, აღნიშნული ხელშეკრულების პირობები არც ერთ მხარეს არ შეუსრულებია, მხარეებმა უარი თქვეს ხელშეკრულებაზე. სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. მითითებული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს ხელშეკრულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის მოთხოვნის უფლების წარმოშობისათვის; კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი დარღვევასა და დამდგარ შედეგს შორის. ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას.

16.3.6. სსკ-ის 394-ე მუხლი ადგენს პრინციპს, რომლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს სრული მოცულობით. მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ზიანის მოცულობა დაანგარიშებულია იმ უძრავი ნივთების საბაზრო ღირებულებით, რომელიც კრედიტორს უნდა მიეღო ოფციის ხელშეკრულების გაფორმებისას. აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ წინაპირობებს, თუმცა, ზიანის იურიდიული შედეგი მოცემულია ამავე კოდექსის 408-ე მუხლში, რომლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებობდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. იმის გათვალისწინებით, რომ კასატორს (პირველ მოპასუხეს და იმავდროულად შეგებებული სარჩელის ავტორს) არ დაურღვევია რაიმე ვალდებულება, მას არ უნდა დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება;

16.3.7. კასატორი უთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის მნიშვნელოვან განმარტებაზე, რომელიც ეხება ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, მიუღებელი შემოსავლის სახით, დამდგარი ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისთვის აუცილებელ სამართლებრივ ასპექტს (საქმე №ას-459-438-2015). ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნასთან მიმართებაში, საკასაციო სასამართლომ, უპირველესად, შეაფასა ზიანის, როგორც მეორადი მოთხოვნის, წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა. სასამართლოს განმარტებით, ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა „უნდა ყოფილიყო“ და „არის მდგომარეობას“ შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა) და ამ თვალსაზრისით, საკასაციო პალატის განმარტების საგანი გახდა სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი, ასევე 408-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

16.3.8. კასატორი ზემოხსენებულ მნიშვნელოვან განმარტებაზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ნორმით დადგენილი ზიანის ანაზღაურების, როგორც პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულებაში, სწორედ იმ ფაქტობრივი მდგომარეობის აღდგენა იგულისხმება, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (totalreparation-ის პრინციპი). ამასთანავე, მნიშვნელობა არ აქვს, თუ რამდენად მაღალია მოვალის ბრალეულობის (განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა) ხარისხი ზიანის დადგომაში. თუმცა, ეს წესი იზღუდება, თუ კრედიტორი თანაბრალეულია.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სრული ანაზღაურება ენება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება. სსკ-ის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ გაცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდობა დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით.

16.3.9. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში. კასატორის მტკიცებით, მას არ დაურღვევია არც ერთი ხელშეკრულების პირობა, ამდენად, მას არ უნდა დაეკისროს ზიანი, მით უმეტეს იმ პირობებში, როცა ვალდებულებები მოსარჩელემ არ შეასრულა.

16.3.10. კასატორის პრეტენზია იმასაც უკავშირდება, რომ სასამართლოს არ უნდა ეცნო ბათილად პირველ და მეორე მოპასუხეებს (რომლებიც საკასაციო საჩივრის ავტორები არიან) შორის 2011 წლის 23 მაისს გაფორმებული ოთხი ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.4 ქვეპუნქტები). ხელშეკრულების ბათილობა თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს. შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის სამართლებრივ საშუალებად აღიარებით სარჩელს ითვალისწინებს. თუმცა, ამ სახის სარჩელები, როგორც აღინიშნა, ყოველთვის შეზღუდულია იურიდიული ინტერესით, ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმ იურიდიული შედეგების მიღწევადობა, რისი დადგომაც სურს სარჩე-



ლის ავტორს ამგვარი აღიარებით. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული იურიდიული ინტერესი მნიშვნელოვანი სამართლებრივი მოვლენაა. ასეთი ინტერესის არსებობა ყოველთვის გულისხმობს, რომ მხარე გარკვეულ მნიშვნელობას ანიჭებს ინტერესის ობიექტს. თუმცა, გასათვალისწინებელია, რომ იურიდიული ინტერესი არ განისაზღვრება მხოლოდ პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით, ანუ მხოლოდ მისი სურვილით, არამედ აუცილებელია მისი ობიექტური მხარეც. ობიექტური თვალსაზრისით, ინტერესი მოიცავს შედეგებს, რომელიც საზოგადოებრივი ცხოვრების სხვადასხვა სფეროში არსებობს. აღნიშნული შედეგები აუცილებლად უნდა იყოს განსაზღვრული სამართლის ნორმებით. სწორედ შედეგების ამგვარი სამართლებრივი დაცვა განაპირობებს ინტერესების იურიდიულ ბუნებას. ამდენად იურიდიული ინტერესების მიღწევადობის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუ სამართლებრივად რამდენად დაცულია შედეგები, რომელთა დადგომაც სურს მოსარჩელეს.

16.3.11. განსახილველი დავის ფარგლებში, მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს ხელშეკრულების ბათილობის მიმართ, წარმოადგენს მოთხოვნილი ზიანის ანაზღაურების შემთხვევაში, აღსრულებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა. გამომდინარე იქიდან, რომ სასამართლოს არ უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, არ არსებობს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი დასახელებული ხელშეკრულებების ბათილობის მიმართ.

16.4. სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ არ დააკმაყოფილა პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში.

16.4.1. კასატორი უთითებს 2011 წლის 1 დეკემბერს პირველ გამყიდველსა და პირველ მოპასუხეს (კასატორს) შორის დადებული სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მონესრიგების ხელშეკრულების პირობებზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების 1-3 პუნქტები) და აღნიშნავს, რომ მას გადახდილი აქვს 50 000 აშშ დოლარი, რაც დასტურდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით საქმეზე №2/6464-06 მხარეთა მორიგების გამო საქმისწარმოების შეწყვეტის შესახებ (მუხლი 13, 2011 წლის 13 დეკემბრის №111358848, სამართლებრივი ურთიერთობის მორიგებით დასრულების შესახებ მუხლი 24, პირველი გამყიდველის უფლებების შესახებ და 2011 წლის 28 დეკემბრის ხელშეკრულებით სამართლებრივი ურთიერთობის მორიგებით დასრულების შესახებ, მუხლი 13 – პირ-

ველი გამყიდველის უფლებების შესახებ). ამასთან, პირველმა გამყიდველმა თანხის გადაცემა დაავალა მოსარჩელეს (ამ უკანასკნელს თანხა მიღებული აქვს, აღნიშნული ფაქტი დადასტურებულია მრავალი დოკუმენტით);

16.4.2. კასატორი სსკ-ის 986-ე მუხლზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ საფუძვლის გარეშე გამდიდრება მოიცავს, როგორც ვითომ-კრედიტორის ქონებრივი ინტერესის გაზრდას, ისე – მის მიერ სხვა პირის ხარჯზე ქონების დაზოგვას, შესაბამისად, სსკ-ის 986-ე მუხლის შინაარსი შეიცავს ზოგადად უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელ კონსტრუქციას, სადაც მესამე პირის მოქმედება იწვევს სხვა პირის გამდიდრებას, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამგვარ ვითარებაში, თანხის მიმღები ვალდებულია დააბრუნოს მის მიერ მიღებული სიკეთე, მიუხედავად იმისა, თუ ვისმა მოქმედებამ გამოიწვია მისი გამდიდრება.

### **17. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

17.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 თებერვლის განჩინებით საკასაციო განაცხადი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად, ხოლო ამავე წლის 5 მაისის განჩინებით ცნობილი იქნა დასაშვებლად არსებითად განსახილველად, დასახელებული მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის არსებითად განხილვის, მხარეთა განმარტებების შესწავლისა და მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს პირველი და მეორე მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი და სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ნაწილობრივ უნდა შეიცვალოს. საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით, თავდაპირველი მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, გაუქმდა სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული ღონისძიებები (იხ. ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი) ხოლო პირველი მოპასუხის შეგებებული სარჩელის უარყოფის ნაწილში, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

18. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სამართლო გადაწყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის

ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის (პირველი და მეორე მოპასუხეების) პრეტენზიათა ნაწილი დასაბუთებულია.

19. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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. ჯღარკავა 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; Hirvisaari v. Finland, §32)

20. უწინარესად, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს განსახილველი დავის მხარეებზე და მათ შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფაქტობრივ საფუძვლებზე, რათა მოძიებული იქნეს სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა, ანუ მატერიალური კანონის იმგვარი დისპოზიცია, რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარჩელით მოთხოვნილი იურიდიული შედეგის შემცველია.

21. „საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემონიშნებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას

და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტორზე შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტორივი წინამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამოორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ №ას-15-29-1443-2012, 09.12.2013წ.; შდრ. სუსგ საქმე №ას-973-1208-04) – იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №664-635-2016, 187-ე პუნქტი.

22. განსახილველ საქმეში საკასაციო სასამართლო ქრონოლოგიური თანმიმდევრობით გაამახვილებს ყურადღებას რამდენიმე კონკრეტულ ხელშეკრულებაზე და მის მხარეებზე, რათა დავის ფარგლებში სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაცია მიანიჭოს მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობას.

23. საქმის მასალებშია 2011 წლის 1 დეკემბრის სანოტარო წესით დადასტურებული ხელშეკრულება სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მონესრიგების შესახებ (სსსკ-ის 37.1 მუხლი), რომელიც ხელმოწერილია ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული პირველი გამყიდველისა და პირველი მოპასუხის, როგორც მყიდველის, მიერ. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, პირველი გამყიდველი არის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „ვ-ს“ საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილ სამოქალაქო დავაზე თანამოსარჩელე; მე-5 მუხლის საფუძველზე, პირველი გამყიდველი (რ. ბ.-ი) საკუთრებაში გადასცემს პირველ მყიდველს (ბ. პ.-ს), ხოლო ეს უკანასკნელი მიიღებს მშენებარე ფართს (მე-9 სართული, ბინა 22, 100 კვმ, ს/კ 0...), რისთვისაც მყიდველმა უნდა გადაიხადოს 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში; ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მყიდველი (ბ. პ.-ი) არ არის გამყიდველისა (ანუ ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული პირველი გამყიდველის) და მოსარჩელეების ურთიერთობების/დავის მონაწილე, მაგრამ იგი, როგორც ინვესტორი, თავისი კომერციული ინტერესებიდან გამომდინარე, მონაწილეობს მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობების მონესრიგებაში და დაინტერესებულია დავის სასამართლოსგარეშე გადაწყვეტაში.

24. ზემოხსენებული ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მე-3

პუნქტით ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული პირველი გამყიდველი ავალებს მყიდველს (ანუ ამ დავაში პირველ მოპასუხეს), რომ მშენებარე ფართის შესაძენად გადასახდელი თანხა – 50 000 აშშ დოლარი სრულად გადასცეს თავდაპირველ მოსარჩელეს (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი). ამავე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, თანხის მიღების აუცილებელი პირობაა უფლებრივად უნაკლო (ყოველგვარი ვალდებულებისაგან თავისუფალი) ფართის გადაცემა მყიდველისათვის (ანუ პირველი მოპასუხისათვის) და ამ უკანასკნელისათვის გადაცემული ფართის შეუზღუდავ (პირველი გამყიდველის ვალდებულებებისაგან თავისუფალ) საკუთრებად რეგისტრაცია. თავდაპირველი მოსარჩელისათვის (გ. მისათვის) ამ თანხის გადაცემა ჩაითვლება პირველი გამყიდველის (რ. ბ.-ის) მიმართ პირველი მოპასუხის, რომელიც ამ შემთხვევაში მყიდველია (ბ. პ.-ის, რომელმაც 50 000 აშშ დოლარი უნდა გადაუხადოს), მიერ ვალდებულების შესრულებად;

25. ფართის გადაცემა მოხდება მას შემდეგ, რაც ფართი გათავისუფლდება ყველა ყადაღისა და ვალდებულებისაგან და ფართის გადაცემის შესახებ შედგება შესაბამისი აქტი (იხ. 01.12.2011 წ. ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5-6 პუნქტები).

26. საქმის მასალებშია 2011 წლის 3 დეკემბრის სანოტარო ნუსით დადასტურებული ხელშეკრულება სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მონესრიგების შესახებ, რომელიც ხელმოწერილია ამ გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტში მითითებული მეორე გამყიდველისა და პირველი მოპასუხის, როგორც მყიდველის, მიერ. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მეორე გამყიდველი არის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „ვ-ს“ საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილ სამოქალაქო დავაზე თანამოსარჩელე; მე-5 მუხლის საფუძველზე, მეორე გამყიდველი (ვ. ჟ-ა) საკუთრებაში გადასცემს პირველ მოპასუხეს, რომელიც ამ ხელშეკრულებით მყიდველია (ბ. პ.-ს), ხოლო ეს უკანასკნელი მიიღებს წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.1-4.7 ქვეპუნქტებში მითითებულ ფართებს. აღნიშნული ფართების სანაცვლოდ მყიდველმა (ანუ პირველმა მოპასუხემ) იკისრა ამ გადაწყვეტილების 10.2.1 ქვეპუნქტში მითითებული ვალდებულება.

27. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2011 წლის 1 და 3 დეკემბრის ხელშეკრულებებში პირველი მოპასუხის (ბ. პ.-ის) მონაწილეობა მყიდველის სტატუსით განპირობებულია არა იმით, რომ იგი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „ვ-ს“ საქმიანობიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწი-

ლეს და პირველი და მეორე გამყიდველების (რ. ბ.-ისა და ვ. ჟ-ას – იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი და მეოთხე პუნქტები), როგორც თანამოსარჩელების მხარეზე ან მათი პროცესუალური მონაწილეობის დასაბუთება ანუ მოპასუხეა, არამედ, იგი, როგორც ინვესტორი, მონაწილეობს მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობების მონესრიგებაში და დაინტერესებულია ურთიერთობების მონესრიგებით სასამართლო დავის გარეშე (იხ. სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მონესრიგების შესახებ 01.12.2011წ. და 03.12.2011წ. ხელშეკრულებების, მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი), შესაბამისად, ამ ორმხრივ ხელშეკრულებებს ხელს აწერენ მხოლოდ გამყიდველი (01.12.2011წ. ხელშეკრულებაში – ვ. ბ.-ი [პირველი გამყიდველი] – იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი; 03.12.2011წ. ხელშეკრულებაში – ვ. ჟ-ა [მეორე გამყიდველი] – იხ. ამ გადაწყვეტილების მეოთხე პუნქტი) და მყიდველი [ორივე მითითებულ ხელშეკრულებაში – ბ. პ-ი]. 01.12.2011წ. და 03.12.2011წ. ხელშეკრულებებს ხელს არ აწერენ სასამართლოში მიმდინარე სამართალწარმოების მხარეები – პირველ და მეორე გამყიდველებთან (რ. ბ.-თან და ვ. ჟ-ასთან) ერთად საქმისწარმოების მონაწილე სხვა მოსარჩელები და მათი მოპასუხეები.

28. საკასაციო სასამართლო 01.12.2011წ. და 03.12.2011წ. ხელშეკრულებებს, მათი შინაარსის გათვალისწინებით, არ განიხილავს ნასყიდობის წინაშე ხელშეკრულებებზე, ისინი მიჩნეულ უნდა იქნეს მყიდველთან (პირველ მოპასუხესთან) გაფორმებულ ჩარჩო-შეთანხმებებზე, რომლებიც ასახავენ მომავალში გასატარებელ ღონისძიებათა, გარკვეულ ქმედებათა განხორციელების შესახებ მხარეთა შეთანხმებას, რაც შესაძლოა მომავალში დასადები ხელშეკრულების მომზადებად მივიჩნიოთ. 2011 წლის 1 და 3 დეკემბრის ჩარჩო-შეთანხმებები არ წარმოადგენენ სსკ-ის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილ წინააღმდეგობას, ამ შემთხვევაში ნასყიდობის, ხელშეკრულებებს, რადგან მათში ასახული ქმედებები არ არის დაკავშირებული უშუალოდ მხოლოდ გამყიდველისა და მყიდველის (ანუ პირველი მოპასუხის) მიერ ორმხრივად განსაზღვრულ ღონისძიებებთან და სხვა პირთა უფლებებს, მათ შორის ამ უკანასკნელების ნების გამოვლენაზე დამოკიდებულ საკითხებსაც, უკავშირდება, რასაც არა ორმხრივი, არამედ მრავალმხრივი შეთანხმება სჭირდება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 22-ე, 25-ე, 26-ე ქვეპუნქტები და ქვემოთ 29-ე ქვეპუნქტი).

29. 2011 წლის 1 დეკემბრისა და 3 დეკემბრის ხელშეკრულებების საფუძველზე მყიდველისათვის (პირველი მოპასუხისათ-

ვის) საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონება, ორივე შემთხვევაში, სასამართლო დავის საგანია. ამავე ხელშეკრულებებზე გამყიდველის სახელით ხელმომწერი პირების, (რომლებიც სხვა პირებთან ერთად, თანამოსარჩევეები არიან ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „ვ-ს“ საქმიანობიდან გამომდინარე ურთიერთობებში) საკუთრებად რიცხულ უძრავ ქონებაზე რამდენჯერმე არის რეგისტრირებული ყადაღა, ხოლო პირველი გამყიდველი ირიცხება მოვალეთა რეესტრში (იხ. 01.12.2011წ. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი [დავის საგანი]; 03.12.2011წ. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი [დავის საგანი]). ამავე ხელშეკრულებების მე-5 მუხლებით დადგენილია, რომ პირველი და მეორე გამყიდველები დავის საგანს განკუთვნილ უძრავ ქონებას გადასცემენ მყიდველს (პირველ მოპასუხეს), რომელიც, ამ ხელშეკრულებებში მონაწილეობს, როგორც ინვესტორი, საკუთარი კომერციული ინტერესის გათვალისწინებით. ზემოხსენებული ორივე ხელშეკრულებით განსაზღვრულია, რომ „წინამდებარე ხელშეკრულების რეალიზაციის მიზნით მხარეებისა და სხვა დაინტერესებული პირების მონაწილეობით დაიდება შეთანხმება სამართლებრივი ურთიერთობების მორიგებით დასრულების შესახებ, რომელიც დამტკიცდება სასამართლო წესით და სავალდებულო იქნება მხარეებისათვის“ (იხ. 01.12.2011წ. ხელშეკრულებების მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილი და 03.12.2011წ. ხელშეკრულების მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილი). დასახელებული ხელშეკრულებების კონკრეტული დებულებების შინაარსის სამართლებრივი შეფასება მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ იმ დასკვნის გამოსატანად, რომ 2011 წლის 1 დეკემბრისა და 3 დეკემბრის ხელშეკრულებები გამყიდველსა (პირველი და მეორე გამყიდველები) და მყიდველს (პირველი მოპასუხე) შორის ორმხრივად გაფორმებული ჩარჩო-შეთანხმებებია და არა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებები, არამედ იმ მიზნითაც, რომ ეს ჩარჩო-შეთანხმებები (რომლებშიც ასახულია მხარეთა შორის მომავალში განსახორციელებელი არაერთი ქმედება და მათი რეალიზაციისათვის საჭიროა ახალი შეთანხმების – მორიგების მიღწევა არა მხოლოდ შეთანხმების მონაწილე პირებს შორის, არამედ სხვა დაინტერესებულ პირებთანაც, რაც არა ორმხრივი, არამედ მრავალმხრივი შეთანხმების სახეა, რადგან ორზე მეტ პირს შორის უნდა გადანიშნულდეს უფლება-მოვალეობები და აღნიშნული გადანიშნულება შესაძლოა სიმეტრიულად არც კი მოხდეს /როგორც ორმხრივ ხელშეკრულებებში/, რადგან მხარეთა შორის განსხვავებული ურთიერთვალდებულებები არსებობს, რაც შემდეგ სასამართლოს მიერ დამტკიცდება)



საფუძვლად უდევს თავდაპირველ მოსარჩელეს, როგორც მყიდველსა, და პირველ მოპასუხეს, როგორც გამყიდველს, შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებასაც, რომელიც სახელდება შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულებად. შესაბამისად, სამართლებრივად უნდა შეფასდეს 23.12.2011წ. ხელშეკრულება, რაც მისი შინაარსის გაანალიზებისა და მის საფუძვლად გამოყენებული ფაქტობრივი თუ სხვა სახელშეკრულებო გარემოებების მიხედვითაა შესაძლებელი.

30. ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნა (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-9 პუნქტი) ეფუძნება 2011 წლის 23 დეკემბერს პირველ მოპასუხესთან ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მიყენებული ზიანის ამ უკანასკნელისათვის დაკისრებას.

30.1. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების მიხედვით, 23.12.2011 წლის ხელშეკრულების დადების დროს ქ. თბილისში, ჭ-ის ქ. №6-ში, მე-9 სართულზე მდებარე მშენებარე ბინა № 22, 100 კვ.მ ფართით [ს/კ 0...] რეგისტრირებულია ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული პირველი გამყიდველის საკუთრებად, რომელიც 01.12.2011წ. ხელშეკრულების გამყიდველი მხარეა პირველ მოპასუხესთან, ხოლო ჭ-ის ქ. №6-ში, მე-8 სართულზე მშენებარე ბინის №21, 250 კვ.მ ფართიდან [ს/კ 0...], 125 კვ.მ რეგისტრირებულია ამ გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტში დასახელებულ მეორე გამყიდველზე საკუთრების უფლებით. ეს უკანასკნელი, თავის მხრივ, 03.12.2011წ. ხელშეკრულებაში გამყიდველი მხარეა პირველ მოპასუხესთან, როგორც მყიდველთან. შესაბამისად, 23.12.2011 წელს მხარეთა შორის ხელმოწერილი და შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულებად სახელდებული შეთანხმება პირველმა მოპასუხემ, როგორც გამყიდველმა, გააფორმა თავდაპირველ მოსარჩელესთან, როგორც მყიდველთან და ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ შესყიდვის ოფციის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა დაიდოს ნასყიდობის საგნების გამყიდველის საკუთრებაში გადასვლისთანავე ანუ პირველი მოპასუხე ჯერ კიდევ არ გამხდარა იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელთა ნასყიდობაზეც ე.წ. ოფციის წინარე ხელშეკრულება გააფორმა თავდაპირველ მოსარჩელესთან (მყიდველთან).

30.2. საკასაციო სასამართლო იზიარებს პირველის ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას, რომ 23.12.2011წ. ხელშეკრულება არ შეესაბამება ოფციის წინარე ხელშეკრულების შინაარსს (იხ. ამ გადაწყვეტილების 13.4-13.14 ქვეპუნქტე-

ბი) და იგი არ იყო მიმართული ოფციის ხელშეკრულების დადებისაკენ.

31. სსკ-ის 327.3 მუხლით დადგენილია, რომ „ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც“. ამავე კოდექსის 323-ე მუხლი ადგენს უძრავი ნივთის გასხვისების წესს „ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას“, ხოლო 183-ე მუხლი განსაზღვრავს: „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოხმობილი ნორმებით დადგენილია უძრავ ნივთზე გარიგების წერილობითი ფორმით დადება, ხოლო რაც შეეხება სსკ-ის 183-ე მუხლში ასახულ მითითებას წერილობითი გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, აღნიშნული არ უკავშირდება გარიგების ფორმას, არამედ მხოლოდ იმას განსაზღვრავს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების კანონით დადგენილი წესით წერილობით გაფორმების შემდეგ, მოპოვებული საკუთრების უფლების აღრიცხვა პუბლიცირებულ უფლებათა ანუ საჯარო რეესტრში უნდა მოხდეს.

32. 2011 წლის 1 და 3 დეკემბრის სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების შესახებ ხელშეკრულებების თაობაზე წინამდებარე გადაწყვეტილების 29-ე პუნქტში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, 23.12.2011წ. ხელშეკრულების შინაარსის გასაანალიზებლად უნდა აღინიშნოს, რომ ის გაფორმდა მომავალში ისეთი უძრავი ქონების გასხვისებაზე, რომლის მესაკუთრეც ჯერ კიდევ არ იყო გამყიდველი (პირველი მოპასუხე). სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა (იხ. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება), რომ თავდაპირველ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების დადებად, მასში მითითებული უძრავი ქონების (ფართების) პირველი მოპასუხის საკუთრებაში მიღების უფლება ამ უკანასკნელმა მოიპოვა პირველ გამყიდველთან და მეორე გამყიდველთან დადებული 2011 წლის 1 და 3 დეკემბრის გარიგებების საფუძველზე, იურიდიულად დაუსაბუთებელია, პირველ რიგში იმიტომ, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სამართლებრივად არაა შე-

ფასებული, თუ რას წარმოადგენს თავისი არსით 2011 წლის 1 დეკემბრისა და 3 დეკემბრის ხელშეკრულებები; ხოლო მეორეს მხრივ, გაუგებარია უძრავ ქონებაზე მომავალში მოსაპოვებელი საკუთრების უფლებაზე მსჯელობა რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება და რა დასკვნამდე მივიდა სააპელაციო სამართლო. აღნიშნული კი სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია, მისი არასაკმარისი იურიდიული დასაბუთებულობის გამო.

33. „საკუთრება კანონიერია და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულ სფეროში შედის, თუ მისი შექმნა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. საკუთრების განკარგვის თავისუფლებასთან გვაქვს საქმე, როცა ეს განკარგვა მესაკუთრის თავისუფალი ნების შედეგად ხდება და იგი წარმოადგენს სუვერენული უფლების რეალიზაციის გამოვლინებას“ – იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება.

34. უძრავ ქონებაზე მომავალში მისაღები საკუთრების უფლება, ცხადია, არ წარმოადგენს სამართლებრივ საფუძველს იმ დასკვნის გამოსატანად, რომ თავდაპირველ მოსარჩელესა (მყიდველის სტატუსით) და პირველ მოპასუხეს (გამყიდველის სტატუსით) შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება დაიდო, რადგან მის დადებას წინ უსწრებდა 2011 წლის 1 და 3 დეკემბერს არა რაიმე სახის წინარე ხელშეკრულებების გაფორმება, არამედ – მხარეთა შორის მიმდინარე მოლაპარაკებები და სწორედ ამ ჩარჩო-შეთანხმების პირობები აისახა 2011 წლის 1 და 3 დეკემბრის ხელშეკრულებებში, რაც თავისი არსით, არ ქმნის შეთანხმების კონტრაქტის იმგვარ სამართლებრივ ბოჭვას, რომელიც დამახასიათებელია წინარე ხელშეკრულებისათვის (სსკ-ის 327.3 მუხლი).

34.1. სსკ-ის 327-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ“. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს 23.12.2011წ. ხელმოწერილი ხელშეკრულების საგანზე, რომლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შინაარსი ასახულია წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტში, 5.1-5.6 ქვეპუნქტებში და განმარტავს, რომ თავდაპირველ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის

ხელმოწერილი და შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულებად სახელდებული შეთანხმება, მხარეებს შორის შეთანხმებულ მხოლოდ იმ შესაძლებლობას გულისხმობს, რომ მყიდველს (პირველ მოპასუხეს) მომავალში, ამ უკანასკნელისათვის პირველი და მეორე გამყიდველების მიერ უძრავ ქონებაზე (კონკრეტულ ფართებზე) საკუთრების უფლების გადაცემის შემთხვევაში, შეეძლება გაასხვისოს უძრავი ქონება;

34.2. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით ზემოხსენებული შინაარსის ორმხრივი შეთანხმების გაფორმების იურიდიული დასაბუთებულობა ბუნდოვანი და კანონშესაბამაო იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრედ მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე, რომელსაც მისი საკუთრების განკარგვის უფლება კანონით დადგენილი წესით აქვს მინიჭებული. ამდენად, კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე (მისი წარმომადგენელი) გამოდის უძრავი ქონების გამსხვისებლად და ამ ურთიერთობის საჯაროსამართლებრივი მოწესრიგების ნაწილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11.2 მუხლი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები“.

34.3. საქალაქო სასამართლომ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებად მიიჩნია თავდაპირველ მოსარჩელესა (მყიდველის სტატუსით) და პირველ მოპასუხეს (გამყიდველის სტატუსით) შორის ხელმოწერილი 23.12.2011წ. ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეებმა ივალდებულეს მომავალში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 13.13-13.16 ქვეპუნქტები), რაც მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელია შეფასდეს სსკ-ის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მისი არსებითი პირობის არარსებობის გამო, რადგან სადავო არაა, რომ ორმხრივი შეთანხმების გაფორმების დროისათვის ნასყიდობის საგანი არ ეკუთვნოდა გამყიდველს;

34.4. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულება (რომელიც თავის მხრივ იმავე წლის 1 და 3 დეკემბრის მრავალმხრივ ჩარჩო-შეთანხმებებს ეფუძნება) და 2011 წლის 28 დეკემბრის „სამართლებრივი ურთიერთობების მორიგებით დასრულების შესახებ“ ხელშეკრულება, რომელიც შემდეგ მხარეებმა წარადგინეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმ-

დინარე № 2/6464-06 სამოქალაქო საქმის განხილვისას და ამავე სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება მათ შორის შეთანხმებული პირობებით, რაც საქმისწარმოების შეწყვეტას დაედო საფუძვლად და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში (სსსკ-ის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი; იხ. სასამართლოს 10.02.2012წ. განჩინება; ასევე – ამ გადაწყვეტილების 15.14-15.15.2 ქვეპუნქტები).

34.5. თავდაპირველ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის ხელმოწერილი, სანოტარო წესით დამოწმებული 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებას, რადგან იგი ასახავს ორ მხარეს შორის მიმდინარე მოლაპარაკების პროცესს, მომზადებას მომავალში, გარკვეული პირობების შესრულების შემთხვევაში შესაძლო ხელშეკრულების გაფორმებაზე და, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, ვერ მიიჩნევა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებად, ნასყიდობის საგნის, როგორც ხელშეკრულების არსებითი პირობის, გამყიდველის საკუთრებაში არარსებობის გამო და აქედან გამომდინარე არ წარმოშობს ვალდებულებას.

34.6. საკასაციო სასამართლო იმასაც აღნიშნავს, რომ სამართლებრივად არ არის შეფასებული საქმეში მოთავსებული 2011 წლის 28 დეკემბრის მრავალმხრივი შეთანხმება, რომელიც 21 პირს შორის სასამართლო წესით მორიგებას დაედო საფუძვლად; აღნიშნული მორიგება გაფორმებულია სულ სხვა პირებს შორის: მოსარჩლეებს, მოპასუხეებს (რომელთა შორის არიან პირველი მოპასუხე – ბ. პ-ი; პირველი გამყიდველი – რ. ბ-ი, რომელსაც წარმოადგენს გ. მ-ე ანუ განსახილველი დავის თავდაპირველი მოსარჩლე; მეორე გამყიდველი – ვ. ჟ-ა, რომელსაც წარმოადგენს ბ. პ-ი, ანუ განსახილველი დავის პირველი მოპასუხე /იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი და მეოთხე პუნქტები/) და დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირებს შორის, რომელთა შორისაა ამ გადაწყვეტილების 8.5 ქვეპუნქტში დასახელებული მესამე მყიდველი და მოპასუხე – მ. კ-ე;

35. სანოტარო წესით დამოწმებული 2011 წლის 28 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-12 მუხლი ადგენს პირველი მოპასუხისა (ბ. პ-ის) და მეორე გამყიდველის (ვ. ჟ-ას) უფლებების შესახებ მხარეთა შეთანხმებას, ხოლო მე-13 მუხლში, რომელიც პირველი გამყიდველის (რ. ბ-ის) უფლებას ეხება, აღნიშნულია, რომ „ვინაიდან ბ. პ-მა რ. ბ-ს გადაუხადა 50 000, 00 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რ. ბ-ის მიერ მისაღები ფართი: 100,00 კვმ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №

0...) აღირიცხება ბ. პ-ის საკუთრებად“.

36. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო ისე მსჯელობს 2011 წლის 28 დეკემბრის მრავალმხრივ შეთანხმებაზე და მის სამართლებრივ შედეგებზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების 15.16, 15.16.1, 15.16.2, 15.16.3, 15.17, 15.17.1 ქვეპუნქტები), რომ სამართლებრივად არ აფასებს ამ მრავალმხრივი შეთანხმების შინაარსს, კერძოდ, იმ გარემოებას, თუ რამდენად არის შესაძლებელი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებად იქნეს მიჩნეული თავდაპირველი მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის 23.12.2011 წელს ხელმოწერილი ორმხრივი შეთანხმება იმ ფაქტობრივი წინაპირობებით, რაც მისი ხელმოწერის დროისათვის არ დამდგარა და რეალურად ხუთი დღის შემდეგ (28.12.2011წ.) მოეწერა ხელი სხვა მრავალმხრივ შეთანხმებას, სადაც პირველი მოპასუხე (ბ. პ-ი) სასამართლოში მიმდინარე სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მოპასუხე მხარეა, ხოლო თავდაპირველი მოსარჩელე (გ. მ-ე) პირველი გამყიდველის (რ. ბ-ის) წარმომადგენელია, რომელიც მეორე გამყიდველთან (ვ. ყ-ასთან) ერთად მოპასუხეა იმ დავაში, რომელზედაც მორიგება შედგა; თავდაპირველმა მოსარჩელემ, როგორც პირველი გამყიდველის (რ. ბ-ის წარმომადგენელმა) ბ. პ-ისაგან (პირველი მოპასუხისაგან), მიიღო 50 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი (იხ. ამ გადაწყვეტილების 39-ე მუხლი).

37. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ წინარე ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, თავდაპირველ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს ხელმოწერილი და შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულებად სახელდებული შეთანხმება არ არის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და, შესაბამისად, იგი ვერ წარმოშობდა პირველი მოპასუხის, როგორც გამყიდველის ვალდებულებას, დაედო ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება თავდაპირველი მოსარჩელისათვის, როგორც მყიდველისათვის. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით: „წინარე ხელშეკრულება, სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, წარმოშობს ძირითადი ხელშეკრულების დადების და არა ძირითადი ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესრულების ვალდებულებას“ (იხ. სუსგ №ას-376-360-2016, 17.02.2017).

38. თავდაპირველმა მოსარჩელემ პირველი მოპასუხის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელით მოითხოვა ზიანის ანაზღაურების სახით 462 480 აშშ დოლარის დაკისრება იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ამ უკანასკნელმა 23.12.2011წ. ხელმოწერილი შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულების მე-

4 მუხლის პირველი პუნქტი დაარღვია (იხ. ამ გადაწყვეტილების 9.1.1-9.2.2 ქვეპუნქტები) და განზრახ გადააფორმა უძრავი ქონება სხვა პირებზე.

39. იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის 2011 წლის 23 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს არა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებას, არამედ – ხელშეკრულების მომზადებას, რომელიც შესაძლებელია რამდენიმე ეტაპისაგანაც კი შედგებოდეს და არაერთხელ დაზუსტდეს მისი დათქმები და პირობები, მხარეთა შორის არ წარმოშობილა რაიმე სახის ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის შეუსრულებლობამაც ზიანი მიაყენა თავდაპირველ მოსარჩელეს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების მომზადების სტადიაზე წარმოშობილი პასუხისმგებლობა შეიძლება გამოიხატოს მხოლოდ ზიანის (განუული ხარჯების) ანაზღაურების დავალდებულებაში, რაც შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურებას საჭიროებს.

40. ასევე დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი პირველ და მეორე მოპასუხეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1-8.4 ქვეპუნქტები). საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს: „პალატა განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამარ-



თლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-664-635-2016, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: №ას 916-857-2017, 12.09.2017წ; №ას-302-285-17, 16.06.2017წ; №ას-244-232-2017, 19.05.2017წ; №ას-937-887-2015, 10.11.2015წ; №ას-17-14-2015, 01.07.2015წ; №ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ; №ას-869-819-2015, 11.12.2015წ; №ას-773-730-2015, 08.09.2005წ; №ას-181-174-2016, 06.05.2016წ; №ას-1025-967-2015, 23.12.2015წ; №ას-323-308, 2016, 03.06.2016წ; №ას-407-390-2016, 10.06.2016წ; №ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).

40.1. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის სახეებად დაყოფას (მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი) პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია და უზრუნველყოფს პირის კანონით დაცული უფლებისა და ინტერესების სასამართლო წესით დაცვას. როგორც წესი, მოსარჩელის ინტერესი განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას უკავშირდება (მაგ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ქონების დაბრუნება, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება და ა.შ), რომელიც მხოლოდ მიკუთვნებითი სარჩელით მიიღწევა და ასეთ შემთხვევაში, აღიარებითი სარჩელის აღძვრა დაუშვებელია, რადგანაც, მართლმსაჯულების განხორციელებისას საპროცესო ეკონომიის პრინციპიდან გამომდინარე, დარღვეული უფლების აღდგენასა და სამართლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას პირმა ერთი და არა რამდენიმე სარჩელის აღძვრის გზით უნდა მიაღწიოს, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებას მოსარჩელისათვის მისთვის სასარგებლო შედეგი უნდა მოჰქონდეს და მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრის საჭიროება აღარ უნდა არსებობდეს. სსსკ-ის 180-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარეობს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განსაზღვრელი შემდეგი კრიტერიუმები: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილებით სრულად გარკვეული შედეგი უნდა მიიღებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მო-

სარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირ-  
ღვევა (შდრ. სუსგ №ას-838-802-2014, 19.03.2015წ.).

41. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი მოპასუ-  
ხის საკასაციო პრეტენზიებს მის სასარგებლოდ თავდაპირვე-  
ლი მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლა-  
რის დაკისრების თაობაზე და წინამდებარე გადაწყვეტილების  
34-ე პუნქტსა და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილე-  
ბის მოტივაციაზე მიუთითებს (იხ. 15.27-15.28 ქვეპუნქტები),  
შესაბამისად, ამ ნაწილში უცვლელად რჩება სააპელაციო სასა-  
მართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გა-  
დაწყვეტილება.

42. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის განაწილების საკით-  
ხი ასახულია წინამდებარე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო  
ნაწილში.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს  
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე და 199<sup>1</sup>-ე მუხლებით  
და

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ბ. პ-ისა და გ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს  
ნაწილობრივ;

2. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამარ-  
თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ოქტომბრის  
გადაწყვეტილება, კერძოდ, მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-3,  
მე-4, მე-6 (რომელიც რიგითობით გასაჩივრებული გადაწყვეტი-  
ლების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტია) პუნქტები, მე-10  
პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი (უსწორობის გასწორების შესახებ თბი-  
ლისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალა-  
ტის 2016 წლის 10 იანვრის განჩინების გათვალისწინებით), მე-  
12, მე-14, მე-15, მე-16 პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებული იქ-  
ნეს ახალი გადაწყვეტილება:

2.1. გ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2.2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქა-  
ლაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 24 მაისის განჩინება, რომ-  
ლითაც ყადაღა დაედო ბ. პ-ის (პ/ნ ...) საკუთრებაში არსებულ  
უძრავ ქონებას: თბილისი, ჭ-ის (ყოფ. ბ-ის) № 6, სართული 2,  
ბინა №6, 80.00 კვმ, საკადასტრო კოდი 0....;

2.3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქა-

ლაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 მაისის განჩინება, რომლითაც ყადაღა დაედო გ. გ-ის (პ/ნ 0.-) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას: ა) თბილისი, ჭ-ის (ყოფილი ბ-ის) №6, კომერციული ფართი №2, სართული 1, 80.40 კვ.მ საკადასტრო კოდი: 0...-.; ბ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფილი ბ-ის) №6, სართული 3, ბინა №10, 104.20 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 0...-.; გ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფილი ბ-ის) №6, სართული №6, ბინა №18ა, 141.20 კვ.მ., საკადასტრო კოდი 0...-ა; დ) თბილისი, ჭ-ის (ყოფილი ბ-ის) №6, სართული №8, ბინა №20, 132.60 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0...-.;

3. დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, დარჩეს უცვლელად;

4. გ. მ-ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით, გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის – 5 000 ლარის გადახდა;

5. გ. მ-ეს ბ. პ-ისა და გ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის – 6 000 ლარის გადახდა;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## **პალის არსებობის აღიარება**

### **გადანყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ას-938-900-2014

30 ოქტომბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: პ. ქათამაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ბ. ალავიძე,  
ზ. ძლიერიშვილი**

**დავის საგანი:** ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა, თანხის დაკისრება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

1. ქ. თბილისში, ს-ში, დ-ის ქ.№...-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა (შემდგენი უძრავი ქონება) 1995-2003 წლებში თანაბარი

წილობრივი მონაწილეობით ააშენეს რ. გ-ემ (შემდეგში მოსარჩელემ ან კრედიტორმა) და მისმა ძმამ – ვ. ი-მა (შემდეგში პირველმა მოპასუხემ ან პირველმა კასატორმა).

2. ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით, უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ი. გ-ისა (შემდეგში მოსარჩელის დედის, მეორე მოპასუხის, მეორე კასატორის ან მოვალისა) და ლ. გ-ის (შემდეგში მოსარჩელის დის) თანასაკუთრებაში.

3. 25.10.2007 წელს, ერთი მხრივ, მოსარჩელესა და, მეორე მხრივ, მოსარჩელის დედასა და დას შორის დაიდო „ხელშეკრულება ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ“. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელის დედამ და დამ აღიარეს, რომ მათ სახელზე საჯარო რეესტრში აღრიცხული უძრავი ქონების ფაქტობრივი მესაკუთრეები იყვნენ მოსარჩელე და პირველი მოპასუხე, კერძოდ, მოსარჩელის დედის სახელზე საჯარო რეესტრში აღრიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის ფაქტობრივი მესაკუთრე იყო მოსარჩელე, ხოლო მოსარჩელის დის სახელზე საჯარო რეესტრში აღრიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრე კი – პირველი მოპასუხე. ამავე ხელშეკრულებით, მოსარჩელის დედამ იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელის პირველი მოთხოვნისთანავე, ამ უკანასკნელის სახელზე აღრიცხავდა უძრავი ქონების 1/2 ნაწილს (50%-ს) ან, ამ ქონების სანაცვლოდ, მოსარჩელეს გადაუხდიდა მის საბაზრო ღირებულებას.

4. 17.03.2010 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის დამ თავის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი საკუთრებაში გადასცა პირველ მოპასუხეს.

5. 27.04.2010 წლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის დედამ მის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი აჩუქა პირველ მოპასუხეს.

6. ზემოხსენებული ნასყიდობისა და ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე პირველი მოპასუხე საჯარო რეესტრში აღრიცხა მთლიანი უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

7. დამოუკიდებელი ექსპერტის საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის 2010 წლის 18 ნოემბრის დასკვნის მიხედვით, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 980 000 აშშ დოლარს.

8. მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა: პირველი და მეორე მოპასუხისათვის, მოსარჩელის სასარგებლოდ, 490 000 აშშ დოლარის სოლიდარულად დაკისრება, ასევე, 27.04.2010 წლის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

და ამ ხელშეკრულებით გაჩუქებული ქონების მეორე მოპასუხის სახელზე აღრიცხვა.

9. მოსარჩელის განმარტებით, მეორე მოპასუხემ არ შეასრულა 27.10.2010 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ, მოსარჩელეს საკუთრებაში არ გადასცა უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი, ამიტომ, ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, იგი ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის გადაეხადა უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის საბაზრო ღირებულება, რაც, დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, შეადგენდა 490 000 აშშ დოლარს. მოსარჩელის განმარტებით, 27.04.2010 წლის ჩუქების ხელშეკრულება დადებული იყო მოსარჩენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა, კერძოდ, მითითებული ხელშეკრულება დაიდო იმ მიზნით, რომ მეორე მოპასუხეს თავი აერიდებინა 27.10.2010 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისაგან, შესაბამისად, სადავო გარიგება ბათილი იყო და გაჩუქებული ქონება კვლავ მეორე მოპასუხის სახელზე უნდა აღრიცხულიყო, ვინაიდან ეს ქონება მეორე მოპასუხის ვალდებულების შესრულების ერთადერთ საშუალებას წარმოადგენდა.

10. მოპასუხებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მათ მოსარჩელისათვის ზიანი არ მიუყენებიათ, შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო ამ უკანასკნელის მოთხოვნა მოპასუხეებისათვის 490 000 აშშ დოლარის სოლიდარულად დაკისრების თაობაზე. მოპასუხეების განმარტებით, უსაფუძვლო იყო, ასევე, ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნაც, ვინაიდან ეს ხელშეკრულება არ დადებულია მოსარჩენებლად და, ამასთან, მოსარჩელეს სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ არ გააჩნდა იურიდიული ინტერესი.

11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით:

- სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;
- ბათილად იქნა ცნობილი 27.04.2010 წლის ჩუქების ხელშეკრულება და მეორე მოპასუხის საკუთრებაში აღრიცხვა სადავო ქონება;
- მეორე მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაეკისრა 490 000 აშშ დოლარის გადახდა;
- სარჩელი პირველი მოპასუხისათვის, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

12. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა წინამდე-

ბარე განჩინების 1-7 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, კერძოდ, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მეორე მოპასუხემ არ შეასრულა 27.10.2010 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ, მოსარჩელეს საკუთრებაში არ გადასცა უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი, ამიტომ, ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, იგი ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის გადაეხადა უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის საბაზრო ღირებულება, რაც, დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, შეადგენდა 490 000 აშშ დოლარს. სასამართლომ მიიჩნია, ასევე, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება მოსაჩვენებლად დადებულ გარიგებას წარმოადგენდა და, შესაბამისად, ბათილი იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში სსკ-ის) 56.1 მუხლის საფუძველზე. სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო გარიგების დადებით მეორე მოპასუხეს სურდა, თავი აერიდებინა ვალის აღიარების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოსალოდნელი პასუხისმგებლობისაგან, შესაბამისად, ეს გარიგება დაიდო იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებისას, იხელმძღვანელა სსკ-ის 56.1, 976-ე, 316.1, 317-ე, 361.2, 992-ე, 412-ე, 463-ე-464-ე მუხლებით.

13. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ. მოსარჩელემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო მოპასუხეებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ივლისის გადაწყვეტილებით:

- მოპასუხეების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა;
- მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა;
- გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სახელმწიფო ბაჟის განაწილების ნაწილში (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი, მეოთხე და მეხუთე პუნქტები) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;
- პირველ მოპასუხეს, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად დაეკისრა 490 000 აშშ დოლარის გადახდა მოსარჩე-

ლის სასარგებლოდ;

– დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

15. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და სამართლებრივ დასკვნებს იმ ნაწილში, რომელშიც სარჩელი დაკმაყოფილდა, კერძოდ, პალატის მოსაზრებით, სარჩელი ეფუძნებოდა 25.10.2007 წლის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მეორე მოპასუხემ არ შეასრულა 25.10.2007 წლის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რითაც ზიანი მიადგა მოსარჩელეს, კერძოდ, ამ უკანასკნელმა საკუთრებაში ვერ მიიღო სადავო უძრავი ქონება. რაც შეეხებოდა ზიანის ოდენობას, პალატის მითითებით, იგი მხარეებმა თვითონ განსაზღვრეს ზემოხსენებული ხელშეკრულებით, კერძოდ, ზიანი შეადგენდა დავის წარმოშობის დროისათვის სადავო ფართის საბაზრო ღირებულებას. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზიანის ოდენობის განსაზღვრის ნაწილში მოსარჩელემ შეძლო მისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება, კერძოდ, სასამართლოს წარუდგინა დამოუკიდებელი ექსპერტის 18.11.2010 წლის დასკვნა, რომლის მიხედვით, სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 980 000 აშშ დოლარს. პალატის მოსაზრებით, სწორედ ამ თანხის ნახევარი – 490 000 აშშ დოლარი მეორე მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, სსკ-ის 394-ე მუხლის საფუძველზე უნდა დაჰკისრებოდა.

16. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სა-  
მოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგენილი სსსკ-ის) 180-ე მუხ-  
ლზე და მიიჩნია, რომ აღიარებითი სარჩელის მიმართ მოსარჩე-  
ლეს გააჩნდა ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, კერძოდ, ეს ინ-  
ტერესი უკავშირდებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე მეორე მო-  
პასუხის საკუთრების უფლების აღდგენას, რის შედეგადაც ამ  
უკანასკნელს სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებული  
ფულადი ვალდებულების შესრულების საშუალება მიეცემოდა.  
სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ჩუქების ხელ-  
შეკრულება სსკ-ის 56.1 მუხლით გათვალისწინებულ მოჩვენე-  
ბით გარიგებას წარმოადგენდა, ვინაიდან იგი დადებული იყო იმ  
მიზნით, რომ მეორე მოპასუხეს თავი აერიდებინა მოსარჩელის  
მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისათვის. ეს დას-  
კვნა სააპელაციო სასამართლომ შემდეგი ფაქტობრივი გარე-  
მოებების შეფასების შედეგად გამოიტანა: სადავო გარიგების



მხარეები იყვნენ დედა-შვილი; პირველი მოპასუხე მოსარჩელესთან ერთად მონაწილეობდა უძრავი ქონების მშენებლობაში; მოსარჩელეს დედასთან ჰქონდა დაძაბული ურთიერთობა; მოსარჩელის დედას ეკისრა ვალდებულება მოსარჩელის მიმართ უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; პირველი მოპასუხისათვის, სადავო ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას, ცნობილი იყო ზემოხსენებული ვალდებულების შესახებ. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა და მიიჩნია, რომ არსებობდა სადავო ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ამ ხელშეკრულებით გაჩუქებული ქონების მეორე მოპასუხის საკუთრებაში დაბრუნების საფუძველი.

17. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი იყო პირველი მოპასუხისათვის მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი თანხის სოლიდარულად დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში, კერძოდ, პალატამ მიიჩნია, რომ სსკ-ის 998-ე მუხლის საფუძველზე, 490 000 აშშ დოლარის გადახდა უნდა დაჰკისრებოდა პირველ მოპასუხეს, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად, ვინაიდან პირველმა მოპასუხემ, სადავო ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას, იცოდა გაჩუქებულ ქონებაზე მეორე მოპასუხის ვალდებულების არსებობის შესახებ და, მიუხედავად ამისა, მაინც მიიღო საჩუქარი (უძრავი ქონება), რითაც ხელი შეუწყო მოსარჩელეს ზიანის მიყენებაში.

18. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა. საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

– სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა 25.10.2007 წლის ხელშეკრულება და არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მეორე მოპასუხემ დაარღვია 25.10.2007 წლის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და ამით მოსარჩელეს ზიანი მიაყენა. ხელშეკრულების მიხედვით, მეორე მოპასუხეს მოსარჩელისათვის საკუთრებაში უნდა გადაეცა უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი ან ამ ქონების საბაზრო ღირებულება გადაეხადა მისთვის. აქედან გამომდინარე, არსებობდა ალტერნატიული ვალდებულებები და, ვინაიდან მოვალემ ერთ-ერთი ვალდებულება არ შეასრულა, მოსარჩელეს წარმოემვა მეორე ვალდებულების (უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების გადახდის ვალდებულების) შესრულების მოთხოვნის უფლება. კასატორის მოსაზრებით, 25.10.2007 წლის ვალის აღიარების ხელშეკრულების სხვაგვარი ინტერპრეტაცია შეუძლებელია.

ბელია;

– სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენებაში მეორე მოპასუხეს პირველმა მოპასუხემაც შეწყობა ხელი. მოცემულ შემთხვევაში, ზიანის არსებობაზე საუბარი შეუძლებელია, ვინაიდან, როდესაც არსებობს ალტერნატიული ვალდებულებანი, მოვალეს შეუძლია ერთ-ერთი ვალდებულების შესრულებით დააკმაყოფილოს კრედიტორი;

– სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა, თუ რატომ გამოიყენა სსკ-ის 998-ე მუხლი იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მოთხოვნა პირველი მოპასუხის მიმართ შესაძლებელია გამომდინარეობდეს დელიქტური ურთიერთობიდან, ხოლო მეორე მოპასუხის მიმართ კი, სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან;

– სასამართლოს არ უნდა გაეზიარებინა ექსპერტიზის დასკვნა მასში გადმოცემული წინააღმდეგობრივი მსჯელობების გამო;

– სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია მოსაჩვენებლად.

19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული მოპასუხეთა საკასაციო საჩივარი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო ამავე სასამართლოს 2015 წლის 4 მაისის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი მოპასუხეთა საკასაციო საჩივარი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

20. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

21. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამონიშნავს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

22. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები (იხ. წინამდებარე განჩინების 1-7 პუნქტები), რომელთა მიმართ კასატორს დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

23. მოსარჩელე თავის მოთხოვნას აფუძნებს 25.10.2007 წლის ხელშეკრულებაზე, შესაბამისად, უპირველესად, უნდა შეფასდეს, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა მხარეთა შორის მითითებული ხელშეკრულებით.

24. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, 25.10.2007 წლის ხელშეკრულება, მისი შინაარსის გათვალისწინებით, სსკ-ის 341-ე მუხლით გათვალისწინებულ ვალის არსებობის აღიარების ხელშეკრულებად უნდა მივიჩნიოთ. მითითებული ნორმის მიხედვით, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება) აუცილებელია წერილობითი აღიარება. თუ სხვა ფორმის გათვალისწინებული იმ ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობისათვის, რომლის არსებობაც აღიარებულ იქნა, მაშინ აღიარებაც მოითხოვს ამ ფორმას.

25. საკასაციო სასამართლომ სხვადასხვა საქმეში არაერთხელ განმარტა, რომ ზემოხსენებული ნორმით გათვალისწინებული ვალის არსებობის აღიარება ახალ მოთხოვნას ქმნის ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან დამოუკიდებლად. ვალის არსებობის აღიარება, ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობის სადავოობის შემთხვევაშიც, შესრულების ვალდებულებას წარმოშობს და კრედიტორს მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს. ამასთან, ვალის აღიარება იმით განსხვავდება ნებისმიერი სხვა ფორმით გათვალისწინებული მოთხოვნის აღიარებისაგან, რომ იგი ახალი ხელშეკრულებაა და არა სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში ნების გამოვლენა. ვალის არსებობის აღიარება არის ცალმხრივი და აბსტრაქტული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ერთი მხარე მეორე მხარის სასარგებლოდ, დამოუკიდებლად კისრულობს გარკვეული მოქმედებების შესრულებას. ვალის არსებობის აღიარება მხოლოდ მაშინ არსებობს, თუ იგი დამოუკიდებელია ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან და ახალ, დამოუკიდებელ მოთხოვნას წარმოშობს (იხ. სუსგ №ას-839-890-2011, 08.11.2011წ.; სუსგ №ას-413-391-2012, 25.09.2012წ.).

26. განსახილველ შემთხვევაში, 25.10.2007 წლის „ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ“ ხელშეკრულებით, მეორე მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარ-

ჩელის პირველი მოთხოვნისთანავე ამ უკანასკნელის სახელზე აღრიცხავდა თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (ქ. თბილისში, ს-ში, დ-ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილს (50%-ს)) ან, ამ ქონების სანაცვლოდ, მოსარჩელეს გადაუხდინა საბაზრო ღირებულება. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მითითებული ხელშეკრულება არის ახალი, აბსტრაქტული ხელშეკრულება, რომელიც წარმოშობს შესრულების ვალდებულებას და მოსარჩელეს (კრედიტორს) ანიჭებს მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, ასევე, რომ 25.10.2007 წლის ხელშეკრულება პასუხობს უძრავი ნივთის გასხვისებისათვის კანონით დადგენილ წერილობით ფორმას (სსკ-ის 323-ე მუხლი).

27. სსკ-ის 374-ე მუხლის მიხედვით, თუ რამდენიმე ვალდებულებიდან უნდა შესრულდეს ერთ-ერთი (ალტერნატიული ვალდებულებანი), არჩევის უფლება აქვს მოვალეს, თუკი ხელშეკრულებიდან, კანონიდან ან ვალდებულების არსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

28. ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ალტერნატიულ ვალდებულებებში ერთი შესრულების გვერდით არსებობს მეორე ალტერნატიული შესრულება, რომელთაგან რეალურად შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ერთ-ერთი. ის თუ, რომელი საგნით შესრულდება ვალდებულება, დამოკიდებულია ხელშეკრულების მხარის (მოვალის ან კრედიტორის) არჩევანზე. ზემოხსენებული ნორმის მიხედვით, მოვალეს არჩევის უფლება მხოლოდ მაშინ აქვს, თუ ხელშეკრულებიდან, კანონიდან ან ვალდებულების არსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამდენად, არჩევანის უფლება ან მოვალეს ეკუთვნის, ანდა კრედიტორს.

29. განსახილველ შემთხვევაში, 25.10.2007 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ალტერნატიული ვალდებულებანი, კერძოდ, მეორე მოპასუხე (მოვალე) ვალდებულია, მოსარჩელეს (კრედიტორს) საკუთრებაში გადასცეს უძრავი ქონება ან გადაუხადოს ამ ქონების საბაზრო ღირებულება. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ ალტერნატიული ვალდებულებებიდან შესრულების არჩევის უფლება ეკუთვნის კრედიტორს, ვინაიდან სწორედ მისი პირველი მოთხოვნის შემთხვევაში წარმოეშობოდა მოვალეს ერთ-ერთის შესრულების ვალდებულება. თუნდაც მივიჩნიოთ, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არჩევის უფლება ეკუთვნის მოვალეს, ამ უკანასკნელმა ფაქტობრივად აიძვინა ვალდებულების შესრულება უძრავი ქონების საბაზრო ღირე-

ბულების გადახდით, ვინაიდან თავად უძრავი ქონება გაასხვი-  
სა მესამე პირზე. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მივიჩნევთ, რომ შეს-  
რულების (უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცე-  
მის) შეუძლებლობა დადგა მოვალის ბრალით, ამ უკანასკნელმა  
ვალდებულება უნდა შეასრულოს დარჩენილი საგნით – უძრავი  
ქონების საბაზრო ღირებულების გადახდით (სსკ-ის 375-ე მუხ-  
ლი). და ბოლოს, თუ მოვალე, რომელსაც აქვს არჩევის უფლება,  
არ იყენებს მას, მაშინ კრედიტორი უფლებამოსილია, თავად გა-  
მოიყენოს ეს უფლება და მოითხოვოს ამა თუ იმ მოქმედების  
შესრულება.

30. მოცემულ შემთხვევაში, კრედიტორი მოითხოვს  
25.10.2007 წლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აღ-  
ტერნატიული ვალდებულებებიდან ერთ-ერთის შესრულებას,  
კერძოდ, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გადახდას.  
აღსანიშნავია, რომ კასატორი (მოვალე) თავადაც მიიჩნევს, რომ  
მის მიერ უძრავი ქონების მესამე პირზე გასხვისების გამო, კრე-  
დიტორს სწორედ ალტერნატიული ვალდებულების შესრულე-  
ბის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა და არა ხელშეკრულების  
დარღვევით გამოწვეული ზიანისა, როგორც ეს გასაჩივრებულ  
გადანწყვეტილებამია მითითებული.

31. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის პრეტენზი-  
ას იმის შესახებ, რომ, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების  
შეფასებისას, სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა გაეზიარე-  
ბინა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა.  
საკასაციო პალატა, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ  
გარემოებას, რომ სსსკ-ის 102.1 და 103.1 მუხლების შესაბამი-  
სად, მოსარჩელე ვალდებული იყო, დაემტკიცებინა, თუ რას შე-  
ადგენდა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება. სადავო გა-  
რემოების დასადასტურებლად, მოსარჩელემ სასამართლოს  
წარმოუდგინა დასაშვები მტკიცებულება – დამოუკიდებელი ექ-  
სპერტის საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის  
2010 წლის 18 ნოემბრის დასკვნა, რომლითაც ირკვევა უძრავი  
ქონების საბაზრო ღირებულება. მოპასუხე არ ეთანხმება რა ექ-  
სპერტის დასკვნაში მითითებულ ფასს, მხოლოდ თავისი ახსნა-  
განმარტებით ცდილობს გააქარწყლოს დასკვნაში მითითებუ-  
ლი გარემოებები, რაც, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, შე-  
საძლებელია, განხორციელდეს სხვა ექსპერტის დასკვნით და  
არა ამ დასკვნის სიტყვიერი გაკრიტიკებით.

32. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა  
მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად დატო-  
ვა უცვლელად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვე-

ტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მეორე მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაეკისრა 490 000 აშშ დოლარის გადახდა (პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეხუთე პუნქტი). მართალია, საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ დასაბუთებას, მაგრამ, პალატა მიიჩნევს, რომ გადაწყვეტილება ამ ნაწილში არსებითად სწორია და მხოლოდ ის გარემოება, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას, ვერ გახდება ამ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი (სსსკ-ის 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

33. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების პრეტენზიას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილის დაუსაბუთებლობის თაობაზე, რომლითაც, სსკ-ის 56.1 მუხლის საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ჩუქების ხელშეკრულება და გაჩუქებული ქონება დაუბრუნდა თავდაპირველ მესაკუთრეს. პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ განვითარებულ მსჯელობას, რაც მოცემულია წინამდებარე განჩინების მე-16 პუნქტში და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის დასკვნები ამ ნაწილში არ ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას (იხ. სუსგ №ას-643-611-2013, 19.06.2015წ.; სუსგ №ას-490-464-2015, 27.10.2015 ).

34. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია და გაუქმებას ექვემდებარება გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც კრედიტორის სარჩელი დაკმაყოფილდა და პირველ მოპასუხეს, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად დაეკისრა 490 000 აშშ დოლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი თანხა პირველ მოპასუხეს მეორე მოპასუხესთან ერთად, სსკ-ის 998-ე მუხლის საფუძველზე, სოლიდარულად უნდა დაჰკისრებოდა, რასაც საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს. პალატის მოსაზრებით, უპირველესად, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, რომ მეორე მოპასუხის მიმართ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 341-ე მუხლი და არა ამავე კოდექსის 992-ე მუხლი, შესაბამისად, ვინაიდან მეორე მოპასუხის სამოქალაქოსამართლებრივი პასუხისმგებლობის საფუძველია სახელშეკრულებო და არა დელიქტური ვალდებულება, შეუძლებელია პირველ მოპასუხეს, სსკ-ის 998-ე მუხლის საფუძველზე, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად დაეკისროს სარჩელით მოთხოვნილი თანხის გადახდა. მითითებული ნორმა ადგენს იმ პირთა სოლიდარულ პასუხისმგებლობას, რომლებიც არასახელ-

შეკრულებო ზიანის მიყენებაში ერთად მონაწილეობდნენ. მოცემულ შემთხვევაში, მეორე მოპასუხეს პასუხისმგებლობა დაეკისრა არა იმის გამო, რომ მან არასახელშეკრულებო ზიანი მიყენა მოსარჩელეს, არამედ იმის გამო, რომ 25.10.2007 წლის ხელშეკრულება მას ავალდებულებდა, შეესრულებინა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ალტერნატიული ვალდებულებებიდან ერთ-ერთი, შესაბამისად, სარჩელითაც ზემოხსენებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პირველადი მოთხოვნაა წამოყენებული. ცხადია, თუ მეორე მოპასუხის პასუხისმგებლობა მოსარჩელისათვის არასახელშეკრულებო ზიანის მიყენებას არ უკავშირდება, ვერც პირველი მოპასუხე იქნება არარსებული ზიანის მიყენებაში თანამონაწილე პირი და, სსკ-ის 998-ე მუხლის საფუძველზე, პასუხისმგებლობაც ვერ დაეკისრება.

35. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება პირველი მოპასუხისათვის, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში იურიდიულად დაუსაბუთებელია, რაც ამ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია (სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

36. სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

37. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე, კერძოდ, პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხეთა საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2, მე-3 (გარდა იმ ნაწილისა, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად), მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება სარჩელი პირველი მოპასუხისათვის, მეორე მოპასუხესთან ერთად, სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე. ამასთან, უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამარ-



თლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტი, მე-3 პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად და მე-8 პუნქტი.

38. სსსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის იმ მოთხოვნათა პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული ნესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შენაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

39. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ამიტომ მოპასუხეებს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად, უნდა დაეკისროთ 2000 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად. რაც შეეხება კასატორებს, მათი საკასაციო საჩივარი, ასევე, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. იმის გათვალისწინებით, რომ საკასაციო სასამართლოს 08.10.2014 წლის განჩინებით, სსსკ-ის 47-ე მუხლის საფუძველზე, კასატორები გათავისუფლდნენ საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსსკ-ის 55-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო საჩივარზე კასატორების მიერ გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის – 2000 ლარის (კასატორების მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილდა) გადახდა ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს კასატორების მოწინააღმდეგე მხარეს (მოსარჩელეს).

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3, 410-ე, 411-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ვ. ი-ისა და ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ივლისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2, მე-3 (გარდა იმ ნაწილისა, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად), მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;

3. რ. გ-ის სარჩელი ვ. ი-ისათვის, ი. გ-ესთან ერთად, სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

4. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტი, მე-3 პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად და მე-8 პუნქტი დარჩეს უცვლელად.

5. ვ. ი-სა და ი. გ-ეს რ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ 2000 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

6. რ. გ-ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 2000 ლარის გადახდა. სახელმწიფო ბაჟი განთავსებულ იქნეს შემდეგ ანგარიშზე: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...;

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

# პალის არსებობის აღიარება

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№სს-383-364-2015

27 მაისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ზ. ძლიერიშვილი,  
პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** ფულადი ვალდებულების შესრულება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი სა-  
ფუძვლები:**

1.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების  
სამინისტრომ (შემდგომში – მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხა-  
რე ან კრედიტორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში სს „ს-ის“  
(შემდგომში – მოპასუხე, აპელანტი, კასატორი ან მოვალე) მი-  
მართ ელექტროენერჯის ღირებულების – 2 238,99 ლარის და-  
კისრების მოთხოვნით.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ გარემოებებს: 2010 წლის 11  
მარტს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების  
სამსახურს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვი-  
თარების სამინისტროსა და სს „ე. XXI-ს“ გაკოტრების მმარ-  
თველს შორის „გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების შესა-  
ხებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის 12<sup>1</sup> პუნქტის შესა-  
ბამისად, გაფორმდა შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც სა-  
ქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინის-  
ტროს ნატურით გადაეცა აუქციონზე გაუსხვისებელი სამეურ-  
ვეო ქონება, მათ შორის, 2010 წლის 11 მარტის დებიტორული  
მოთხოვნა კომერციულ სუბიექტებთან 207 382 136 ლარი. მო-  
სარჩელემ 2013 წლის 5 აპრილს მოპასუხეს მიმართა წერილით,  
რომლითაც მოითხოვა სს „ე. XXI-ის“ მიმართ არსებული დავა-  
ლიანების – 2 238,99 ლარის დაფარვა (რომელიც წარმოშობი-  
ლია სს „ს-ის“ მიერ სს „ს-ის“ წყალტუბოს ფილიალისათვის  
მიწოდებული ელექტროენერჯის საფასურის გადაუხდელობის  
შედეგად). წერილის პასუხად მოვალემ კრედიტორს მოსთხო-

ვა არსებული დავალიანების გაქვითვა, რომელიც გამომდინარეობდა 2008 წელს სს „ე. XXI-ისათვის“ მოპასუხის სასარგებლოდ დაკისრებული თანხიდან, რაც არასწორია, რადგანაც მოსარჩელე არ წარმოადგენს სს „ე. XXI-ის“ უფლებამონაცვლეს (იხ. სარჩელი).

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხავი/შემაფერხებელი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ კრედიტორის წერილის პასუხად, მიუხედავად მოთხოვნის ხანდაზმულობისა, მოპასუხემ მოსარჩელეს, სამოქალაქო კოდექსის 442-ე-443-ე მუხლების შესაბამისად, აცნობა, რომ სასამართლოს 2007 წლის 17 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე სს „ე. XXI-ისათვის“ მოპასუხის სასარგებლოდ დაკისრებულ დავალიანებაში გაქვითა მოთხოვნა. სარჩელის აღძვრამდე მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია, ხოლო მოთხოვნათა გაქვითვის შედეგად ვალდებულება შეწყდა და არ არსებობს დავის საგანი. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხემ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ დავალიანება 2007 წლამდეა წარმოშობილი, ხოლო სარჩელი 2014 წელსაა აღძრული, რაც, სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მის ხანდაზმულობას ადასტურებს (იხ. შესაგებელი).

## **3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 2 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 2 238,99 ლარის გადახდა.

## **4. აპელანტის მოთხოვნა:**

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

## **5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

## **6. კასატორის მოთხოვნა:**

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა (იხ. საკასაციო საჩივარი).

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ კასატორის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

#### **1. გასაჩივრებული განჩინების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

1.1. საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს მიღებული მომსახურების (მოხმარებული ელექტროენერჯის) ღირებულების ანაზღაურების კანონიერება წარმოადგენს, რომელსაც მოპასუხე გამორიცხავს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გზით ვალდებულების შეწყვეტით, ასევე, სარჩელის ხანდაზმულობის გამო. სააპელაციო პალატამ მოთხოვნის გაქვითვის შესახებ მოპასუხის წერილობითი მიმართვა ფულადი ვალდებულების არსებობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნია და სწორედ მასზე დაყრდნობით არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინებით დადგენილია დავის გადანეციანებისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1.2.1. 2010 წლის 11 მარტის ხელშეკრულებისა და მიღებარჩევების აქტის საფუძველზე მოსარჩელეს გადაეცა სს „ე. XXI-ის“ დებიტორული მოთხოვნა 207 382 136 ლარის ოდენობით.

1.2.2. 2013 წლის 5 აპრილს მოსარჩელემ მოვალეს მიმართა 2 238,99 ლარის დავალიანების ანაზღაურების მოთხოვნით, დასახელებულ დოკუმენტს თან ერთვის აბონენტის ბარათი, რომელიც შეიცავს მოპასუხე საზოგადოების წყალტუბოს ფილიალისთვის მიწოდებული ელექტროენერჯის საფასურის ამსახველ მონაცემს.

1.2.3. მოსარჩელის მხრიდან მოვალის მიმართ წარდგენილი მოთხოვნა შედის სს „ე. XXI-ის“ მიერ სამინისტროსათვის დათმობილ მოთხოვნებში.

1.2.4. 2013 წლის 25 აპრილის წერილით მოვალემ მოსარჩელეს აცნობა, რომ იგი იყენებდა გაქვითვის უფლებას და სს „ე. XXI-ის“ მიმართ არსებულ ელექტროენერჯის დავალიანების თანხას გაქვითავდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 17 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადანეციანებით სს „ე. XXI-ისათვის“ სს „ს-ის“ სასარგებლოდ დაკისრებული 425 795,03 ლარის ანგარიშში. მითითებული გადანეციანების თანახმად, სს „ე. XXI-ს“ შპს

„ს-ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 413 393,03 ლარისა და სახელმწიფო ბაჟის – 12 402 ლარის გადახდა. გადანყევტილების აღსრულების მიზნით გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი.

1.2.5. მოსარჩელე არ წარმოადგენს სს „ე. XXI-ის“ იმგვარ უფლებამონაცვლეს, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გადადის მისი წინამორბედის ყველა უფლება-მოვალეობა (ზოგადი უფლებამონაცვლეობა), კერძოდ, მოსარჩელეს აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არც რაიმე ვალდებულება გადასცემია და არც არავითარი ვალდებულება მოპასუხის მიმართ არ გააჩნია.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება (სსსკ-ის 393-ე მუხლი).

1.4. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს მოთხოვნის გაქვითვის თაობაზე 2013 წლის 25 აპრილის წერილის ფულადი ვალდებულების არსებობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიჩნევის თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ სადავო დოკუმენტში გამოვლენილი ნება წარმოადგენდა სს „ე. XXI-ის“ დავალიანებაში მოპასუხის დავალიანების გაქვითვას და არა სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლით გათვალისწინებულ ვალის აღიარებას. საკასაციო საჩივრის თანახმად, მართალია, მოსარჩელე არ წარმოადგენდა სს „ე. XXI-ის“ უფლებამონაცვლეს, რის თაობაზეც მან სარჩელში მიუთითა და მოპასუხის წერილი ამ საფუძველით არ იქნა გაზიარებული, თუმცა, თავად ამ წერილის შინაარსიდან არ დგინდება ვალის აღიარებისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოვალე კრედიტორის წინაშე ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი მოქმედებით გაცნობიერებულად აღიარებდა მოთხოვნას.

1.5. საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს კასატორის არგუმენტებს და სადავო მტკიცებულების სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაციის მიზნით ყურადღებას გაამახვილებს ვალდებულების არსებობის აღიარების საკითხზე სამოქალაქო

კოდექსის 137-ე, 144-ე და 341-ე მუხლების კონტექსტში:

1.5.1. სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევათა რიცხვს მიეკუთვნება მოვალის იმგვარი ქმედება, როდესაც იგი (ვალდებული პირი) უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით, გარანტიის მიცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას. ნორმის წინაპირობათაგან პირველზე (გარკვეული შესრულების განხორციელების გზით ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა) საკასაციო პალატა არ შეჩერდება, რადგანაც, მისი არარსებობა სადავო არ არის, რაც შეეხება ვალდებულების სხვაგვარად აღიარების საკითხს, იგი შეფასებითი კატეგორიაა და კონკრეტულ შემთხვევაში გარემოებათა სრული ანალიზით უნდა დადგინდეს. მოვალის ასეთ ქმედებად – სხვაგვარ აღიარებად უნდა ჩაითვალოს მოვალის ისეთი ქმედება, რომელშიც აშკარად გამოკვეთილია პირის ნება ვალდებულების არსებობასთან მიმართებით (იხ. სუსგ №ას-330-733-06, 19 დეკემბერი, 2006 წელი). სამართლის თეორიაში გაბატონებული შეხედულების თანახმად, ერთმანეთისაგან განსხვავდება მარტივი, კაუზალური და აბსტრაქტული აღიარება. მათი საერთო ნიშანი ისაა, რომ ისინი ადასტურებენ/წარმოშობენ მოთხოვნის არსებობას, თუმცა, იურიდიული თვალსაზრისით გააჩნიათ განმასხვავებელი ნიშან-თვისებები. მარტივი აღიარება სახეზეა მაშინ, როდესაც მოვალე ცალმხრივად ადასტურებს არსებულ ვალდებულებით ურთიერთობას და გაცნობიერებულად გამოთქვამს მზაობას, შეასრულოს იგი (დაპირება). კაუზალური ვალის აღიარება ასევე მიმართულია არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის დადასტურებისაკენ და ბუნებრივია უნდა შეიცავდეს დაპირების ელემენტს, ამასთან იგი შეიძლება არ იყოს ცალმხრივი (მხარეთა ორმხრივი შეთანხმება არსებული ვალდებულების შესრულების დამატებით ვადაზე, სხვა შესრულების მიღებაზე და სხვა). როგორც მარტივი, ისე – კაუზალური აღიარება ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის კერძო შემთხვევას წარმოადგენს და შედეგად, ამავე კოდექსის 141-ე მუხლის ძალით, შეწყვეტამდე განვლილი დრო მხედველობაში არ მიიღება, არამედ, ვადა დაიწყება თავიდან. სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის მიზნებისათვის მოვალის აღიარება სამართლებრივი ძალის მატარებელი მხოლოდ იმ შემთხვევაშია, თუკი აღიარება ხანდაზმულობის ვადაში განხორციელდა, რადგანაც საფუძველს მოკლებული იქნება მსჯელობა იმაზე, რომ მოვალის იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედებას შედეგად მოჰყვეს უკვე გასული ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა. საინტერესოა ხანდაზმუ-



ლობის ვადის გასვლის შემდგომ ვალის მარტივ ან კაუზალურ აღიარებას გააჩნია თუ არა იურიდიული ძალა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამ საკითხის რეგულირებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნას სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომელიც ამავე მუხლის მე-2 ნაწილთან ერთობლიობაში განიმარტება, კერძოდ, 144.2 მუხლის თანახმად, თუკი მოვალე ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ შეასრულებს ვალდებულებას, იგი შესრულების დაბრუნების მოთხოვნის უფლებას კარგავს, ასეთ შემთხვევაში მისი შესაგებელი არ შეიძლება იყოს მათ შორის იმაზე მითითება, რომ შესრულების მომენტში არ იცოდა ხანდაზმულობის ვადის გასვლის ფაქტი, ანალოგიური ძალის მატარებელია მოვალის მიერ ვალდებულების აღიარება მოთხოვნის იძულებითი განხორციელების ვადის გასვლის შემდეგ, თუკი ეს აღიარება შეიცავს პირის გაცნობიერებულ ნებას, რომ იგი ვალდებულებას შეასრულებს. ეს რეგულაცია ვრცელდება ვალის როგორც მარტივ, ისე – კაუზალურ აღიარებაზე.

1.5.2. რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლს, უპირველესად უნდა აღინიშნოს ის, რომ თავად ამ ნორმით მონესრიგებული ვალის არსებობის აღიარება 137-ე და 144.3 მუხლებით გათვალისწინებული აღიარებისგან აბსტრაქტული ბუნებით განსხვავდება, იგი თავად წარმოადგენს ცალმხრივ გარიგებას და დამოუკიდებელ ვალდებულებას წარმოშობს. ვალის აღიარების ხელშეკრულება, ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობის სადავოობის შემთხვევაშიც შესრულების ვალდებულებას წარმოშობს და კრედიტორს მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს. საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის გაგებით ვალის არსებობის აღიარებასთან არ გვაქვს საქმე, როდესაც მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე ან ადასტურებენ მას, ან მხარეები არსებული ვალდებულების შესასრულებლად ახალი ვალდებულების შესრულებას კისრულობენ. ამდენად, იგი არ უნდა უკავშირდებოდეს ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულების მოთხოვნას (იხ. სუსგ №ას-392-371-2013, 8 ნოემბერი, 2013 წელი). ვალის აღიარების ხელშეკრულების დამოუკიდებელი ბუნება იმ კუთხითაც განსხვავდება ვალდებულები პირის სხვაგვარი აღიარებისაგან, რომ სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულება მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგაც ნამდვილია, რადგანაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, იგი ახალ, დამოუკიდებელ მოთხოვნას წარ-

მოშობს და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების მიმართ დამოუკიდებლად აითვლება ხანდაზმულობის ვადის დენა.

1.5.3. საქმეში წარმოდგენილი სადავო მტკიცებულების შესწავლით ირკვევა, რომ კრედიტორის მოთხოვნის პასუხად მოვალემ წერილობით გამოხატა ნება, სამოქალაქო კოდექსის 442-ე მუხლის შესაბამისად, წარდგენილი მოთხოვნის სს „XXI-ის“ მიმართ (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული) არსებულ მოთხოვნაში გაქვითვის თაობაზე. წერილში არ არის იმგვარი მითითება, რომელიც რაიმე ფორმით დადასტურებდა მოვალის მზაობას მოსარჩელის წინაშე განხორციელებინა შესრულება, ეს გარემოება ადასტურებს გასაჩივრებული განჩინების უმართებულობას ამ მტკიცებულების ვალდებულების აღიარებად მიჩნევის თაობაზე.

1.6. საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს მოპასუხის მიერ შესაგებელში გამოთქმულ შედავებას, რომელიც იმდენად არსებითი ხასიათისაა, რომ მოთხოვნის განხორციელებას აფერხებს, კერძოდ, შესაგებლის თანახმად, მოთხოვნა (დავალიანება) წარმოშობილია 2007 წლამდე, სარჩელი კი სასამართლოში აღძრულია 2014 წელს. დავალიანების წარმოშობის თარიღი მოსარჩელეს სადავო არ გაუხდია, უფრო მეტიც, მოვალისათვის გაგზავნილ წერილს ერთვის აბონენტის ბარათი, რომლის თანახმადაც, წერილითა და წინამდებარე სარჩელით მოთხოვნილი დავალიანება – 2 238,99 ლარი მოპასუხე საწარმოს წყალტუბოს ფილიალს წარმოეშვა 2007 წლის 7 ივნისს, ხოლო სასამართლოს სარეგისტრაციო შტამპზე სარჩელის წარდგენის თარიღად მითითებულია 2014 წლის 3 აპრილი.

1.7. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 1.2.1. პუნქტში მითითებულ გარემოებაზე და აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. მოხმობილი ნორმიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ მოსარჩელემ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში ჩაანაცვლა მოვალის ძველი კრედიტორი და თავად ვალდებულებას სხვა რაიმე ცვლილება არ მოჰყოლია. ეს გარემოება შეეხება მოთხოვნის წარმოშობისა და მის განხორციელების ფარგლებსაც. იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებით, რომ

დავალიანება წარდობის ხელშეკრულების ფარგლებშია წარმოშობილი, თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულობის საკითხის გადაწყვეტისას გამოყენებული უნდა იქნას სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი 3-წლიანი ვადა. როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, თავდაპირველი კრედიტორის მოთხოვნა (სკ-ის 130-ე მუხლი) წარმოიშვა 2007 წლის 7 ივნისს და ამოიწურა 2010 წლის 7 ივნისს. უდავოა ისიც, რომ სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია 2014 წლის 3 აპრილს.

1.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ უფლებამოსილია, თავად გადაწყვიტოს დავა, რამდენადაც უდავოა მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი, ხოლო სარჩელი წარდგენილია ამ დროიდან 3-წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ, რის თაობაზეც პრეტენზია სარჩელის წინააღმდეგ წარდგენილ შესაგებელშივე განაცხადა ვალდებულებმა პირმა. სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლიდან გამომდინარე კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

## **2. სასამართლო ხარჯები:**

2.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი-მესამე ნაწილების 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის საა-

პელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

2.2. საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე გადაწყვეტილების შესაბამისად, დაკმაყოფილდა რა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი სრულად, პალატა თვლის, რომ მოსარჩელეს კასატორის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრების გამო განუვლი საპროცესო ხარჯის – 450 (150+300) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „ს-ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 თებერვლის განჩინება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სარჩელი სს „ს-ის“ მიმართ ელექტროენერჯის ღირებულების – 2 238,99 ლარის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სს „ს-ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრების გამო გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450 (150+300) ლარის ანაზღაურება.
5. საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## 2. ხელშეკრულებიდან გასვლა და ვალდებულების დარღვევა

### ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შედეგები

#### განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-938-903-2016

5 მაისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ზ. ძლიერიშვილი,  
პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** თანხის დაკისრება (ძირითად სარჩელში), ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, თანხის დაკისრება (შეგებებულ სარჩელში)

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის/შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნა და სარჩელის/შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ (შემდგომში – მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე, აპელანტი, კასატორი, მეიჯარე ან მესაკუთრე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში სს „მ-ას“ (კრედიტორული მოთხოვნის ნაწილში უფლებამონაცვლე ჯ. ხ-ი, იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.12.2015წ. და 29.12.2015წ. განჩინებები, შემდგომში – მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე, მონინალმდეგე მხარე, მოიჯარე ან მოაღნაგე) მიმართ და მოითხოვა მისთვის 2011 წლის 20 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანების – 88 687,61 ლარის, ამავე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის გადახდის ვადის გადაცილების გამო, პირგასამტეხლოს – 16 519,66 ლარის, 2013 წლის 25 ნოემბრიდან ქირის გადახდის ვალდებულების სრულად შესრულებამდე ყოველდღიურად საიჯარო ქირის 0,1 %-ის, ამავე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის დარღვევისათვის პირგასამტეხლოს – 14 800 ლარის, ასევე, 2011 წლის 20 სექტემბრის აღნაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, აღნაგობის გადაუხდეელი საზღაურის – 56 977,4 ლარის,

ამ თანხის გადახდის ვადის გადაცილების გამო, პირგასამტეხლოს – 16 479,45 ლარის, 2013 წლის 25 ნოემბრიდან საზღაურის სრულად დაფარვამდე ყოველდღიურად გადაუხდელი თანხის 0,1%-ისა და ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის დარღვევისათვის პირგასამტეხლოს – 14 800 ლარის დაკისრება.

1.1.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 20 სექტემბრის №01-4/419 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოპასუხის განცხადება და პირდაპირი განკარგვის წესით, იჯარის უფლებით, 49 წლის ვადით გადაეცა 2457 კვ.მ (ს/კ №...) და 1300 კვ.მ (0.1.14.005.157) მიწის ნაკვეთები. ბრძანების თანახმად, იჯარის წლიური თანხა პირველ ქონებაზე განისაზღვრა 41 769 ლარით, ხოლო მეორე ქონებაზე – 35 100 ლარით. მოიჯარეს ქირა უნდა გადაეხადა წელიწადში ორჯერ (ექვს თვეში ერთხელ) თანაბარწილად. მოიჯარეს ასევე დაევალა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, მოეწყო ღია და დახურული აუზი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (2012 წლის 1 სექტემბრამდე, თუმცა, ეს ვადა შეიცვალა და საბოლოოდ ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო 2012 წლის 31 დეკემბრამდე). ხელშეკრულების 12.2 პუნქტით, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა ქირის 0,1%-ით, მაგრამ, არანაკლებ 1 ლარისა დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ამასთანავე, საიჯარო ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. პუნქტების დარღვევის გამო, მოპასუხეს ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით ვალდებულების დარღვევიდან მის გამოსწორებამდე. ხელშეკრულების 10.4. პუნქტით, საიჯარო პირობების შეუსრულებლობის განმეორებით გამოვლენის ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მეიჯარის მიერ მიიჩნევა საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. ქონების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდელი თანხა და არ აუნაზღაურდება განუხლები ნებისმიერი სხვა ხარჯი. მეიჯარე უფლებამოსილია, ასევე, მოითხოვოს ქონებისათვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის ან/და ზარალის ანაზღაურება. მოიჯარემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მას ერიცხება როგორც ქირის/სასყიდლის, ისე – პირგასამტეხლოს დავალიანება. სწორედ ამ საფუძვლით შეწყდა მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება. მოაღწაგემ ასევე დაარღვია №... მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რამაც გამოიწვია სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტა. ამასთან, მას

ერიცხება აღნაგობის საზღაური ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდისათვის და პირგასამტეხლო აღნაგობის უფლებით სარგებლობისათვის.

1.2. მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს თავდაპირველი მოსარჩელის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 20 სექტემბრის №01-4/419 ბრძანებაზე თანდართული იჯარის ხელშეკრულების 10.4 და 10.5 პუნქტების, 2011 წლის 20 სექტემბრის №01-4/420 ბრძანებაზე თანდართული აღნაგობის ხელშეკრულების 8.4 და 8.5 პუნქტების ბათილად ცნობა, შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხისათვის სადავო ხელშეკრულებების ფარგლებში უსასყიდლოდ გადაცემული საბაგიროს ღირებულების – 200 422,5 ევროს ეკვივალენტი ლარისა და საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მშენებლობისათვის განუყლი ხარჯის – 152 020,73 ლარის დაკისრება, ასევე, ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) ანაზღაურება (სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის 50 128,74 ლარის, ხოლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 4 177,39 ლარის ოდენობით).

1.2.1. შეგებებული სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 15 აგვისტოს დადგენილებით შეგებებული მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის კორექტირების მიზნით ამ უკანასკნელს დაევალა სს „მ-ას“ საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე ღია და დახურული აუზის მოწყობა; სს „თ-ისათვის“ 22 კვ.მ მიწის საკუთრებაში გადაცემა; იჯარისა და აღნაგობის უფლებით შეგებებულ მოსარჩელეს გადაეცა ორი მიწის ნაკვეთი (ს/კ№... და ს/კ№...) და დაევალა საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მოწყობა; ასევე დაევალა 250 000 აშშ დოლარის ღირებულების საბაგიროს შეძენა და ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა; სს „მ-ას“ საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე სიმბოლურ ფასად – 1 ლარად მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა აშენებულიყო 100-120 ნომრიანი სასტუმრო. ხსენებული დადგენილების საფუძველზე მოპასუხემ 2011 წლის 20 სექტემბერს გამოსცა ორი ბრძანება 2457 და 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთების სს „მ-ასათვის“ პირდაპირი განკარგვის წესით იჯარისა და აღნაგობის უფლებებით გადაცემის თაობაზე. ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 30 ოქტომბრის განკარგულებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2011 წლის 15 აგვისტოს დადგენილება გუდაურის ტერიტორიაზე მიწის სიმბოლურ ფასად გადაცემისა და სასტუმროს მშენებლობის ნაწილში. შეგებებულმა მოსარჩელემ



ამავე დადგენილებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ძირითადი ნაწილი შეასრულა, კერძოდ: ავსტრიული კომპანია „ს-ისაგან“ 200 422,50 ევროდ შეიძინა საბაგირო და საკუთრებაში გადასცა სახელმწიფოს; სს „თ-ს“ ასევე საკუთრებაში გადასცა 22 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აღნაგობისა და იჯარის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე მოაწყო საზოგადოებრივი კვების ობიექტი და ინვესტირებულ იქნა 152 020,73 ლარი; მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად, დაიწყო ღია და დახურული საცურაო აუზის მშენებლობა. 2013 წლის 25 ნოემბრის ბრძანებებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ შეწყვიტა იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებები და მასვე საკუთრებაში დარჩა, როგორც საბაგირო მოწყობილობა, ისე – საზოგადოებრივი კვების ობიექტი. შეგებებული სარჩელის თანახმად, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების სადავო პუნქტები ეწინააღმდეგება ხელშეკრულებიდან გასვლის მარეგულირებელ ნორმებს, ასევე, კეთილსინდისიერების პრინციპს, რის გამოც სასამართლოს მხრიდან ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

## **2. მოპასუხეების პოზიცია:**

2.1. თავდაპირველმა მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ, აღნაგობის საზღაურისა და საიჯარო ქირის დავალიანების ნაწილში ცნო, რაც შეეხება პირგასამტეხლოს, იგი მიიჩნია შეუსაბამოდ ვალდებულების დარღვევასთან და მოითხოვა მისი ოდენობის შემცირება.

2.2. თავდაპირველმა მოსარჩელემ შეგებებული სარჩელის წინააღმდეგ სამართლებრივი შედავება წარადგინა და განმარტა, რომ იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებების პირობები ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის ფარგლებში მიღწეულ შეთანხმებას წარმოადგენს და არ არსებობს სადავო დებულებების ბათილად ცნობის საფუძველი, შესაბამისად, არც მოთხოვნილი თანხის დაკისრების წინაპირობაა სახეზე.

## **3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 სექტემბრის გადანყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს 2011 წლის 20 სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანების სახით, მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაეკისრა 88 687,61 ლარის გადახდა, მასვე, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვადაგადაცილების გამო დაეკისრა პირგასამტეხლოს – 1 652 ლარის, ხოლო 2013 წლის 25 ნოემბრიდან ვალდებულების

შესრულებამდე გადაუხდელი საიჯარო ქირის 0,01 პროცენტის გადახდა, ამავე გადაწყვეტილებით მოაღწაგეს, 2011 წლის 20 სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, აღნაგობის საფასურის სახით დაეკისრა 56 977,4 ლარის გადახდა, ხოლო, ამ თანხის გადახდის ვადაგადაცილების გამო პირგასამტეხლოს – 1 647,9 ლარის, ხოლო, 2013 წლის 25 ნოემბრიდან აღნაგობის გადაუხდელი საფასურის 0,01 პროცენტის გადახდა ვალდებულების შესრულებამდე. დანარჩენ ნაწილში თბილისის მერიის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი: ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 20 სექტემბრის №01-4/419 ბრძანებაზე თანდართული და მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 10.4 და 10.5 პუნქტები, ასევე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 20 სექტემბრის №01-4/420 ბრძანებაზე თანდართული და მხარეებს შორის გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულების 8.4 და 8.5 პუნქტები, ქ. თბილისის მერიას შეგებებული მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა საბაგიროს ღირებულების – 200 422,5 ევროს ეკვივალენტი ლარისა და საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მშენებლობისათვის განეული ხარჯის – 152 020,73 ლარის გადახდა. ამავე გადაწყვეტილებით განაწილდა პროცესის ხარჯები.

#### **4. აპელანტის მოთხოვნა:**

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ, მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, ასევე, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

#### **5. გასაჩივრებული განჩინების/დამატებითი განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:**

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

5.2. ამავე სასამართლოს 2016 წლის 21 ივნისის დამატებითი განჩინებით აპელანტს მოწინააღმდეგე მხარის სასარგებლოდ დაეკისრა იურიდიული მომსახურების ხარჯის – 2 500 ლარის ანაზღაურება.

#### **6. კასატორის მოთხოვნა:**

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება/დამატებითი განჩი-

ნება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აპელანტმა, მოითხოვა განჩინების/დამატებითი განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ კასატორის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

#### **1. საკასაციო განაცხადი და საკასაციო განხილვის პროცესუალური ფარგლები:**

1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელი საიჯარო ქირისა და აღნაგობის საზღაურის მოთხოვნის ნაწილში დაკმაყოფილდა სრულად, ხოლო, პირგასამტეხლოს ნაწილში – ნაწილობრივ. ამავ ე გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელი მიჩნეულ იქნა საფუძვლიანად ხელშეკრულებაზე უარის თქმის სამართლებრივი შედეგებიდან გამომდინარე, რესტიტუციის გამომრიცხავ დებულებებთან მმართველაში, შესაბამისად, სასამართლომ ქ. თბილისის მერიას, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის ინიციატორს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ფულადი კომპენსაციის ანაზღაურების სახით დააკისრა, რაც შეეხება მიუღებელ შემოსავალს, შეგებებულ მოსარჩელეს უარი ეთქვა მის ანაზღაურებაზე.

1.2. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილების, ასევე, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მხარეთა მიერ არ გასაჩივრებულა, შესაბამისად, იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე (1) მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შესულია კანონიერ ძალაში და შეფასებას აღარ ექვემდებარება.

1.3. თავის მხრივ, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა რა თავდაპირველი მოსარჩელის სააპელაციო პრეტენზიები, უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. ამავ მოცულობითაა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც, საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანია, როგორც პირგასამტეხლოს შემცირების კანონიერება, ისე – ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, რესტიტუციის გამომრიცხავ პირობაზე მხარეთა შეთანხმების მართლზომიერება (სსსკ-ის 409-ე მუხ-

ლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ).

1.4. 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინების თანახმად, საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების საფუძველს წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე (5) მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი (დავა მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით), შესაბამისად, ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის საინტერესოა მსჯელობა ისეთ საკითხებზე, როგორცაა: ხელშეკრულებიდან გასვლის (ხელშეკრულებაზე უარის თქმის) წინაპირობები და მისი სამართლებრივი შედეგები; მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივი საშუალების გამოყენება და უზრუნველყოფის საშუალების სამართლიანი ოდენობით განსაზღვრა.

## **2. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სავალდებულობა წინამდებარე განჩინების მიმართ:**

2.1. ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 15 აგვისტოს №22.24.914 დადგენილებით მიღებულ იქნა შემდეგი გადაწყვეტილება:

ა) განხორციელდეს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების: ქ. თბილისში, პარკი „მ-ის“ მიერ დაკავებული 129057 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ №...) საზღვრების ცვლილება და კორექტირებული საზღვრებით ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაცია, დანართი 1-ით წარმოდგენილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შემდეგი პირობებით: სს „მ-ამ“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, უზრუნველყოს 2012 წლის 1 სექტემბრამდე ღია და დახურული აუზის მოწყობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ) მიწის ნაკვეთების კორექტირებული საზღვრებით დარეგისტრირებიდან 1 კვირის ვადაში სს „მ-ამ“ წარმოადგინოს სს „თ-თან“ გაფორმებული ხელშეკრულება, სს „თ-ისათვის“ 22 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, შემდგომში ტრანსფორმატორის განთავსების მიზნით;

გ) გადაეცეს სს „მ-ას“ იჯარითა და აღნაგობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით, „მ-ის“ ტერიტორიაზე არსებული, დანართი 2-ში და დანართი 3-ში აღნიშნული მიწის ნაკვე-

თები 49 წლის ვადით, იმ პირობით, რომ გადაცემულ ტერიტორიაზე პარკი „მ-ის“ რეკონსტრუქციის შესაბამისად, მოაწყობს საზ.კვების ცენტრს (food court), 2012 წლის 4 აგვისტომდე;

დ) სს „მ-ამ“ შეიძინოს 250 000 აშშ დოლარის ღირებულების „moving carpet“ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის 2011 წლის 25 დეკემბრამდე, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მიზნით;

ე) ამ დადგენილების საფუძველზე, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე შეიჩრეს და სს „მ-ას“ გადაეცეს მიწის ნაკვეთი სიმბოლურ ფასად – 1 ლარად;

ვ) საპრივატიზაციო პირობებად განისაზღვროს: საპრივატიზაციო საფასურის გადახდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საქართველოს პრეზიდენტთან შეთანხმებიდან 1 თვის ვადაში; საპრივატიზაციო ტერიტორიაზე არანაკლებ 100-120 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა და დასრულება (ექსპლუატაციაში მიღება) 2012 წლის დეკემბრის ბოლომდე.

2.2. 2011 წლის 20 სექტემბერს ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოიცა №01-4/419 ბრძანება ქ. თბილისში, „მ-ის“ პარკში არსებული 2457 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ №...) სს „მ-ასათვის“ პირდაპირი განკარგვის წესით იჯარით გადაცემის შესახებ. მითითებული ბრძანების დანართს წარმოადგენს ქ. თბილისის მერიასა და სს „მ-ას“ შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების პირობები, რომლებიც ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. ამავე ბრძანების საფუძველზე ქ. თბილისის მერიასა და სს „მ-ას“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით:

ა) იჯარის ვადა განისაზღვრა 49 წლით და სს „მ-ას“ იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, „მ-ის“ პარკში არსებული 2457 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

ბ) იჯარის ყოველწლიური ღირებულება შეადგენდა 41 769 ლარს, რაც გადახდილი უნდა ყოფილიყო თანაბარწილად ყოველ 6 თვეში ერთხელ არა უგვიანეს ყოველი ექვსთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. ვადის ათვლა იწყებოდა სსპო-ნების მართვის სააგენტოს შესაბამისი ბრძანების გამოცემის დღიდან;

გ) ხელშეკრულების 12.2 მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, პირგასამტეხლო განსაზღვრულ იქნა ქირის 0.1%-ით, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარისა, ვალდებულების დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

დ) 2.1. მუხლით განისაზღვრა, რომ სს „მ-ა“ ვალდებული იყო,

№... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, 2012 წლის 1 სექტემბრამდე მოეწყო ღია და დახურული ტიპის საცურაო აუზი, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 6 აგვისტოს №01-4/86 ბრძანებით ცვლილება იქნა შეტანილი იჯარის ხელშეკრულებაში და ეს ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 31 დეკემბრამდე, ხოლო 2012 წლის 31 დეკემბრის №01-4/133 ბრძანებით, ღია და დახურული ტიპის აუზების მშენებლობის ვადა გაგრძელდა 2013 წლის 30 ივნისამდე);

ე) იჯარის ხელშეკრულების 2.2. მუხლის შესაბამისად, სს „მ-ას“ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის 2011 წლის 25 დეკემბრამდე უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცა 250 000 აშშ დოლარის ღირებულების „moving carpet“;

ვ) საიჯარო პირობების 2.1. და 2.2. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოიჯარეს ეკისრებოდა პირგასამტეხლოს სახით 100 ლარის გადახდის ვალდებულება ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

ზ) 10.4 მუხლის თანახმად, საიჯარო პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მეიჯარის მიერ მიიჩნეოდა საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. ქონების მიმღებ პირს უკან არ უბრუნდებოდა გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდებოდა განეული ნებისმიერი ხარჯი. მეიჯარეს ასევე გააჩნდა უფლება, მოეთხოვა ქონებისთვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის და/ან ზარალის ანაზღაურება;

თ) ხელშეკრულების 10.5 მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში სარგებლობის უფლების მიმღებ პირს არ უბრუნდებოდა შეტანილი თანხა და არ აუნაზღაურდებოდა განეული ხარჯები.

2.3. 2011 წლის 20 სექტემბერს ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ გამოსცა №01-4/420 ბრძანება ქ.თბილისში, „მ-ის“ პარკში არსებული 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (სს/კ №...) სს „მ-ასათვის“ პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის უფლებით გადაცემის შესახებ. მითითებული ბრძანების დაწარმის წარმოადგენს ქ. თბილისის მერიასა და სს „მ-ას“ შორის დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით:

ა) აღნაგობის ვადა განისაზღვრა 49 წლით და სს „მ-ას“ აღნაგობის უფლებით გადაეცა ქ. თბილისში, „მ-ის“ პარკში არსებული 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

ბ) აღნაგობის ყოველწლიური ღირებულება შეადგენდა 35 100 ლარს, რაც გადახდილი უნდა ყოფილიყო თანაბარწილად ყოველ 6 თვეში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი ექვსთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. ვადის ათვლა იწყებოდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შესაბამისი ბრძანების გამოცემის დღიდან;

გ) აღნაგობის ხელშეკრულების 10.2 მუხლის შესაბამისად, ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, პირგასამტეხლო განსაზღვრულ იქნა ქირის 0.1%-ით, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარისა, ვალდებულების დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

დ) 2.1. მუხლით განისაზღვრა სს „მ-ას“ ვალდებულება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, 2012 წლის 1 სექტემბრამდე მოენყო ღია და დახურული ტიპის საცურაო აუზი, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 6 აგვისტოს №01-4/87 ბრძანებით ცვლილება იქნა შეტანილი ხელშეკრულებაში და ეს ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 31 დეკემბრამდე, ხოლო, 2012 წლის 31 დეკემბრის №01-4/132 ბრძანებით, ღია და დახურული ტიპის აუზების მშენებლობის ვადა გაგრძელდა 2013 წლის 30 ივნისამდე);

ე) ხელშეკრულების 2.2. მუხლის შესაბამისად, სს „მ-ას“ სარგებლობის უფლებით გადაცემულ ტერიტორიაზე პარკი „მ-ის“ რეკონსტრუქციის გეგმის შესაბამისად, 2012 წლის 1 სექტემბრამდე უნდა განეხორციელებინა საზ.საკვების ცენტრის (food court) მოწყობა;

ვ) 2.3. მუხლის შესაბამისად, სს „მ-ას“ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის 2011 წლის 25 დეკემბრამდე უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცა 250 000 აშშ დოლარის ღირებულების „moving carpet“;

ზ) ხელშეკრულების პირობების 2.1. 2.2. და 2.3. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სს „მ-ას“ დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

თ) 8.4 მუხლის თანახმად, აღნაგობის პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მესაკუთრის მიერ მიიჩნეოდა საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. ქონების მიმღებ პირს უკან არ უბრუნდებოდა გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდებოდა განუხლები ნებისმიერი სხვა ხარჯი. მესაკუთრე ასევე უფლე-



ბამოსილი იყო, მოეთხოვა ქონებისთვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის და/ან ზარალის ანაზღაურება;

ი) აღნაგობის პირობების 8.5 მუხლის შესაბამისად, აღნაგობის ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, სარგებლობის უფლების მიმღებ პირს არ დაუბრუნდებოდა შეტანილი თანხა და არ აუნაზღაურდებოდა განეული ხარჯები.

2.4. №... მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა ამენებულიყო ღია და დახურული აუზები წარმოადგენდა სს „მ-ას“ საკუთრებას.

2.5. სს „მ-ას“ სრულად არ გადაუხდია იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებებით განსაზღვრული საზღაური. იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება შეადგენს 88 687,61 ლარს, ხოლო, აღნაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება – 56 977,4 ლარს.

2.6. სს „მ-ას“ დავალების საფუძველზე სს „ბ-ამ“ შეიძინა ე.წ. „moving carpet“ (საბაგირო მონყობილობა) და გადასცა ქ. თბილისის მერიას. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 22 ივნისის წერილით ქ. თბილისის მერიამ მიიღო შესრულება. საბაგირო მონყობილობის ღირებულებამ შეადგინა 200 422,5 ევრო.

2.7. ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 15 აგვისტოს №22.24.914 დადგენილებით გათვალისწინებული 22 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა სს „თ-ს“.

2.8. 2012 წლის 30 ოქტომბერს ქ. თბილისის მთავრობის №29.36.1085 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების კორექტირებისა და გარკვეული ნაკვეთების სს „მ-ასათვის“ საკუთრებასა და სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 15 აგვისტოს №22.24.914 დადგენილების მე-5 და მე-6 პუნქტები (რომელიც შეეხებოდა გუდაურის სარეკრეაციო ზონაში სს „მ-ასათვის“ მიწის ნაკვეთის სიმბოლურ ფასად გადაცემის საკითხს), დადგენილებაში მითითებულია, რომ ვერ მოხერხდა გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის გადაცემა კომპანიისათვის, აზრს კარგავს მიწის ნაკვეთის შერჩევა, რადგან საპრივატიზაციო პირობებით განსაზღვრულ ვადაში ვერ მოხდებოდა სასტუმროს მშენებლობა და მისი ექსპლუატაციაში მიღება.

2.9. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2013 წლის 25 ნოემბრის №01-4/143 და №01-4/144 ბრძანებებით ვალდებულებების დარღვევის მოტივით შეწყდა ქ. თბილისის მერიასა და სს „მ-ას“ შორის გაფორმებული იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებები, რის შესახებაც ელექტრონული ფოსტით სს „მ-ას“ გაეგზავნა შეტყობინება 5 დღის ვადაში მი-

ნის ნაკვეთების პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანისა და მე-საკუთრისათვის დაბრუნების შესახებ.

2.10. აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების – საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მოსაწყობად სს „მ-ამ“ გააფორმა სხვადასხვა ხელშეკრულება, მათ შორის, მინის ნაკვეთის დაკვალვის, საპროექტო და ნარდობის ხელშეკრულებები, რომელთა საერთო ღირებულებამ შეადგინა 152 020,73 ლარი. კასატორის მონინალმდეგე მხარემ ამ მიზნით ასევე შეიძინა სხვადასხვა მასალა, რომელთა საერთო ღირებულებამ შეადგინა 13 902,57 ლარი.

2.11. სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად მიჩნეული ზემოხსენებული გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე განჩინების მიმართ, რადგანაც მათ წინააღმდეგ კასატორს დასაბუთებული შედაგება არ წარმოუდგენია საკასაციო სასამართლოსათვის (სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედაგება)).

### **3. საკასაციო შედაგების საფუძვლები:**

3.1. კასატორი შედაგოდ ხდის სასამართლოს მხრიდან იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებათა იმ დებულებების ბათილად ცნობას, რომელთა თანახმადაც, მონინალმდეგე მხარის მხრიდან ვალდებულების განმეორებით დარღვევის მოტივით ქ. თბილისის მერიის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, სს „მ-ას“ ქონებრივი რესტიტუცია არ დაიშვებოდა. შესაბამისად, მხარე მიიჩნევს, რომ სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი. მისი მოსაზრებით, სადავო დათქმები ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის (სკ-ის 319.1 მუხლი) ფარგლებში შეთანხმებულ პირობებს წარმოადგენდა, რომელთა მიმართაც მოქმედებდა სტანდარტული ხელშეკრულებების მარეგულირებელი წესები (სკ-ის 342.1 მუხლი). თავად შეთანხმება სრულად შეესაბამებოდა სამოქალაქო კოდექსის 359-ე მუხლის დებულებას, ამ თვალსაზრისით კი ქვემდგომმა სასამართლოებმა არასწორად გამოიყენეს/განმარტეს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლი.

3.2. კასატორის აზრით, სწორედ იმ საფუძვლიდან გამომდინარე, რომ მოვალის რესტიტუციის ამკრძალავი სახელშეკრულებო დათქმები ნამდვილია, არ არსებობდა ქ. თბილისის მერიისათვის გადაცემული საბაგირო მოწყობილობის ღირებულების, ასევე, საზ.კვების ობიექტის მშენებლობაზე განეული ხარჯე-

ბის ანაზღაურების წინაპირობები, ამასთანავე, სასამართლომ მშენებლობის ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას არასწორად გაანაწილა მტკიცების ტვირთი. კასატორს არ ეკისრებოდა ამ კუთხით დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება, არამედ, მოთხოვნილი ოდენობით ხარჯის მიზნობრიობის მტკიცების ვალდებულება სს „მ-ას“ მხარეს იყო, რადგანაც მიზნობრიობის საკითხს შეედავა კასატორი.

3.3. კასატორი აცხადებს, რომ სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით, არასწორად შეამცირა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის დაცვით შეთანხმებული პირგასამტეხლო, კერძოდ, სასამართლოს არ დაუსაბუთებია შემცირების აუცილებლობის წინაპირობები, ამასთანავე, სარჩელით მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ნაწილის დაკისრებაზე ქვემდგომ სასამართლოებს საერთოდ არ უმსჯელიათ.

#### **4. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:**

4.1. საკასაციო პალატა ნაწილობრივ იზიარებს კასატორის პრეტენზიას სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის გამოყენებასთან დაკავშირებით, თუმცა, არ იზიარებს პრეტენზიებს, რომლებიც ეხება საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევას.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებოდნენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, კერძოდ, ერთ შემთხვევაში მათ შორის დაიდო სანივთოსამართლებრივი გარიგება (აღნაგობა), ხოლო მეორე შემთხვევაში – ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (იჯარა). საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სანივთო სამართლის რეგულაციის სფეროს მიკუთვნებული უფლება-მოვალეობები, სანივთო სამართლის აბსოლუტური ბუნებიდან გამომდინარე, იმპერატიული დანაწესებით ხასიათდება და კანონით პირდაპირ გაუთვალისწინებელი ჩარევები ამ რეგულაციაში ყოველთვის არ დაიშვება. სანივთო სამართლის იმპერატიულ ბუნებას განაპირობებს ის, რომ ამ წესებით დარეგულირებელია პირთა „ქონებაზე ბატონობით“ განაპირობებული შემთხვევები, რის გამოც იგი აბსოლუტური ხასიათით გამოირჩევა (ამ განმარტების ფარგლებში ექცევა მათ შორის სანივთო გარიგებებით მოპოვებული უფლებები, რამეთუ სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლის თანახმად, ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პი-

რებს და რომელთა შეიძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს). რაც შეეხება ვალდებულებითი სამართლიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს, ისინი რელატიური ხასიათით გამოირჩევიან, რამეთუ რეგულირების ობიექტი ე.წ. „პირადი უფლებებია“, რომლებიც შეიძენილია ხელშეკრულებით, დელიქტით, უსაფუძვლო გამდიდრებით ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საშუალებით, შესაბამისად, ფარდობითობის მეტი ელემენტის არსებობაც ამ ნიშნებითაა განპირობებული.

4.3. სამოქალაქო კოდექსის 233-ე (1) მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე, ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება). დასახელებული ნორმიდან გამომდინარე, დებულება – „პირს შესაძლოა ჰქონდეს“, არ უნდა იქნას გაგებული სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, რამდენადაც იგი აღნაგობის ინსტიტუტს დააკარგვინებდა არსს. ნორმის ნამდვილი არსის დასადგენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ განმარტება უნდა განხორციელდეს ტელეოლოგიური მეთოდით. სამოქალაქო კოდექსის 233-ე-241-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ აღნაგობა წარმოადგენს სანივთო გარიგების სპეციალურ სახეს, რომლის მიზანი მიწაზე ან მის ქვეშ ნაგებობის აღმართვაა. ამგვარი შეთანხმებისას მესაკუთრისა და მოაღნაგის მიზანი შემდეგია: მოაღნაგეს, რომელსაც არ გააჩნია უძრავი ქონება საკუთრებაში, სურს მიწის ნაკვეთი შენობის ასაშენებლად, რათა გარკვეული დროის განმავლობაში საკუთარი შეხედულებით ისარგებლოს მისით, ხოლო მიწის მესაკუთრის ინტერესი ამ სარგებლობის შედეგად გარკვეული საზღაურის მიღება/არმიღება და ვადის ამონურვის შემდგომ შენობის საკუთრებაში დატოვება (სკ-ის 234-ე (2) (3), 236-ე (1) და 239-ე მუხლების თანახმად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება ხელშეკრულებით დაეკისროს საზღაურის გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევა-

ში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს ანაზღაურება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის ოდენობით. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, აღნაგობის უფლების მქონეს, ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ, გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუ აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის აღნაგობის უფლების ვადის გაგრძელებაზე, იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები). ამდენად, შეიძლება დავასკვნათ, რომ აღნაგობის უფლების არსებით პირობას წარმოადგენს მიწის ზედაპირზე ან მის ქვეშ შენობის აშენება, რაც აღნაგობის განმავლობაში ამ უფლების, ხოლო აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდგომ – მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელს წარმოადგენს.

4.4. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანია აღნაგობიდან, როგორც სანივთოსამართლებრივი გარიგებიდან გასვლის შესაძლებლობა მოაღნაგის მხრიდან ვალდებულების დარღვევისას (როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, მესაკუთრე ქ. თბილისის მერიამ ხელშეკრულებაზე უარის თქმას საფუძვლად დაუდო მოაღნაგის მხრიდან შენობა-ნაგებობის აშენების ვადის დარღვევა, ასევე აღნაგობის საზღაურის გადაუხდელობა) და გასვლის სამართლებრივი შედეგების გამოყენება (სკ-ის 352-ე მუხლი) აღნაგობის სამართლებრივი ინსტიტუტის მიმართ. აღნაგობის მარეგულირებელი ნორმები არ იძლევა პასუხს კითხვაზე, შეუძლია თუ არა მესაკუთრეს სამოქალაქო კოდექსის 236-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, სხვა ვითარებაში გავიდეს ხელშეკრულებიდან ან ამ ურთიერთობის მიმართ გამოიყენება თუ არა გარიგების შეწყვეტის ზოგადი წესები, ასევე, რა უფლება გააჩნია მესაკუთრეს, თუ მოაღნაგე არღვევს მაგალითად ნაგებობის აშენების პირობას. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ აღნაგობის მომწესრიგებელი ნორმები ითვალისწინებენ აღნაგობის ხელშეკრულებიდან გასვლის სპეციფიკურ წესებს, ეს არ უნდა იქნას გაგებული იმგვარად, რომ აღნაგობა, როგორც გარიგება არ ექვემდებარება გარიგების შეწყვეტის მარეგულირებელი იმ ნორმებით მოწესრიგებას, რომლებიც ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილშია მოცე-

მული, რადგანაც აღნაგობის სანივთო ხასიათის მიუხედავად, მასზე, როგორც გარიგებაზე, ვრცელდება ვალდებულებითი სამართლის ის დანაწესები, რომლებიც აბსოლუტური მოწესრიგების (სანივთო) იმპერატიულ დებულებებს არ ეწინააღმდეგებიან. შესაბამისად, აღნაგობის უფლებასთან მიმართებაში სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული, ხელშეკრულებიდან გასვლის (ხელშეკრულებაზე უარის თქმის) მომწესრიგებელი გენერალური ნორმების (სკ-ის 352-ე და 405-ე მუხლები) გამოყენება დასაშვებია, თუკი სახეზეა ისეთი წინაპირობები, როგორიცაა ვალდებულების დარღვევა და გასვლის ნების ნამდვილობა, თუმცა, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული სპეციფიკური ნორმები, რომლებიც აღნაგობის თავშია მოცემული (საზღაურის გადაუხდელობის გამო აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მხრიდან შეიძლება ცალმხრივად შეწყდეს ამ ვალდებულების 2 წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სკ-ის 236.2 მუხლი)).

4.5. მხარეთა შორის სადავო არ არის სს „მ-ას“ მხრიდან ვალდებულების დარღვევა, ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან ხელშეკრულებაზე უარის თქმის ნების ნამდვილობა, უფრო მეტიც, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, მოაღწაგემ მესაკუთრეს დაუბრუნა აღნაგობის საგანი შენობა-ნაგებობასთან ერთად, ანუ სამოქალაქო კოდექსის 352.1 მუხლის საფუძველზე, მესაკუთრის სასარგებლოდ განხორციელდა რესტიტუცია ნატურით, მაგრამ შეგებებული სარჩელის პირობებში, დღის წესრიგში დგას საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მშენებლობისათვის განეული ხარჯების ანაზღაურების საფუძვლიანობის საკითხი, ასევე ის, თუ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად რომელი ნორმა უნდა იქნეს გამოყენებული. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის გამოყენება არარელევანტურია, ვინაიდან დასახელებული ნორმა ვრცელდება მიღებულ შესრულებასა და სარგებელზე. ამავე კოდექსის 353.2 მუხლის მიხედვით, თუ მოვალე საგანს უკან აბრუნებს, ანაზღაურებს ფულით ან, თუ 352-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების მიხედვით დაუშვებელია ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, მაშინ მას უნდა აუნაზღაურდეს აუცილებელი დანახარჯები. სხვა დანახარჯები უნდა ანაზღაურდეს მხოლოდ მაშინ, თუ კრედიტორმა მათ საფუძველზე სარგებელი მიიღო. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოხმობილი ნორმა ყველაზე მეტად მიესადაგება შეგებებული მოსარჩელის მოთხოვნას, ამასთან, სახეზეა ნორ-

მით გათვალისწინებული ელემენტების ფაქტობრივი შემადგენლობა – მოვალის (მოაღნაგის) მიერ მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის მერიისათვის უკან დაბრუნება; მოვალის მიერ ხარჯების განწვევა; კრედიტორის მიერ სარგებლის მიღება (ამ გარემოებასთან დაკავშირებით კასატორს დასაბუთებული შედავება არ წარმოუდგენია).

4.6. პალატა არ იზიარებს კასატორის პრეტენზიას მტკიცების ტვირთის განაწილების წესის დარღვევასთან დაკავშირებით და ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ შეგებებულმა მოსარჩელემ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოადგინა განკუთვნიანი მტკიცებულებები – ხელშეკრულებები სამუშაოების შესრულების, ქვეკონტრაქტორების დაქირავებისა და მასალების შესყიდვის თაობაზე, ასევე, ხარჯების განწვევის დამადასტურებელი შესაბამისი ზედნადებები, რომელთა ყოველმხრივი შეფასების შედეგად (სსსკ-ის 105-ე მუხლი) სასამართლოს მართებულად ჩამოუყალიბდა შინაგანი რწმენა შეგებებული მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ოდენობით თანხის განწვევის თაობაზე. ამ გარემოების გაქარწყლება ბუნებრივია, დაეკისრა მოპასუხე მხარეს, რომელსაც წონადი არგუმენტები და უტყუარი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია (სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად), ამგვარ ვითარებაში ხარჯების განწვევა დადასტურებულად მიიჩნევა.

4.7. საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს კასატორის სამართლებრივ შედავებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებები უნდა განვიხილოთ სამოქალაქო კოდექსის 342-ე მუხლით განსაზღვრულ სტანდარტული პირობებით დადებულ ხელშეკრულებებად, რამდენადაც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ამ ნორმის სუბიექტს არ წარმოადგენს. არ შეიძლება მისი ყოველდღიური საქმიანობის საგნად იქნას მიჩნეული იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულებების დადება, რადგანაც სტანდარტული პირობები გამოიყენება ყველგან, სადაც არსებობს მრავალრიცხოვან მომხმარებელთან საქმიანი ურთიერთობა და ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებს ერთი მხარე (შემთავაზებელი) უდგენს მეორე მხარეს. ნორმის სუბიექტუნარიანობიდან გამომდინარე, კასატორის პოზიციის გამართლებად ვერ იქნება მიჩნეული ის გარემოება, რომ გარიგების მეორე მხარე წარმოადგენდა მეწარმე სუბიექტს. საკასაციო პალატა ასევე, უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მხარის პოზიციას, რომლის თანახმადაც, ხელშეკრულებათა სადავოდ ქცეული დებულებები შეე-



საბამება სამოქალაქო კოდექსის 359-ე მუხლის დანაწესს, რაც თავის მხრივ, გამორიცხავს ამავე კოდექსის 352-ე მუხლის გამოყენების შესაძლებლობას და განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 359-ე მუხლი (თუ ხელშეკრულება დადებულია იმ დათქმით, რომ მოვალემ, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, უნდა დაკარგოს თავისი უფლებები, თუკი იგი თავის ვალდებულებებს არ შეასრულებს, მაშინ კრედიტორს ამ შემთხვევის დადგომისას შეუძლია გავიდეს ხელშეკრულებიდან) არ წარმოადგენს მოთხოვნის უფლების შეთანხმებას გაუქმების პირობით (სკ-ის 97-ე მუხლი), არამედ, წარმოადგენს გასვლის დათქმას – ხელშეკრულებით შეთანხმებულ გასვლის უფლებას, რომელიც იმეორებს კანონისმიერი გასვლის უფლების წინაპირობას (ვალდებულების დარღვევას), მაგრამ უფლებას აძლევს მხარეს, გავიდეს ხელშეკრულებიდან დამატებითი ვადის დაწესების ან გაფრთხილების გარეშე. ეს დანაწესი ითვალისწინებს ორივე მხარის ინტერესებს. კრედიტორისათვის ის ხელსაყრელია იმდენად, რამდენადაც მას ეძლევა არჩევანი ხელშეკრულების შენარჩუნებასა და გასვლას შორის. გაუქმების პირობის შემთხვევაში ხელშეკრულების შენარჩუნება მის ნებაზე აღარ იქნებოდა დამოკიდებული და მოვალეს შეეძლებოდა, ვალდებულების შეუსრულებლობით უარი ეთქვა სამართლებრივ ურთიერთობაზე. მოვალისათვის ეს დანაწესი ხელსაყრელია იმდენად, რამდენადაც გასვლის შემთხვევაში ის ინარჩუნებს საპირისპირო მოთხოვნის უფლებებს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 353-ე მუხლების შესაბამისად. 359-ე მუხლი წარმოადგენს მხოლოდ განმარტების წესს, რომელიც მოქმედებს საექსპოზისას, ის არ უზღუდავს მხარეებს თავისუფლებას, შეთანხმონ პირგასამტეხლო ან ცალსახად დადონ ხელშეკრულება გაუქმების პირობით.

4.8. ზემოთ განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს გასაჩივრებული განჩინების დასკვნას, რომ შეგებებული მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების დებულებები სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, უცილოდ ბათილია (ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს), ამასთანავე, რომც გავიზიაროთ კანონის იმგვარი განმარტება (სკ-ის 359-ე მუხლი), როგორც ამას კასატორი მიიჩნევს, გასათვალისწინებელია, რომ ამ პირობით მხოლოდ კასატორი ნახულობს სარგებელს და იგი მოვალის უფლებების, ასევე, ქონებრივი მდგომარეობის არსებითად გაუარესებას იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 325-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან

გამომდინარე კი, თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე. სამართლიანობის კონცეფცია, სამოქალაქო კოდექსის უმთავრესი ქვაკუთხედი, რამეთუ აქსიომატური დებულება კერძო სამართლისათვის არის ის, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი (სკ-ის 8.3. მუხლი). პალატა დამატებით განმარტავს, რომ ნების კანონშესაბამისობის საკითხი წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან შემონმების აუცილებლობას, განსხვავებით საცილო გარიგებებისაგან, რომელთა ვადაში შეუცილებლობა გარიგების ნამდვილობას და შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობას იწვევს (იხ. სკ-ის 72-ე-89-ე მუხლები), უცილოდ ბათილი გარიგება არწარმოშობილად მიიჩნევა და მას სამართლებრივი შედეგი არ მოსდევს. იმ პირობებშიც კი, თუ სს „მ-ა“ შეგებებული სარჩელით ქონებრივ რესტიტუციასთან ერთად არ მოითხოვდა ამ რესტიტუციის სანინააღმდეგო შეთანხმების ბათილობას, სასამართლო მაინც შეამონმბდა რესტიტუციის სამართლებრივ წინაპირობებს.

4.9. 4.8. პუნქტში შემოთავაზებული შეფასებები რელევანტურია ასევე შეგებებული მოსარჩელის იმ მოთხოვნასთან მიმართებაში, რომელიც ეხება ქ. თბილისის მერიისათვის სადავო ხელშეკრულებების ფარგლებში უსასყიდლოდ გადაცემული საბაგიროს ღირებულების – 200 422,5 ევროს ეკვივალენტი ლარის დაკისრებას. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა სამოქალაქოსამართლებრივი თვალსაზრისით წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლით გათვალისწინებულ ჩუქების ხელშეკრულებას (ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით), რომელიც ცალმხრივი ხაიათისაა და ნება სწორედ მჩუქებლისაგან უნდა მომდინარეობდეს. სამოქალაქო კანონმდებლობა არ იცნობს ჩუქების იმგვარ ფორმას, როდესაც დასაჩუქრებული წინსწრებით გამოთქვამს ნებას უსასყიდლოდ გადაეცეს საკუთრებაში კონკრეტული ღირებულების ქონება, შესაბამისად, ამგვარი პირობა, როგორც მართლსაწინააღმდეგო, ასევე ბათილად მიიჩნევა (სკ-ის 54-ე მუხლი), ხოლო კონდიქციური ვალდებულებიდან გამომდინარე, ვითომ კრედიტორმა სამოქალაქო კოდექსის 976-ე (1) მუხლის „ა“ ქვეპუნქტისა და 979-ე (2) მუხლის საფუძველზე უნდა დააბრუნოს უსაფუძვლოდ მი-

ღებულის სიკეთე ან მისი ღირებულება ამ სიკეთის დაბრუნების ფაქტობრივი შეუძლებლობის შემთხვევაში (პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა. თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით). ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც შედავებული არ არის საბაგირო მონეობილობის ღირებულება, ასევე ის, რომ ეს მონეობილობა დამონტაჟებულია და მისი დაბრუნება შეუძლებელია, ქვემდგომი სასამართლოების დასკვნა ამ ქონების ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე დასაბუთებულია.

4.10. ბოლოს საკასაციო სასამართლო შეეხება პირგასამტეხლოს საკითხს, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით საშუალებებს, რომელთაგან პირველს გირავნობა (სკ-ის 254-ე მუხლი) და იპოთეკა (სკ-ის 286-ე მუხლი), ხოლო მეორეს – პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია (სკ-ის 416-ე მუხლი) განეკუთვნება. მითითებულთაგან ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საშუალებას სწორედ პირგასამტეხლო წარმოადგენს და იგი მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხაა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის (სკ-ის 417-ე მუხლი). თავის მხრივ, როგორც პრაქტიკა აჩვენებს, პირგასამტეხლოზე შეთანხმება ხშირად რელატიური ურთიერთობისას გვხვდება სახეზე, თუმცა, მისი გამოყენება დასაშვებია სანივთო გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების მიმართაც. სამოქალაქო კოდექსის 419-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლოს დანიშნულება ვალდებულების დარღვევის მინიმალური ზიანის ანგარიშში ამ თანხის ჩათვლაა. ფუნქციური დანიშნულებით, მინიმალური ზიანი არ წარმოადგენს ფაქტობრივად მიღებული ზიანის სრულ ანაზღაურებას, არამედ ესაა თანხა, რომელიც უზრუნველყოფს კრედიტორის მოთხოვნის მინიმალურ დაკმაყოფილებას, სწორედ ამითაა გამართლებული პირგასამტეხლოს სახელმწიკრულებო ბუნება, ანუ პირგასამტეხლოს დაკისრებისათვის სავალდებულოა მხარეთა მიერ შესაბამისი ფორმით შეთანხმების მიღწევა,

რაც რეგულირებულია სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. განსხვავებით ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებისაგან, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, არ საჭიროებს მხარეთა წინასწარი შეთანხმების არსებობას, პირგასამტეხლო ყოველთვის სახელშეკრულებო პირობად გვევლინება. ზიანის ანაზღაურების სახელშეკრულებო პირობის ერთადერთი გამონაკლისია ფულადი ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისას პროცენტზე შეთანხმება (სკ-ის 403-ე მუხლი), თუმცა, ეს შემთხვევა სახეზე არ გვაქვს. მართალია, სამოქალაქო კანონმდებლობა პირგასამტეხლოს ნამდვილობას მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის გზით მიღწეულ შეთანხმებას უკავშირებს, თუმცა, იგი არ წარმოადგენს აბსოლუტურ დათქმას და მოვალის შესაგებლის არსებობის პირობებში, სასამართლო უფლებამოსილია, შეაფასოს კრედიტორის მიერ მოთხოვნილი ოდენობის თანხის თანაზომიერება ვალდებულების დარღვევასთან, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია, საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. ნორმის დასახელებული დანაწესი სასამართლოს მხრიდან მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით მიღწეულ შეთანხმებაში ჩარევის ლეგიტიმურ საფუძველს წარმოადგენს და ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტული საქმის თავისებურების გათვალისწინებით, უნდა შეფასდეს ის სუბიექტური და ობიექტური ფაქტორები, როგორცაა: მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობა, ვალდებულების დარღვევის ხარისხი, კრედიტორის მოლოდინი ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ და სხვა. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა ეთანხმება ქვემდგომი სასამართლოების მითითებას იმაზე, რომ აღნაგობისა და იჯარის ხელშეკრულებებთან ერთად მონინაალმდეგე მხარის მოლოდინი იყო გუდაურის საკურორტო ზონაში ეკონომიკური საქმიანობის მიზნით, კასატორს სიმბოლურ ფასად მისთვის საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი. ეს ვალდებულება არ შესრულებულა და შეწყდა ქ. თბილისის მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით. შეწყვეტის საფუძველად კი, მითითებულია ის, რომ ვალდებულმა პირმა ვერ შეძლო მიწის დროულად გადაცემა კომპანიისათვის და რადგანაც საპრივატიზაციო პირობებით განსაზღვრულ ვადაში ვერ აშენდებოდა ამ ტერიტორიაზე სასტუმრო, ცალმხრივად ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მიწის გადაცემა) გაუმართლებლად იქნა მიჩნეული. გარდა ამისა, სრულიად სამართლიანია სააპელაციო პალატის პოზიცია, რომელიც პირგასამ-

ტეხლოსაგან მოვალის გათავისუფლებას ითვალისწინებს საკუთარ მიწაზე ღია და დახურული აუზის მშენებლობის ვალდებულების დარღვევისათვის. ხელშეკრულებათა შეწყვეტის გამო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ ამ ვალდებულების მიმართ თბილისის მერიას აღარ გააჩნდა ინტერესი და ამ ნაწილში არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. გარდა ამისა, გასაჩივრებული განჩინებით დაახლოებით ათჯერაა შემცირებული პირგასამტეხლო, რაც თანაზომიერია ვალდებულების დარღვევისა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში დაცულია როგორც მხარეების ინტერესთა ბალანსი, ისე – პირგასამტეხლოს ფუნქცია და კასატორის, როგორც კრედიტორის უფლებები. რაც შეეხება მის პოზიციას, რომ სასამართლოს პირგასამტეხლოს ნაწილზე საერთოდ არ უმსჯელია, სასამართლო ამ საკითხს გადაწყვეტილების გაუქმების წინაპირობად ვერ მიიჩნევს და განმარტავს, რომ 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. ჯღარკავა 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). შესაბამისად, კასატორის არც აღნიშნული მსჯელობა შეიძლება დაედოს საფუძვლად გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას, რამდენადაც პირგასამტეხლოს სამართლიანი ოდენობის განსაზღვრის, ასევე, მისი დაკისრების წინაპირობებზე ნამსჯელია, როგორც პირველი ინსტანციის, ისე – სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან.

##### **5. გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების სამართლებრივი დასაბუთება:**

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინებით საპროცესო წესების დაცვით სწორად იქნა დადგენილი დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, ნაწილობრივ მართებულად განხორციელდა მათი სუბსუმირება მატერიალური სამართლის ნორმებთან, ხოლო კასატორს არ წარმოუდგენია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული დასაბუთებული შედავება, რის გამოც, ამავე კოდექსის 410-ე მუხლის შესაბამისად (საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; სააპელაციო სასამართლოს

გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას) საკასაციო პალატა უცვლელად ტოვებს მას.

#### **6. საქმის წარმოების შეწყვეტაზე უარის თქმის დასაბუთება:**

6.1. კასატორის მოწინააღმდეგე მხარემ განცხადებით მომართა სასამართლოს და განმარტა, რომ ქ. თბილისის მერია არ წარმოადგენს საბიუჯეტო ორგანიზაციას, შესაბამისად, იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 259<sup>1</sup>-ე მუხლის პირველი ნაწილის სუბიექტია, რომელიც ვალდებული იყო 30-დღიან ვადაში გამოცხადებულიყო სასამართლოში და ჩაეხარებინა გადაწყვეტილება. ამ ვალდებულების დარღვევის გამო, მხარე თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში, რის გამოც საკასაციო სამართალწარმოება უნდა შეწყდეს.

6.2. საკასაციო პალატა არ იზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის ამ პოზიციას და განმარტავს შემდეგს: თვითმმართველობის კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის დებულება, რომ თვითმმართველობას აქვს საკუთარი ქონება და ბიუჯეტი, ასევე, საბიუჯეტო კოდექსის მე-6 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტი არის ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს (საკრებულოს) მიერ დამტკიცებული, ადგილობრივი ხელისუფლების ფუნქციებისა და ვალდებულებების შესრულების მიზნით მისაღები შემოსულობების, გასაწევი გადასახდელებისა და ნაშთის ცვლილების ერთობლიობა არ ადასტურებს იმას, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია არ წარმოადგენს საბიუჯეტო ორგანიზაციას.

6.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1. მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის დისპოზიციიდან გამომდინარე, კასატორი განიხილება ამავე კოდექსის 259<sup>1</sup>-ე მუხლის მე-2 ნაწილის სუბიექტად და მის მიმართ ამავე ნორმის პირველი ნაწილის დებულებები არ მოქმედებს. საკასაციო საჩივრის განსახილველად მიღების ეტაპზე გასაჩივრების საპროცესო ვადა, ბუნებრივია, შემოწმდა პალატის მიერ და არ არსებობს მოწინააღმდეგე მხარის შუამდგომლობის გაიზიარების წინაპირობა.

#### **7. სასამართლო ხარჯები:**

7.1. 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 განთა-

ვისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

7.2. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დავის საგნის ღირებულებისა და ზემოხსენებული ნორმით განსაზღვრული ცენზის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დააკისრა დამატებითი განჩინებით ქ. თბილისის მერიას მოგებული მხრის სასარგებლოდ იურიდიული მომსახურების ხარჯის გადახდა, შესაბამისად, მისი ზოგადი პრეტენზია, რომ არ არსებობდა ამ ხარჯის დაკისრების წინაპირობები, ვერ იქნება გაზიარებული პალატის მიერ (სსსკ-ის 393.3 მუხლი), ამასთანავე, ვინაიდან საკასაციო სამართალწარმოება ასევე ქ. თბილისის მერიის წარუმატებლობით დასრულდა, პალატა საფუძვლიანად მიიჩნევს მონინაალმდევე მხარის შუამდგომლობას საკასაციო ეტაპზე იურიდიული მომსახურების ხარჯის სახით 800 ლარის დაკისრების თაობაზე (ამ საკითხთან დაკავშირებით იხ. საქმის მასალები, ასევე, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებები: „პინკოვა და პინკი ჩეხეთის რესპუბლიკის წინააღმდეგ“; „ასანიძე საქართველოს წინააღმდეგ“).

7.3. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1. მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რადგანაც კასატორი ბიუჯეტის მიმართ ანგარიშსწორებისგან გათავისუფლებულია, საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, გაიღებს სახელმწიფო.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 410-ე მუხლებით და



## დაადგინა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 ივნისის განჩინება და ამავე სასამართლოს 2016 წლის 21 ივნისის დამატებითი განჩინება.
3. ჯ. ხ-ის შუამდგომლობა იურიდიული მომსახურების ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას (ს/კ №...) ჯ. ხ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ დაეკისროს საკასაციო სამართალწარმოების გამო იურიდიულ მომსახურებაზე განეული ხარჯის – 800 ლარის ანაზღაურება.
5. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.
6. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შედეგები

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ას-1069-1028-2016

7 ივლისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),  
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),  
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. თ. კ-სა (შემდეგში: გამყიდველი, მოპასუხე, აპელანტი ან კასატორი) და ნ. ჩ-ს (შემდეგში: მყიდველი ან მოსარჩელე) შორის, ამ უკანასკნელის წარმომადგენლის ი. ხ-ას (შემდეგში: მოსარჩელის წარმომადგენელი) მეშვეობით 2013 წლის ოქტომბერში დაიდო ელენე ახვლედიანის ფერწერული ნახატის „ზამთა-

რი“ ნასყიდობის ხელშეკრულება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 477-ე მუხლი), რომლის საფუძველზე გამყიდველმა მოსარჩელის წარმომადგენელს გადასცა ნახატი და მიიღო მისგან შეთანხმებული საზღაური 13 000 (ცამეტი ათასი) აშშ დოლარი.

2. მოგვიანებით დადგინდა, რომ მოსარჩელისათვის გადაცემული ფერწერული ნახატი „ზამთარი“ არ იყო შესრულებული ელენე ახვლედიანის მიერ (იხ. ექსპერტიზის უზრუნველსაყოფად შექმნილი კომისიის კრების ოქმი №34).

### **3. სარჩელის საფუძვლები**

3.1. მყიდველმა 2014 წლის 11 აპრილს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ 13 000 აშშ დოლარის დაკისრების მოთხოვნით.

3.2. მყიდველის განმარტებით, ნახატის შექმნიდან მოკლე ვადაში, მოსარჩელის ოჯახის ახლობელმა გამოთქვა ეჭვი ნახატის ნამდვილობასთან დაკავშირებით, რის გამოც ნახატს ჩაუტარდა ექსპერტიზა საქართველოს ეროვნულ მუზეუმში და დადგინდა, რომ ნახატი არ შეესაბამებოდა ელენე ახვლედიანის შესრულების მხატვრულ დონეს.

### **4. მოპასუხის შესაგებელი**

4.1. მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი იმ დასაბუთებით, რომ იგი არ წარმოადგენდა ხელშეკრულების მხარეს და მხოლოდ დახმარება გაუწია ნახატის მესაკუთრეს გ. ი-ს. შესაბამისად, ხელშეკრულება დაიდო მოსარჩელესა და გ. ი-ს შორის.

4.2. მოპასუხის განმარტებით, ეწეოდა რა სურათებითა და სხვა ნივთებით ვაჭრობას მაღაზია-სალონის მეშვეობით, მას გ. ი-ის მეუღლემ მიმართა და აცნობა რომ სურდა ელენე ახვლედიანის ფერწერული ტილოს გაყიდვა, ასევე, მიანოდა ნახატის ფოტო. მოპასუხემ განმარტა, რომ ნახატი სალონში არ ჰქონდა, რადგან ძვირფას ნივთებს, როგორც წესი, არ იტოვებდა. 2013 წლის ოქტომბერში მას დაუკავშირდა მოსარჩელის წარმომადგენელი, რომელმაც განუმარტა, რომ სურდა ელენე ახვლედიანის ნახატის შექმნა, რის შემდეგაც, მოპასუხე დაუკავშირდა გ. ი-ს, რომელმაც გადასცა მას ნახატი, მოპასუხემ კი ნახატი გადასცა მოსარჩელის წარმომადგენელს, 2-3 დღის შემდეგ კი მიიღო ნასყიდობის საფასური, საიდანაც გ. ი-ს გადასცა 9 500 აშშ დოლარი.

### **5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

5.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით მყიდ-

ველის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მის სასარგებლოდ მოპასუხეს 13 000 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა.

5.2. საქალაქო სასამართლომ დავის გადანაცემისას იხელმძღვანელა სსკ-ის 327-ე, 477-ე, 487-ე, 488-ე, 491-ე, 352-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ) მე-4, 102-ე მუხლებით და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

5.3. მხარეებს შორის სადავო არ იყო ის გარემოება, მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ელენე ახვლედიანის მიერ შესრულებული ფერწერული ტილო. სპეციალისტთა კომისიამ დაადგინა, რომ მოსარჩელისათვის გადაცემული ფერწერული ტილო არ იყო შესრულებული ელენე ახვლედიანის მიერ, ე.ი. არ შეესაბამებოდა მხარეების მიერ განსაზღვრულ ხარისხს.

5.4. ამ განჩინების 5.2 და 5.3 ქვეპუნქტებში მითითებული გარემოებების საფუძველზე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ სსკ-ის 491-ე მუხლისა და 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე უფლებამოსილია ნივთის ნაკლის გამო მოშალოს ხელშეკრულება, რაც მოპასუხეს აკისრებს ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული შესრულების დაბრუნების ვალდებულებას.

## **6. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

6.1. მოპასუხემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადანაცემილება, მისი გაუქმება და, ახალი გადანაცემილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა მოითხოვა შემდეგ პრეტენზიებზე დაყრდნობით:

6.1.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავოდ დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის; მოსარჩელისათვის გადაცემული ფერწერული ნახატი „ზამთარი“ არ იყო ელენე ახვლედიანის მიერ შესრულებული. სასამართლო დაეყრდნო ექსპერტიზის დასკვნას, თუმცა, არ უმსჯელია იმ საკითხზე, რომ მოსარჩელეს შეეძლო ექსპერტიზა ჩაეტარებინა არა მისთვის გადაცემულ ნახატზე, არამედ მის ასლზე, რომლის შექმნა ან მოპოვება არცთუ ისე რთულია;

6.1.2. მოსარჩელის საფუძვლიანი პრეტენზიის არსებობის პირობებში სასამართლომ უნდა გამოეყენებინა ხელშეკრულების რომელიმე საფუძველით ბათილად ცნობის მომწესრიგებელი ნორმები. აპელანტის მოსაზრებით, ნასყიდობის ობიექტის გადაცემით და თანხის მიღებით ხელშეკრულება შესრულდა. ამას-

თან, სსკ-ის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევების დროს აუცილებელია მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება ძალაში იყოს.

## **7. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები**

7.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

7.2. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება, რომ ის არ წარმოადგენდა ხელშეკრულების მხარეს, რადგან ნასყიდობის საგანი მოსარჩელის წარმომადგენელს გადასცა მოპასუხემ და ნასყიდობის ფასიც ამ უკანასკნელმა მიიღო. სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 158-ე მუხლზე, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ მოძრავი ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე.

7.3. იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო ფერწერულ ტილოს ფლობდა მოპასუხე და სწორედ ამ უკანასკნელმა გადასცა ის მოსარჩელის წარმომადგენელს, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ფერწერული ნახატი „ზამთარი“ ეკუთვნოდა სხვა პირს და გამყიდველი მოქმედებდა მხოლოდ როგორც შუამავალი, აპელანტს ეკისრებოდა, რომელმაც შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით ვერ უზრუნველყო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების სათანადოდ დადასტურება.

7.4. საქმეში წარდგენილი საქართველოს ეროვნული მუზეუმის ხელოვნებათმცოდნეებისა და რესტავრატორების ექსპერტიზის უზრუნველსაყოფად შექმნილი კომისიის №34 ოქმით დასტურდება, რომ მოპასუხის კუთვნილი ფერწერული ნახატი „ზამთარი“ 1971 წელი, ტილო, ზეთი, 80X60, არ შეესაბამება ელენე ახვლედიანის შესრულების მხატვრულ დონეს.

7.5. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის ვარაუდი, რომ შესაძლოა მოსარჩელემ ექსპერტიზაზე წარადგინა სხვა, ყალბი ნამუშევარი და არა მისი მეშვეობით შექმნილი ფერწერული სურათი „ზამთარი“. პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხეს საკუთარი ვარაუდის დასამტკიცებლად გააჩნდა შესაძლებლობა, თავად ჩაეტარებინა ექსპერტიზა სადავო ფერწერულ ნამუშევარზე, რაც მან არ განახორციელა. ამასთან, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა მოსარჩელის მფლობელობაში, გარდა მოპასუხისგან შექმნილი ნახატისა, სხვა იდენტური, ყალბი ფერწერული სურათის არსებობის ფაქტი. აღნიშნულიდან, გამომდინარე, სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრე-

ბა, რომ ექსპერტიზა ჩაუტარდა არა ნასყიდობის საგანს, არამედ სხვა ფერწერულ ნამუშევარს.

7.6. განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ელენე ახვლედიანის მიერ შესრულებული ფერწერული ტილო. დადგინდა, რომ მოსარჩელისათვის გადაცემული სურათი არ იყო შესრულებული ელენე ახვლედიანის მიერ, ე.ი. არ შეესაბამებოდა მხარეების მიერ განსაზღვრულ ხარისხს.

7.7. სსკ-ის 491-ე და 352-ე მუხლებზე დაყრდნობით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო, ნივთის ნაკლის გამო მოეშალა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც მოპასუხეს ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული შესრულების – 13 000 აშშ დოლარის დაბრუნების ვალდებულებას აკისრებდა, შესაბამისად არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

#### **8. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები**

8.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

8.2. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომელიც ამ განჩინების 7.2 ქვეპუნქტშია მითითებული და განმარტავს, რომ სსკ-ის 158-ე მუხლის თანახმად, ნახატის შესაკუთრედ გ. ი-ი უნდა მიჩნეულიყო;

8.3. მყიდველმა ნასყიდობის საფასური ნივთის მიღებიდან 2-3 დღეში გადაიხადა, ეს დრო საკმარისი იყო ნახატის ავთენტურობის დასადგენად;

8.4. საქმის მასალებით არ დასტურდება, თუ რომელი ნახატი წარედგინა ექსპერტიზას;

8.5. სასამართლომ არასწორად გაანალიზა მტკიცების ტვირთი. კასატორის განმარტებით, მოპასუხე ვერ შეძლებდა ემტკიცებინა, თუ რომელი ნახატი წარედგინა ექსპერტიზას, რადგან მყიდველი, თუ მას ელენე ახვლედიანის სხვა ნახატიც ექნებოდა, დამალავდა მას და არ წარუდგენდა ექსპერტიზას. ამასთან, ნახატის გადაცემიდან მხოლოდ 5 თვის შემდეგ წამოაყენა პრეტენზია მყიდველმა;

8.6. კასატორის მტკიცებით, მყიდველს გადაეცა ნამუშევრის ორიგინალი, ხოლო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ ფერწერული ტილო არ შეესაბამებოდა ელენე ახვლედიანის მხატვრულ დონეს. სასამართლომ ასეთი გადაწყვეტილე-

ბით საფრთხე შეუქმნა სამოქალაქო ბრუნვის მდგრადობას.

### **9. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი:**

9.1. მოპასუხის საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 იანვრის განჩინებით სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

9.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 მარტის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, დასაშვებად იქნა ცნობილი და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმებისა და საქმის მასალების არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

10. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის პრეტენზიათა ნაწილი დასაბუთებულია, რის გამოც არსებობს საკასაციო გაცხადის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

11. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, რომ მხარეთა შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. სსსკ-ის 477-ე მუხლის თანახმად გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს ნასყიდობის საგანი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაიხადოს შეთანხმებული ფასი. სსსკ-ის 487-ე და 488-ე მუხლების თანახმად ნივთი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო. განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო სასამარ-

თლო ყურადღებას გაამახვილებს ნივთობრივ ნაკლზე, რადგან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგანი – ნახატი არ აღმოჩნდა ელენე ახვლედიანის მიერ შესრულებული, როგორც ეს ნასყიდობის ხელშეკრულებით იყო შეთანხმებული.

12. საქმის მასალებიდან გამომდინარე უდავოა, რომ გამყიდველმა ისარგებლა სსკ-ის 405.1 მუხლით გათვალისწინებული უფლებით და უარი თქვა ხელშეკრულებაზე (ხელშეკრულებიდან გავიდა). შესაბამისად, სსკ-ის 352.1 მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობა – ნატურით დაბრუნების ვალდებულება წარმოიშვა. მხარეები ვალდებული არიან, ერთმანეთს დაუბრუნონ მიღებული შესრულება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 352-ე მუხლი, რომელიც ხელშეკრულებაზე უარის თქმას, ანუ ურთიერთობიდან გასვლას ეხება, სამართლებრივი შედეგის სახით იწვევს ორმხრივ რესტიტუციას. ამისგან განსხვავებით, ხელშეკრულების შეწყვეტა სამართლებრივად არ წარმოშობს მხარეთა რესტიტუციას. საგულისხმოა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ, მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი პირველადი ვალდებულების შესრულებისაგან და გარდაიქმნებიან რესტიტუციის კრედიტორად, რომელიც ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეა, და რესტიტუციის მოვალედ (მოპასუხე).

13. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით: „მხარის უფლებას, გავიდაც ხელშეკრულებიდან ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ამავე ნორმის მეორე ნაწილი კი ითვალისწინებს დაბრუნებას ფულადი სახითაც. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში, ორივე მხარე თავისუფლდება ხელშეკრულებით ნაკისრი მოვალეობების შესრულებისაგან და ეკისრებათ ორმხრივი რესტიტუცია. ამ შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან დაუბრუნდნენ იმ მდგომარეობას, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების დადებამდე“ (იხ. სუსგ ას-837-788-2015, 11.11.2015 წ.).

14. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სსკ-ის 354-ე მუხლზე /ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებები მხარეებმა უნდა შეასრულონ ერთდროულად/ და აღნიშნავს, რომ გამყიდველის ვალდებულებაა დააბრუნოს ნასყიდობის საფასური – 13 000 აშშ დოლარი, ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა დააბრუნოს ნასყიდობის სა-



განი – ნახატი.

15. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ორმხრივი რესტიტუცია უნდა განხორციელდეს შემდეგნაირად: მოპასუხემ/გამყიდველმა მოსარჩელეს/მყიდველს უნდა გაუხადოს ნასყიდობის საფასური – 13 000 (ცამეტი ათასი) აშშ დოლარი მას შემდეგ, რაც მყიდველი/მოსარჩელე გამყიდველს/მოპასუხეს დაუბრუნებს ნასყიდობის საგანს – ნახატს.

16. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი არ მიიღებს შესრულებას – არ დაიბრუნებს ნახატს, მოსარჩელეს შეუძლია იხელმძღვანელოს სსკ-ის 434-ე მუხლის დანაწესით და შესრულების საგანი შეინახოს სასამართლოსა ან ნოტარიატში/დეპონირება. დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან (სსკ-ის 434.2 მუხლი).

17. მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე მოპასუხეს გადასცემს ნახატს ან მოახდენს მის დეპონირებას და ამის დამადასტურებელ მტკიცებულებას მოიპოვებს, მას შეეძლება მოპასუხეს მოსთხოვოს ნასყიდობის საფასურის – 13 000 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება. იმ შემთხვევაში თუ მოპასუხე ნებაყოფლობით არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, მოსარჩელეს შეეძლება იხელმძღვანელოს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით იძულებითი აღსრულების შესახებ.

18. სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გადებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული. აღნიშნული მუხლის დანაწესის შესაბამისად მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრება სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა (იხ. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი).

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. თ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობ-

რივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 სექტემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ნ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ჩ-ის სასარგებლოდ 13 000 (ცამეტი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა დაეკისროს თ. კ-ს, ამ უკანასკნელისათვის მოსარჩელის მიერ საპასუხო შესრულების განხორციელების, კერძოდ, მოსარჩელისათვის მოპასუხის მიერ გადაცემული ფერწერული ნახატის „ზამთარი“ 1971 წელი, ტილო, ზეთი, 80X60, დაბრუნების შემდეგ;

5. თ. კ-ს ნ. ჩ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს, პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 683 ლარის გადახდა;

6. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **სეკრეტულია ზე უარის თქმის შედეგები**

### **განჩინება საქართველოს სახელით**

№ას-1209-1169-2016

12 ივლისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),  
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),  
პ. ქათამაძე**

**დავის საგანი:** ზიანის ანაზღაურება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

1. თ. ლ-ს (შემდეგში: მოსარჩელე, გამყიდველი, აპელანტი ან კასატორის მოწინააღმდეგე) და ე. რ. ნ-ის, ო. რ-ის, ი. ს. ნ-ი შ-ის და ი. ნ-ი რ-ის (შემდეგში: მოპასუხეები, მყიდველები, კასატორები) წარმომადგენელს მ. ზ. ნ-ის (შემდეგში: მოპასუხეთა, მყიდველთა ან კასატორთა წარმომადგენელი) შორის 2008 წლის 6 მარტს დაიდო ხელშეკრულება, რომელიც სახელდება უძრავი ქონების ნასყიდობად (იხ. ხელშეკრულება).

2. უძრავი ქონება წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო

მინის ნაკვეთებს და მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფელი ლ-ი, ერთი მინის ფართობია 5600 კვ.მ, საკადასტრო კოდით 7.. და მეორე ნაკვეთის ფართობია – 347 კვ.მ საკადასტრო კოდით 7..; ხელშეკრულების ფასი განისაზღვრა 1 070 872 (ერთი მილიონ სამოცდაათი ათას რვაას სამოცდათორმეტი) აშშ დოლარით.

3. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, მყიდველებს უნდა გადაეხადათ 1 070 872 (ერთი მილიონ სამოცდაათი ათას რვაას სამოცდათორმეტი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 დღის განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ გადაიხდის ზემოხსენებულ თანხას მითითებული ხელშეკრულების მიხედვით და დადგენილ ვადაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაუქმებულად ჩაითვლებოდა და მდგომარეობა დაუბრუნდებოდა მის პირვანდელ სახეს.

4. უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მოპასუხეთა საკუთრებად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 477-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები). უძრავი ქონება გაერთიანებულია სხვა საკადასტრო კოდებით მდებარე მინის ნაკვეთებთან, დატვირთულია იპოთეკით და მასზე რეგისტრირებულია ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (იხ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება).

#### **5. სარჩელის მოთხოვნა და საფუძვლები**

5.1. გამყიდველმა 2014 წლის 30 იანვარს სასამართლოს მიმართა და მოითხოვა სარჩელის აღძვრამდე, უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით, მოპასუხეთა უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება, რაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 17 თებერვლის განჩინებით დაკმაყოფილდა (იხ. განცხადება და სასამართლოს განჩინება). იმავე წლის 14 თებერვალს გამყიდველმა სარჩელი აღძრა ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული მოპასუხეების წინააღმდეგ (იხ. სარჩელი) და მოითხოვა მოსარჩელის სასარგებლოდ მყიდველებს სოლიდარულად დაჰკისრებოდათ:

5.1.1. 1 070 872 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში გადახდა;

5.1.2. 909 091 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში გადახდა;

5.1.3. 909 091 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში წლიური 12%-ის ანაზღაურება 2008 წლის 10 მარტიდან გადანყვეტილების აღსრულებამდე;

5.1.4. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და ადვოკატის მომსახურებაზე განეული ხარჯების ანაზღაურება.

5.2. მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძველად მოსარჩელემ მიუთითა ამ განჩინების 1-3 პუნქტებში მითითებულ გარემოებებზე და განმარტა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღესვე, ანუ 2008 წლის 6 მარტს საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება აღირიცხა შემდგენით საკუთრებად, რომელთაც მყიდველისათვის გადახდილი აქვთ მხოლოდ 161 781 აშშ დოლარი, ხოლო ხელშეკრულებით შეთანხმებული ნასყიდობის საფასურის დანარჩენი ნაწილი არ გადაუხდიათ;

5.3. მიწის ნაკვეთებზე 2014 წლის 31 იანვრის ახალი ამონაწერის აღების შემდეგ, მოსარჩელემ შეიტყო, რომ ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 7.., რომელიც ნაკვეთის წინა ნომერში სხვა ნომრებთან ერთადაა მითითებული, შეცვლილია და ამჟამად საკადასტრო კოდია 7.. მეორე ნაკვეთზე კი, რომლის საკადასტრო კოდი იყო 7.. იმავე 2014 წლის 31 იანვრის ამონაწერში, ერთ-ერთ საკადასტრო ნომრად მითითებულია 7..;

5.4. ყოველგვარი გონივრული ვადა გავიდა ხელშეკრულების ნებაყოფლობით შესრულებისათვის, არ აქვს აზრი დამატებითი ვადის დაწესებას, ვინაიდან გამყიდველს აღარ აქვს ნასყიდობის დარჩენილი თანხის მიღების ინტერესი, იგი უარს ამბობს ხელშეკრულებაზე, ვადის ხელშეკრულებიდან და ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას;

5.5. სარჩელის აღძვრის სტადიაზე, გამყიდველმა აღმოაჩინა, რომ ნატურით დაბრუნების მოთხოვნა შეუძლებელია და სსკ-ის 352-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოპასუხეები ვალდებული არიან, ფულადი ანაზღაურება მოახდინონ ნატურით დაბრუნების სანაცვლოდ. ქონების ღირებულება მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში და იგი შეადგენს 1 070 872 აშშ დოლარს;

5.6. ხელშეკრულებიდან გამყიდველის გასვლა ხდება მოვალის (მოპასუხეთა) ბრალით, ამდენად, ეს უკანასკნელები ვალდებული არიან, ანაზღაურონ ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი სსკ-ის 394-ე მუხლის საფუძველზე „მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება“. მოსარჩელისათვის მიყენებული ჰირდაპირი ზიანი არის ის გადაუხდელი თანხა, რაც მყიდველებმა არ გადაუხადეს გამყიდველს 2008 წლის 6 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;

5.7. სსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელე ითხოვს

მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. ამასთან, რადგან მოპასუხეები 5 წელზე მეტია უკანონოდ სარგებლობენ მოსარჩელისათვის გადასახდელი თანხით, გამყიდველის მტკიცებით, სსკ-ის 981-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, გამოკვეთილია უსაფუძვლო გამდიდრების ნაირსახეობა და მყიდველებმა უნდა გადაიხადონ პროცენტი. ფულის უნიკალური თვისებიდან გამომდინარე, ივარაუდება, რომ მისი გაცვლა შესაძლებელია ქონებრივი ურთიერთობის თითქმის ნებისმიერ ობიექტზე, ამდენად, მას ყოველთვის მოაქვს სარგებელი მესაკუთრისათვის. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომი: სსსკ) 102-ე მუხლის საფუძველზე მოპასუხეებმა უნდა დაამტკიცონ, რომ შექენილმა ქონებამ მათ სარგებელი არ მოუტანა.

## **6. მოპასუხეთა შესაგებელი**

6.1. მოპასუხეებმა არ ცნეს მათ წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი იმ დასაბუთებით, რომ მყიდველთა წარმომადგენელმა (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) ხელშეკრულების დადების დღესვე – 2008 წლის 6 მარტს გადაუხადა ნასყიდობის სრული თანხა 1 070 872 აშშ დოლარი გამყიდველს, საიდანაც 161 781 აშშ დოლარი გადახდილია საბანკო გადარიცხვით უშუალოდ მოსარჩელის (გამყიდველის) სახელზე, ხოლო დანარჩენი თანხა, ამ უკანასკნელისავე მითითებით, გადახდილია სხვა პირების საბანკო ანგარიშებზე, რაც დასტურდება მყიდველთა წარმომადგენლის 2008 წლის ამონაწერით და ა. ბ-ის, ი. ნ-ისა და დ. დ-ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებებით (იხ. შესაგებელი);

6.2. მოსარჩელეს მთელი 6 წლის განმავლობაში არ წარუდგენია, თუნდაც ზეპირი ფორმით, პრეტენზია მყიდველებისათვის თანხის გადახდის თაობაზე 06.03.2008 წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, მან მხოლოდ 5 წლისა და 11 თვის შემდეგ წარადგინა სარჩელი (იხ. შესაგებელი).

## **7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება და დასკვნები**

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით მყიდველის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

7.2. სასამართლომ დადგენილ სადავო ფაქტობრივ გარემოებათა შორის მიუთითა წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტებში მითითებულ გარემოებებზე.

7.3. ამ განჩინების მე-4 პუნქტში მითითებული გარემოების

დადგენისას სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

7.3.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დღეს, ანუ 2008 წლის 6 მარტს, მყიდველთა წარმომადგენელმა (მ. ზ. ნ-იმ) სს „ს-იდან“ უძრავი ქონების გამყიდველს პირად ანგარიშზე ჩაურიცხა 161 781 აშშ დოლარი;

7.3.2. იმავე დღეს მყიდველთა წარმომადგენლის ანგარიშიდან ი. ნ-ის ანგარიშზე გადაირიცხა 137.605 აშშ დოლარი, ა. ბ-ის ანგარიშზე – 391.704 აშშ დოლარი, დ. დ-ის ანგარიშზე – 404.782 აშშ დოლარი. 2008 წლის 6 მარტს მყიდველთა წარმომადგენლის ანგარიშიდან სხვადასხვა პირებისათვის სულ გადაირიცხულია 2.270 030 აშშ დოლარი;

7.3.3. ა. ბ-ის მიერ 2014 წლის 16 აპრილს ხელმოწერილი დოკუმენტით დასტურდება, რომ 2008 წლის 6 მარტს, მის პირად ანგარიშზე სს „ს-ში“ მიღებული თანხა – 391 704 აშშ დოლარი – გადმორიცხულია მყიდველთა წარმომადგენლის მიერ 2008 წლის 6 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მყიდველთა მიერ გამყიდველის (მოსარჩელის) მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით და აღნიშნული თანხა მყიდველის მიერ ამ განჩინების მეორე პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების შეძენის სანაცვლოდ გამყიდველისათვის გადახდილი ნასყიდობის საფასურს წარმოადგენს. ამასთან, ა. ბ-ი ადასტურებს, რომ 2008 წლის 6 მარტს მყიდველმა ზემოაღნიშნული თანხა – 391 704 აშშ დოლარი ხელზე მიიღო სრულად – სანოტარო აქტი დამოწმებულია ნოტარიუსის თ. პ-ის მიერ, რეესტრის №140374436.

7.3.4. დ. დ-ის მიერ 2014 წლის 25 აპრილს ხელმოწერილი დოკუმენტით დასტურდება, რომ 2008 წლის 6 მარტს მის პირად ანგარიშზე სს „ს-ში“ 404 782 აშშ დოლარის ოდენობით მიღებული თანხიდან 379 782 აშშ დოლარი გადმორიცხულია მყიდველთა წარმომადგენლის მიერ, 2008 წლის 6 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მყიდველთა მიერ გამყიდველს (მოსარჩელის) მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით და აღნიშნული თანხა წარმოადგენს მყიდველების მიერ ამ განჩინების მეორე პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების შეძენის სანაცვლოდ გამყიდველისათვის გადახდილ ნასყიდობის საფასურს, თანახმად ზემოხსენებული ხელშეკრულებისა. ამასთანავე დ. დ-ე ადასტურებს, რომ მყიდველმა ზემოაღნიშნული თანხა – 379 782 აშშ დოლარი – ხელზე მიიღო სრულად – სანოტარო აქტი დამოწმებულია ნოტარიუს ბ. შ-ას მიერ, რეესტრის №140402864.

7.3.5. ი. ნ-ის მიერ 2014 წლის 23 აპრილს ხელმოწერილი დო-

კუმენტით დასტურდება, რომ 2008 წლის 6 მარტს მის პირად ანგარიშზე სს „ს-ში“ მიღებული თანხა – 137 605 აშშ დოლარი – გადმორიცხულია მყიდველთა წარმომადგენლის მიერ 2008 წლის 6 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მყიდველთა მიერ გამყიდველის (მოსარჩელის) მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით და აღნიშნული თანხა წარმოადგენს მყიდველის მიერ ამ განჩინების მეორე პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების შეძენის სანაცვლოდ გამყიდველისათვის გადახდილ ნასყიდობის საფასურს, თანახმად ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებისა. ამასთანავე ი. ნე-ადასტურებს, რომ 2008 წლის 6 მარტს მოსარჩელემ (გამყიდველმა) ზემოაღნიშნული თანხა – 137 605 აშშ დოლარი ხელზე მიიღო სრულად – სანოტარო აქტი დამოწმებულია ნოტარიუს თ. პის მიერ, რეესტრის №140387713.

7.3.6. მოსარჩელე მცხეთის მუნიციპალიტეტის ლ-ის ტერიტორიული ორგანოს გამგეობის სპეციალისტად მუშაობდა 2007 წლის 12 ივნისიდან 27 დეკემბრამდე და 2008 წლის 8 იანვრიდან 16 მარტის ჩათვლით. 2008 წლის 17 მარტიდან იგი გადაიყვანეს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მ-ის ტერიტორიული ორგანოს ხელმძღვანელად, ხოლო 2008 წლის 1 დეკემბერს – პირადი განცხადების საფუძველზე გათავისუფლდა დაკავებული თანამდებობიდან. 2010 წლის 17 ივნისიდან იყო მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრი (ცნობის გაცემამდე პერიოდი 2014 წლის 9 ივნისი). 2014 წლის 24 ივნისიდან იყო ფრაქცია „ე. ნ. მ-ს“ თავმჯდომარის მოადგილე და აგრარულ საკითხთა, ბუნებრივი რესურსებისა და გარემოს დაცვის კომისიის წევრი, ფრაქცია მაჟორიტარის თავმჯდომარე.

7.4. საქალაქო სასამართლომ სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით შემდეგ დასკვნებზე მიუთითა:

7.4.1. სსკ-ის 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. მოცემული დავის საგანია ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. სამოქალაქო სამართალში ზიანის ანაზღაურება ნიშნავს პირის მიმართ წარმოშობილი ზიანის კომპენსაციას სხვა პირის მიერ. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება შესაძლოა გამომდინარეობდეს ხელშეკრულებიდან, სხვა შემთხვევაში სამართლებრივი მონესრიგებით. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, ერთი მხრივ, ხელშეკრულებით გან-



საზღვრული ვალდებულების და, მეორე მხრივ, დელიქტური ვალდებულების შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურება, რაც გათვალისწინებულია სსკ-ის 992-ე მუხლით. კანონით განსაზღვრული ყოველი ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წინაპირობა არის, რომ იგი გამოწვეულია მავალდებულებელი გარემოების შედეგად. ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელ გარემოებასა და ზიანს შორის, ესე იგი, არსებულ მდგომარეობასა და იმ მდგომარეობას შორის, რომელიც იარსებებდა, რომ არ განხორციელებულიყო ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი. ეს ნიშნავს, რომ ნებისმიერი პირობა მიზეზობრივ კავშირშია შედეგთან და ამ შედეგისათვის თანაბარმნიშვნელოვანს წარმოადგენს, თუ დადგინდება, რომ ამ პირობის გარეშე შედეგი ამ კონკრეტული ფორმით არ დადგებოდა. ამდენად, სამოქალაქო კანონმდებლობის თანახმად, ზიანის ანაზღაურების შესახებ პირს პასუხისმგებლობა დაეკისრება მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული პირობების ერთობლივად არსებობისას, კერძოდ: დადასტურებული უნდა იყოს ზიანის ფაქტი; ზიანი მიყენებული უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით; მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი და ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი ზიანის დადგომაში. ბრალის გარეშე პასუხისმგებლობის დადგომისათვის კი აუცილებელია პასუხისმგებელი პირის მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობა. თუ ასეთი ქმედება არ არსებობს, ცხადია, ბრალზე საუბარი შინაარსს მოკლებულია.

7.4.2. საქალაქო სასამართლომ სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველ პუნქტზე დაყრდნობით, აღნიშნა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მიაწოდოს მასთან დაკავშირებული საბუთები და საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს კონსესუალურ და ორმხრივ ხელშეკრულებას. კანონმდებელი ნასყიდობისათვის დადგენილი ზოგადი წესით განსაზღვრავს ვალდებულებების პირობებს და ემყარება ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, გარიგების შესრულებულად მისაჩვენებელად სავალდებულოა მხარეთა მიერ უფლება-მოვალეობების ჯეროვნად და სრულყოფილად შესრულება, თანახმად სსკ-ის 361-ე მუხლისა.

7.4.3. სასამართლომ იმსჯელა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველი იყო ნასყიდობის ხელ-

შეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შესრულება, რომლის საფუძველზე გამყიდველმა მყიდველს (მათი წარმომადგენლის მ. ზ. ნ-ის სახით), გადასცა საკუთრებაში უძრავი ქონება, თუმცა, როგორც მოსარჩელე მიუთითებდა, მოპასუხეთა წარმომადგენელმა ნასყიდობის ღირებულება არ გადაიხადა, არ არსებობდა მოპასუხის მიერ თანხის გადახდის ნება, რის გამოც გამყიდველი წყვეტდა ხელშეკრულებას და მოითხოვდა ზიანის ანაზღაურებას. ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველები და წესი გათვალისწინებულია სსკ-ის 405-ე მუხლით. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს შესრულებით, ამასთან, ხელშეკრულების მხარეები, ასევე, უფლებამოსილი არიან, დაადგინონ ხელშეკრულების შეწყვეტის სხვა საფუძველები და წესი. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ აღნიშნა, რომ დასაადგენ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენდა მყიდველთა წარმომადგენლის მიერ ვალდებულების შესრულება-არშესრულების საკითხის გადაწყვეტა.

7.4.4. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ფაქტობრივ გარემოებას არ წარმოადგენდა, რომ 2008 წლის 6 მარტს მოსარჩელესა და მოპასუხეებს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, განისაზღვრა ნასყიდობის ფასი, მისი გადახდის წესი და პირობები (იხ. ამ განჩინების 1-3 პუნქტები).

7.4.5. სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის 183-ე-185-ე მუხლების შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სამართლებრივი ქმედებები საჭიროებდა სავალდებულო რეგისტრაციას და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრირებული მონაცემები ნამდვილად ითვლება, სანამ საწინააღმდეგო არ დადასტურდება. სასამართლოს შეფასებით, დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დამონმებულია საწინააღმდეგო წესით და უძრავი ქონება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში მოპასუხეთა საკუთრებად. არც ხელშეკრულება და არც საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაცია მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდებოდა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან სამი დღის განმავლობაში. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში კი ხელშეკრულება გაუქმდებოდა და აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა.

7.4.6. მოსარჩელეს (გამყიდველს) არ გამოუყენებია ხელშეკრულების ზემოსხენებული მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის შესახებ.

7.4.7. ხელშეკრულების ღირებულება განსაზღვრულია 1 070

872 აშშ დოლარით. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის და დადგენილია, რომ ხელშეკრულების ფარგლებში, ხელშეკრულების გაფორმების დღესვე, მას მიღებული აქვს 161 781 აშშ დოლარი.

7.4.8. შპს „ი-ის“ საექსპერტო დასკვნით ლ-ს მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 1 კვ.მ მიწის ღირებულება 2008 წლისათვის შეადგენდა 10-დან 15 აშშ დოლარს.

7.4.9. მხარეთა განმარტებებით, მონშეების – ა. ბ-ის, ი. ნ-ის, დ. დ-ის, ნოტარიუს ლ. რ-ის განმარტებებით ირკვევა, რომ მოპასუხე (წარმომადგენელი – მ. ზ. ნ-ი) მიწების შესყიდვას აწარმოებდა მისთვის სანდო პირების შუამავლობით და მეშვეობით. სადავო შემთხვევაშიც მიწების შესყიდვა მოხდა მოპასუხეთა წარმომადგენელთან მოსარჩელის შეთანხმების შედეგად. შეთანხმების საგანს წარმოადგენდა სოფელ ლ-ს ტერიტორიაზე, ერთმანეთის მომიჯნავედ მდებარე, რამდენიმე მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი. მიწის ყოველი კვადრატული მეტრისათვის შეთანხმებული ფასი განისაზღვრა 40 აშშ დოლარით.

7.4.10. სასამართლომ აღნიშნა: დადგენილია, რომ 2008 წლის 6 მარტს, ნასყიდობის ხელშეკრულებები გაფორმდა მოსარჩელის კუთვნილ 5947 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე, სულ 56 749 კვ.მ ფართის 11 მიწის ნაკვეთზე. აუდიტორული დასკვნისა და ტექნიკური ნახაზების შესაბამისად, გაყიდული მიწები ერთმანეთის გვერდიგვერდ მდებარეობს. მიწები განლაგებულია ორ ხაზად, ერთმანეთის მიმდებარედ; ქვედა ხაზი ემიჯნება ტრასას (საკადასტრო კოდები: 7..., 7..., 7..., 7..., 7..., 7... და 7...), ხოლო მეორე ხაზი მდებარეობს მის ზევით (საკადასტრო კოდები: 7..., 7..., 7... და 7...).

7.4.11. შესყიდული მიწის ფართის და ღირებულების გაანგარიშებით მთლიანად გადასახდელი თანხა განისაზღვრა 2 259 960 აშშ დოლარით.

7.4.12. დადგენილია, რომ აღნიშნული თანხა მოპასუხეთა წარმომადგენელმა გადარიცხა სხვადასხვა პირების ანგარიშებზე (იხ. ამ განჩინების 7.3.2 ქვეპუნქტი).

7.4.13. მოპასუხე ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მიწის ნაკვეთების ღირებულება არაგონივრულად დიდია და განმარტავს, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროს ლისის ტერიტორიაზე მიწის გასაყიდი ფასი შეადგენდა 16-26 აშშ დოლარს კვადრატულ მეტრზე; ხელშეკრულებაში კი მიწის ფართთან მისი ფასის თანაფარდობამ შეადგინა 180 აშშ დოლარი, რაც არაგონივრულია და გამონეუელია სხვადასხვა მიზეზით. გამყიდველის ანგარიშზე

ჩარიცხული 161 781 აშშ დოლარი სწორედაც სავარაუდოდ მისი მინის ღირებულებას წარმოადგენს. მოსარჩელის მინის მდებარეობა არ იყო საკვანძო ან დიდი მნიშვნელობის, მისი მინა განაპირასაა და ამ მინის ყიდვა არ წარმოადგენდა იმ საჭიროებას, რომ მოპასუხეებს მის თითოეულ კვადრატულ მეტრში 180 აშშ დოლარი გადაეხადათ.

7.4.14. მოპასუხეთა წარმომადგენლის მტკიცებით, გამყიდველი (მოსარჩელე) იყო მთელი ამ მინის ნაკვეთების შესყიდვის ოპერაციის ორგანიზატორი და მისივე მითითებით თავისსავე მიწებზე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაიწერა მისაღები განსხვავება მყიდველებსა და გამყიდველებს შორის შეთანხმებული ფასისა. ყველა ხელშეკრულება გაფორმდა ნოტარიუს ლ. რ-ესთან ერთსა და იმავე დღეს. ხელშეკრულებები ერთმანეთის იდენტურია და განსხვავდება მხოლოდ გამყიდველთა საიდენტიფიკაციო მონაცემებით, ფასითა და ქონების აღწერილობით. ყველა ხელშეკრულების მეოთხე მუხლი მოიცავს შემდეგ დათქმას: „მხარეთა შორის შეთანხმებულია, რომ მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს გამყიდველს ნასყიდობის ფასი წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან სამი დღის განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ გადაიხდის ზემოხსენებულ თანხას, თანახმად წინამდებარე ხელშეკრულებისა, მასში მითითებულ ვადაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება გაუქმებულიად ჩაითვლება და მდგომარეობა დაუბრუნდება პირვანდელ სახეს“.

7.4.15. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეზე მოწმის სახით დაიკითხა ნოტარიუსი ლ. რ-ე, რომელმაც განმარტა, რომ მოპასუხეთა წარმომადგენელი მ. ზ. ნ-ი იყო მისი კლიენტი და მისი მონაწილეობით გაფორმებულ არც ერთ გარიგებაში რომელიმე მხარეს პრეტენზია არ ჰქონია. ნოტარიუსის პრაქტიკიდან გამომდინარე, თუკი ნასყიდობის საგნის ღირებულება გადახდილი არ იქნებოდა, ის მყიდველთა წარმომადგენელს ხელშეკრულებას არ გადასცემდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის. ნოტარიუსმა განმარტა, რომ ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელეს (გამყიდველს), რომელთანაც ახლო ურთიერთობა აკავშირებს, არც ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 დღის შემდეგ და არც ამ დრომდე, თანხის გადაუხდელობის შესახებ რაიმე პრეტენზიით არ მიუმართავს.

7.4.16. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში ასევე წარდგენილია 2014 წლის 1 დეკემბერს ისრაელის სახელმწიფო ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ზ. თ-ის ფიცით მიცემული წერილო-

ბითი ჩვენება, სადაც ის ადასტურებს 2008 წლის 6 მარტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მ. ზ. ნ-ის მიერ ვალდებულების შესრულების ფაქტს. კერძოდ, ზ. თ-ი უთითებს, რომ 2007-2008 წლებში მუშაობდა მ. ზ. ნ-ის პირად თანაშემწედ და თარჯიმნად. ნ-იმ ხელი მოაწერა 10 ხელშეკრულებას 15-ზე მეტ სხვადასხვა გამყიდველთან, ლ-ს მიმდებარედ მინის ნაკვეთების შეძენის მიზნით. 2008 წლის 6 მარტს მ. ზ. ნ-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულებებით არსებული ვალდებულება ნ-იმ შეასრულა – ყველა გამყიდველმა მიიღო თანხა, რაც შეეხება მოსარჩელეს (გამყიდველს), ზ. თ-ი ესწრებოდა პირადად, როდესაც მყიდველს გადაეცა ნაღდი ფულის დიდი შეკვრა პირადად. იგივე მოწმე წერილობითი ფიცით ადასტურებს, რომ ეს თანხა იყო ნასყიდობის საფასურის ნაწილობრივი გადასახადი, რომელიც მისთვის არ გადაუხდიათ საბანკო გადარიცხვით, ხოლო მოპასუხეთა წარმომადგენელმა მხოლოდ მას შემდეგ მიიღო ხელშეკრულებები დასარეგისტრირებლად, რაც ყველა გამყიდველს გადაუხადა ნასყიდობის თანხა. ყველა ხელშეკრულება ნოტარიუსთან დარჩა, სანამ მყიდველთა წარმომადგენელმა არ გადაუხადა ყველა გამყიდველს თანხა და შემდეგ ყველა გამყიდველმა ნება დართო ნოტარიუსს, ბატონი ნ-ისათვის (მოპასუხეთა წარმომადგენლისათვის) გადაეცა ყველა კონტრაქტი. მოწმე უშუალოდ ესწრებოდა, როდესაც ნაღდი ფულის დიდი შეკვრა პირადად გადაეცა ერთ-ერთ გამყიდველს – თ. ლ-ს, ამ უკანასკნელს თანხა გადაეცა, როგორც ნასყიდობის საფასურის ნაწილობრივი გადასახადი, რომელიც მისთვის არ გადაუხდიათ საბანკო გადარიცხვით, თუმცა, გადაერიცხათ სხვა პირებს საბანკო ანგარიშზე და გამყიდველს გადაეცა ნაღდი ფული. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა ნასყიდობის ხელშეკრულებები მიიღო მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ნოტარიუსს ყველა გამყიდველმა დაუდასტურა, რომ ნ-იმ (მყიდველთა წარმომადგენელმა) სრულად გადაუხადა თანხა შესაბამის გამყიდველებს და რომ მათ არ აქვთ სხვა მოთხოვნები.

7.4.17. მოსარჩელემ სადავო გახადა მოწმე ა. ბ-ის, ი. ნ-ის და დ. დ-ის ჩვენებები და თანხის გადაცემის შესახებ შესრულებული სანოტარო წესით დადასტურებული განცხადებები (იხ. ამ განჩინების 7.3.3 – 7.3.5 ქვეპუნქტები). სასამართლომ არ გაიზიარა ამ ჩვენებების შესახებ მოწმეთა არასანდოობა, რადგან ისინი სასამართლომ გააფრთხილა ცრუ ჩვენების მიცემის შემთხვევაში მოსალოდნელი პასუხისმგებლობის თაობაზე.

7.5. სასამართლომ იმსჯელა საქმეში წარდგენილ მტკიცებულებებზე – სანოტარო წესით დადასტურებულ განცხადებებ-

ზე და აღნიშნა, რომ ი. ნ-ე უარყოფდა და არ ადასტურებდა გამყიდველის მიერ მის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხის მიღების ფაქტს.

7.6. სასამართლომ განმარტა, რომ სსსკ-ის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სასამართლომ არ გაიზიარა ი. ნ-ის მიერ შესრულებული 2014 წლის 24 ივნისით დათარიღებული განცხადების შინაარსი, რამდენადაც მისი გაქარწყლება შესაბამისი მტკიცებულებებით არ იყო გამყარებული. ამასთან, ნაწილობრივ ეწინააღმდეგებოდა იმავე პირის მიერვე სასამართლო სხდომაზე, მოწმის სახით, მიცემულ ჩვენებებს და საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებს.

7.7. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ 2008 წლის 6 მარტის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება, ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეგისტრში მოპასუხეთა საკუთრებად აღირიცხა. რეგისტრაცია სადავოდ არ გამხდარა. უძრავი ქონება გაერთიანებულია სხვა საკადასტრო კოდებით მდებარე მიწის ნაკვეთებთან, დატვირთულია იპოთეკით და მასზე რეგისტრირებულია ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ამასთან, ხელშეკრულების გაფორმებიდან სარჩელის აღძვრამდე გასულია 5 წელი და 11 თვე, თუმცა, მოსარჩელეს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოპასუხეთა მიმართ, რაიმე პრეტენზია არ ჰქონია. შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნით, პრეტენზიის არარსებობა გამოწვეულია მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულების ფაქტით.

7.8. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე (გამყიდველი) პრეტენზიის უფრო ადრე განუცხადებლობის საფუძველად მიუთითებდა, რომ მას პრობლემები ჰქონდა წინა ხელისუფლებასთან, სდევნიდნენ და იძულებული იყო, თავი შეეკავებინა მოთხოვნის წარდგენისაგან.

7.9. სასამართლომ იმსჯელა საქმეში მოთავსებულ მტკიცებულებებზე, რომლებითაც დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელე 2007 წლიდან საჯარო დაწესებულებაში მუშაობდა სხვადასხვა თანამდებობაზე, 2010 წლის 17 ივნისიდან დღემდე კი არის მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრი, ასევე, 2010 წლის 24 ივნისიდან იყო ფრაქცია „ე. ნ. მ-ს“ თავმჯდომარის მოადგი-

ლე. ამავდროულად, 2010 წლის 24 ივნისიდან მოსარჩელე არის მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს აგრარულ საკითხთა, ბუნებრივი რესურსებისა და გარემოს დაცვის კომისიის წევრი. ამასთან, 2012 წლის 5 ნოემბრიდან დღემდე არის ფრაქცია „მ“-ს თავმჯდომარე. შესაბამისად, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მტკიცება ყოფილი ხელისუფლების მხრიდან მისი დევნისა და შევიწროების გამო, მოპასუხეთა წინააღმდეგ ამ პრეტენზიის უფრო ადრე წარდგენაზე თავის შეკავებასთან დაკავშირებით. მხარეს ამის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება არ წარუდგენია სასამართლოსათვის, ხოლო მოსარჩელის შრომითი ბიოგრაფიის შესახებ ცნობები კი საწინააღმდეგოს ადასტურებდნენ (იხ. 7.3.6 ქვეპუნქტი).

7.10. სასამართლომ სსსკ-ის 102-ე მუხლის მოწესრიგებაზე დაყრდნობით, განსახილველ შემთხვევაში მითითებული სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას, მხედველობაში მიიღო, როგორც საქმეში წარდგენილი წერილობითი მტკიცებულებები, ისე – მხარეთა ახსნა-განმარტებები და დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელზედაც ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

7.11. სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ. ნატურით დაბრუნების ნაცვლად მოვალეს ეკისრება ფულადი ანაზღაურება, თუ: ა. შექმნილის ხასიათიდან გამომდინარე, გამორიცხულია მისი დაბრუნება; ბ. მიღებულ საგანს მხარე გამოიყენებს, გაასხვისებს, უფლებრივად დატვირთავს, გადაამუშავებს ან გადააკეთებს; გ. მიღებული საგანი გაფუჭდა ან დაიღუპა; სათანადო გამოყენებით გამოწვეული ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება. სსკ-ის 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის და-



კარგა ინტერესი. სსკ-ის 427-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

7.12. ზემოხსენებულ ნორმათა გაანალიზებისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსკ-ის 427-ე მუხლის [ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება)] შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებული, ნასყიდობის, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები შეწყვეტილია შესრულების გამო, შესაბამისად, არ არსებობდა სსკ-ის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გასვლის და 394-ე მუხლის საფუძველზე – ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი.

## **8. მოსარჩელის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები**

8.1. გამყიდველმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა შემდეგი გარემოებების გამო:

8.1.1. სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8 პუნქტებით არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ა. ბ-ს, დ. დ-ეს და ი. ნ-ეს გამყიდველთან დადებული ხელშეკრულების შესრულების მიზნით ჩაერიცხა თანხა ჯამში 909 091 აშშ დოლარი და ეს თანხები გადაეცა აპელანტს (მოსარჩელეს);

8.1.2. მოპასუხეთა მტკიცება, რომ გამყიდველის მითითებით მოხდა დარჩენილი თანხების გადარიცხვა ა. ბ-ის, დ. დ-ის და ი. ნ-ის ანგარიშებზე, არ დასტურდება თავად მოპასუხეთა წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებით, რომელმაც 20.05.2015წ. სხდომაზე მიუთითა, რომ გამყიდველი (აპელანტი) ცხოვრებაში არ უნახავს და რომ მიწა შუამავალ ა-ს შუამავლობით (საუბარია ბ-ზე) შეიძინა. მისივე განმარტებით, მან ბანკის თანამშრომელს განუცხადა, რომ ა. გადასცემდა ანგარიშის ნომრებს, სადაც უნდა ჩარიცხულიყო თანხა. შეკითხვაზე, მიუთითა თუ არა აპელანტმა მისთვის გადასარიცხი თანხა რა წესით და ვისთვის უნდა ჩარიცხულიყო, მოპასუხეთა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მას მოსარჩელესთან ამ საკითხზე არ უსაუბრია;

8.1.3. მოპასუხეთა ვერსია, რომ გამყიდველმა მითითება მისცა მოპასუხეთა წარმომადგენელს (ნ-ის), თანხა ჩარიცხულიყო სხვა პირების ანგარიშზე, ელემენტარულ კრიტიკას ვერ უძლებს.

მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით და ი. ნ-ის ჩვენებით დასტურდება, რომ ისინი 2014 წლამდე არ იცნობდნენ და არც შეხვედრიან ერთმანეთს. უტყუარად დასტურდება ასევე, რომ გამყიდველი და დ. დ-ეც არ იცნობდნენ ერთმანეთს. გამყიდველი (აპელანტი) იცნობდა და ენდობოდა მხოლოდ ა. ბ-ს და გაუგებარია, თუ რაში დასჭირდებოდა მას მისთვის უცნობი პირების ანგარიშზე თანხების გადარიცხვა. თავისუფლად იყო შესაძლებელი მთელი ეს თანხა ჩარიცხულიყო ა. ბ-ის ანგარიშზე;

8.1.4 გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მოპასუხეთა მიერ წარდგენილია მხოლოდ ამონაწერი მათი წარმომადგენლის ანგარიშიდან და საქმეში არ მოიპოვება ამონაწერი უშუალოდ ზემოაღნიშნული პირების საბანკო ანგარიშიდან, რომლითაც დადასტურდებოდა, მართლა ჩარიცხა თუ არა შესაგებელში მითითებული თანხები ამ პირთა ანგარიშზე და გამოჩნდებოდა ისიც, თუ როდის გაიტანეს ამ პირებმა თანხა ანგარიშიდან ან გაიტანეს თუ არა საერთოდ;

8.1.5. აპელანტის მითითებით, თანხის ა. ბ-ის, დ. დ-ის და ი. ნ-ის ანგარიშებზე ჩარიცხვის გაზიარების შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ჩარიცხული თანხა შეადგენს 934 091 აშშ დოლარს, ანუ 25 000 აშშ დოლარით მეტს, ვიდრე ეკუთვნოდა გამყიდველს. გაუგებარია, რა მიზეზით უნდა გადაერიცხა მოპასუხეს 25 000 აშშ დოლარით მეტი თანხა მოსარჩელისათვის; საქმეში არ მოიპოვება მეტ-ნაკლებად დამაჯერებელი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ა. ბ-მა, დ. დ-ემ და ი. ნ-ემ მათ ანგარიშზე ჩარიცხული თანხები გადასცეს აპელანტს (გამყიდველს). ამ უკანასკნელის განმარტებით, დ-ის და ბ-ის ჩვენებების კრიტიკულად გაანალიზების შემთხვევაში სასამართლო დარწმუნდება, რომ ისინი წარმოადგენენ ცრუ მოწმეებს, რომელთა მიმართაც აპელანტს პროკურატურაში საჩივარი უკვე წარდგენილი აქვს. რაც შეეხება ი. ნ-ეს, მან 20.05.2015წ. სხდომაზე დაადასტურა, რომ 23.04.2014წ. ნოტარიულად დამონმებულ განცხადებაში მითითებული ფაქტი თანხის გადაცემის შესახებ, სიმართლეს არ შესაბამებოდა და მას მოტყუებით მოაწერინეს ხელი წერილობით დასტურზე;

8.1.6. გაუგებარია სასამართლო რა სახის მტკიცებულებად მიიჩნევს ზ. თ-ის წერილობით განმარტებას, რადგან აღნიშნული პირი სხდომაზე მოწმედ არ დაკითხულა და არ ყოფილა გაფრთხილებული ცრუ ჩვენების შედეგებზე;

8.1.7. მცდარია სასამართლოს მსჯელობა, რომ გამყიდველის მიერ 2014 წლის თებერვალში სარჩელის აღძვრა ადასტურებს

მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულების ფაქტს. აპელანტის მითითებით, გარიგებათა ორგანიზატორი და შუამავალი იყო ა. ბ-ი, რომელსაც აპელანტი არაერთხელ შეხვდა და მოსთხოვა, უზრუნველყო მოპასუხეთა მიერ თანხის გადახდა. 2008-2013 წლებში ა. ბ-ი იმყოფებოდა პატიმრობაში და ამ პერიოდში მოსარჩელისთვის (გამყიდველისათვის) შეუძლებელი იყო მისი მემშვეობით პრეტენზიის წარდგენა. ამასთან, უძრავი ქონების გამყიდველი ამ პერიოდში განიცდიდა ზენოლას და ერიდებოდა ყოველგვარ აქტივობას, მათ შორის სასამართლოსთვის ან/და პროკურატურისთვის მიმართვას, მისთვის მოპასუხეთა მიერ თანხის გადაუხდელობის გამო. მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტიც, რომ პირდაპირი კავშირი მოპასუხებთან არ არსებობდა და აპელანტს გაუმართლა იმ თვალსაზრისით, რომ მან საბოლოოდ შეძლო მოპასუხეებს დაკავშირებოდა და სარჩელი ჩაებარებინა მაშინდელი ქართველი ადვოკატების მეშვეობით. გარდა ამისა, აპელანტის განმარტებით, იგი იმედოვნებდა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადების გასვლამდე მოახერხებდა პრეტენზიების წარდგენას მოპასუხეებისათვის;

8.1.8. ბ-ის პატიმრობიდან გათავისუფლების შემდეგ, ამ უკანასკნელს მაშინვე დაუკავშირდა აპელანტი და მოსთხოვა, უზრუნველყო მოპასუხეებისაგან თანხის დარჩენილი ნაწილის გადახდა, თუმცა, ბ-მა მას განუცხადა, რომ კავშირი აღარ ჰქონდა მოპასუხებთან და უმჯობესი იყო, მიემართა სასამართლოსთვის. სასამართლოში სარჩელი შევიდა 2014 წლის თებერვალში, ხანდაზმულობის ვადა არ დარღვეულა და დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეებმა შეასრულეს ვალდებულება, რაც იმით დასტურდებოდა, რომ გამყიდველს დიდი ხნის მანძილზე არ წაუყენებია მათთვის პრეტენზია;

8.1.9. გამყიდველი (აპელანტი) უარს ამბობს ხელშეკრულებაზე (გადის ხელშეკრულებიდან) და მოპასუხეები ვალდებული არიან, დაუბრუნონ მიწის ნაკვეთები, თუმცა, სსკ-ის 352-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნატურით დაბრუნების ნაცვლად მოვალეს ეკისრება ფულადი ანაზღაურება, თუ: მიღებულ საგანს მხარე გამოიყენებს, გაასხვისებს, უფლებრივად დატვირთავს, გადაამუშავებს ან გადააკეთებს. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთები მოპასუხეებმა გამოიყენეს, უფლებრივად დატვირთეს. კერძოდ, სადავო არ არის ის გარემოებაც, რომ გამყიდველის მიერ გაყიდული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება მოხდა სხვა მიწის ნაკვეთებთან, დაიტვირთა იპოთეკით და გაფორმდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, შეუძლებელია უძრავი ქონების ნატურით დაბ-

რუნების მოთხოვნა და მოპასუხეებს, სსსკ-ის 352-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნდა დაეკისროთ ფულადი ანაზღაურება, რაც 1 070 872 აშშ დოლარს შეადგენს;

8.1.10. სსკ-ის 352-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე ვალდებულებათა დარღვევისათვის, 394-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ამავე მუხლის შესაბამისად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ვინაიდან ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის გასვლა ხდება მოპასუხეების ბრალით, ისინი ვალდებული არიან, აანაზღაურონ ვალდებულების შეუსრულებლობით გამყიდველისათვის (აპელანტისათვის) მიყენებული ზიანი. პირდაპირი ზიანი, რაც უძრავი ქონების გამყიდველს მიადგა ხელშეკრულების შეუსრულებლობით არის გადაუხდელი თანხა – 909 091 აშშ დოლარი;

8.1.11. სსკ-ის 404-ე მუხლის შესაბამისად, კრედიტორს უფლება აქვს, მოითხოვოს ვადის გადაცილებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ – მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ვინაიდან მოპასუხეები 5 წელზე მეტია უკანონოდ სარგებლობენ მისთვის გადასახდელი თანხებით, აღნიშნული განხილული უნდა იქნეს, როგორც უსაფუძვლო გამდიდრების ნაირსახეობა და მოპასუხეებს, სსკ-ის 981-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა დაეკისროთ პროცენტის გადახდა წლიური 12%-ის ოდენობით 2008 წლის 10 მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინება საქმის ხელახლა განსახილველად საქალაქო სასამართლოში დაბრუნების შესახებ

9.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით გამყიდველის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

9.2. სააპელაციო სასამართლომ სსსკ-ის 377-ე მუხლის საფუძველზე შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სააპე-

ლაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას კი იხელმძღვანელა ამავე კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სსკ-ის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

9.3. სასამართლომ სსკ-ის მე-4 მუხლზე მიუთითა და განმარტა, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით ადგენს, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს;

9.4. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება სამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნება და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს სარჩელის უარყოფის საფუძველი, თუმცა, სასამართლოს დისკრეტია იმგვარად უნდა განხორციელდეს, რომ მოპასუხეს არ შეეზღუდოს კონკრეტულ საკითხზე შესაგებლის წარდგენის უფლებამოსილება, რათა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრული რეალიზაციის პირობებში.

9.5. შეჯიბრებითობის პრინციპი მოიცავს მხარეთა საქმიანობას საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების სფეროში. მოთხოვნების თუ შესაგებლის ფაქტობრივი დასაბუთება ეკისრებათ თავად მხარეებს. მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს და რა კონკრეტულ გარემოებებს დაემყარება მათი შესაგებელი. მოპასუხის შესაგებელი წარმოადგენს სარჩელისგან თავის დაცვის საშუალებას, რომლითაც მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის მოთხოვნას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი წააგებს სამართლებრივ დავას. მოპასუხის შესაგებელი უნდა იყოს იმდენად კონკრეტული, რამდენადაც კონ-

კრეტულია მოსარჩელის მოხსენება. ეს ნიშნავს, რომ მოპასუხემ თავისი შესაგებელი უნდა მოარგოს და შეუსაბამოს მოსარჩელის მოხსენების აბსტრაქციის ხარისხსა და დონეს, ხოლო შესაგებელში მოცემული განმარტებები სასამართლომ უნდა შეაფასოს სარჩელთან და მასში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით. თუ მოპასუხე დაეთანხმება მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ან თუ მან აღნიშნულთან დაკავშირებით არანაირი აზრი არ გამოთქვა (რაც ფაქტობრივად ნიშნავს, რომ იგი ამ გარემოებებს არ ხდის სადავოდ), მაშინ სასამართლოს ამ გარემოებებთან დაკავშირებით აღარ სჭირდება მტკიცებულებათა შეგროვება. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნევა ნამდვილად. იმ შემთხვევებში, როდესაც მოპასუხე არც ედავება და არც აღიარებს მოსარჩელის განმარტებებს, სასამართლოს შეუძლია გამოიყენოს სსსკ-ის 222-ე მუხლით გათვალისწინებული კითხვის დასმის უფლება. მას შეუძლია, ჰკითხოს მოპასუხეს მისი პოზიციის შესახებ ამა თუ იმ გარემოების თაობაზე. თუ მოპასუხე არ რეაგირებს მოსამართლის შეკითხვებზე, მაშინ მისი დუმილი უნდა ჩაითვალოს აღნიშნული გარემოებების აღიარებად, ვინაიდან მხარეებს ევალებათ, სრულად მოახსენონ სასამართლოს საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები და გამოხატონ მოსაზრება პროცესუალური მონინალმდეგის განმარტებების თაობაზე.

9.6. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დავის გადანაცვებისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები დადგენილი იყო სარჩელში მითითებული, შესაგებლით დადასტურებული, თუ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებებისაგან განსხვავებულად, რაც შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპის დარღვევად უნდა შეფასებულიყო. ამასთან, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შეიცავდა წინააღმდეგობრივ მსჯელობებს დავის გადანაცვებისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებებთან მიმართებაში, კერძოდ:

9.6.1. მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 6 მარტს მასსა და მოპასუხეთა წარმომადგენელს შორის დიდი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამოიდევნა მყიდველებს მიჰყიდა თბილისში, სოფელ ლ-ში მდებარე ორი მიწის ნაკვეთი 1 070 872 აშშ დოლარად. ხელშეკრულების გაფორმების დღეს, ანუ 2008 წლის 6 მარტს მყიდველთა წარმომადგენელმა მოსარჩელეს ჩაურიცხა თანხის ნაწილი, კერძოდ 161 781 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა 909 091 აშშ დოლარი

დღემდე გადახდილი არ არის (იხ. სარჩელი);

9.6.2. სარჩელისაგან თავის დასაცავად წარდგენილ შესაგებელში მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ მათი წარმომადგენლის მიერ ხელშეკრულების დადების დღესვე გამყიდველისათვის გადახდილ იქნა სრული თანხა – 1.070,872 აშშ დოლარი, საიდანაც 161 781 აშშ დოლარი გადახდილია საბანკო გადარიცხვით უშუალოდ მოსარჩელის სახელზე, ხოლო დანარჩენი თანხა – მოსარჩელის მითითებით ა. ბ-ის, ი. ნ-ისა და დ. დ-ის საბანკო ანგარიშებზე. შესაგებლის თანახმად, გამყიდველის დავალებით მოპასუხეთა წარმომადგენელმა სხვა პირების ჩაურციხა 934 091 აშშ დოლარი, საიდანაც 25 000 აშშ დოლარი ეკუთვნოდა ვინმე ვ. გ-ს, ხოლო ამ თანხიდან დარჩენილი თანხა 909 091 აშშ დოლარი, მოსარჩელეს (აპელანტს) ეკუთვნოდა, რაც ამ უკანასკნელმა მიიღო კიდევ ზემოხსენებული პირებისგან. ამასთან, ამავე შესაგებელში მოპასუხეები განმარტავენ, რომ გამყიდველის (მოსარჩელის) მიერ ხელშეკრულებაში მითითებული მიწის ღირებულება არაგონივრულად დიდია, ვინაიდან ხელშეკრულების გაფორმების დროს ლ-ის ტერიტორიაზე მიწის გასაყიდი ფასი შეადგენდა 16-26 აშშ დოლარს კვადრატულ მეტრზე. მოპასუხეთა განმარტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მიწის ფართთან მისი ფასის თანაფარდობამ შეადგინა 180 აშშ დოლარი, რაც არაგონივრულია და გამონვეულია სხვადასხვა მიზეზით და აპელანტის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხა 161 781 აშშ დოლარი სწორედაც სავარაუდოდ მისი მიწის ღირებულებას წარმოადგენს;

9.6.3. მოპასუხეთა მითითებით, უძრავი ქონების გამყიდველის მიწის მდებარეობა არ იყო საკვანძო ან დიდი მნიშვნელობის, მისი მიწა განაპირასაა და ამ მიწის ყიდვა არ წარმოადგენდა იმგვარ საჭიროებას, რომ მოპასუხეთა წარმომადგენელს მის თითოეულ კვადრატულ მეტრში გადაეხადა 180 აშშ დოლარი. მოპასუხის მტკიცებით, თავად გამყიდველი იყო მთელი ამ მიწის ნაკვეთების შესყიდვის ოპერაციის ორგანიზატორი და თავისივე მითითებით თავის მიწებზე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გაიწერა მყიდველებსა და გამყიდველებს შორის შეთანხმებული ფასის მისაღები განსხვავება (იხ. შესაგებელი);

9.7. ზემოხსენებული გარემოებების შეფასებისას, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე, ერთი მხრივ, მიუთითებდა მოსარჩელის მიერ პირადად და სხვა პირების მეშვეობით ხელშეკრულებაში მითითებული ნასყიდობის თანხის 1 070 872 აშშ დოლარის სრულად მიღებაზე, ხოლო მეორე მხრივ, განმარტავდა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული



თანხა არაგონივრული იყო და გამყიდველის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხა 161 781 აშშ დოლარი სწორედაც სავარაუდოდ მისი მინის ღირებულებას წარმოადგენდა.

9.8. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა: გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ შესაგებელში მითითებული ზემოაღნიშნული წინააღმდეგობრივი გარემოებები ამავე სახითაა ასახული გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში, კერძოდ, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ღირებულება განსაზღვრულია 1 070 872 აშშ დოლარით, საიდანაც მოსარჩელეს ხელშეკრულების გაფორმების დღესვე მიღებული აქვს 161 781 აშშ დოლარი. აღნიშნულის შემდგომ საქალაქო სასამართლო, ერთი მხრივ, მსჯელობს მოპასუხეთა წარმომადგენლის მიერ ა. ბ-ის, ი. ნ-ისა და დ. დ-ისათვის ჩარიცხული თანხების თ. ლ-ისათვის გადაცემის დამადასტურებელ მტკიცებულებებზე, ხოლო მეორე მხრივ, სასამართლო მიუთითებს ლ-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწების ღირებულებაზე 2008 წლისათვის და ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხის მიერ შესაგებელში მოცემულ განმარტებაზე იმის შესახებ, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი არაგონივრულია და გამყიდველის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხა – 161 781 აშშ დოლარი, სწორედაც სავარაუდოდ მისი მინის ღირებულებას წარმოადგენდა. პირველი ინსტანციის სასამართლო საბოლოოდ ადგენს, რომ მხარეთა შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები შეწყვეტილია შესრულების გამო, თუმცა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებიდან ცალსახად არ ირკვევა, რა მოცულობის სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება ეკისრებოდათ მოპასუხეებს მოსარჩელის (აპელანტის) მიმართ; რა ფორმით და ვის წინაშე შესრულდა აღნიშნული ვალდებულება და წარმოადგენდნენ თუ არა შესრულების მიმღები პირები უფლებამოსილ პირებს.

9.9. სააპელაციო სასამართლომ „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებაზე მიუთითა, რაც გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე, როგორც საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები,

რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადანყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვის უფლების განხორციელება უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას, მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადანყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფასაც, ხოლო დასახული მიზნის მიღწევა შესაძლებელია მხოლოდ იმგვარად, რომ სასამართლომ სწორედ მხარის შედავების საფუძვლიანობის კვლევით, მოტივირებული მსჯელობით, დაარწმუნოს მხარე მისი პოზიციის მართებულობა-უმართებულობაში.

9.10. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრული იყო, რომ შეუძლებელი იყო მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. შესაბამისად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტილება უნდა გაუქმებულიყო და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაბრუნებოდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას. სააპელაციო სასამართლო ამომწვევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილებას ფაქტობრივი და იურიდიული თვალსაზრისით (სსსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებზედაც დამყარებული იყო გასაჩივრებული გადანყვეტილება, ამ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები და მათი სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასების სისწორე. აღნიშნულით კი სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მისი უფლებამოსილების ფარგლები არ მოიცავდა გადანყვეტილი დავის ხელახალი განხილვის შესაძლებლობას.

## **10. მოპასუხეთა საკასაციო საჩივარი**

10.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, რომლის საფუძველზეც საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა საქალაქო სასამართლოს, საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხებებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივრის უარყოფა და საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 ივლისის გადანყვეტილების უტყველად დატოვება შემდეგ პრეტენზიებზე დაყრდნობით:

10.1.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში მითითებუ-

ლი საპროცესო გარემოებები არ წარმოადგენს საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველს, რადგან სსსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, აღნიშნული სააპელაციო სასამართლოს უფლებაა და არა ვალდებულება. ამგვარი მიდგომა ეწინააღმდეგება რაციონალური მართლმსაჯულებისა და პროცესუალური ეკონომიის პრინციპებს, ეწინააღმდეგება სსსკ-ის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილ კანონმდებლის ნებას; ამ კონტექსტში კასატორი უთითებს სუსგ-ებზე: №ას-402-764-06, 23.06.2005წ; №ას-657-618-2012, 10.12.2012წ; №ას-1308-1234-2012, 04.02.2013წ;

10.1.2. იმის გათვალისწინებით, რომ საქალაქო სასამართლოს საფუძვლიანად აქვს დადგენილი (საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების 3.2.6, 3.2.7 და 3.2.8 ქვეპუნქტები) და დასაბუთებული, რომ მოპასუხებმა ვალდებულება შეასრულეს, ერთი მხრივ, მყიდველის ანგარიშზე და, მეორე მხრივ, მისივე ორგანიზებული ჯგუფის წევრთათვის (ა. ბ-ი, დ. დ-ე და ი. ნ-ე) ანგარიშებზე თანხის დარიცხვით, დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული განჩინების მსჯელობა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან არ ირკვეოდა, რა ფორმით და ვის წინაშე შესრულდა ვალდებულება;

10.1.3. კასატორი უთითებს, რომ დაიკითხნენ მონემები და ხელშეკრულების დამმონებელი ნოტარიუსი, რომელთაც დაადასტურეს, რომ თანხის მიმღები პირები მოქმედებდნენ მოსარჩელესთან (გამყიდველთან) წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე და ამისთვის გასამრჯელოც მიიღო თითოეულმა მათგანმა მოსარჩელისაგან. ამიტომ, ცალსახაა, რომ გამყიდველმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა მიიღო როგორც პირადად, ისე – სხვა პირების მეშვეობით.

10.2. კასატორი ითხოვს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებას.

## **11. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

11.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 5 მაისის განჩინებით საკასაციო განაცხადი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე და იმავე განჩინებით განისაზღვრა საქმის ზეპირი მოსმენა, მხარეთა მონაწილეობით 2017 წლის 12 ივლისს.

11.2. საკასაციო სასამართლოში 2017 წლის 12 ივლისს გამარ-

თულ სხდომაზე გამოცხადებულმა კასატორმა (მოპასუხემ) მხარი დაუჭირა მის მიერ წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს და ყურადღება გაამახვილა შემდეგ გარემოებებზე (იხ. ტ.3, საკასაციო საჩივარი, დამატებითი მოსაზრებები, კასატორის წერილობითი მოსაზრება უზენაეს სასამართლოს და საკასაციო სასამართლოს 12.07.2017 სხდომის ოქმი 12:33:20-დან 13:29:57-მდე):

11.2.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია და მყიდველებმა სრულად გადაუხადეს შეძენილი უძრავი ქონების ღირებულება გამყიდველს (მოსარჩელეს), ანუ შეასრულეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღესვე. ამას ისიც ადასტურებს, რომ გამყიდველს არ უსარგებლია ხელშეკრულების მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლებით (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი) და ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამდღიან ვადაში, თანხის გადაუხდელობის მოტივით, არ გასულა ხელშეკრულებიდან;

11.2.2. მოსარჩელეს აღძრული აქვს არა პირველადი მოთხოვნა, ანუ იგი არ ითხოვს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას – თანხის გადახდას, არამედ – ითხოვს ხელშეკრულებიდან გასვლას სსკ-ის 352-ე მუხლით და მინის დაბრუნებას;

11.2.3 ზემოხსენებულ კონტექსტში უნდა განიმარტოს 352-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. როგორც დოქტრინა, ისე გერმანული სასამართლო პრაქტიკა ცალსახად მიუთითებს, რომ სსკ-ის 352.3 მუხლში არ შეიძლება მოიაზრებოდეს მხოლოდ სახელშეკრულებო ფასი, თუ ეს ფასი არაადეკვატურია ნივთის რეალურ ღირებულებასთან შედარებით. ამის თაობაზე საკასაციო საჩივარზე მხარემ დამატებითი მოსაზრებები წერილობით წარმოადგინა, სადაც მიუთითა, რომ მოსარჩელე ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ნატურით დაბრუნების სანაცვლოდ ფულადი ანაზღაურების მოთხოვნას აფუძნებს სსკ-ის 352-ე და 405-ე მუხლებზე, კერძოდ, რადგან გამყიდველი გადის ხელშეკრულებიდან, სსკ-ის 352-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის /2. ნატურით დაბრუნების ნაცვლად მოვალეს ეკისრება ფულადი ანაზღაურება, თუ: ... ბ. მიღებულ საგანს მხარე გამოიყენებს, გაასხვისებს, უფლებრივად დატვირთავს, გადაამუშავებს ან გადააკეთებს/ დაყრდნობით აყენებს მოთხოვნას, ხოლო ხელშეკრულებაში მითითებული (გაყიდული) მინის ნაკვეთები გაერთიანებულია სხვა მინებთან და იპოთეკით არის დატვირთული, მოპასუხეები (მყიდველები) ვალდებული არიან, ფულადი ანაზღაურება გადაუხადონ მოსარჩელეს (გამყიდველს), რაც 1 070 872 აშშ

დოლარს შეადგენს (იხ. სარჩელის მე-5 გვერდი და სააპელაციო საჩივრის მე-13 გვერდი);

11.2.4 კასატორმა გაიმეორა მოთხოვნის ხანდაზმულობის ნაწილში შესაგებელში მითითებული პოზიცია (იხ. ამ განჩინების 6.2 ქვეპუნქტი);

11.2.5. სსკ-ის 352-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის გამოყენების შემთხვევაში გაუმართლებელია, რომ ფულადი ანაზღაურება სახელშეკრულებო ფასის მიხედვით მოხდეს, თუ აღნიშნული არათანაზომიერია ნივთის რეალურ ღირებულებასთან მიმართებით. ხელშეკრულებიდან გასვლის დროს, ღირებულების ანაზღაურების მიზანია არა პირის დასჯა ნივთის გადაკეთების/იპოთეკით დატვირთვის გამო, არამედ – უფლებრივად დატვირთული ნივთის ღირებულების ანაზღაურებით იმ მდგომარეობასთან მიახლოება, რომელიც იარსებებდა მხარეებს შესრულებები საერთოდ რომ არ გაეცვალა – ამ დროს გამყიდველს (მოსარჩელეს) ექნებოდა 89 205 აშშ დოლარის ღირებულების მიწა (იხ. *Munchener Kommentar zum BGB Rn, 45 7, Auflage 2016*) და სწორედ ეს ღირებულება უნდა აუნაზღაურდეს მოსარჩელეს. სსკ-ის 352-ე მუხლის შესაბამისი პუნქტების დანაწესების თელეოლოგიური დაეინროება (რედუქცია) უნდა მოხდეს და გადახდილი საფასურის ნაცვლად, ნივთის ობიექტურ ღირებულებაზე ორიენტირება (იხ. სსკ-ის კომენტარი 351-ე მუხლზე, გვერდი 9, ველი 17 – [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge), ასევე – *Faust JuS 2009, 271 [273 f.]; Staudinger/Kaiser Rn. 160 ff.; aA Gsell LMK 2009, 276149; zu, par.346 S.2 aF ferner Larenz 1 par 26 a; aA Leser S. 170*);

11.2.6. განსახილველ შემთხვევაში ნასყიდობის საგნის ღირებულება, რომელიც სრულად გადაიხადა მოპასუხემ ოთხი პირისათვის გადახდის გზით და საქმეში წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა მიწების ღირებულებასთან დაკავშირებით, რაც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია, ადასტურებს, რომ გამყიდველის მიერ გასხვისებული მიწის ღირებულება არ აღემატებოდა 15 აშშ დოლარს ერთ კვ.მ-ზე (იხ. ექსპერტის დასკვნა, რომელიც საქალაქო სასამართლოშია წარდგენილი 2015 წლის 3 აპრილს);

11.2.7. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე ითხოვს ხელშეკრულებიდან გასვლას და რადგანაც მას სურს ფულადი ანაზღაურების მიღება ნატურით ანაზღაურების (მიწის ნაკვეთების დაბრუნების) სანაცვლოდ, მას უნდა აუნაზღაურდეს ის ღირებულება, რაც წარმოადგენს/წარმოადგენდა ამ ნივთის ობიექტურ ღირებულებას ანუ გამყიდველის მიწის ღირებულებაა 89 205 აშშ დოლარი, ხოლო პირადად მის ანგარიშზე მოპასუხეთა წარმომადგენლის მიერ გადარიცხული 161 781 აშშ დოლარი

უკვე აღემატება მიწის ნაკვეთების რეალურ ღირებულებას.

11.2.8 ზემოხსენებული საკითხები უნდა შეეფასებინა სააპელაციო სასამართლოს, რაც არ მომხდარა და აღნიშნულით დასტურდება, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა. სააპელაციო სასამართლოს რომც დაედგინა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმსჯელა არა ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად შესაბამისი სამართლებრივი შედეგების დადგომაზე, არამედ ყურადღება გაამახვილა სახელშეკრულებო პირველად მოთხოვნაზე (რაც პრინციპში მხარეს არ მოუთხოვია), სააპელაციო სასამართლოს აუცილებლად უნდა განეხილა საკითხი, რომ თუ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლო იმსჯელებდა მოსარჩელის მეორადი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შედეგებზე, ექნებოდა თუ არა მას სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

11.3. მოსარჩელის მეორე მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის გამო ზიანის ანაზღაურების თაობაზე სამართლებრივად დაუსაბუთებელია, რადგან სსკ-ის 352-ე მუხლის მე-3 ნაწილი სპეციალური და განცალკევებული მონესრიგებაა, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს, თუ რა შედეგები დგება იმ შემთხვევაში, თუკი ნატურით დაბრუნება შეუძლებელია. ამდენად, სსკ-ის 411-ე მუხლის გამოყენება მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებისათვის 352.3 მუხლთან მიმართებით დაუშვებელია.

11.3.1. მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სსსკ-ის 412-ე მუხლით დადგენილი საფუძვლები საქმის ხელახლა განსახილველად დასაბრუნებლად სააპელაციო სასამართლოში და საკასაციო სასამართლო თვითონვეა უფლებამოსილი, მიიღოს გადაწყვეტილება.

12. კასატორის მონინაალმდეგემ (მოსარჩელემ) საკასაციო სასამართლოს ზეპირ სხდომაზე განმარტა, რომ საკასაციო მოთხოვნა იყო დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო შემდეგი გარემოებების გამო (იხ. საკასაციო შესაგებელი, მხარის განმარტება საკასაციო სასამართლოში – 12.07.2017წ სხდომის ოქმი – 14:04:34-დან 14:40:02-მდე);

12.1. ცხადია, საბოლოოდ უზენაესმა სასამართლომ უნდა გადწყვიტოს, თუმცა, კასატორის მოთხოვნა ამ სახით დაუსაბუთებელია, ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტები, კასატორის პროცესუალური მონინაალმდეგისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს, თუ ვინ დაადგენს ფაქტებს – პირველი თუ მეორე ინსტანციის სასამართლო; თუმცა, ეთანხმება სააპელა-

ციო სასამართლოს განჩინებას, რომლითაც საქმე დაუბრუნდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად;

12.2. მოპასუხემ არაერთხელ აღნიშნა, რომ მის მიმართ მოსარჩელეს ამდენი ხნის მანძილზე არ გამოუთქვამს პრეტენზია. რეალურად შეუძლებელი იყო ამ პირებთან კონტაქტზე გასვლა, ნ-ის მხარესთან ერთადერთი საკონტაქტო პირი – ა. ბ-ი დაპატიმრებული იყო 2013 წლამდე. თავის მხრივ, ბ-ი ხელშეკრულების ხელმოწერამდე ერთი თვის გაცნობილი ჰყავდა თვითონ მოსარჩელეს. რაც შეეხება საკითხს, იყო თუ არა შესაძლებელი სარჩელის აღძვრა, საქმეშია მტკიცებულებებები, რომ 2014 წელს მოსარჩელემ ორჯერ „დი-ეიჩ-ელის“ /DHL/ მეშვეობით გაუგზავნა სარჩელი მოპასუხეებს, თუმცა, ერთხელ დაბრუნდა გზავნილი იმის გამო, რომ მითითებული მისამართები არ არსებობდა, ხოლო მეორედ მართალია ჩაბარდა, მაგრამ მოკლე ხანში ისრაელიდან მიიღეს შეტყობინება, რომ ის პირები, ვისაც ჩაბარდათ კორესპონდენცია, არ იყვნენ მოპასუხეები, შემდეგ, შემთხვევით მოხერხდა საქართველოში მოპასუხეთა ყოფილ ადვოკატთან დაკავშირება;

12.3. მოსარჩელე მოპასუხეებს ა. ბ-ის მეშვეობით სთხოვდა თანხის გადახდას. ბ-ი, რომელიც ფაქტიურად მოპასუხებთან საკონტაქტო პირი იყო, აცხადებდა, რომ თანხას გადაიხდიდა მოპასუხე, რადგან ის სხვა მიწებსაც ყიდულობდა და არა მხოლოდ იმ ნაკვეთებს, რაზედაც მოსარჩელესთან გააფორმა ხელშეკრულება;

12.4. კასატორის მოწინააღმდეგე მხარემ მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხდომის ოქმებზე და გააკრიტიკა როგორც მოპასუხეთა პოზიცია, ისე – სასამართლოს დასკვნები, რომელსაც არ დაუდგენია ხელშეკრულების საფუძველზე რა იყო შესასრულებელი და რა შესრულდა;

12.5. საკასაციო სასამართლოს შეკითხვის პასუხად, კასატორის მოწინააღმდეგემ განმარტა, რომ შეუძლებელი იყო მოსარჩელის მიერ პირველადი მოთხოვნის წარდგენა, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაყიდული მიწის ნაკვეთები გაერთიანებულია სხვა ნაკვეთებთან და მასზე რეგისტრირებულია ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში (იხ. ასევე, ამ განჩინების 5.5 ქვეპუნქტი);

12.6. კასატორის მოწინააღმდეგემ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოპასუხეთა პოზიცია, რომ სასამართლომ იხელმძღვანელოს არა სახელშეკრულებო ფასით, არამედ – ნივთის რეალური ღირებულებით, როგორც ეს „ი-ის“ დასკვნაშია ასახული, რომელიც მოპასუხემ სასამართლოში მიმდინარე სამართალწარმოე-



ბისათვის მოამზადებინა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მოპასუხეებს შესასრულებელი აქვთ ვალდებულება და უნდა გადაიხადონ 1 070 872 აშშ დოლარი, ხოლო მოპასუხეებს რა მიაჩნიათ, ანუ რამდენი აქვთ გადასახდელი, გაუგებარია, ეს არ დაუდგენია პირველი ინსტანციის სასამართლოს და ნებისმიერ შემთხვევაში გამოსაკვლევია, პირველი ან მეორე ინსტანციის სასამართლოში სამართალწარმოების ეტაპზე;

12.7. სასარჩელო მოთხოვნის (იხ. ამ განჩინების 5.1.1-5.1.3 ქვეპუნქტები) სამართლებრივ საფუძვლებთან დაკავშირებით, მხარის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მან 5.1.1 ქვეპუნქტში მითითებული მოთხოვნა დააფუძნა სსკ-ის 352-ე, 405-ე მუხლებს, იმის გათვალისწინებით, რომ გამყიდველი (მოსარჩელე) გადის ხელშეკრულებიდან, ხოლო მოპასუხეები ვალდებული არიან, დააბრუნონ მიწის ნაკვეთები, თუმცა, ამ უკანასკნელებმა ნივთი გამოიყენეს, სხვა ნაკვეთებთან გააერთიანეს, უფლებრივად დატვირთეს და ნასყიდობაც დადეს მასზე, რაც სადავო არ არის; სსკ-ის 352.2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადაცემულის ნატურით დაბრუნება შეუძლებელია, შესაბამისად, შესრულება უნდა მოხდეს ხელშეკრულებაში მითითებული თანხის – 1 070 872 აშშ დოლარის ოდენობით; 5.1.2 ქვეპუნქტში მითითებულ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით მხარემ განმარტა, რომ მოთხოვნილია 909 091 აშშ დოლარის ეკვივალენტის გადახდა ეროვნულ ვალუტაში, რაც რეალურად არის სახელშეკრულებო ფასსა და მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელის პირად ანგარიშზე ჩარიცხულ თანხებს შორის სხვაობა (1 070 872 – 161 781) და ემყარება სსკ-ის 352.5 ნაწილს „ამ მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე ვალდებულებათა დარღვევისათვის 394-ე მუხლის მიხედვით კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება“; ამ განჩინების 5.1.3 ქვეპუნქტში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელე უთითებს 404-ე „კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს ვადის გადაცილებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება“ და 414-ე მუხლებზე „ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ. ზიანის ოდენობის დასადგენად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ხელშეკრულების შესრულების დრო და ადგილი“.

12.8. კასატორის მონინალმდეგე (მოსარჩელე) ყურადღებას ამახვილებს შესაგებლის საპროცესოსამართლებრივ მნიშვნელობაზე, რადგან კონკრეტულ საპროცესო ეტაპზე, მოპასუხეებს ეძლევათ საკუთარი პოზიციის წარდგენის შესაძლებლობა.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეთა შესაგებელში მითითებულია (მე-4 ფაქტობრივი გარემოება), რომ მოპასუხებმა მოსარჩელის მითითებით გადაურიცხეს სხვა პირებს საბანკო ანგარიშებზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხები, ხოლო სასამართლო სხდომაზე მ. ზ. ნ-იმ, რომელიც იყო ერთადერთი საკონტაქტო პირი მოპასუხებთან კომუნიკაციის დროს, არაერთხელ აღნიშნა, რომ მას მოსარჩელე ცხოვრებაში თვალთ არ უნახავს; ამ ვითარებაში გაუგებარია, როგორ მისცემდა მითითებას გამყიდველი მყიდველების წარმომადგენელს სახელშეკრულებო თანხის კონკრეტული პირების საბანკო ანგარიშებზე გადარიცხვის თაობაზე; დაკონკრეტების მიზნით, მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ დასმული არაერთი კითხვის მიუხედავად, მყიდველთა წარმომადგენელმა (ნ-იმ) სამჯერ მითითა სწორედ იმ ფაქტზე, რომ იგი არ იცნობდა გამყიდველს და როგორ ექნებოდა მასთან კონტაქტი. მხარის წინააღმდეგობრივ პოზიციაზე სასამართლო სხდომის წუთების მონიშვნით აქვს მითითებული მოსარჩელეს სააპელაციო საჩივარში (იხ. სააპელაციო საჩივარი);

12.9. მოპასუხეთა წარმომადგენელი – ნ-ი სხვა გარიგებებითაც იყო დაკავშირებული ბ-თან, ასევე – ნ-ესთან და დ-ესთანაც. გამყიდველი არც ერთ პირს არ იცნობს, გარდა ბ-ისა, რომელიც ხელშეკრულების ხელმოწერამდე ერთი თვით ადრე გაიცნო. გამოსაკვლევი და შესაჯერებელია საქმეში არსებული ე.წ. გადარიცხვები და მონმეთა განმარტებები. საქმის მასალებშია მხოლოდ ნ-ის მიერ გადარიცხული თანხების შესახებ გადახდები, ხოლო მოსარჩელის გარდა, სამი სხვა პირისათვის – ბ-ის, დ-ისა და ნ-ისათვის თანხების ჩარიცხვის შესახებ ამ უკანასკნელთა საბანკო ანგარიშებიდან ამონაწერი საქმეში არ არის წარდგენილი, რაც მოპასუხეთა მტკიცების ტვირთია. ის საკითხი, რომ ამ სამი პირისათვის მაღალი ალბათობით ჩარიცხული თანხა (რაც ვინ დაავალა გაუგებარია) მოსარჩელემ მიიღო, არ მტკიცდება, ამასთან, მოპასუხეთა მიერ გადარიცხული თანხები თუ დაჯამდება, მაინც 25 000 აშშ დოლარით მეტია გადახდილი, რაც დამატებით ამტკიცებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ მისი მითითება არ ყოფილა მყიდველებისადმი (მოპასუხეებისადმი) თანხების სხვადასხვა პირებისათვის ჩარიცხვაზე;

12.10. ქვემდგომ სასამართლოში მოსარჩელის წარმომადგენლის არაერთი კითხვის პასუხად მოპასუხეთა წარმომადგენელმა – ნ-იმ განმარტა, რომ რასაც ა. (ბ-ი) მეტყოდა, იმას ვრიცხავდიო; გაურკვეველია, რატომ გაანაწილა მყიდველის წარმომადგენელმა – ნ-იმ თანხები სხვადასხვა პირებზე და ჩაურიცხა

რამდენიმე პირს, აქედან – 404 000 აშშ დოლარი – საკუთარ მძღოლს დ-ეს, თუ მას ენდობოდა, მთლიანი თანხა მასვე რატომ არ ჩაურიცხა;

12.11. მოპასუხეთა მტკიცების საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ყველა ხელშეკრულებას ერთვოდა ივრითზე ნათარგმნი ხელშეკრულებები, სადაც წერია, რომ 516 000 აშშ დოლარი უნდა გადაუხადოს გამყიდველს, თუმცა, უნდა შეფასდეს, რატომ გადაურიცხა მყიდველმა ამხელა თანხა სხვადასხვა პირებს, რომელიც აღემატებოდა 516 000 აშშ დოლარს, ეჭვი რატომ არ გაუჩნდა. სავარაუდოდ, ბ-ი, დ-ე და ნ-ე დაკავშირებული პირები იყვნენ, რის გამოც მოსარჩელემ ცრუმონწიეობაზეც აღძრა საჩივარი პროკურატურაში 2015 წელს და სავარაუდოდ თაღლითობის ფაქტზე მიმდინარეობს მოკვლევა, თუმცა, ეს მტკიცებულება არ აქვს კასატორის მონინააღმდეგეს, რადგან სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის შუამდგომლობა სისხლის სამართლის საქმის მასალების გამოთხოვის თაობაზე;

12.12. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მემკვიდრეობით მიღებული ქონება გაყიდა გამყიდველმა, ორწლიანი ვადაც იყო გასული და საგადასახადო დაბეგვრის რეჟიმიც არ ეხებოდა, ამიტომ გაუგებარია მოპასუხეთა მტკიცება, რომ თანხის პირადად მიღება არ სურდა გამყიდველს, ამასთან, ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში იყო დარეგისტრირებული და ხელმისაწვდომი ნებისმიერი პირისათვის, ამიტომ დაუსაბუთებელია მოპასუხეთა მოსაზრება და გაურკვეველია, რისთვის უნდა აერიდებინა თავი მოსარჩელეს;

12.13. კასატორის მონინააღმდეგის (მოსარჩელის) განმარტების საპასუხოდ, კასატორის (მოპასუხის) წარმომადგენელმა განმარტეს, რომ მოსარჩელეს (გამყიდველს) ბ-თან კავშირი ჰქონდა (ამ უკანასკნელის საპატიმრო დაწესებულებაში ყოფნის პერიოდშიც კი, რადგან სხდომაზე ბ-მა განმარტა, რომ მას ციხეში დაუკავშირდა გამყიდველი, ხოლო ამ უკანასკნელს ეს არ უარუყვია); ბ-ი დაახლოებული იყო გამყიდველთან და არა წერილობითი მინდობილობით, არამედ, ფაქტობრივად წარმომადგენდა მას. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა – ნ-იმ გამყიდველის მითითებით გადაიხადა თანხები, გადაურიცხა რამდენიმე პირს, გარდა უშუალოდ გამყიდველისათვის გადარიცხული თანხისა, რითაც სრულად შეასრულა ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება;

12.13.1. მოსარჩელე ზიანის ანაზღაურების სახით ითხოვს 909 091 აშშ დოლარს; ხელშეკრულებიდან გასვლა რომც დაუდ-

გინდეს მოსარჩელეს, მან კარგად იცის, რომ მიიღებს არა სახელშეკრულებო, არამედ – ნივთის შესაბამის ღირებულებას, რაც დღეს გაცილებით ნაკლებია; საკასაციო სასამართლოს განმარტება მნიშვნელოვანი იქნება სსკ-ის 411-ე მუხლის თაობაზე, რომელიც შეუძლებელი და დაუშვებელია გამოყენებული იქნეს 352.3 მუხლთან მიმართებით. მოსარჩელის ზიანი ვერ იქნება სახელშეკრულებო ფასი, რადგან 352.3 მუხლის მიზანი არის პირის დაცვა და არა დასჯა (იხ. ზემოთ 11.3 ქვეპუნქტი).

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა განმარტებების ზეპირ სხდომაზე მოსმენის, საქმეში განთავსებული მტკიცებულებების გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო განაცხადი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპიდან უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგი მოტივაციით:

13. სსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება); სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის მიერ წამოყენებულ პრეტენზიათა ნაწილი დასაბუთებულია.

14. საკასაციო სასამართლო, უწინარესად, ყურადღებას გაამახვილებს, რომ კასატორის მოთხოვნა, რომ საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზევე იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდება სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის საქმის დაბრუნების შესახებ და ძალაში დარჩება საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, პროცესუალურად დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს საპროცესო კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არ აქვს შესაძ-

ლებლობა იმსჯელოს, დაადგინოს და შეაფასოს ახალი გარემოებები და ფაქტები. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის საბოლოო ინსტანციის სასამართლოში სამართალწარმოების ეტაპზე (სსსკ-ის 404-ე და 407-ე მუხლები), რომელიც უფლებამოსილია, უკვე დადგენილ ფაქტებს მისცეს სამართლებრივი შეფასება, მათ შორის, არ გაიზიაროს ქვემდგომი სასამართლოს იურიდიული დასაბუთება და განსხვავებულ სამართლებრივ მოტივაციას დააფუძნოს გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემომწებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-664-635-2016, პუნქტი 187).

15. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა სსსკ-ის 385-ე მუხლით მინიჭებული უფლება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა ქვემდგომ სასამართლოს იმ დასაბუთებით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დავის გადასაწყვეტად მნიშვნელობის მქონე გარემოებები დადგენილია სარჩელში მითითებული, შესაგებლით დადასტურებული, თუ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებებისაგან განსხვავებულად, რაც შეჯიბრებითობისა და დისპოზიცი-

ურობის პრინციპების დარღვევად შეაფასა და ამ კონტექსტში ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლით დადგენილ სამართლიანი სასამართლოს უფლებაზე მიუთითა.

16. მოპასუხეთა საკასაციო მოთხოვნა იმგვარად არის ჩამოყალიბებული, რომ მეორე ინსტანციის სამართალწარმოების გამოტოვებით, მოთხოვნილია საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება, ამასთან, კასატორი თვითონვე უთითებს, რომ არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები.

17. საკასაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი მოსმენის დროს მხარეთა მიერ გამოთქმული პოზიციები და არგუმენტები ასახულია წინამდებარე განჩინებაში (იხ. 11.2-12.13 ქვეპუნქტები). სააპელაციო სასამართლოს, რომელსაც სსსკ-ის 385-ე მუხლის პირველ ნაწილში მითითებული საფუძვლების არსებობის შემთხვევაში შეუძლია საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნოს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს, ამავე ნორმის მეორე ნაწილით შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე და თვითონვე მიიღოს გადაწყვეტილება. სსსკ-ის 385.1 მუხლის საფუძველზე „საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის უკან დაბრუნება, ისევე, როგორც საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სააპელაციო სასამართლოს უფლებაა და არა ვალდებულება. მიუხედავად ამისა, აღნიშნული არ გულისხმობს სააპელაციო სასამართლოს შეუზღუდაობას, ნებისმიერი დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად დაუბრუნოს საქმე. ასეთი მიდგომა ეწინააღმდეგება რაციონალური მართლმსაჯულებისა და პროცესუალური ეკონომიის პრინციპებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნამდვილ აზრს, რითაც მოცემულ შემთხვევაში შებოჭილია სააპელაციო სასამართლო, ამიტომ, სააპელაციო სასამართლომ, რომელიც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, ასევე, საქმის არსებითად განმხილველი სასამართლოა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს საქმე უკან უნდა დაუბრუნოს მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც მას თავად რეალურად გაუჭირდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან კონკრეტული საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მართლაც მიზანშეწონილია საქმის უკან დაბრუნება“... (იხ. სუსგ №-ას-471-450-2015, 30.10.2015წ; შდრ. სუსგ-ებს: №ას-973-922-2015, 16.02.2016წ; №ას-151-147-2016, 19.04.2016წ; №ას-1132-1088-2016, 17.02.2017წ.).

18. განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით საქმე სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპიდან უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები, რომლის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს სააპელაციო საჩივრის ხელახლა განხილვა (სსსკ-ის 412-ე მუხლი) რამდენიმე ძირითად ასპექტს შეეხება, რადგან სააპელაციო სასამართლო, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად, საქმის არსებითად განხილველი, ანუ ფაქტების დამდგენი სასამართლოა, რაც იმას ნიშნავს, რომ სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე, სარჩელსა და მის პასუხად წარდგენილ შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე და მათ დასადასტურებლად სასამართლოსათვის წარდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, შესაძლებელია დამატებით იქნეს გამოკვლეული და დადგენილი ისეთი ფაქტები, რაც გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში წინააღმდეგობრივად და ურთიერთგამომრიცხავად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ. ამასთან, სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი უფლებამოსილება ახალი გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის თაობაზე საქმის დროულ და ეფექტიან განხილვასაც უკავშირდება, მართლმსაჯულების განხორციელებისას საპროცესო ეკონომიის სტანდარტის დაცვით.

19. საკასაციო სასამართლომ ზემოხსენებულ პუნქტში სსსკ-ის 187-ე და 201-ე მუხლების საფუძველზე წარდგენილ სარჩელსა და შესაგებელზე ყურადღება გაამახვილა იმის გამოსაკვეთად, რომ დაცულია მხარეთა შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპები და ისინი კანონის წინაშე არათანასწორი მოპყრობის საფრთხის წინაშე არ აღმოჩნდებიან სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის სააპელაციო საჩივრის ხელახლა განხილვის ეტაპიდან, რადგან თითოეულ მათგანს შესრულებული აქვს კუთვნილი საპროცესო ვალდებულება სარჩელისა და შესაგებლის (თანდართული მტკიცებულებებით) წარდგენის გზით, გავლილი აქვს საქმის მოსამზადებელი საპროცესო ეტაპი, რომელიც ასევე მნიშვნელოვანია მხარეთათვის საკუთარი პოზიციის დასამტკიცებლად ახალი, დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენის კონტექსტში, რაც სამართლიან სასამართლოზე თითოეული მხარის უფლების განუყოფელი შემადგენელია. შესაბამისად, სამართალწარმოების პირველ ეტაპზე წარდგენილი განმარტებებისა და მტკიცებულებების შემდეგ, თუკი აღმოჩნდება ისეთი გარემოებები და მტკიცებულებები, რომელ-



თა მითითება ან მოპოვება მხარეებს მანამდე არ შეეძლოთ სა-  
პატიო მიზეზით, სსსკ-ის 380-ე მუხლი, სააპელაციო სამარ-  
თალწარმოების ეტაპზე, ასეთი ახალი ფაქტებისა და მტკიცე-  
ბულებების წარდგენის შესაძლებლობასაც თანაბრად ანიჭებს  
მხარეებს.

20. სააპელაციო საჩივრის ხელახლა განხილვის ეტაპიდან სა-  
აპელაციო სასამართლომ ყურადღება უნდა გაამახვილოს, თუ  
რა სახის სამართლებრივი ურთიერთობაა მხარეთა შორის, რა-  
თა შემომწმდეს სარჩელის სტადია, ანუ სარჩელში მითითებული  
ფაქტების მიხედვით, რა მოთხოვნას აყენებს მოსარჩელე მო-  
პასუხეთა წინააღმდეგ. იმის გათვალისწინებით, თუ მოსარჩე-  
ლის მოთხოვნას გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი  
განხორციელებადი იქნება, მოპასუხის სტადიაზე შემომწმდება  
შესაგებელი სსსკ-ის 201-ე მუხლის შესაბამისად.

20.1. საქმეში წარდგენილია 2008 წლის 6 მარტის ხელშეკრუ-  
ლება (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი), რომელიც უძრავი  
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებად შეაფასა საქალაქო სა-  
სამართლომ, ხოლო მოსარჩელე თავის მოთხოვნას აფუძნებს  
სსკ-ის 352-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტს და მისი  
მოსაზრებით, იმის გათვალისწინებით, რომ შეუძლებელია გას-  
ხვისებული უძრავი ქონების ნატურით დაბრუნება, გამყიდვე-  
ლი მყიდველთა ბრალით გადის ხელშეკრულებიდან, ხოლო ამ  
უკანასკნელებს წარმოემობათ ვალდებულების შეუსრულებლო-  
ბით გამყიდველისათვის (მოსარჩელისათვის) მიყენებული ზია-  
ნის ანაზღაურების ვალდებულება სსკ-ის 394-ე, ასევე, 411-ე  
მუხლების საფუძველზე (იხ. ამ განჩინების 5.1-5.7 ქვეპუნქტე-  
ბი).

20.1.1. საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, შეამომწმებს  
განხორციელებულია თუ არა სსკ-ის 477-ე მუხლით დადგენილი  
წინაპირობები: „1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი  
მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონება-  
ზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიანოდოს საქონე-  
ლი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმე-  
ბული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება“. ხელშეკრულების მე-4  
მუხლით დადგენილია ნასყიდობის სრული საფასურის – 1 070  
872 აშშ დოლარის გადახდა ხელშეკრულების ხელმოწერის დღი-  
დან 3 დღის ვადაში, ამასთან, ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის  
(მყიდველის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობის)  
შემთხვევაში, ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა გაუქმებულად და  
მდგომარეობა დაუბრუნდებოდა პირვანდელ სახეს (იხ. ამ გან-  
ჩინების მე-3 პუნქტი).

20.1.2. უწინარესად დასადგენია, თუ რაზე შეთანხმდნენ გამყიდველი და მყიდველი, რადგან 20.1.1 ქვეპუნქტში მითითებული სსკ-ის 477.1 მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე შესამოწმებელია, მითითებული სახელშეკრულებო პირობა რამდენად გამორიცხავს სსკ-ის 477.2 მუხლით დადგენილ მოწესრიგებას „მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება“; ამდენად, შესაფასებელია მხარეთა ნება როგორ გამოვლინდა და აისახა მათ შორის 2008 წლის 6 მარტს ხელმოწერილ ხელშეკრულებაში, კერძოდ, გამყიდველს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამ დღეში უნდა მიეღო ნასყიდობის თანხა სრულად და მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გადაეცა მყიდველისათვის საკუთრების უფლება, თუ პირიქით, ეს უკანასკნელი ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე მიიღებდა საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე და სამ დღეში გადაიხდიდა ნასყიდობის საფასურს;

20.1.3. სსკ-ის 477-ე მუხლით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მხარეები, ამავე კოდექსის 319-ე მუხლით დადგენილი სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში თანხმდებიან ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, რაც მოცემულია სსკ-ის 327-ე მუხლში, შესაბამისად, ნასყიდობის საფასურის გადახდა და მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა ნასყიდობის საგანზე სწორედ ის არსებითი პირობაა, რომელიც აისახა 2008 წლის 6 მარტის ხელშეკრულების მე-4 მუხლში. მხარეთა ნების დასადგენად, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საჩჩელში მითითებულ მე-2, მე-3 და მე-4 ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომელთა თანახმად, როგორც გამყიდველი აღნიშნავს, „06.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, მყიდველებს უნდა გადაეხადათ 1 070 872 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 დღის განმავლობაში, ხელშეკრულება დადების დღესვე წარედგინა საჯარო რეესტრს და რამდენიმე დღეში მიწა დარეგისტრირდა მყიდველებზე (მოპასუხეებზე); ხელშეკრულების გაფორმების დღეს, ანუ 2008 წლის 6 მარტს მყიდველთა წარმომადგენელმა მ. ზ. ნ-იმ გამყიდველს ჩაურიცხა თანხის ნაწილი 161 781 აშშ დოლარი, შემდეგ არც ერთი თეთრი მოპასუხეთა მხრიდან არ გადახდილა“ (იხ. საჩჩელი). საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საჩჩელზე თანდართულ ამონაწერებზე საჯარო რეესტრიდან, რომელთა მიხედვით, გამყიდველსა და მყიდველს შორის ხელმოწერილი 2008 წლის 6 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე: ა) საჯარო რეესტრმა 2008 წლის 6 მარტს მიიღო განაცხადი სა-

კუთრების უფლების რეგისტრაციაზე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე ს/კ 7..., 0.56 ჰა დაზუსტებულ ფართზე და მოპასუხეთაგან ე. რ. ნ-ის საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა 2008 წლის 12 მარტს; ბ) საჯარო რეესტრმა 2008 წლის 19 მარტს მიიღო განაცხადი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე ს/კ 7..., 0.0347 ჰა დაზუსტებულ ფართზე და მოპასუხეთაგან ე. რ. ნ-ის საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა 2008 წლის 25 მარტს (იხ. ამონაწერიები საჯარო რეესტრიდან – ტ.1, ს.ფ. 62-63, ასევე, ამ განჩინების პირველი და მეორე პუნქტები). საკასაციო სასამართლომ იმასაც მიაქცია ყურადღება, რომ 2008 წლის 6 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული ოთხივე მყიდველის საკუთრებად მიწის ნაკვეთი ს/კ 7... აღირიცხა 2008 წლის 4 ივლისს, ხოლო მიწის ნაკვეთი ს/კ 7... – იმავე წლის 3 ივლისს.

20.2. მოპასუხეებმა შესაგებელში სარჩელის მე-3 და მე-4 ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად აღნიშნეს, რომ უძრავ ქონებაზე ს/კ 7.. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მოპასუხეებმა არა ხელშეკრულების გაფორმების დღეს, არამედ 2008 წლის 19 მარტს მიმართეს საჯარო რეესტრს, რაც თვითონ მოსარჩელის მიერვე წარდგენილი ამონაწერით დგინდებოდა, ხოლო ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს, ანუ 2008 წლის 6 მარტს მოპასუხეებმა თავიანთი წარმომადგენლის მემკვიდრით სრულად გადაუხადეს 1 070 872 აშშ დოლარი გამყიდველს (მოსარჩელეს), საიდანაც 161 781 აშშ დოლარი უშუალოდ ამ უკანასკნელს ჩაერიცხა, ხოლო დანარჩენი თანხა გამყიდველისავე მითითებით სხვა პირთა ანაგარიშებზე იქნა გადარიცხული (იხ. შესაგებელი, ასევე, ამ განჩინების მე-6 პუნქტი).

20.3. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას გაამახვილებს, რომ სსკ-ის 477-ე მუხლის საფუძველზე მხარეთა შორის 2008 წლის 6 მარტს ხელმოწერილი ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლი, როგორც ხელშეკრულების არსებითი პირობა, შეთანხმებული მხარეთა ნების გამოვლენის შედეგად, ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემის, ნასყიდობის საფასურის ოდენობასა და მისი გადახდის წესზე, იმგვარად უნდა განიმარტოს, რომ გამყიდველმა ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული საბუთები გადასცა მყიდველებს, რომელთაც წერილობით გაფორმებული გარიგების საფუძველზე განსაზღვრული საკუთრების უფლება, სსკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, აღრიცხეს საჯარო რეესტრში და ერთ მიწის

ნაკვეთზე მყიდველის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2008 წლის 12 მარტს, ხოლო მეორეზე – იმავე წლის 25 მარტს. ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამ დღეში მყიდველს ნასყიდობის საფასური უნდა გადაეხადა გამყიდველისათვის, ხოლო ამ ვადის გასვლის შემდეგ, ანუ 2008 წლის 10 მარტს, თუკი გამყიდველი ვერ მიიღებდა ნასყიდობის საფასურს სრულად, მაშინ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაუქმებულად ჩაითვლებოდა და მხარეები დაუბრუნდებოდნენ პირვანდელ მდგომარეობას, რაც იმგვარად უნდა განიმარტოს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრებას ვერ დაირეგისტრირებდა მყიდველი, ხოლო თუკი ამ უკანასკნელს ნასყიდობის საფასურიდან რაიმე ნაწილი ექნებოდა გადახდილი გამყიდველისათვის, მაშინ მას ეს თანხა უნდა დაებრუნებინა მყიდველისათვის.

20.3.1. საკასაციო სასამართლომ ზემოთ უკვე აღნიშნა, რომ 2008 წლის 6 მარტის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, გამყიდველს მყიდველისაგან უძრავ ქონებაზე გადაცემული საბუთების დაბრუნების მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა 2008 წლის 10 მარტს, თუმცა, მას ეს უფლება არ გამოუყენებია, მყიდველზე საკუთრების უფლება აღირიცხა 2008 წლის 12 და 25 მარტს, ხოლო გამყიდველმა 2014 წლის 14 თებერვალს აღძრა სარჩელი მყიდველთან წინააღმდეგ. სასამართლოში საქმეზე გარემოებების გამოკვლევა და დადგენა მტკიცებულებათა ერთობლიობით ხდება სსსკ-ის 102-ე და 105-ე მუხლების საფუძველზე, შესაბამისად, სარჩელისა და შესაგებლის სტადიებზე მხარეთა მიერ მითითებულ პოზიციებზე საკასაციო სასამართლომ ზემოხსენებულ პუნქტებში უკვე იმსჯელა და, ნასყიდობის საფასურის გადახდის კონტექსტში, სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას გაამახვილებს 2008 წლის 6 მარტის გარიგების დამმონმებელი ნოტარიუსის განმარტებაზე, რომელიც მოწმის სახით დაიკითხა პირველი ინსტანციის სასამართლოში (სსსკ-ის 140-ე, 145-ე მუხლები) და რომელმაც განმარტა, მოპასუხეთა წარმომადგენელი – ზ. მ. ნ-ი მისი კლიენტია და არაერთი გარიგება დაუმონმებია; ნოტარიუსი თავისი პრაქტიკით, მხარეს მხოლოდ მას შემდეგ ატანდა ხელშეკრულებას საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად, რაც მყიდველი გადაუხდიდა გამყიდველს თანხას. მოსარჩელეს (გამყიდველს) არც ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 დღის შემდეგ და არც შემდეგ, თანხის გადაუხდელობის შესახებ რაიმე პრეტენზიით არ მიუმართავს ნოტარიუსისათვის (იხ. ამ განჩინების 7.4.15 ქვეპუნქტი);

20.3.2. სადავო სამართალურთიერთობა სსკ-ის 477-ე მუხლი-

დან გამომდინარეობს, თუმცა, ამ შემთხვევაში არ არის გამოვლენილი ამავე კოდექსის 491-ე მუხლის (მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის უფლება) წინაპირობების შემონმების საჭიროება, რადგან მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ქონების მყიდველს არ დაუყენებია ხელშეკრულებიდან გასვლის საკითხი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოსარჩელე (გამყიდველი) ითხოვს ზიანის ანაზრაულებას სსკ-ის 352-ე, 405-ე, 411-ე მუხლებზე დაყრდნობით. ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობაში სსკ-ის 494.1 მუხლი ადგენს ნასყიდობიდან გამომდინარე ზიანის ანაზრაულების ზოგად წესს, კერძოდ, მოხმობილი ნორმა განსაზღვრავს: „წივთის ნაკლით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზრაუდება ზოგადი წესების მიხედვით“.

20.3.3. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპზე სააპელაციო სასამართლოს კვლევის საგანია სსკ-ის 352-ე და, შესაბამისად, 405-ე მუხლების წინაპირობები სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადგენად. როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, საყურადღებოა მხარეთა შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შინაარსი და მყიდველთა საკუთრებად უძრავი ქონების რეგისტრაციის თარიღი (იხ. ამ განჩინების 20.1.3, 20.3 და 20.3.1. ქვეპუნქტები), რაც მნიშვნელოვანია სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე მხარეთა შეთანხმების იმ ნაწილის გამოსაკვლევადა, რომ თუ მყიდველები არ გადაუხდინდნენ გამყიდველს 1 070 872 აშშ დოლარს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამი დღის ვადაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის 06.03.2008წ. ხელშეკრულება გაუქმდებოდა და მდგომარეობა დაუბრუნდებოდა პირვანდელ სახეს (იხ. ხელშეკრულება). სადავო არაა, რომ გამყიდველმა მის საკუთრებად რიცხული ორი მიწის ნაკვეთი გაყიდა, თუმცა, არასაკმარისია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტები (იხ. ამ განჩინების მე-4 პუნქტი, ასევე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, 3.2.3 ქვეპუნქტი), რადგან მნიშვნელოვანია საქმის მასალებში წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერები შეფასდეს მათში მითითებული თარიღების მიხედვით, როგორც მოპასუხეთა საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის, ასევე, შემდეგ, მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელისაგან შეძენილი უძრავი ქონების სხვა მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანების მდგომარეობით.

20.4. იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის 2008 წლის 6 მარტს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (სსკ-ის 477-ე მუხლი), სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაად-

გინოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ შემთხვევაში სსკ-ის 352-ე მუხლის (ნორმის დეფინიცია იხ. ზემოთ 20.3.1 ქვე-პუნქტში) წინაპირობები, ანუ გამყიდველსა და მყიდველებს შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-4 მუხლი (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი), რომელიც მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადაუხდელობის შემთხვევაში, გამყიდველს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას ანიჭებდა, რომელმა მხარემ შეასრულა, რა მოცულობით და თითოეულ მხარეს რა უფლება წარმოეშვა. ხელშეკრულებიდან გასვლა თითოეულ მხარეს მიღებული დაბრუნების (უკუქცევის) ვალდებულებას წარმოუშობს, სწორედ ამით განსხვავდება ხელშეკრულების მოშლისაგან ხელშეკრულებიდან გასვლა, რადგან ეს უკანასკნელი რესტიტუციას უკავშირდება.

20.5. ზემოხსენებულ კონტექსტში საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საარჩელის აღძვრამდე, უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ განცხადებაში და საარჩელში მითითებულ ფაქტზე, რომ გამყიდველმა მყიდველთან ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს, ანუ 2008 წლის 6 მარტს ნასყიდობის საფასურის ნაწილი – 161 781 აშშ დოლარი მიიღო, ხოლო დარჩენილი 909 091 აშშ დოლარის გადახდაზე მიუხედავად არაერთგზისი დაპირებისა, მყიდველებს ეს თანხა არ გადაუხდიათ (იხ. განცხადება და საარჩელი). ამავე კონტექსტში სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს მოპასუხეთა შესაგებელში მითითება, რომ მოსარჩელის მხრიდან არც წერილობითი და არც ზეპირი მოთხოვნა ფულადი ვალდებულების შესრულებაზე არასოდეს ყოფილა, რადგან მოპასუხებმა ხელშეკრულების ხელმოწერის დღესვე გადაიხადეს ნასყიდობის სრული საფასური, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ სასამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია (იხ. შესაგებელი).

20.5.1. ამ განჩინების 12.2.-12.3 ქვეპუნქტებში ასახული მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტების შესაფასებლად სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება უნდა გაამახვილოს საქმეში მოთავსებულ მტკიცებულებებზე, რომელთა მიხედვით მოსარჩელის წარმომადგენელი 2014 წლის 21 თებერვლიდან ცდილობდა მოპასუხისათვის თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის განჩინების ჩაბარებას. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული მტკიცებულებები მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას, რომ იგი 2008 წლის 6 მარტის ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ არაერთხელ ითხოვდა ნასყიდობის საფასურის დაჩენილი თანხის 909 091 აშშ

დოლარის გადახდას მოპასუხეთაგან, ვერ ადასტურებს.

20.6. მხარეთა შორის 06.03.2008წ. ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-4 მუხლიდან გამომდინარე, გამყიდველს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ექნებოდა სსკ-ის 405.1 მუხლის წინაპირობების: „თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი“ განხორციელების შემთხვევაში. სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ბლანკეტური შინაარსისაა და შეიცავს დათქმას ამავე კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობებზე აწესებს ქცევის იმგვარ წესს, რომლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უზრუნველბათ (ნატურით დაბრუნება) – იხ. სუსგ №ას-708-674-2014, 28.09.2015წ.

20.6.1. საგულისხმოა, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-5 თავში, რომელიც ხელშეკრულებიდან გასვლას ეხება, მოთავსებული 355-ე მუხლით დადგენილია, რომ „ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით“, ხოლო 356-ე მუხლის მიხედვით: „თუ ხელშეკრულებიდან გასვლის ვადა არ არის დადგენილი, მაშინ შეიძლება გამსვლელ პირს ხელშეკრულების მეორე მხარისაგან განესაზღვროს ასეთი ვადა. ვადა უნდა იყოს გონივრული. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ქარწყლდება, თუ უარი ვადის გასვლამდე არ იქნება გაცხადებული“.

20.6.2. სსკ-ის 352-ე მუხლი არის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (გსკ) 346-ე პარაგრაფის ანალოგი, რომელიც ადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის (ხელშეკრულებაზე უარის თქმის) წინაპირობებს, რაც მოიცავს ხელშეკრულებიდან გასვლის როგორც კანონისმიერ, ისე – სახელშეკრულებო დათქმის საფუძველს და განიმარტება, როგორც ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენით ვალდებულებითი ურთიერთობის უქუქცევა (იხ. იან კროპპოლერი, გსკ-ის კომენტარი, 2014 წ. გა-



მოცემა). დოქტრინაში არაერთი მოსაზრებაა გამოთქმული სსკ-ის 352-ე მუხლში მითითებულ ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა (გასვლის) და ხელშეკრულების მოშლის ტერმინოლოგიური უზუსტობის შესახებ (იხ. [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge) – 352-ე მუხლის კომენტარი) და დასკვნის სახით შესაძლებელია აღინიშნოს, რომ ხელშეკრულებაზე უარის თქმას, რასაც გადაცემულისა და მიღებულის ორმხრივი რესტიტუცია მოსდევს, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის ხელმოწერილი 06.03.20086. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის დათქმა შინაარსობრივად ასახავს მხარეთა ნებას რესტიტუციულ ურთიერთობაზე. საგულისხმოა ისიც, რომ ზოგადად ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ, მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი პირველადი ვალდებულების შესრულებისაგან და გარდაიქმებიან რესტიტუციის კრედიტორად, რომელიც ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეა, და რესტიტუციის მოვალე (მოპასუხეები). გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ნატურით დაბრუნების შემთხვევაში, აღნიშნული სარგებლის დაბრუნებასაც მოიცავს (სსკ-ის 154-ე მუხლი). თუკი შეუძლებელია ნატურით რესტიტუცია, მაშინ რესტიტუციის მოვალეს სსკ-ის 352.2 მუხლის „ა-გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე დაეკისრება ნივთის სრული ღირებულების ან მისი ნაწილის (დამოკიდებულია კონკრეტულ ფაქტობრივ წინაპირობაზე) ანაზღაურება ფულადი სახით;

20.6.3. მოსარჩელე უთითებს, რომ მიწის ნაკვეთების სხვა ნაკვეთებთან გაერთიანების გამო, შეუძლებელია ნატურით დაბრუნების მოთხოვნა და ამიტომ საკუთარ მოთხოვნას სსკ-ის 352-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე [2. ნატურით დაბრუნების ნაცვლად მოვალეს ეკისრება ფულადი ანაზღაურება, თუ: ბ. მიღებულ საგანს მხარე გამოიყენებს, გაასხვისებს, უფლებრივად დატვირთავს, გადაამუშავებს ან გადააკეთებს] აფუძნებს (იხ. ამ განჩინების 5.5 ქვეპუნქტი); მოხმობილი ნორმა შესაძლოა ანალოგიით იქნეს გამოყენებული რესტიტუციის მოვალის მიერ დასაბრუნებელი ნივთის 193-ე მუხლის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ქცევის ან 194-ე მუხლის შესაბამისად – შერწყმის შემთხვევაში (იხ. [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge) – 352-ე მუხლის კომენტარი ველი 12).

20.7. სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეამოწმოს ასევე, რამდენად არის შესაძლებელი, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სსკ-ის 352-ე მუხლის საფუძველზე, მის მიერ მითითებული ფაქტებიდან გამომდინარე, პირველად მოთხოვნად იქნეს შეფასებული და შესაძლებელი იყო თუ არა პირველადი მოთხოვნის დაყე-

ნება მხარის მიერ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შესრულებულია თუ არა ყველა წინაპირობა მოსარჩელის მიერ მეორადი მოთხოვნის დასაყენებლად. ამასთან, სახელშეკრულებო მოთხოვნები უპირატესია კანონისმიერთან შედარებით, ისინი სწორედ ამ თანმიმდევრობით უნდა შემოწმდეს და დადგინდეს პირველადი მოთხოვნის აღძვრის შეუძლებლობა.

20.8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ სსკ-ის 405-ე და 352-ე მუხლების შესაბამისად, სარჩელის სამართლებრივი წინაპირობის დადგენის შემთხვევაში, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს ვალდებულების შესასრულებლად დამატებითი ვადა განუსაზღვრა (გააფრთხილა ან ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ აზრი დაკარგა, რამაც გამყიდველს მიანიჭა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება), სარჩელი მიიჩნევა დასაბუთებულად, ანუ მოთხოვნა – წარმოშობილად, შესაბამისად, თუკი ის არ შეწყვეტილა, შემოწმდება მოთხოვნის განხორციელებადობა. მოპასუხემ შესაგებელში მიუთითა მის წინააღმდეგ სარჩელის აღძვრამდე, რაც 5 წლისა და 11 თვის შემდეგ მოხდა, გამყიდველის მხრიდან პრეტენზიის არარსებობაზე (იხ. ამ განჩინების 6.2. ქვეპუნქტი; მოპასუხეთა შესაგებელი). საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, რომ მოთხოვნის განხორციელებადობა (ხანდაზმულობა), მოთხოვნის წარმოშობის, მისი გამომრიცხავი და შემწყვეტი გარემოებების შემოწმების შემდეგ უნდა იქნეს განხილული. შესაბამისად, თუ მოთხოვნა არ წარმოშობილა, ან შემდგომში შეწყდა, სწორედ ამ საფუძვლით, და არა ხანდაზმულობით, უნდა იქნეს უარყოფილი სარჩელი (იხ. სუსგ №ას-1063-1023-2016, 17.02.2017წ; შდრ. №ას-197-187-2016, 12.07.2016წ.). საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს, რომ ხანდაზმულობა ფაქტია და [ამ ფაქტის მითითების შემდეგ, სასამართლო ვალდებულია ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოიკვლიოს სასარჩელო მოთხოვნის განხორციელების ხელისშემშლელი გარემოებები, რაც დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, არ გულისხმობს ხანდაზმულობის მითითებისას კონკრეტული თარიღის ზუსტად დასახელებას, რადგან საკმარისია მოვალე შეედავოს კრედიტორს, რომ მისი მოთხოვნა დაგვიანებულია, რაც შესაძლოა არ იყოს კონკრეტული სამართლებრივი ცნებით „ხანდაზმული“ გამოხატული, არამედ – ასეთი სახითაც კი ჩამოყალიბდეს „ამდენ ხანს არ მოუთხოვია ვალდებულების შესრულება“ – იხ. სუსგ №ას-1063-1023-2016, 17.02.2017წ.]. განსახილველ შემთხვევაში, თუკი დადგინდება, რომ მოთხოვნა წარმოიშვა და არ შეწყვეტილა, სააპელაციო სა-

სამართლომ უნდა გამოიყენოს ხანდაზმულობის ზოგადი 10-წლიანი ვადა.

20.9. მოპასუხის სტადიაზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოსაკვლევი იქნება, შეასრულა თუ არა მოპასუხემ 2008 წლის 6 მარტის ხელშეკრულების მე-4 მუხლით დადგენილი ვალდებულება და სრულად გადაიხადა თუ არა უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური. თუკი დადგინდება, რომ მოპასუხეს სრულად არ შეუსრულებია ვალდებულება, მაშინ დადგება სსკ-ის 352-ე მუხლის გამოყენების საკითხი (წინამდებარე განჩინების 20.4-20.8 ქვეპუნქტებში ასახული მსჯელობისა და დასკვნის გათვალისწინებით), რომელიც ხელშეკრულებაზე უარის თქმას, ანუ ურთიერთობიდან გასვლის წინაპირობებს (ამ შემთხვევაში გამყიდველის მხრიდან) ეხება და სამართლებრივი შედეგის სახით იწვევს ორმხრივ რესტიტუციას.

20.9.1. მოპასუხის პოზიციასთან დაკავშირებით სსკ-ის 352.3 მუხლისა და 411-ე მუხლის ურთიერთმიმართების შესახებ (იხ. ამ განჩინების 11.3 ქვეპუნქტი), საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 352.3 მუხლის დეფინიციაზე „თუ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იყო სამაგიერო შესრულება, მაშინ ფულადი ანაზღაურება შეიცვლება ამ შესრულებით“ და გსკ-ის 346 II 2 პარაგრაფის შინაარსზე „თუ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულია საპასუხო შესრულება, მაშინ ეს უკანასკნელი გამოიყენება ანაზღაურის თანხის გამონგარიშების საფუძვლად“ გაამახვილებს ყურადღებას, რათა ნათელი მოეფინოს ქართული ნორმის შინაარსს. ამდენად, ამ კონტექსტში შესაფასებელია მოპასუხის მსჯელობა და პოზიცია, რომელიც ასახულია ამ განჩინების 11.3 ქვეპუნქტში (იხ. [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge) – 352.3 მუხლის კომენტარი, ველები 15-17), თუმცა, მხარეთა შორის 06.03.2008წ. ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ჯერ უნდა გამოირიცხოს 352-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი წინაპირობები. ამდენად, შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ სსკ-ის 411-ე მუხლის გამოყენების საჭიროება არ დგება სსკ-ის 352.3 მუხლის მოწესრიგების შინაარსის გათვალისწინებით.

20.10. სარჩელისა და შესაგებლის ერთობლივად გაანალიზებისას, სააპელაციო სასამართლომ დამატებით უნდა გამოიკვლიოს მხარეთა შორის ხელმოწერილი სადავო ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე მოპასუხის მტკიცება, რომ ნასყიდობის საფასური გამყიდველის დავალებით (მითითებით) სრულად გადაუხადა ოთხ პირს, რომელთაგან ერთი თავად მოსარჩელეა, თანხების საბანკო ანგარიშებზე გადარიცხვის გზით. გამყიდველის (მოსარჩელის) მითითებით სხვა პირთა ანგარიშებზე მიედ-

ველთა (მოპასუხეთა) მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდაზე წერილობითი შეთანხმების (რაც სსკ-ის 709-ე მუხლის საფუძველზე დავალების წესების მიხედვით, სავალდებულო არ არის) არარსებობის პირობებში, ერთობლივად უნდა შეფასდეს მონმეების (ბ-ი, დ-ე, ნ-ე) განმარტებები. განსაკუთრებული ყურადღებით არის გამოსაკვლევი მონმე ბ-ის განმარტება, რათა დადგინდეს, თუ რა როლი ჰქონდა მას ამ ურთიერთობაში, ვის წარმოადგენდა, ვისი დავალებით მოქმედებდა და რა ევალებოდა (სსკ-ის 709-ე-710-ე მუხლები). ამავე კონტექსტში საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხეთა მოწმის – ზ. თ-ის წერილობითი განმარტების (იხ. ამ განჩინების 7.4.16 ქვეპუნქტი) მტკიცებულებით ღირებულებაზე, რადგან იგი, კანონით დადგენილი წესით, არ დაკითხულა სასამართლოს მიერ, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოწმე არ გაუფრთხილებიათ განზრახ არასწორი ჩვენების მიცემის შემთხვევაში მოსალოდნელი სისხლის სამართლის პასუხისმგებლობის შესახებ (სსსკ-ის 145-ე მუხლი).

20.11. საკასაციო სასამართლო აქვე იმასაც განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება არ წარმოადგენს ნასყიდობას გადახდის განვადებით. 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.). საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, 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 წარმოეშევა 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.).

20.11.1. მხარეთა შორის წერილობით დადებული 2008 წლის

6 მარტის ხელშეკრულება არ შეიცავს სსკ-ის 506-ე მუხლით დადგენილი მოწესრიგების ელემენტებს: ა) ნაღდი გადახდის ოდენობა; ბ) ნაწილ-ნაწილ გადასახადი თანხის ოდენობა და დრო; გ) წლიური პროცენტის ოდენობა. თუმცა, აქვე ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, „გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენს ნაწილ-ნაწილ გადასახადი თანხის ოდენობა და გადახდის დრო“ (იხ. სუსგ № ას-944-906-2014, 27.01.2015წ. შდრ. №ას-874-832-2013 17.02.2014წ.). ამ შემთხვევაში, მხარეთა შორის თანხის გადახდა, როგორც ხელშეკრულების არსებითი პირობა, შეთანხმდა არა ნაწილ-ნაწილ, არამედ – სრულად, ამასთან, სწორედ ამ პირობას – ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამ დღეში ნასყიდობის საფასურის სრულად გადაუხდელობის შემთხვევას – დაუკავშირეს მხარეებმა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება რესტიტუციით;

20.11.2. თუ ხელშეკრულება დადებულია 506-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით, მაშინ სსკ-ის 507-ე მუხლის საფუძველზე „ხელშეკრულება ჩაითვლება დადებულად ნივთის გადაცემის მომენტიდან. ამ შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს მხოლოდ ნივთის ფასი პროცენტების გარეშე“ (იხ. სუსგ №ას-397-713-2009, 20.10.2009წ.). გადახდის განვადებით ნასყიდობაზე ყურადღების გამახვილება საკასაციო სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია სსკ-ის 508-ე მუხლის „ვალდებულების შეუსრულებლობისას თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია“ განმარტების კონტექსტში, რადგან მოხმობილი ნორმა ვალდებულების შეუსრულებლობისას ორმხრივ რესტიტუციას ადგენს, კერძოდ: „აღნიშნული ნორმის მე-2 წინადადება ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგს ითვალისწინებს, ხოლო პირველი – ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობას. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტული უფლებებითა და მოვალეობებით და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი. პირველადი მოთხოვნის, ანუ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და შესაბა-

მისად, ხელშეკრულების შეუსრულებლობა ხელშეკრულებიდან გასვლის მეორადი მოთხოვნის უფლების აღმოცენების სამართლებრივი საფუძველია. ამდენად, დაუშვებელია ერთდროულად მოთხოვნილ იქნეს ხელშეკრულების შესრულებაცა და ხელშეკრულებიდან გასვლის მეორადი უფლების გამოყენებაც. ამგვარ მოთხოვნათა კუმულაციურად განხორციელება დაარღვევდა ხელშეკრულების მხარეების ინტერესთა ბალანსს, სწორედ რასაც უზრუნველყოფს მეორადი მოთხოვნის, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენება (№ას-12-12-2012, 04.06.2012წ.)“. საკასაციო სასამართლოს მითითებული განმარტება გასათვალისწინებელია ზოგადად ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენებისას მხარეთა მიერ რესტიტუციიდან გამომდინარე მოთხოვნის აღძვრისას, შესაბამისად, განსახილველი სარჩელის მოთხოვნიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა ასახულია ამ განჩინების 20.6.2-20.6.3 და 20.7 ქვეპუნქტებში.

20.12. ზემოხსენებული მოტივით გაუქმდა სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება და, მოპასუხის საკასაციო განაცხადის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლებით საქმე სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპიდან უბრუნდება სააპელაციო სასამართლოს სსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 257-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 372-ე, 399-ე მუხლებით, 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 412-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ი. ნ-ი რ-ის, ე. რ. ნ-ის, ო. რ-ისა და ი. ს. ნ-ი შ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპიდან;

3. კასატორებს სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვთ;

4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შედეგები

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-38-38-2018

8 ივნისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ე. გასიჭაშვილი,  
ბ. ალავეცი

**დავის საგანი:** ხელშეკრულებიდან გასვლა და ზიანის ანაზღაურება

### აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2011 წლის 23 მარტს სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-იასა“ (შემდეგში: გამყიდველი ან მოპასუხე ან აპელანტი ან კასატორი) და მ. მ-ს (შემდეგში: მყიდველი ან მოსარჩელე ან მონინალ-მდეგე მხარე) შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარისხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 168 ტომარა PR38R92 სახეობის სათესლე მასალა 16000 მარცვლიანი შეფუთვით (70 ლარი) და 131 ტომარა PR35F38 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი). საქონლის ფასი განისაზღვრა 43 200 ლარით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

2. 2011 წლის 28 მარტს გამყიდველს და პ. დ-ს (შემდეგში: მეორე მოსარჩელე ან მეორე მყიდველი) შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარისხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 75 ტომარა PR35P12 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი) საქონლის ფასი განისაზღვრა 18 000 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

3. 2011 წლის 8 აპრილს გამყიდველსა და ბ. ა-ს (შემდეგში: მესამე მოსარჩელე ან მესამე მყიდველი) შორის დაიდო ნასყი-



დობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარის-ხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 70 ტომარა PR35F38 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი). საქონლის ფასი განისაზღვრა 16800 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

4. 2011 წლის 6 აპრილს გამყიდველსა და ლ. გ-ას (შემდეგში: მეოთხე მოსარჩელე ან მეოთხე მყიდველი) შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარის-ხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 36 ტომარა PR35F12 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი). საქონლის ფასი განისაზღვრა 8 640 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

5. მყიდველებმა მიიღეს საქონელი.

6. მყიდველებმა ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულების შესრულება უზრუნველყვეს სს „ჯ-ს“ (შემდეგში: გარანტორი) მიერ გაცემული საბანკო გარანტიებით. გარანტორმა საგარანტიო თანხა გადაუხადა გამყიდველს 2013 წლის 25 ნოემბრის მოთხოვნის შესაბამისად.

7. თავის მხრივ, მყიდველებმა აუნაზღაურეს გარანტორს გადახდილი საგარანტიო თანხა.

8. მოსარჩელებმა სარჩელი აღძრეს გამყიდველის წინააღმდეგ ხელშეკრულებიდან გასულად აღიარების და გამყიდველის მიერ უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის დაბრუნების მოთხოვნით, საიდანაც პირველი მყიდველისთვის გადასახდელი თანხის ოდენობა შეადგენს 43 200 ლარს, მეორე მყიდველისთვის – 18 000 ლარს, მესამე მყიდველისთვის – 16 800 ლარს და მეოთხე მყიდველისთვის – 8 640 ლარს [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ-ის) 405-ე და 352-ე მუხლები].

9. გარდა ამისა, მოსარჩელეთა მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის სახით დამდგარი ზიანის ანაზღაურებაში მდგომარეობდა, საიდანაც პირველი მყიდველისათვის ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა შეადგენს 7000 ლარს, მეორე მყიდველისათვის – 12000 ლარს, მესამე მყიდველისათვის – 1200 ლარს, მეოთხე მყიდველისათვის – 25 000 ლარს [სსკ-ის 394-ე და 411-ე მუხლები].

10. ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლად მოსარჩელეებმა მიუთითეს, რომ მყიდველის მიერ მიწოდებული პროდუქცია გამოდგა უხარისხო და შეუსაბამო სიმინდის თესლის მოსავლიანობის შესახებ გავრცელებულ ინფორმაციასთან. ამ საფუძვლით მყიდველებმა უარი განაცხადეს ნასყიდობის საფასურის გადახდაზე. გამყიდველმა კი, მოთხოვნა გარანტორის მეშვეობით დაიკმაყოფილა.

11. მოპასუხემ წარადგინა მოთხოვნის გამომრიცხავი და განხორციელების შემაფერხებელი (ხანდაზმულობა) შედავება, რაც ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობების არარსებობაში, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის უხარისხობის დაუდასტურებლობასა და თავის მხრივ, მყიდველთა მხრიდან თესვის შემდგომ ეტაპზე რეკომენდაციების დაუცველობაში მდგომარეობდა.

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასულად აღიარებისა და გამყიდველისათვის პირველი მყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის ანგარიშში 43 200 ლარის ანაზღაურების ნაწილში დაკმაყოფილდა, ხოლო მოთხოვნა ზიანის – 7000 ლარის დაკისრების ნაწილში, უარყოფილი იქნა.

13. მეორე მყიდველის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასულად აღიარებისა და გამყიდველისათვის მეორე მყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის ანგარიშში 18 000 ლარის ანაზღაურების ნაწილში დაკმაყოფილდა, ხოლო მოთხოვნა ზიანის – 12 000 ლარის დაკისრების ნაწილში, უარყოფილი იქნა.

14. მესამე მყიდველის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასულად აღიარებისა და გამყიდველისათვის მეორე მყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის ანგარიშში 16 800 ლარის ანაზღაურების ნაწილში დაკმაყოფილდა, ხოლო მოთხოვნა ზიანის – 1200 ლარის დაკისრების ნაწილში, უარყოფილი იქნა.

15. მეოთხე მყიდველის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასულად აღიარებისა და გამყიდველისათვის მეოთხე მყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის ანგარიშში 8640 ლარის ანაზღაურების ნაწილში დაკმაყოფილდა, ხოლო მოთხოვნა ზიანის – 25 000 ლარის დაკისრების ნაწილში, უარყოფილი იქნა.

16. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ამ განჩინების პპ: 1-7-ში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

17. მოსარჩელეთა პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ

მათთვის გადაცემული ნასყიდობის საგანი – სიმინდის სათეს-  
ლე მასალა, არ იყო შეთანხმებული თვისებების და მოსარჩელე-  
ების შემთხვევაში 1 ჰა მიწის ნაკვეთზე მოვიდა საშუალოდ მხო-  
ლოდ 1 ტონა სიმინდი, საქალაქო სასამართლომ დადასტურე-  
ბულად მიიჩნია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

18. ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა ისეთ არ-  
სებით პირობებზე შეთანხმებას, როგორც იყო სიმინდის მაღა-  
ლი მოსავლიანობა (მოსავლიანობის საშუალო მაჩვენებელი იყო  
ჰექტარზე 10-12 ტონა. PR38R92 სახეობის სათესლე მასალის მო-  
სავლიანობის საშუალო მაჩვენებელი – 8-10 ტონა ჰექტარზე),  
გამძლეობა ჩანოლაზე, გვალვაცამძლეობა და დაავადებებისად-  
მი მდგრადობა. თესვის რეკომენდირებული ნორმა იყო 60 000 –  
65 000 მარცვალი ერთ ჰექტარზე, სათესლე მასალის ღირებუ-  
ლება 65 000 მარცვალი – 240 ლარი (1 ჰექტარზე სამყოფი სა-  
თესლე მასალა), 16 000 მარცვალი – 70 ლარი (0,25 ჰექტარზე  
სამყოფი სათესლე მასალა). დაცული უნდა ყოფილიყო მწკრივ-  
თაშორისი და რიგთაშორისი შესაბამისი მანძილები, მაღალი მო-  
სავლის მისაღებად აუცილებელი იყო აგრო კალენდრის მიხედ-  
ვით განსაზღვრული სასუქების შეტანა და დათესილი ფართო-  
ბის მორწყვა (მტკიცებულებები: სარეკლამო – საინფორმაციო  
მასალა).

19. გამყიდველი სიმინდის თესლის რეალიზაციას ახორციე-  
ლებდა სიმინდის წარმოების ხელშეწყობის პროგრამის ფარ-  
გლებში, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენდა ს-ის მ-ის სამი-  
ნისტროს ინიციატივას და მისი მიზანი იყო სიმინდის მოსავლი-  
ანობის დონისა და ხარისხის ზრდა. მოპასუხე საჯაროდ სთავა-  
ზობდა (საინფორმაციო ბროშურებში) დაინტერესებულ პირებს  
სათესლე მასალის შესყიდვას და აცნობდა პირობებს, შესაბა-  
მისად მოსარჩელებსა და მოპასუხეს შორის სწორედ ზემოაღ-  
ნიშნული თვისებების მქონე სათესლე მასალა იყო შეთანხმე-  
ბის საგანი.

20. შპს „მ-მა“ 2013 წლის 15 თებერვალს ჩაატარა სათესლე  
სიმინდის „პ-ის“ PR35F38 – ჰიბრიდის ნიმუშზე კვლევა. დასკვნის  
მიხედვით, თესლის გაღვივების ენერჯია შეადგენს 22-25%-ს,  
ხოლო გაღვივების უნარი 23-25%-ს და არ შეესაბამება სტან-  
დარტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. ლაბორატორიულ პი-  
რობებში წარმოდგენილი თესლის გარკვეული ნაწილი ჩაითესა  
სავეგეტაციო ქოთნებში მომზადებულ ნიადაგში. ამ შემთხვე-  
ვაში, ნიადაგში ჩათესილი მარცვლის 8% აღმოცენდა.

21. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართალია არ დგინდებოდა  
შემონებულ სიმინდსა და უშუალოდ მოსარჩელების სასაქონ-

ლო პარტიას მიკუთვნებულ სიმინდს შორის უშუალო კავშირი, მაგრამ კვლევა ერთმნიშვნელოვნად ჩაუტარდა გამყიდველის სიმინდს, რომლის რეალიზაციასაც გამყიდველი ახორციელებდა და სიმინდის წარმოების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში.

22. შპს „მ-ის“ 2014 წლის 2 მაისის წერილში მითითებულია, რომ მას მონაწილეობა არ მიუღია სიმინდის სინჯის აღების პროცედურაში, აღნიშნული სინჯის რომელიმე სასაქონლო პარტიასთან იდენტობის დადგენის მიზნით, შპს „მ-ს“ არ დაუდგენია საკვლევად წარდგენილი სიმინდის სინჯი მიეკუთვნებოდა თუ არა გამყიდველის მიერ რეალიზებულ პროდუქტს – კომპანია „პ-ის“ ჰიბრიდს.

23. ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, სასამართლომ აღიშნა, რომ მოპასუხის მიერ პროექტის ფარგლებში რეალიზებულ სიმინდსა და გამოკვლეულ სათესლე მასალას შორის კავშირის დადგენა შესაძლებელი იქნა საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებითაც, კერძოდ, მხედველობაში იქნა მიღებული, რომ შპს „მ-ს“ სიმინდის თესლი შესამოწმებლად გადასცა არასამეწარმეო იურიდიული პირის – სიმინდის წარმოების ხელშეწყობის პროგრამით დაზარალებულთა კავშირმა. კვლევა ჩაუტარდა სწორედ საქართველოში შემოტანილ თესლის ნიმუშს.

24. მართალია, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ იქნა რუმინეთის ს-ის მ-ის, მეტყვევების და ს-ის განვითარების სამინისტროს და სათესი და სარგავი მასალის ხარისხის ცენტრალური ლაბორატორიის მიერ გაცემული სერტიფიკატები სათეს მასალაზე, მაგრამ აღნიშნული სერტიფიკატები გაცადა რუმინეთის რესპუბლიკაში არსებულ მასალაზე და მათი კავშირი უშუალოდ საქართველოში შემოსულ და უშუალოდ მოსარჩევეებზე რეალიზებულ სათესლე მასალის პარტიაზე უტყუარად არ დასტურდებოდა.

25. სასამართლოს მითითებით, არ დადასტურდა ისიც, თუ შპს „მ-ის“ მიერ შემოწმებული სათესლე მასალა 2013 წლის მდგომარეობით რა პირობებში ინახებოდა, მაგრამ არც შპს „მ-ის“ კვლევა და არც საქმეში წარმოდგენილი სხვა რაიმე მტკიცებულება არ ადასტურებდა საპირისპიროს, კერძოდ, იმას რომ, სათესლე მასალა უვარგისი გახდა სწორედ გამყიდველის მიერ მისი რეალიზაციის შემდგომ პერიოდში შენახვის პირობების დაუცველობის შედეგად.

26. გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოსარჩევეების ინიციატივით დაკითხულმა მოწმეებმა: ნ. ტ-მა, ი. ჩ-ემ, ი. კ-ემ, ა. მ-მა, რომლებიც ზედამხედველობას ახორციელებდნენ მოსარჩევეებისათვის გადაცემული სიმინდის დათესვა და მოვლის პროცესზე

საქართველოს სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ერთეულში, დაა-  
დასტურეს რომ სათესლე მასალას არ აღმოაჩნდა გალვივების  
და აღმოცენების სათანადო უნარი.

27. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, მოპასუხის ინი-  
ციტივით დაიკითხა მონმე ზ. კ-აძე, რომელსაც ასევე ჰქონდა  
შეძენილი სიმინდის მარცვალი და პრეტენზია არ გააჩნდა სა-  
თესლე მასალასთან დაკავშირებით, მაგრამ აღნიშნული წარმო-  
ადგენდა ერთეულ შემთხვევას და უფრო ხშირ შემთხვევებში,  
საქართველოს სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ერთეულებში სა-  
თესლე მასალის გამოყენებამ დათქმული თვისებები არ გამო-  
ავლინა. გარდა ამისა, მოსარჩელებმა დაახლოებით ერთსა და  
იმავე პერიოდში შეიძინეს სიმინდის სათესლე მასალა და მალ-  
ლი აღბათობით მასალა ერთსა და იმავე სასაქონლო პარტიას  
მიკუთვნებული იქნებოდა განსხვავებით მონმე ზ. კ-აძის მიერ  
შეძენილი მასალისა. სათესლე მასალის უხარისხობა გარდა მხა-  
რეთა ახსნა-განმარტების, მონმეთა ჩვენების და სპეციალის-  
ტის დასკვნისა, დგინდებოდა ასევე მასობრივი ინფორმაციის  
საშუალებებით სხვადასხვა დროს გავრცელებული მასალებით,  
რომლითაც დასტურდებოდა მომხმარებლების პრეტენზია შე-  
ძენილ სათესლე მასალასთან მიმართებაში,

28. ასევე, ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასა-  
მართლოს მიერ 2016 წლის 23 მარტს მიღებული განჩინებით და-  
დასტურდა სათესლე მასალის უხარისხობა, აღნიშნულ დავაში  
პირველი და მეორე მოსარჩელე მონაწილეობდნენ მესამე პი-  
რებად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე.

29. სასამართლომ უარყო მოპასუხის განმარტება, რომ შე-  
საძლებელი იყო მოსარჩელებს დაცული არ ჰქონოდათ სიმინ-  
დის მოყვანისათვის საჭირო ყველა აგროპროცესი, მათ შორის:  
აგრო კალენდრის მიხედვით განსაზღვრული სასუქების შეტა-  
ნასა და დათესილი ფართობის მორწყვასთან მიმართებაში სა-  
ჭირო წესი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხის ამგვარი  
მტკიცება ეყრდნობა მხოლოდ ზეპირ მოსაზრებას, რასაც თა-  
ვის მხრივ, უარყოფდნენ მოსარჩელები, ასევე მოწმეები, რო-  
მელთა მტკიცებით ისინი უშუალოდ მონაწილეობდნენ ყველა  
აგროპროცესის სწორად წარმართვაში. სასამართლომ არ გაი-  
ზიარა მოპასუხის მითითება რომ საქმეში წარმოდგენილი 2011  
წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულება კ-იის საკუთრებაში არსე-  
ბულ შესანახ ცენტრებში სიმინდის გაშრობა – შენახვის მომსა-  
ხურების შესახებ და მიღება-ჩაბარების აქტები აბათილებდა მო-  
სარჩელების არგუმენტს მოსავლის მიუღებლობასთან დაკავ-  
შირებით და რომ აღნიშნული მტკიცებულებებით დასტურდე-

ბოდა, რომ პირველმა მოსარჩელემ მიიღო მოსავალი და იგი შე-  
სანახ პუნქტებში მიაბარა მოპასუხეს.

30. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მი-  
ღება-ჩაბარების აქტების უმრავლესობა შედგენილი იყო არა სი-  
მინდის გაშრობა-შენახვის მომსახურების შესახებ 2011 წლის  
15 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, არამედ საფუძ-  
ვლად მითითებული იყო სხვა ხელშეკრულებები (2011 წლის 21  
დეკემბრის და 2011 წლის 18 დეკემბრის, 2011 წლის 19 ნოემ-  
ბრის) და არც მიღება-ჩაბარების აქტებით არ ირკვეოდა თუ კონ-  
კრეტულად რომელი მარცვლოვანი კულტურა ჩაბარდა შესანა-  
ხად. საქმეში წარმოდგენილი იყო მხოლოდ 6 მიღება-ჩაბარების  
აქტი, შედგენილი 2011 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულების სა-  
ფუძველზე, მიღება-ჩაბარება განხორციელდა 2011 წლის 15 ნო-  
ემბერს საერთო ჯამში, 65 400 (65 ტონა) კილოგრამ სიმინდის  
მარცვლეულზე. ამასთან, მითითებული არ იყო თუ კონკრეტუ-  
ლად რომელი ჯიშის სიმინდის მარცვალი იქნა მიბარებული. იმავე  
დროულად, აღნიშნული არ აბათილებდა მოსარჩელის არგუ-  
მენტს, რომ ჰექტარზე დაპირებული 10 ტონის ნაცვლად მოვი-  
და მხოლოდ 1 ტონა.

31. საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ მოსარჩელე-  
ებმა მოპასუხესთან ხელშეკრულება დადეს როგორც მენარმე  
სუბიექტებმა. ხელშეკრულება არ შეიცავდა მითითებას მოსარ-  
ჩელეების როგორც მენარმე სუბიექტების შესახებ.

32. სასამართლომ მხოლოდ მოსარჩელეების ახსნა-გან-  
მარტებასა და მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით არ ჩათვალა  
დადასტურებულად, თუ კონკრეტულად რომელ მოსარჩელეს  
რა კონკრეტულ ფართობზე ჰქონდა დათესილი მოპასუხისაგან  
შეძენილი სიმინდის მარცვალი და რომ მათ შესაბამისად შემო-  
სავლის სახით უნდა მიეღოთ: პირველ მოსარჩელეს 7000 ლა-  
რის, მეორე მოსარჩელეს 12000 ლარის, მესამე მოსარჩელეს 12  
000 ლარის, მეოთხე მოსარჩელეს – 25000 ლარის სიმინდი. მეო-  
რე მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას დათესილი ჰქონდა რამდე-  
ნიმე სახეობის სიმინდი და ასევე სხვა მარცვლოვანი კულტუ-  
რა. ამდენად, მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტება და მონ-  
მის ჩვენება ვერ გახდა საკმარისი მტკიცებულება აღნიშნული  
სადავო გარემოების დასადგენად.

33. საქალაქო სასამართლომ დავა მოაწესრიგა სსკ-ის 991-ე,  
491-ე, 352-ე, 405-ე, 488-ე, 412-ე, 129-ე 130-ე მუხლებით.

34. განჩინების გაუქმების მოთხოვნით წარდგენილი გამ-  
ყიდველის სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია გასაჩივრებუ-  
ლი განჩინებით.

35. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები (იხ., ამ განჩინების პპ-1-7). იმავდროულად, უარყო აპელანტის პოზიცია სსკ-ის 495-ე მუხლის წინაპირობების დაუცველობასთან დაკავშირებით [ნორმის პირველი ნაწილის დისპოზიცია: თუ მყიდველი მენარმეა, ის ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეამონმოს ნივთი; თუკი იგი ნაკლის აღმოჩენიდან შესაბამის ვადაში ან იმ ვადაში, რომლის განმავლობაშიც ცნობილი უნდა ყოფილიყო მისთვის ნაკლის არსებობა, არ წარუდგენს გამყიდველს პრეტენზიას, მას ერთმევა ნივთის ნაკლის გამო მოთხოვნის უფლება].

36. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნორმის დანაწესი მყიდველს არ ავალდებულებდა ნივთის ყიდვისას დაუყოვნებლივ შეემონმებინა ნივთის ხარისხი. ამ მხრივ, გამონაკლისი იყო დაწესებული იმ მყიდველისთვის, რომელიც ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას. კანონმდებლობა მენარმეს ავალდებულებს ნივთის ყიდვისას დაუყოვნებლივ შეამონმოს იგი. მენარმე ვალდებულია ან თვითონ შეამონმოს ნივთი, ან უზრუნველყოს მისი შემონმება სიტუაციის შესაბამისად მაქსიმალურად მოკლე დროში. თუ მყიდველი ნაკლს აღმოაჩენს შესაბამის ვადაში ან იმ ვადაში, რომლის განმავლობაშიც ცნობილი უნდა ყოფილიყო მისთვის ნაკლის არსებობა, არ წარუდგენს გამყიდველს პრეტენზიას (რეკლამაციას) მას ერთმევა ნივთის ნაკლის გამო, მოთხოვნის უფლება. ნაკლთან მიმართებით შემონმების ვალდებულება მხოლოდ იმ ვითარებაში უნდა მოხდეს, როდესაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მენარმე სუბიექტია ან/და ნასყიდობის საგანი მისი სამეწარმეო საქმიანობის სფეროს უკავშირდება და შესაბამისად, მისი კომპეტენცია, გამოცდილება ამ სფეროში სხვა რიგითი ფიზიკური პირისაგან განსხვავებულია.

37. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ მონარჩელები არ მიიჩნია მენარმე სუბიექტებად მიუხედავად იმისა, რომ ისინი რეგისტრირებულნი არიან და წარმოადგენენ ინდივიდუალურ მენარმეებს.

38. საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებისა და მიღება-ჩაბარების აქტებით დადგენილი იქნა, რომ ოთხივე მონარჩელე მოცემულ სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობდნენ როგორც ფიზიკური პირები და არც ხელშეკრულებებში და არც სხვა დოკუმენტაციაში არ ფიქსირდებოდა მათი მენარმის სტატუსი. არ დასტურდებოდა არც მათი სამეწარმეო საქმიანობის შემხებლობა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან



გამომდინარე საგნის მიმართ და შესაბამისად, მოსარჩელების მიმართ ვერ გავრცელდებოდა სსკ-ის 495-ე მუხლის მოთხოვნა. ამასთან, იმის გათვალისწინებითაც, რომ სიმინდის თესლი განეკუთვნებოდა ისეთი კატეგორიის ნივთს, რომლის ნაკლის აღმოსაჩენადაც საჭიროა მისი გარდაქმნა მცენარედ.

39. უარყოფილი იქნა შედავება მოთხოვნის მუდმივად შემაფერხებელ (ხანდაზმულობა) შედავებასთან მიმართებითაც, იმ საფუძვლით, რომ სსკ-ის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. სსკ-ის 130-ე მუხლის შესაბამისად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლებების დარღვევის შესახებ. მოთხოვნები გამომდინარეობდა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან, შესაბამისად, მათზე ვრცელდებოდა საერთო ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა, ხოლო მოთხოვნის უფლებები წარმოშობილი იყო იმ დროს, როდესაც გამყიდველმა გარანტორისაგან გაითხოვა საგარანტიო თანხა (იხ., ამ განჩინების პ-6), საიდანაც არ იყო გასული სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა.

40. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით აპელანტმა წარმოადგინა საკასაციო საჩივარი, რომელიც ეფუძნება შემდეგ მოსაზრებებს და დასკვნებს:

41. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ ყოველგვარი მსჯელობის და მტკიცებულებების გარეშე მიიჩნია, რომ 100%-იანი სახელმწიფო წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული იურიდიული პირი, რომელიც ახორციელებდა სახელმწიფო პროგრამას, კერძოდ, ახორციელებდა სახელმწიფო ბიუჯეტით შესყიდული სიმინდის თესლის რეალიზაციას, გამდიდრდა უსაფუძვლოდ.

42. გადანყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას იმის თაობაზე თუ რაში გამოიხატა მოპასუხის გამდიდრება. იმავდროულად, სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნას და მიიჩნია, რომ სახელმწიფო კომპანია გამდიდრდა უსაფუძვლოდ, მაშინ როდესაც მოსარჩელები არ მოითხოვდნენ უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული სარგებლის დაბრუნებას.

43. კასატორის მოსაზრებით, უზნაესმა სასამართლომ უნდა იმსჯელოს თუ როგორ შეიძლება სახელმწიფო კომპანია გამდიდრდეს უსაფუძვლოდ სახელმწიფო პროგრამის განხორციელების დროს, სახელმწიფო სახსრებით შესყიდული ნივთის რეალიზაციით.

44. ამასთან, მნიშვნელოვანია, იმ საფუძვლებზე გამოკვლევაც, რაც გახდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ ამგვარი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი, რადგან გადაწყვეტილებაში თბილისის სააპელაციო სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ სამართლებრივ ნორმათა ინტერპრეტაციით, საქმეში არსებული მტკიცებულებების საპირისპიროდ.

45. კასატორისთვის გაუგებარია, რის საფუძველზე დაადგინა სასამართლომ ის ფაქტი, რომ მოწინააღმდეგე მხარეებს არ ჰქონდათ მოვალეობა გადაეხადათ ნასყიდობის საფასურის თანხა, ან რატომ არ უნდა გამოეთხოვა კასატორს გარანტორისგან აღნიშნული თანხა.

46. კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელების მიერ საქმის განხილვისას არ იქნა წარმოდგენილი არცერთი ნასყიდობის ან მსგავსი ურთიერთობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მათ შეისყიდეს ათეულობით ჰექტარზე დარგული სიმინდისთვის საჭირო სასოფლო-სამეურნეო საშუალებები (ჰერბიციდები და სხვ) ან/და სხვადასხვა მომსახურებები.

47. კასატორი არ უარყოფს მეოთხე მოსარჩელის მიერ საგარანტიო თანხის გარანტისთვის გადახდის ფაქტს, თუმცა მიიჩნევს, რომ დანარჩენი მოსარჩელების მიერ გარანტორისათვის თანხის გადახდის ფაქტი არ არის დადასტურებული. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ მესამე მოსარჩელესთან დაკავშირებით გაცემული ცნობის თანახმად, ამ უკანასკნელს აქვს გაცილებით ნაკლები თანხა გადახდილი ვიდრე შეთანხმებული იყო.

48. კასატორი აღნიშნავს, რომ უზენაესი სასამართლოს მიერ წინამდებარე საკასაციო საჩივარზე მსჯელობით უნდა განიმარტოს სსკ-ის 880-ე მუხლის პირველი ნაწილი, კერძოდ, თუ რის საფუძველზე ეკრძალება კრედიტორს საგარანტიო თანხის მიღება გარანტორი კომპანიისაგან და შესაძლებელია თუ არა გარანტორის მიერ გაცემული ცნობა, რომელიც შეუსაბამობაში მოდის დასახელებულ ფაქტებთან, ჩაითვალოს პრინციპალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებად.

49. კასატორი აღნიშნავს, რომ სიმინდის სათესლე მასალა არ განეკუთვნება იმ კატეგორიის პროდუქციას, რომლის ნაკლის აღმოსაჩენად საჭიროა მისი გარდაქმნა ან გადამუშავება. წინამდებარე გარემოებას ასევე ადასტურებს მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი ლაბორატორიის დასკვნა და ამავე ლაბორატორიის წერილი, სადაც ფიქსირდება რომ დაკვეთა განხორციელდა 29 იანვარს, ხოლო დასკვნა დაინერა 15 თებერვალს. კასატორის მოსაზრებით, იმ ფაქტს, რომ ნივთი დათქმუ-

ლი ხარისხის იყო ადასტურებს მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რითაც მხარეები შეთანხმდნენ ნივთის მახასიათებლებზე. კასატორი აქვე აღნიშნავს, რომ მოგვიანებით შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტებით მოხდა ამ ნივთის გადაცემა მოწინააღმდეგე მხარეებისათვის. სასამართლოს გადანყვეტილების 2.2 პუნქტის თანახმად, მოსარჩელებმა მიიღეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქონელი, კასატორის მოსაზრებით კი, ეს გარემოება ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ სსკ-ის 488-ე მუხლის შესაბამისად ნასყიდობის საგანი იყო ნივთობრივად უნაკლო.

50. კასატორი არ ეთანხმება დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მყიდველებს გადაეცათ შეუთანხმებელი თვისებების მქონე პროდუქცია და მათ 1 ჰაზე მიიღეს საშუალოდ 1 ტონა სიმინდი. პირიქით, კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოწინააღმდეგე მხარეებს გადაეცათ შეთანხმებული თვისებების მქონე ნივთი, ხოლო ის, რომ მყიდველებმა ვერ მიიღეს მოსავალი დასტურდება მხოლოდ მათი ახსნა-განმარტებების საფუძველზე. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებებს, კასატორი განმარტავს, რომ მოწმეთა მიერ არ დადასტურებულა კონკრეტული გარემოება. პირიქით, მათ არ ახსოვდათ წელი თუ როდის დაითესა სიმინდი, რამდენ ჰექტარზე იყო დათესილი სიმინდი, მათ არ დაუსახელებიათ ის აგროპროცესები, რომელიც განხორციელდა მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ და სხვა. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოწმე ზ. კ-აძის ჩვენება სასამართლომ არ გაითვალისწინა უსაფუძვლოდ, ვინაიდან ამ უკანასკნელმა იმავე პერიოდში მიიღო კასატორისგან იგივე სახეობის სიმინდი, განახორციელა ყველა აგროპროცესი და შედეგად მიიღო მოსავალი.

51. კასატორი სადავოდ ხის მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის გადანაწილებასაც და აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს დაევალა იმ გარემოებების დამტკიცება, რომ მოსარჩელებმა ვერ მიიღეს მოსავალი და არ განახორციელეს სათანადო აგროპროცესები. სწორედ მოსარჩელებს უნდა წარმოედგინათ სარჩელის აღძვრის ეტაპზე მტკიცებულებები, რომელთა მეშვეობითაც დადასტურდებოდა, რომ მათ ვერ მიიღეს მოსავალი, თუმცა განახორციელეს ყველა დადგენილი აგროპროცესი.

52. რაც შეეხება სიმინდის თესლის ხარისხის დოკუმენტაციას, კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ იხელმძღვანელა ერთ-ერთი ლაბორატორიის მიერ გარკვეული სიმინდის თესლზე ჩატარებული ლაბორატორიული ანალიზებით და დაადგი-

ნა, რომ ალბათობის მეტი ხარისხით ის წარმოადგენდა საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული თესლის ვარგისიანობის თაობაზე მიღებულ პასუხს.

53. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ხარისხის სერთიფიკატები და ვერ დაადგინა კავშირი შემოსულ თესლთან. ზემოაღნიშნულთან მიმართებით კასატორი განმარტავს, რომ საქართველოს მცენარეთა და ცხოველთა ახალი ჯიშების შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით, ხარისხის სერთიფიკატები წარმოადგენდა აუცილებელ დოკუმენტაციას, იმისათვის, რომ სიმინდი საქართველოს ტერიტორიაზე შემოსულიყო. ამგვარი დოკუმენტაციის გარეშე კი სიმინდის თესლი საქართველოს საზღვარს ვერ გადმოკვეთდა.

54. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიკვლია ის დეტალები, რაც არსებითი იყო მტკიცებულებათა შესაფასებლად. კერძოდ მესამე პირის მიერ მეოთხე პირთან (ლაბორატორიაში) წარდგენილ იქნა სიმინდის თესლი, რომელიც საიდან იქნა მოპოვებული, რა პირობებში და რა ვადით ინახებოდა არ დგინდება. ასევე, სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ თუკი მესამე პირმა აღნიშნული სიმინდის თესლი მიიღო კასატორისგან, მაშინ მისი შენახვიდან გასული 2 წლის განმავლობაში რა პირობებში ინახებოდა ეს უკანასკნელი და კონკრეტულად რა სიმინდი იქნა გადაცემული ლაბორატორიისთვის მესამე პირის მიერ.

55. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას მყიდველების მენარმე სუბიექტებად მიჩნევის უარყოფის ნაწილში და აღნიშნავს, რომ მყიდველები რეგისტრირებული არიან სამენარმეო რეესტრში როგორც ინდ. მენარმეები. მათი განმარტებით ხელშეკრულების გაფორმებამდე და ადრეც ამ სფეროში ენეოდნენ სამენარმეო საქმიანობას. მართალია, მენარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობას არ მიიჩნევს სამენარმეო საქმიანობად, თუმცა კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, რეალურად სახეზეა ის ხუთი არსებითი კომპონენტი, რაც სამენარმეო საქმიანობას ახასიათებს. ასევე სახეზეა მოსარჩელეების მიერ შექმნილი იმ რაოდენობის სიმინდი, რომელიც არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის განსახორციელებლად შექმნილად. კასატორი აღნიშნავს, რომ მართალია მოსარჩელეებმა ხელშეკრულება გააფორმეს როგორც ფიზიკურმა პირებმა, თუმცა, ისინი მოქმედებდნენ სამენარმეო მიზნებისათვის, კერძოდ როდესაც მხარე ასეულო-

ბით ჰექტარზე სასოფლო-სამეურნეო პროცესების შედეგად ელოდება კოლოსალურ თანხებს, ის აუცილებლად წარმოადგენს მენარმე სუბიექტს.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

56. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 29 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. მოგვიანებით, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განსახილველად დაინიშნა ზეპირი მოსმენა 2018 წლის 23 მარტს მხარეთა დასწრებით, რომელ სხდომაზეც საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი. საქმეზე 2018 წლის 18 მაისს საქმის არსებითი განხილვის მიზნით ჩატარდა ზეპირი მოსმენა.

57. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთება, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

58. საკასაციო საჩივრით მოთხოვნილია – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის განჩინების კანონიერების შემოწმება, რომლითაც უცვლელად იქნა დატოვებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ოთხივე მოსარჩელის ნაწილში ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ნასყიდობის საფასურის უკან დაბრუნების დაკმაყოფილების შესახებ.

59. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ვინაიდან, სასარჩელო მოთხოვნები მიუღებელი შემოსავლის სახით დამდგარი ზიანის [სსკ-ის 394-ე და 411-ე მუხლები] ანაზღაურების ნაწილში უარყოფილი და გასაჩივრებული არ ყოფილა, გადაწყვეტილების ეს ნაწილი შესულია კანონოერ ძალაში და ამდენად, მასზე მსჯელობა საკასაციო პალატას არ ექნება.

60. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატის კვლევისა და მსჯელობის საგანია ოთხივე მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების მართლობიერება [სსკ-ის 405-ე და 352-ე მუხლები], ხოლო ვინაიდან ხელშეკრულებიდან გასვლა გამსვლელ მხარეს იმავდროულად, წარმოუშობს გარკვეულ უფლებებსაც (ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების და ა.შ.), საკასაციო პალატის მსჯელობა აღნიშნულ საკითხსაც დაეთ-

მოზა.

61. აღსანიშნავია, რომ განსახილველი დავა წარმოშობილია ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობიდან, რომლის ფარგლებშიც მყიდველებს გამყიდველმა მიაწოდა დადგენილი ოდენობით პროდუქცია (ნასყიდობის საგანი), რომელსაც მყიდველების მოსაზრებით, გააჩნდა იმგვარი ნაკლი/წუნი, რაც მათ წარმოუშობდა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას, კონკრეტულად კი, ნასყიდობის საგანს (მიწოდებულ პროდუქციას) არ აღმოაჩნდა ის თვისებები, რაც ხელშეკრულების დადების მიზნებისთვის იყო განმსაზღვრელი მყიდველებისათვის.

62. კასატორს კი, პირიქით, მიაჩნია, რომ ჯერ ერთი, დაუდასტურებელია მყიდველების მიერ მითითებული გარემოებები ნასყიდობის საგნის პირობებთან შეუსაბამობის თვალსაზრისით და მეორეც, მყიდველების მიზნის მიუღწევლობა განაპირობა არა პროდუქციის (ნასყიდობის საგანი) შეთანხმებულისაგან განსხვავებულმა ხარისხმა, არამედ მყიდველების მხრიდან ნასყიდობის საგნის გამოყენებისთვის აუცილებელი წესების დაუცველობამ.

63. საკასაციო საჩივრის საფუძვლების (კასაციის მიზეზების) შემოწმების მიზნით, საკასაციო პალატა მიუთითებს მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც საკასაციო საჩივრით შედავებული არ ყოფილა და ამდენად, ამ გარემოებებს საკასაციო საჩივრის განხილვისას აქვთ სავალდებულო ძალა (სსსკ-ის 407.2 მუხლი):

64. დადგენილია, რომ 2011 წლის 23 გამყიდველსა და პირველ მყიდველს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარისხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. პირველმა მყიდველმა შეისყიდა: 168 ტომარა PR38R92 სახეობის სათესლე მასალა 16000 მარცვლიანი შეფუთვით (70 ლარი) და 131 ტომარა PR35F38 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი). საქონლის ფასი განისაზღვრა 43 200 ლარით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

65. 2011 წლის 28 მარტს გამყიდველს და მეორე მყიდველს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარისხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 75 ტომარა PR35P12 სახეობის სათესლე მასა-

ლა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი) საქონლის ფასი განისაზღვრა 18 000 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

66. 2011 წლის 8 აპრილს გამყიდველსა და მესამე მყიდველს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარისხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 70 ტომარა PR35F38 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი). საქონლის ფასი განისაზღვრა 16800 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

67. 2011 წლის 6 აპრილს გამყიდველსა და მეოთხე მყიდველს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება P. Hi B-ის მიერ მიწოდებული ხარისხობრივი მაჩვენებლების დამადასტურებელი სერტიფიკატის მქონე სიმინდის სათესლე მასალაზე. მყიდველმა შეისყიდა: 36 ტომარა PR35F12 სახეობის სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი). საქონლის ფასი განისაზღვრა 8 640 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის საფასურის ანაზღაურება უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უგვიანეს 7 თვის განმავლობაში.

68. მყიდველებმა მიიღეს საქონელი (ნასყიდობის საგნი) და საფასურის გადახდის ვალდებულების შესრულება უზრუნველყვეს საბანკო გარანტიებით. გარანტორმა საგარანტიო თანხა გადაუხადა გამყიდველს 2013 წლის 25 ნოემბრის მოთხოვნის შესაბამისად.

69. მოსარჩელებმა მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასულად აღიარების და გამყიდველის მიერ უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის დაბრუნების თაობაზე დააფუძნეს მინოდებული პროდუქციის უხარისხობას, აგრეთვე, შეუსაბამობაზე სიმინდის თესლის მოსავლიანობის შესახებ გავრცელებულ ინფორმაციას.

70. მყიდველთა ზემოაღნიშნული პრეტენზიის საფუძვლიანობის შესასწავლად, თავდაპირველად, ყურადღება უნდა მიექცეს ნასყიდობის ხელშეკრულების იმ დებულებებს, რომლებიც ხელშეკრულების დადების განმაპირობებელ არსებით ფაქტორს წარმოადგენდა.

71. დადგენილია, რომ გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის შეთავაზებული პროდუქციის უპირატესობად დასახელებული იყო სიმინდის მაღალი მოსავლიანობა (მოსავლიანობის საშუა-



ლო მაჩვენებელი იყო ჰექტარზე 10-12 ტონა. PR38R92 სახეობის სათესლე მასალის მოსავლიანობის საშუალო მაჩვენებელი – 8-10 ტონა ჰექტარზე), გამძლეობა ჩანოლაზე, გვალვამძლეობა და დაავადებებისადმი მდგრადობა. თესვის რეკომენდირებული ნორმა იყო 60 000 – 65 000 მარცვალი ერთ ჰექტარზე, სათესლე მასალის ღირებულება 65 000 მარცვალი – 240 ლარი (1 ჰექტარზე სამყოფი სათესლე მასალა), 16 000 მარცვალი – 70 ლარი (0,25 ჰექტარზე სამყოფი სათესლე მასალა). დაცული უნდა ყოფილიყო მწკრივთაშორისი და რიგთაშორისი შესაბამისი მანძილები, მაღალი მოსავლის მისაღებად აუცილებელი იყო აგრო კალენდრის მიხედვით განსაზღვრული სასუქების შეტანა და დათესილი ფართობის მორწყვა.

72. საგულისხმოა, რომ მოპასუხე საჯაროდ სთავაზობდა (საინფორმაციო ბროშურებში) დაინტერესებულ პირებს სათესლე მასალის შესყიდვას და აცნობდა ზემოთდასახელებულ პირობებს.

73. ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელეებსა და მოპასუხეს შორის სწორედ ზემოაღნიშნული თვისებების მქონე სათესლე მასალა იყო შეთანხმების საგანი [სსკ-ის 327-ე მუხლი]. ხოლო იმ გარემოების დასადატურებლად, რომ მინორდებული პროდუქცია შეთანხმებულისაგან განსხვავებული იყო, საქმეში წარმოდგენილი იქნა შპს „მ-ის“ 2013 წლის 15 თებერვლის კვლევის შედეგები სათესლე სიმინდის „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის ნიმუშზე (შემდეგში: დასკვნა).

74. დასკვნის მიხედვით, თესლის გაღვივების ენერჯია შეადგენს 22-25%-ს, ხოლო გაღვივების უნარი 23-25%-ს და არ შეესაბამება სტანდარტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. ლაბორატორიულ პირობებში წარმოდგენილი თესლის გარკვეული ნაწილი ჩათესა სავეგეტაციო ქოთნებში მომზადებულ ნიადაგში. ამ შემთხვევაში, ნიადაგში ჩათესილი მარცვლის 8% აღმოცენდა.

75. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 105-ე მუხლის მიხედვით არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია წინაწარ დადგენილი ძალა. ყველა მტკიცებულება, საქმეში წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში უნდა შეფასდეს მათი დასაშვებობის, განკუთვნიანობის, იურიდიული ძალისა და შინაარსის მიხედვით. მტკიცებულებათა შეფასების მიზნებისათვის, როდესაც საკითხი შეეხება საექსპერტო დასკვნას, აუდიტის დასკვნას, თუ სპეციალისტის კვლევის შედეგებს, მნიშვნელოვანია ყურადღება მიექცეს სწორედ იმ გარემოებას, თუ რა ნიმუშები წარედგინა უფლებამოსილ პირს გამოსაკვლევადად,

იყო თუ არა გამოსაკვლევად წარდგენილი ნიმუშები სწორად შერჩეული და აღებული, საკმარისი რაოდენობის და ა.შ. გარდა ამისა, კვლევის რომელი მეთოდი იქნა გამოყენებული და სხვა.

76. განსახილველ შემთხვევაში, დასკვნის იურიდიული ძალა ერთდროულად შედავებულია რამდენიმე საფუძვლით. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიკვლია ის დეტალები, რაც არსებითი იყო მტკიცებულებათა შესაფასებლად. კერძოდ, ლაბორატორიაში წარდგენილი იქნა სიმინდის თესლი, რომელიც საიდან იქნა მოპოვებული, რა პირობებში და რა ვადით ინახებოდა არ დგინდება (კასაციის საფუძვლები 3 – 54).

77. კასაციის ზემოთდასახელებულ საფუძველს საკასაციო პალატა არ იზიარებს და განმარტავს, რომ სათესლე სიმინდის „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის ნიმუშზე ლაბორატორიის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგების უარსაყოფად კასატორს დასაბუთებული შედავება არ წარმოუდგენია.

78. რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას ლაბორატორიაში გაგზავნილ საკვლევ მასალასთან და ნიმუშის აღების წესთან დაკავშირებით, მართალია შპს „მ-ის“ 2014 წლის 2 მაისის წერილში მითითებულია, რომ ლაბორატორიას მონაწილეობა არ მიუღია სიმინდის სინჯის აღების პროცედურაში და სინჯის რომელიმე სასაქონლო პარტიასთან იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით არ დაუდგენია საკვლევად წარდგენილი სიმინდის სინჯი მიეკუთვნებოდა თუ არა გამყიდველის მიერ რეალიზებულ პროდუქტს – კომპანია „პ-ის“ ჰიბრიდს, თუმცა აღსანიშნავია, რომ სიმინდის მოსავლიანობის გაზრდის პროექტის ფარგლებში რეალიზებულ სიმინდსა და გამოკვლეულ სათესლე მასალას შორის კავშირის დადგენა შესაძლებელი იქნა საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებითაც, კერძოდ, მხედველობაში იქნა მიღებული, რომ შპს „მ-ის“ სიმინდის თესლი შესამონმებლად გადასცა არასამეწარმეო იურიდიული პირის – სიმინდის წარმოების ხელშეწყობის პროგრამით დაზარალებულთა კავშირმა. კვლევა ჩაუტარდა სწორედ საქართველოში შემოტანილ თესლის ნიმუშს. სხვა მტკიცებულება კი, რომელიც გააქარწყლებდა გამოსაკვლევ მასალისა (PR35F38) და ლაბორატორიაში შემონმებული ნიმუშის ავთენტურობას, კასატორს არ წარმოუდგენია.

79. ამასთან, კასატორი მართალია სადავოდ ხდის იმასაც, თუ რა პირობებში ინახებოდა შპს „მ-ის“ მიერ შემონმებული სათესლე მასალა 2013 წლის მდგომარეობით, მაგრამ არც შპს „მ-ის“ კვლევა და არც საქმეში წარმოდგენილი სხვა რაიმე მტკიცებულება არ ადასტურებს საპირისპიროს, კერძოდ, იმას რომ, სა-

თესლე მასალა უვარგისი გახდა სწორედ გამყიდველის მიერ მისი რეალიზაციის შემდგომ პერიოდში შენახვის პირობების დაუცველობის შედეგად. ამდენად, არც ამ კუთხითაა კასატორის შედავება გასაზიარებელი.

80. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სათესლე სიმინდის „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის ნიმუშზე ლაბორატორიის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგების უარსაყოფად კასატორს დამაჯერებელი შედავება არ წარმოუდგენია, თუმცა, საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ გასაზიარებელია მტკიცებულებათა განკუთვნილობის კუთხით [სსსკ-ის 393.2 მუხლი].

81. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ განსახილველ საქმეში მიწოდებული პროდუქციის უხარისხობასა და ხელშეკრულებისაგან განსხვავებულობის დასადასტურებლად მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი ლაბორატორიული დასკვნა შეეხება მხოლოდ სათესლე სიმინდის „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის ნიმუშზე ჩატარებულ კვლევას. საქმის მასალებით კი, დადგენილია, რომ სათესლე სიმინდის „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის შესყიდვა განხორციელებულია მხოლოდ მესამე მოსარჩელის (მესამე მყიდველი) მიერ სრულად (ამ განჩინების პ-1) და პირველი მოსარჩელის (პირველი მყიდველი) მიერ ნაწილობრივ – 131 ტომრის ოდენობით (ამ განჩინების პ-3). გასაჩივრებული განჩინებით კი, რომლითაც უცვლელად იქნა დატოვებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები განხორციელებულად იქნა მიჩნეული ერთდროულად ოთხივე მოსარჩელის ნაწილში [სსკ-ის 394-ე, 405-ე, 352-ე მუხლები], მაშინ როდესაც ამ ნაწილში, სიმინდის თესლის უხარისხობის დასადასტურებლად მეორე და მეოთხე მოსარჩეელების მხრიდან სათანადო მტკიცებულებები წარმოდგენილი არ ყოფილა.

82. აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასვლის უფლება წარმოშობილია მხოლოდ სათესლე სიმინდის „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდზე გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში. ამ ფარგლებში კი ხელშეკრულების მხარეს მხოლოდ პირველი და მესამე მყიდველი წარმოადგენს. საკასაციო პალატა ხელშეკრულებიდან ნაწილობრივ გასვლის დაუშვებლობაზე მიუთითებს სუსგ-ზე №ას-793-742-2017. პ-14.5.

83. ამდენად, სათესლე სიმინდის „პ-ის“ ჰიბრიდის PR38R92 და PR35P12 გაფორმებული ხელშეკრულებების ნაწილში კასატორმა წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება).

84. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იურიდიულად ნაწი-

ლობრივ დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული განჩინება (სსკ-ის 393-ე მუხლი). აღნიშნული გარემოება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

85. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

86. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე.

87. საქმეზე დადგენილია, რომ ლაბორატორიამ შეამოწმა სიმინდის მხოლოდ ერთი კონკრეტული ჯიში (PR35F38), ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კი, მიწოდებული იქნა სიმინდის სხვა ჯიშებიც, როგორცაა PR38R92; PR35P12; PR35F12, რომლებზედაც ლაბორატორიულ კვლევებში არაფერია აღნიშნული, აგრეთვე, არც სხვა დასაშვები და საკმარისი მტკიცებულებებია წარმოდგენილი მოსარჩევეების მიერ სიმინდის დაწარჩენი ჯიშების ნაკლის დასადასტურებლად.

88. შესაბამისად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან მიწოდებული პროდუქციის უხარისხობასა და ხელშეკრულებისაგან განსხვავებულობის დასადასტურებლად მოსარჩევეთა მიერ წარმოდგენილი დასკვნა შეეხება მხოლოდ სათესლე სიმინდის „კ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის ნიმუშზე ჩატარებულ კვლევას, მხოლოდ ამ ხელშეკრულების ნაწილშია გამყიდველთა პრეტენზია მიწოდებული პროდუქციის ნაკლზე სამართლებრივად ვარგისი და არგუმენტირებული.

89. რაც შეეხება კასატორის შედაგებას მტკიცებულებათა შეფასების ნაწილში, რომელიც შეეხება საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულ პირთა ახსნა-განმარტებებს, რომლითაც გამყარდა არგუმენტი სიმინდის სათესლე მასალის დაპირებული გაღვივების უნარის, მდგრადობისა და მოსავლიანობის შესახებ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ვინაიდან სიმინდის დაწარჩენი ჯიშების უხარისხობასთან მიმართებით სხვა რაიმე მტკიცებულება, როგორც იქნებოდა ლაბორატორიული კვლევა ან სხვა დაკვირვება, წარმოდგენილი არ ყოფილა, მხოლოდ მოწმეთა ჩვე-

ნებები ამ გარემოების დასადასტურებლად საკმარისი არ არის. ამდენად, ამ ნაწილშიც საკასაციო პრეტენზია ნაწილობრივ გასაზიარებელია.

90. ამდენად, დადგენილია, რომ სათესლე სიმინდი „პ-ის“ PR35F38-ჰიბრიდის 70 ტომარა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი) მიენოდა მესამე მყიდველს და საქონლის ფასი განისაზღვრა 16800 ლარით, ხოლო 131 ტომარა სათესლე მასალა 65000 მარცვლიანი შეფუთვით (240 ლარი) მიენოდა პირველ მყიდველს და მიწოდებული სიმინდის ჯიშის ნაწილში საქონლის ფასი განისაზღვრა 31440 ლარით. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სწორედ ამ ნაწილში წარმოეშობა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება პირველ მოსარჩელეს ნაწილობრივ, ხოლო მესამე მოსარჩელეს – სრულად.

91. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველმა და მესამე მოსარჩელებმა შეძლეს მიწოდებული ნასყიდობის საგნის ნაწილში სახელშეკრულებო ინტერესის განუხორციელებლობის დადასტურება. ამ დასკვნის საფუძველს იძლევა დადგენილი გარემოებები იმის შესახებ, რომ გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის შეთავაზებული პროდუქციის (ნასყიდობის საგანი) უპირატესობად დასახელებული იყო სიმინდის მაღალი მოსავლიანობა (მოსავლიანობის საშუალო მაჩვენებელი იყო ჰექტარზე 10-12 ტონა. გამძლეობა ჩანოლაზე, გვალვავამძლეობა და დავადებებისადმი მდგრადობა. მყიდველების დაინტერესება და მიწოდებულ პროდუქციაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება სწორედ სიმინდის დასახელებული – შეთავაზებული თვისებებით იყო განპირობებული. თუმცა, დადასტურებულია, რომ პროდუქციის ერთ ნაწილს (PR35F38 სახეობის სათესლე მასალა) გააჩნდა იმგვარი ნაკლი/წუნი, რაც პროდუქციის ამ ნაწილში, მყიდველებს წარმოუშობდა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. უფრო კონკრეტულად, კი, ნასყიდობის საგანს (მიწოდებულ პროდუქციას) არ აღმოაჩნდა ის თვისებები (ნივთობრივი ნაკლი), რაც ხელშეკრულების დადების მიზნებისთვის იყო განმსაზღვრელი მყიდველისათვის.

92. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებულნი არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მონაწილის შესაძ-

ლებლობას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება. იგი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდანაა გადმოღებული და ბევრად ეხმაურება ევროგაერთიანების სამართალს. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება აღმჭურველი უფლებაა და განსხვავებით მოთხოვნის უფლებისაგან, მასზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობა. სამოქალაქო კოდექსი და სხვა კერძოსამართლებრივი კანონმდებლობა შეიცავს აგრეთვე ისეთ ნორმებს, რომლებიც გამოიყენება მოთხოვნის საფუძვლით გათვალისწინებული წინაპირობების შემომწმებისას და ამდენად, ასრულებს დამხმარე ფუნქციას. დამხმარე ხასიათის ნორმებს განეკუთვნება ასევე უშუალოდ სამართლებრივი შედეგის დამფუძნებელი უფლების მომწესრიგებელი ნორმები, ისინი პირს სამართლებრივი შედეგის მოდიფიცირების უფლებას ანიჭებს ხელშეკრულების მეორე მხარის თანხმობის არსებობის მიუხედავად. დამფუძნებელია უშუალო სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი უფლება, რომელიც პირს ანიჭებს უფლებამოსილებას, ცალმხრივი ნების გამოვლენით წარმოშვას, შეცვალოს ან გააუქმოს სამართლებრივი შედეგი. დამფუძნებელი უფლების მარეგულირებელი ნორმების ძირითადი თავისებურება ისაა, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ უფლება ხორციელდება ნამდვილი, მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენით. ასეთ დამფუძნებელ უფლებათა რიცხვს მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც სკ-ის 355-ე მუხლის თანახმად, ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. დამფუძნებელი უფლება განხორციელებულია ანუ შესაბამისი ნების გამოვლენა ნამდვილია იმ მომენტიდან, როდესაც იგი ხელშეკრულების მეორე მხარეს მიუვა, კერძოდ, მოხვდება მიმღების ძალაუფლების სფეროში და ამ უკანასკნელს ექნება მისი შინაარსის რეალურად განხორციელების შესაძლებლობა. ამ უფლებათა განსხვავებული სტატუსი, ცხადია, არ გამორიცხავს მათ განხორციელებას სასამართლოსათვის მიმართვის გზით.

93. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიტომ კანონი ამომ-

წურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს, კერძოდ, იმას, თუ როდის შეუძლია ხელშეკრულების მხარეს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა (სსკ-ის 405-ე, 352-ე-359-ე მუხლები). თუმცა, ეს არ გამორიცხავს, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლის დამატებით პირობებზე. თუ მხარეები ამ უფლებით არ ისარგებლებენ, გამოიყენება კანონის დისპოზიციური ნორმები. ხელშეკრულებიდან გასვლის, როგორც მეორადი მოთხოვნის უფლების საფუძვლები შეიძლება დაიყოს მატერიალურ და ფორმალურ ნაწილებად. მატერიალურში შეიძლება ვიგულისხმოთ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა, ხოლო ფორმალურში – დამატებითი ვადის დაწესება და ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ შეტყობინება.

94. ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის კანონისმიერი წინაპირობებია: ა) ხელშეკრულების ნამდვილობა (უნდა აკმაყოფილებდეს გარიგების ნამდვილობის ზოგად პირობებს); ბ) ზოგადი წესის მიხედვით, მოვალის მხრიდან ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი (არსებითი) დარღვევა (დარღვევა არსებითი ხასიათისაა, თუ მოვალის მხრიდან ძირითადი ვალდებულების დარღვევის გამო, ფაქტობრივი შესრულების დანიშნულებისამებრ გამოყენება შეუძლებელი ხდება ან იკარგება მომავალში მისი შესრულების იმედი ანდა კრედიტორს ეკარგება შესრულებისადმი ინტერესი); გ) ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ განცხადების გაკეთებით მონაწილე მთლიანად ვადის ხელშეკრულებიდან, რადგანაც კანონით დაუშვებელია ხელშეკრულებიდან ნაწილობრივი გასვლა; დ) მიუხედავად ვალდებულების მნიშვნელოვანი დარღვევისა, მოვალეს არ შეუძლია კრედიტორს მოსთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; ე) ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად არ არის პასუხისმგებელი; ვ) მოთხოვნას არ უპირისპირდება შესაგებელი, რომელიც უკვე წარმოდგენილია ან წარდგენილი იქნება დაუყოვნებლივ მოვალის მიერ, თუკი კრედიტორი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე (მაგალითად, შესაგებელი ვალდებულების გაქვითვაზე); ზ) სახეზეა კრედიტორის მიერ შესაგებელი იურიდიული მოქმედება – ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის მოცემული გონივრული ვადა, თუ ხელშეკრულებით ასეთი ვადა არ ყოფილა დადგენილი – ანდა, თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა – გაფრთხილება.

95. სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად არ აფუძნებს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლე-



ბას. შეუსრულებლობა გარკვეული ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. ზოგადად, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა. ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. თუ ვალდებულებები ჯერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ვერ გავა ხელშეკრულებიდან, რადგან მას არ ექნება ამის საფუძველი. თუმცა, სკ-ის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მხარეს შეუძლია შესრულების ვადის დადგომამდე განაცხადოს უარი ხელშეკრულებაზე. ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულებაა. თუ მოვალემ ვალდებულება შეასრულა ან კრედიტორმა შეთანხმებულის ნაცვლად სხვა შესრულება მიიღო (*datio pro solutio*), კრედიტორი ხელშეკრულებიდან ვერ გავა. კრედიტორს ასევე ეზღუდება ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება, თუ მოვალემ წარადგინა ან დაუყოვნებლივ წარმოადგენს პრეტენზიას (შესაგებელს). ანალოგიური წესი გამოიყენება მაშინაც, როდესაც მოვალეს შეუძლია ვალდებულების გაქვითვა და იგი ამ უფლებას კრედიტორის მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის დაყენებისთანავე გამოიყენებს (*dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est*). ხელშეკრულებიდან გასვლა წარმოშობს მონაწილეთა შორის ახალ ვალდებულებას: მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ.

96. სკ-ის 405-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები განამტკიცებენ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის უფლებას უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია მოვალეს დაუნესოს დამატებითი ვადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესასრულებლად. რაც განამტკიცებს ფაქტს, რომ მისთვის მთავარია ვალდებულების შესრულება და არა პასუხისმგებლობა შეუსრულებლობისათვის. ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც იწვევს ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის ანულირებას, არ შეიძლება განხორციელდეს მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად ხელმეორე შესაძლებლობის მიცემის გარეშე, რათა ამით თავიდან იქნეს აცილებული ხელშეკრულების ანულირება. სწორედ ამიტომ, კანონი ითვალისწინებს შემთხვევებს, როდესაც ვალდებულების შესასრულებლად მოვალეს მიეცემა დამატებითი ვადა, ამ დროს კრედიტორი სარგებლობს შეუ-

ლუდული უფლებით გავიდეს ხელშეკრულებიდან, ხოლო მოვალის ინტერესები კი გარკვეულწილად დაცულია (ანალოგიურადაა საკითხი გადაწყვეტილი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 323-ე პარაგრაფით). ვალდებულების ხასიათიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, რომ დამატებითი ვადის განსაზღვრას გაუთანაბრდეს გაფრთხილება, რომლითაც კრედიტორი ავალდებულებს მოვალეს შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. გაფრთხილება ერთგვარი შეხსენებაა ვადამოსული ვალდებულების შესასრულებლად. სსკ-ის 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს, როდესაც არ არის საჭირო ვალდებული პირისათვის არც დამატებითი ვადის დაწესება და არც გაფრთხილება. სახელშეკრულებო ურთიერთობებში ხელშეკრულებიდან გასვლის ფორმის განსაზღვრა მნიშვნელოვანია მხარეთა შემდგომი სამართლებრივი ურთიერთობებისათვის და განსაზღვრავს ამ უფლების განხორციელების სამართლებრივ მართებულებას. სსკ-ის მიხედვით, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხორციელდება მეორე მხარისათვის შეტყობინების გზით. ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ შეტყობინება ძალაშია მას შემდეგ, რაც განსაზღვრული წინაპირობები იქნება დაკმაყოფილებული. სსკ-ის 405-ე მუხლი დეტალურად აწესრიგებს ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის უფლების წარმოშობის წინაპირობებსა და გამონაკლისებს, ისევე, როგორც აღნიშნული უფლების წარმოშობის დამაბრკოლებელ გარემოებებს (ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებზე საკასაციო პალატის ზემოაღნიშნული მსჯელობა მოცემულია საქმეში №ას-1003-924-2017, 01 დეკემბერი, 2017 წელი).

97. ძირითადი სახელშეკრულებო მიზნის განუხორციელებლობისა და ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების მიზნებისათვის იხილეთ აგრეთვე, სუსგ №ას-459-438-2015, 07 ოქტომბერი, 2015 წელი.

98. რაც შეეხება მოპასუხის შედავებას ხანდაზმულობის საკითხსა და აგრეთვე, იმ საკითხთან მიმართებით, რომ მყიდველები წარმოადგენდნენ მეწარმე სუბიექტებს (ამ განჩინების პ-11, 55), საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში, კასატორმა ვერ წარმოადგინა დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, შდრ: სუსგ-ები №ას-1189-1119-2015, 23 მარტი, 2016 წელი; №ას-146-142-2016 23 მარტი, 2016 წელი.

99. ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იძლეოდა მხოლოდ PR35F38-ჰიბრიდის ნიმუშზე წარმოშობილი ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას, ხოლო დანარჩენი ჰიბრიდის ნიმუშებზე,

ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმოშობილად არ მიიჩნევა სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის გამო.

100. შესაბამისად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოთხოვნა სწორად დაკმაყოფილდა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გამყიდველისათვის პირველი მყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის ანგარიშში გადასახდელი 31440 ლარის, ხოლო მესამე მყიდველისათვის 16 800 ლარის ანაზღაურების ნაწილში. ამდენად, ამ ნაწილში, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინაპირობები არ არსებობს, ხოლო ვინაიდან საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ჰიბრიდის დანარჩენ ნიმუშებზე: PR38R92 და PR35P12 არ იყო წარმოშობილი ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება, ამიტომ უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის განჩინება, რომლითაც უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გამყიდველისათვის პირველი მყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის ანგარიშში 11 760 ლარის ანაზღაურების, ასევე, დასახელებული საფუძვლით მეორე მყიდველის სასარგებლოდ 18 000 ლარის ანაზღაურებისა და მეოთხე მყიდველის სასარგებლოდ 8 640 ლარის ანაზღაურების ნაწილში.

101. სსსკ-ის 53-ე მუხლის საფუძველზე კი, სასამართლო ხარჯები მხარეთა შორის შემდეგნაირად უნდა განაწილდეს: კასატორს უნდა აუნაზღაურდეს სარჩელის უარყოფილი ნაწილის პროპორციულად პ. დ-ის მიერ 1620 ლარი და ლ. გ-ას მიერ 777 ლარი. ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ მ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ამ ნაწილში, მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა გამოაკლდეს სარჩელის უარყოფის ნაწილში კასატორის მიერ გაღებულ ხარჯებს და საბოლოოდ, მის მიერ კასატორისათვის გადასახდელი თანხა უნდა განისაზღვროს 115 ლარით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-ის“ საკასაციო საჩივარი

დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 06 ივნისის განჩინება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების შესახებ და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ. მ-ის სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლისა და სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-იისათვის“ 31440 ლარის დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს, ხოლო სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლისა და სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-იისათვის“ 11 760 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

4. ბ. ა-ის სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლისა და სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-იისათვის“ 16 800 ლარის დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს;

5. პ. დ-ის სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლისა და სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-იისათვის“ 18 000 ლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;

6. ლ. გ-ას სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლისა და სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-იისათვის“ 8640 ლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;

7. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 06 ივნისის განჩინება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2, მე-4, მე-6, მე-8 და მე-11 პუნქტების ძალაში დატოვების შესახებ;

8. მ. მ-ს სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 115 ლარის ოდენობით;

9. პ. დ-ს სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1620 ლარის ოდენობით;

10. ლ. გ-ას სს „საქართველოს ს-ის მ-ის კ-ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 777 ლარის ოდენობით;

11. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შედეგები

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-945-895-2015

14 მარტი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. ბაქაქუჩი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ზ. ძლიერიშვილი,  
ბ. ალავიძე

**დავის საგანი:** ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. ც. ს-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ს-ოს“ მიმართ და მოითხოვა 2008 წლის 16 მაისის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე და 2010 წლის 23 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტა, საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი თანხის – 38 416 აშშ დოლარის დაბრუნება და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 46 193 აშშ დოლარის ოდენობით შემდეგი დასაბუთებით:

2. მოსარჩელის განმარტებით, მხარეთა შორის 2008 წლის 16 მაისს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხე კისრულობდა ვალდებულებას 2008 წლის დეკემბრისათვის დაესრულებინა და მოსარჩელისათვის გადაეცა ქ. თბილისში, ო-ის ქუჩა №..-ში მდებარე 68.6 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობებით, თეთრი კარკასი. ერთი კვ.მ ფართის ღირებულება განისაზღვრა 560 აშშ დოლარით, სულ მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 38 416 აშშ დოლარი.

3. მოსარჩელემ თანხის გადახდის ვალდებულება შეასრულა 2008 წლის 16 მაისს და თანხა სრულად გადაიხადა.

4. 2010 წლის 23 თებერვალს მხარეთა შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება იმავე ქონებაზე. საცხოვრებელი ბინის ექსპლუატაციაში შესვლის ვადა განისაზღვრა 2010 წლის დეკემბრით. მოსარჩელის განმარტებით, ამჟამად მშენებლობა დასრულებული არ არის და არც რაიმე სამუშაოები მიმდინარეობს. მოპასუხემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა, რის გამოც მასთან სამართლებრივი ურთიერთობის

გაგრძელებამ აზრი დაკარგა.

5. მოსარჩელეს ფართის შესაძენად სს „ს-დან“ აღებული აქვს მიზნობრივი სესხი 38 500 აშშ დოლარი 14%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით, 15 წლის ვადით. ამჟამად დაფარულია სესხის ძირითადი თანხის ნაწილი – 20 642.46 აშშ დოლარი და გადახდილია შესაბამისი სარგებელი – 21 190.42 აშშ დოლარი. სესხის ძირითადი თანხიდან გადასახდელი დარჩა 17 857.54 აშშ დოლარი და სარგებელი – 11 643.48 აშშ დოლარი, სულ 29 549.40 აშშ დოლარი.

6. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელის ახლობლის უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, კ. ის ..... უძრავი ქონება სავალდებულო წესით დაზღვეულია სადაზღვევო კომპანია „ა-ში“ და წლიური სადაზღვევო პრემია შეადგენს 124 აშშ დოლარს, სულ 15 წლის განმავლობაში სადაზღვევო პრემიის სახით მოსარჩელეს გადასახდელი აქვს 1860 დოლარი. ამჟამად გადახდილი აქვს 6 წლის დაზღვევის თანხა, 740 აშშ დოლარი, გადასახდელი აქვს 1120 აშშ დოლარი.

7. მოსარჩელის განცხადებით, მშენებლობის დაუსრულებლობის გამო მან ვერ მიიღო შემოსავალი 11 500 აშშ დოლარი, რასაც იგი მიიღებდა იმ შემთხვევაში, თუ 2008 წლის დეკემბერში დასრულებულ ბინას გააქირავებდა 2012 წლის ოქტომბრის თვემდე, თვეში საშუალოდ 250 აშშ დოლარად.

8. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე შპს „ს-ო“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, დაყადაღებული აქვს უძრავი ქონება და ანგარიშები, არ მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები. შესაბამისად, არსებობს საფუძვლიანი ვარაუდი, რომ მოპასუხის მიმართ დაიწყება გაკოტრების საქმის წარმოება, რაც კიდევ უფრო მეტ ზიანს მიაყენებს მოსარჩელეს.

9. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობდა მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველი, რადგან მოსარჩელესთან არსებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ამენებულია, მიყვანილია გარიგებით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე და შესაძლებელი იყო მისით სარგებლობა.

10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სარჩელი და ზიანისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით ნაცვლად 46 193 აშშ დოლარისა მოითხოვა მოპასუხისათვის 39 424.59 აშშ დოლარის დაკისრება, საიდანაც ზიანის თანხა განსაზღვრა 27 924.59 აშშ დოლარით, ხოლო მიუღებელი შემოსავლის – 11 500 აშშ დოლარით (იხ. 11.12.2014 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი

15:06:29სთ-16:08:42სთ.)

11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით ც. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა: შეწყდა ც. ს-ესა და შპს „ს-ოს“ შორის 2008 წლის 16 მაისს გაფორმებული წინარე ხელშეკრულება; შეწყდა მხარეთა შორის 2010 წლის 23 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება; შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისრა საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი 38 416 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება; შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისრა ზიანის ანაზღაურება 27 924.59 აშშ დოლარის ოდენობით; შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 11 500 აშშ დოლარის გადახდა მიუღებელი შემოსავლის ასანაზღაურებლად.

12. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „ს-ომ“.

13. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „ს-ოს“ სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება ნაწილობრივ შეიცვალა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების მე-2, მე-3, მე-4 და მე-6 პუნქტები დარჩა უცვლელი; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების პირველი და მე-5 პუნქტების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2013 წლის 17 ივნისიდან 38 416 აშშ დოლარის ანაზღაურებამდე 38 416 აშშ დოლარის ყოველწლიური 14%-ის ანაზღაურება; შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2013 წლის 17 ივნისიდან 11 500 აშშ დოლარის ანაზღაურებამდე 11 500 აშშ დოლარის ყოველწლიური 10%-ის ანაზღაურება; გადაწყვეტილების 4.1.1 და 4.1.2 ქვეპუნქტებით განსაზღვრული სარგებლის ჯამური ოდენობის მაქსიმალური ზღვარი განისაზღვრა 27 924 აშშ დოლარით.

14. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

15. 2008 წლის 16 მაისს ც. ს-ესა და შპს „ს-ოს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, სამომავლოდ უნდა გაფორმებულიყო ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, მე-.... ლ-ის დასახლება, ო-ის ქუჩა №..., ბინა ..., ფართი – 68,6



კვ.მ, სართული – ....

16. ც. ს-ემ შპს „ს-ოს“ გადაუხადა ნასყიდობის ფასი, 38 416 დოლარი.

17. 2010 წლის 23 თებერვალს აღნიშნულ ბინაზე მხარეთა შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანხმად, სახლი ექსპლუატაციაში უნდა მიღებულიყო 2010 წლის დეკემბერში. მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა ბინა შემდეგ მდგომარეობაში: გარე ფასადი შეღებილი, შელესილი, მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრით, სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული, ცენტრალური კომუნიკაცია ადგილამდე მიყვანილი, შიდა ტიხრები, ლითონის შესასვლელი კარი, შიდა ელექტროგაყვანილობა, კედლები შელესილი გაჯით, ეზო კეთილმოწყობილი.

18. 2008 წლის 15 მაისს, სს „საქართველოს ბანკსა“ და ც. ს-ეს შორის დაიდო საბანკო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელეს გაეხსნა საკრედიტო ხაზი 40 000 აშშ დოლარის ფარგლებში და უზრუნველყოფის სახით იპოთეკით დაიტვირთა ზ. ა-ის კუთვნილი უძრავი ქონება. ამ ხელშეკრულების ფარგლებში ც. ს-ემ, საცხოვრებელი ბინის შესაძენად მიიღო სესხად 38 500 აშშ დოლარი, 180 თვის ვადით, წლიური 14%-იანი სარგებლის დარიცხვით. ჯამში სარგებლის სახით ც. ს-ეს გადასახდელი აქვს 26 064 აშშ დოლარი. იპოთეკის საგნის დაზღვევისთვის მოსარჩელეს გადასახდელი აქვს ჯამში 1 840 აშშ დოლარი კომპანია „ა-ს“ სასარგებლოდ.

19. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს ბინა გადაეცა არა იმ სახით, რაც მხარეთა შორის ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული. პალატამ აღნიშნა, რომ მითითებული ფაქტის დასადაგენად, სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის მიხედვითაც, ობიექტზე არ არის შესრულებული გარე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრის მონყობის, შესასვლელი ლითონის კარის მონტაჟის, შიდა ელექტროგაყვანილობისა და გაჯით ლესვის სამუშაოები, არ არის დასრულებული კორპუსის შიდა კიბე და კორპუსს არა აქვს ლიფტი.

20. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ არ არსებობს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველი, ვინაიდან არაარსებითი ნაწილი დარჩა შესასრულებელი, ხოლო ძირითადი სამუშაოები შესრულებულია. პალატის აზრით, საპატიოდ ვერ იქნება მიჩნეული ის გარემოება, რომ მშენებლობის გაჭიანურება გამოწვეული იყო 2008

წლის საომარი მოვლენების ნეგატიური შედეგებით, რაც მძიმედ აისახა სამშენებლო სექტორზე. სასამართლოს განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ სახელმწიფოს მხრიდან გარკვეული შეღავათები გაკეთდა სამშენებლო სექტორის მიმართ, ამან არ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის კონტრაჰენტების მხრიდან გარკვეულ მოთხოვნებზე უარის თქმის ვალდებულება. პალატამ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ 2010 წლის 23 თებერვალს, როდესაც მხარეებმა დადეს ძირითადი ხელშეკრულება, შესაძლებელი იყო გაეთვალისწინებინათ გარემოებები, რომლებიც 2008 წლის შემდგომ წარმოიშვა, მაგრამ მათ გაიმეორეს წინარე ხელშეკრულებაში აღნიშნული პირობები და იკისრეს იგივე ვალდებულებები, რაც 2008 წლის მაისში. ამასთან, სასამართლომ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი იმ თვალსაზრისითაც, რომ იგი კონკრეტულად ვერ ასახელებდა რაიმე ახალ პირობას, ან ვადას, რომლის გათვალისწინებითაც შესაძლებელი იქნებოდა სახელშეკრულებო ურთიერთობის შენარჩუნება. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება აპელანტს უნდა შეესრულებინა 2010 წლის დეკემბერში და სამუშაოები დავის განხილვის დროსაც (2015წ.) არ იყო დასრულებული. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ შენობაში ლიფტი არ არის დამონტაჟებული პალატამ ხელშეკრულებიდან გასვლისთვის საკმარის წინაპირობად მიიჩნია იმის გათვალისწინებით, რომ გადასაცემი ბინა მე-13 სართულზე მდებარეობს. ამასთან, აღნიშნა, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების დამაბრკოლებელ გარემოებას შპს-ს ეკონომიკური მდგომარეობაც წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ კომპანიას აქვს დავალიანება და აღრიცხულია მოვალეთა რეესტრში. აღნიშნული გარემოებები კი საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის. აქედან გამომდინარე, პალატამ სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლების შესაბამისად, საფუძვლიანად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად გადაცემული თანხის, 38 416 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ.

21. სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 407-ე, 408-ე მუხლებით და არ გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება ზიანის ოდენობის გაანგარიშების წინაშე. სააპელაციო პალატის განმარტებით, ზიანის ანაზღაურებით აღდგენილ უნდა იქნას ის ვითარება, რაც იარსებებდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვანი შესრუ-

ლების (ანუ ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობების არარსებობის) შემთხვევაში. ზიანის ოდენობის აღნიშნული პრინციპით დათვლას პალატამ საფუძვლად დაუდო შემდეგი გარემოებები:

22. დადგენილია, რომ ც. ს-ემ 2013 წლის 22 აპრილს მიმართა კომპანიას და დაინტერესდა მშენებლობის მიმდინარეობით და დასრულების პერსპექტივით, ხოლო 2013 წლის 17 ივნისს სარჩელის წარდგენით გამოხატა ნება ხელშეკრულებიდან დამატებითი ვადის დაწესების გარეშე გასვლის შესახებ, რაც ზემოაღნიშნული მსჯელობის თანახმად, მართლზომიერ ქმედებად შეფასდა სასამართლოს მიერ.

23. სააპელაციო სასამართლოს აზრით, სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელ გარემოებად მიჩნეულ უნდა იქნას მოსარჩელისთვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მდგომარეობით და ვადაში საგნის გადაუცემლობა. ხელშეკრულების მიხედვით, მოსარჩელეს ბინა უნდა მიეღო 2010 წლის დეკემბერში. შესაბამისად, პალატა დაეთანხმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ 2013 წლის 17 ივნისამდე ბინის გაქირავების შედეგად მოსარჩელე მიიღებდა 11 500 აშშ დოლარს ქირის სახით, რაც სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე უნდა დაკისრებოდა მოპასუხეს.

24. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია ქირის ოდენობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად სასამართლოს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, რის გამოც იგი ხელმძღვანელობს სპეციალისტის დასკვნით. საქმეზე წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნით სასამართლომ დაადგინა მშენებარე და არა დასრულებული სახის ბინის ქირის ოდენობა. სხვა მტკიცებულება, რაც გააბათილებდა აუდიტორულ დასკვნას, პალატის განმარტებით, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკისრა მოპასუხეს მიუღებელი შემოსავლის სახით 11500 აშშ დოლარი.

25. პალატამ აღნიშნა, რომ 2013 წლის 17 ივნისს, ხელშეკრულებიდან გასვლისას მხარეებს ვალდებულება გააჩნდათ ერთმანეთისთვის დაებრუნებინათ ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული შესრულება და სარგებელი. შესაბამისად, მოპასუხეს ც. ს-ისთვის 38 416 აშშ დოლარის დაბრუნების ვალდებულება ამ დროს წარმოეშვა. აღნიშნული თანხის დროულად დაუბრუ-

ნებლობით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი, რაც ამ პერიოდიდან სესხის სარგებლის ოდენობით უნდა განისაზღვროს. სააპელაციო პალატამ თბილისის საქალაქო სასამართლოს მსგავსად ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 38416 აშშ დოლარზე შპს „ს-ომ“ გასცა ინვოისი სს „ს-ზე“, ც. ს-ის ბინის საფასურის მისაღებად. აღნიშნული გარემოება, სასამართლოს აზრით, იძლევა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ კომპანიისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო ბინის კრედიტით შექმნის შესახებ, ამდენად ზიანი, რომელიც მიადგა ც. ს-ეს გადახდილი თანხის დროული დაუბრუნებლობით, შპს „ს-ოსთვის“ სავარაუდო ზიანს წარმოადგენს და არ არსებობს ამ პასუხისმგებლობისგან მოპასუხის გათავისუფლების წინაპირობა იმ მოტივით რომ ზიანი კომპანიისთვის არ იყო მოსალოდნელი და სავარაუდო (სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი).

26. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2013 წლის 17 ივნისს, როდესაც მოსარჩელემ მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება გამოხატა, მას გაუჩნდა გადახდილი თანხის დაბრუნების უფლება, ხოლო შპს-ს მისი გადახდის ვალდებულება. ამ ვალდებულების შესრულება მოსარჩელეს თავიდან ააცილებდა იმ ზიანს, რომელიც მას მიადგა 2013 წლის 17 ივნისიდან საბანკო პროცენტის სახით. შესაბამისად, ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი 38416 აშშ დოლარის დაბრუნებამდე, მოპასუხეს უნდა დაკისრებოდა მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ თანხის წლიური 14 %-ის ანაზღაურება.

27. პალატის მოსაზრებით, ზიანის სახით მოპასუხეს ასევე უნდა დაკისრებოდა 2010 წლის დეკემბრიდან 2013 წლის 17 ივნისამდე მიუღებელი ქირის 11 500 აშშ დოლარის წლიური 10% (ანაბრის დაახლოებითი საპროცენტო ოდენობა). აღნიშნული თანხის დაბრუნების ვალდებულება უნდა დაკისრებოდა მოპასუხეს ხელშეკრულებიდან გასვლისას გადასახდელი თანხის – მიუღებელი ქირის ოდენობის დროულად (2013 წლის 17 ივნისს) დაუბრუნებლობის გამო და იგი უნდა გაგრძელებულიყო 11 500 აშშ დოლარის დაბრუნებამდე.

28. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლით და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა 38 416 აშშ დოლარისა და 11 500 აშშ დოლარის ანაზღაურების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად, ხოლო ყოველწლიური სარგებლის დაკისრების ნაწილში მოთხოვნის ზედა ზღვარი უნდა განისაზღვროს არაუმეტეს 27 924 აშშ დოლარით.

29. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე შპს „ს-ომ“ შეიტანა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი დასაბუთებით:

30. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თითქოს ს-ოსთვის ცნობილი იყო ც. ს-ის მიერ აღებული სესხების შესახებ.

31. კასატორის განცხადებით, სამშენებლო კომპანიას ჰყავდა ასობით კლიენტი ათობით ობიექტზე, ქალბატონი ც. ს-ის მსგავსად ძალიან ბევრ მათგანს (მათ შორის პოტენციურსაც) ინვოისი გაჰქონდა კომპანიიდან, საიდანაც მხოლოდ 3%-ს თუ უმტკიცებოდა სესხი, ისიც მშენებარე ფართების უზრუნველყოფის ხარჯზე. შესაძლოა, მოსარჩელემ მართლაც აღებული სესხით იყიდა მშენებარე ბინა, თუმცა ზიანის ანაზღაურების დროს აღნიშნული გარემოება არ შეიძლება იქნას გამოყენებული, ვინაიდან კომპანიისათვის არ იყო მოსალოდნელი. იგი ეწინააღმდეგება სამართლიანი სასამართლოს ერთგვაროვან პრინციპებს. სახელმწიფოს მიდგომა 2008 წლამდე დაწყებული მშენებლობების მიმართ ნათელია, თუმცა სასამართლო ცდილობს მხოლოდ სამშენებლო კომპანიას აჰკიდოს სრული პასუხისმგებლობა, ვინაიდან ერთი მხარე მოსამართლეა.

32. საკასაციო საჩივრის ავტორის განცხადებით, სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

33. კასატორის განმარტებით, ხელშეკრულების არსებითი პირობების დარღვევას ადგილი არ ჰქონია. მშენებლობა დაასრულა კომპანიამ დროულად, გადახურა იგი და ყველა შიდა კომუნიკაცია მოაწყო. რაც შეეხება მოპირკეთების სამუშაოებს, სხდომაზე ნათლად გაცხადდა, რომ ერთ თვეში შესაძლებელია მისი გაკეთება, თუ მხარეს ხელშეკრულებიდან გასვლა არ სურს. მოსახლეობის დიდი ნაწილი უკვე ცხოვრობს კორპუსში. ლიფტის დამონტაჟების საკითხი კი უნდა გადაწყდეს უახლოეს მომავალში ქ. თბილისის მერიასთან ერთად.

34. საკასაციო საჩივრის ავტორის განცხადებით, კომპანიამ მშენებლობისთვის დახარჯა 9 მილიონი აშშ დოლარამდე და დარჩენილი მოსაპირკეთებელი სამუშაოებისთვის საჭიროა სულ 350 000 აშშ დოლარი. ამ ფონზე მოსარჩელის პრეტენზია, რომ თითქოს მან დაკარგა ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებისადმი ინტერესი, აბსურდულია. სასამართლომ მოცე-

მულ შემთხვევაში არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი. სასამართლოს აღნიშნული ლოგიკით საქართველოში ვერცერთი სამშენებლო კომპანია ვერ დაასრულებდა მშენებლობას, თუკი ყველა კლიენტის სასარგებლოდ დაეკისრებოდა ორმაგი ხარჯების გადახდა. ამრიგად, ც. ს-ის მიერ აღებული სესხი და სხვა ქონებით უზრუნველყოფა ვერ გახდებოდა კომპანიის მიერ ანაზღაურების საგანი. სასამართლოს უნდა ემსჯელა „შავი კარკასის“ ჩაუბარებლობის შემთხვევაში რა ზიანი მიადგა მხარეს.

35. სასამართლომ არასწორად შეაფასა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი და არასწორად გამოიანგარიშა მიუღებელი შემოსავლის ოდენობა. თუკი ს-ე გადის ხელშეკრულებიდან, გაურკვეველია რა სარგებელზეა საუბარი. თუკი კომპანიას ეკისრება მიუღებელი შემოსავალი, რაშიც ს-ემ თანხა გადაიხადა და უნდა გადაეხადა კიდევ, რატომ ეკისრება შპს-ს ეს თანხები. სასამართლოს გადაწყვეტილება მთლიანად არღვევს აქამდე არსებულ პრაქტიკას.

36. მოსარჩელემ წარმოადგინა ექსპერტის დასკვნა დასრულებული და გარემონტებული (საცხოვრებლად ვარგისი) ბინის გაქირავებასთან დაკავშირებით, მაშინ როდესაც ს-ეს უნდა გადასცემოდა „შავი კარკასი“ და თითქმის ბინის ნახევარზე მეტი ფასი უნდა დაეხარჯა მის საცხოვრებელ დონეზე გასარემონტებლად. სასამართლომ კი ქირის ოდენობა განსაზღვრა სულ სხვა მდგომარეობაში მყოფ ბინაზე. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ექსპერტიზის მიერ ბინის შეფასების შემდგომ დოლარის კურსმა მოიმატა 30 %-ით, რაც საყოველთაოდ ცნობილია (1 აშშ დოლარი 1.65-დან 2.40-მდე გაიზარდა). სასამართლომ საყოველთაოდ ცნობილი მოვლენაც მოსამართლის სასარგებლოდ შეფასების მიღმა დატოვა და გაიზიარა საქმესთან კავშირის არ მქონე ექსპერტის დასკვნა. მოცემულ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს ეკუთვნის და მას უნდა წარმოედგინა იმ ქონების შეფასება, რაც უნდა მიეღო და არა გაბერილი და მოტყუებით საქმეში ჩადებული დოკუმენტები.

37. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით შპს „ს-ოს“ საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა, წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

38. 2016 წლის 18 იანვარს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას განცხადებით მომართა კასატორმა და განმარტა, რომ იგი ამცირებს მოთხოვნას 38 416 აშშ დოლარით. შესაბამისად, თუკი ც. ს-ეს არ სურს მასზე რე-

გისტორიებული ბინის დატოვება, აღნიშნული ბინა უნდა გადავიდეს შპს „ს-ოს“ საკუთრებაში, ხოლო შპს „ს-ო“ თანახმაა დაუბრუნოს ც. ს-ეს მის მიერ შეტანილი თანხა (38 416 აშშ დოლარი).

39. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 8 თებერვლის განჩინებით შპს „ს-ოს“ განცხადება დაკმაყოფილდა; შპს „ს-ოს“ საკასაციო საჩივარზე შპს „ს-ოსთვის“ ც. ს-ის სასარგებლოდ საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი 38 416 აშშ დოლარის უკან დაბრუნების დაკისრების შესახებ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში შეწყდა საქმისწარმოება; ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების მე-2, მე-3 და მე-4 პუნქტების უცვლელად დატოვების ნაწილში; განემარტათ მხარეებს, რომ საქმისწარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ შეიძლება; დანარჩენ ნაწილში შპს „ს-ოს“ საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებაზე დასაშვებად იქნა ცნობილი.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

40. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

41. უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ რადგან კასატორმა (მოპასუხემ) უარი თქვა საკასაციო საჩივარზე იმ ნაწილში, რომლითაც გასაჩივრებული იყო ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის გასვლის გამო მისთვის საცხოვრებელი ფართის შესაძენად გადახდილი 38 416 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება, ამიტომ საკასაციო სასამართლო არ მსჯელობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნების მართებულებაზე. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შემოწმების საგანს წარმოადგენს მხოლოდ ის საკასაციო პრეტენზიები, რომლებიც ეხება სასამართლოს მიერ მოპასუხეზე მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების დაკისრების



მართებულობას.

42. საკასაციო სასამართლო პირველად იმსჯელებს ზიანის ანაზღაურების სახით მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების მართებულობაზე.

43. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხეზე მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების დაკისრებისას არასწორად გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი და ასევე, არასწორად გაიზიარა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა ბინის ქირის სავარაუდო ოდენობასთან დაკავშირებით. კერძოდ, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ წარმოადგინა ექსპერტის დასკვნა დასრულებული და გარემონტებული (საცხოვრებლად ვარგისი) ბინის გაქირავებასთან დაკავშირებით, მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა არა დასრულებული ბინა, არამედ ე.წ. „შავი კარკასი“.

44. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის აღნიშნულ პრეტენზიას, რადგან სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 2010 წლის 23 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელეს ნასყიდობის საგანი უნდა გადასცემოდა შემდეგ მდგომარეობაში: „გარე ფასადი შეღებილი, შელესილი, მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრით, სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული, ცენტრალური კომუნიკაცია ადგილამდე მიყვანილი, შიდა ტიხრები, ლითონის შესასვლელი კარი, შიდა ელექტროგაყვანილობა, კედლები შელესილი გაჯით, ეზო კეთილმოწყობილი“. ხელშეკრულებაში არ გვხვდება ტერმინი „შავი კარკასი“ და არც კასატორი აკონკრეტებს, იგულისხმება თუ არა „შავ კარკასში“ სწორედ ზემოაღნიშნულ მდგომარეობაში მყოფი ბინა. შესაბამისად, უსაფუძვლოა კასატორის მითითება ე.წ. „შავი კარკასის“ შესახებ შეთანხმებასთან დაკავშირებით. ამავ დროს, დაუსაბუთებელია და არანაირ არგუმენტს ემყარება კასატორის მსჯელობა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის ჩაბარების შემთხვევაში, სადავო ბინა გასაქირავებლად უვარგისი იქნებოდა.

45. როგორც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, სააპელაციო სასამართლომ გამოიკვლია კასატორის მიერ მითითებული მტკიცებულება – აუდიტის დასკვნა უძრავი ქონების საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ, რომლის თანახმად, შესაფასებელი ქონების საიჯარო ღირებულება დადგენილია გაყიდვების შედარე-

ბის მეთოდით, ანალიზისათვის გამოყენებულია შედარების სა-  
მი ობიექტი და დადგენილია, რომ შესაფასებელი ობიექტის 1  
კვ. მ-ის გაშენების საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება არის  
4.42 აშშ დოლარი, რაც მთლიანი ფართის მიხედვით შეადგენს  
300 აშშ დოლარს. დასკვნაში არსად არის მითითებული, რომ შე-  
ფასებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებუ-  
ლისაგან განსხვავებულ მდგომარეობაში მყოფი ბინის ქირის ღი-  
რებულება (188-212). შესაბამისად, დაუსაბუთებელია კასატო-  
რის მითითება, რომ აუდიტორმა „დასრულებული და გარემონ-  
ტებული“ ბინის ქირის ღირებულება შეაფასა. ამიტომ საკასა-  
ციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას სა-  
აპელაციო სასამართლოს მიერ აღნიშნული აუდიტის დასკვნის,  
როგორც მტკიცებულების, არასწორ გამოყენებასთან დაკავში-  
რებით.

46. საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ იმ  
პირობებში, როცა მოსარჩელის მითითება ბინის ქირის სავარა-  
უდო ღირებულებაზე გამყარებულია სპეციალისტის დასკვნით,  
მოპასუხის მხოლოდ მითითება ამ ღირებულების არასწორად  
განსაზღვრასთან დაკავშირებით, არასაკმარისია. სხვა მტკიცე-  
ბულება, რაც გააბათილებდა სპეციალისტის დასკვნას, მოპა-  
სუხეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. ზემოაღნიშნული-  
დან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია კასატორის პრეტენზია,  
რომ სასამართლომ ბინის ქირის სავარაუდო ოდენობა არასწო-  
რად დაადგინა.

47. დაუსაბუთებელია, ასევე, კასატორის პრეტენზია, რომ  
სასამართლოს მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების სახით  
საერთოდ არ უნდა დაეკისრებინა მოსარჩელის მიერ ბინის გა-  
ქირავების შემთხვევაში მისაღები შემოსავალი.

48. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის  
2010 წლის 23 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესა-  
ბამისად, სახლი ექსპლუატაციაში უნდა ყოფილიყო მიღებული  
2010 წლის დეკემბერში. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ  
2013 წლის 17 ივნისს, როდესაც მოსარჩელემ სასამართლოში  
სარჩელი აღძრა და მოითხოვა ხელშეკრულებიდან გასვლა, სახ-  
ლის მშენებლობა ჯერ კიდევ დასრულებული არ იყო.

49. სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, ზიან-  
ი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი  
ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავ-  
ლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ  
მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება რომ  
ჯეროვნად შესრულებულიყო. მიუღებელი შემოსავალი სავარა-

უდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება.

50. უზენაესმა სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ „მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით, ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება“ (იხ., სუსგ №ას-307-291-2011, 24 ოქტომბერი, 2011 წელი; სუსგ №ას-899-845-2012, 22 ნოემბერი, 2012 წელი).

51. მოცემულ საქმეში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დროულად შესრულების შემთხვევაში მას უნდა გადასცემოდა ბინა 2010 წლის დეკემბერში. ამიტომ, 411-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოებებს, რომლებიც მიუთითებენ მოპასუხის მიერ ზემოაღნიშნული ბინის გადაცემასთან დაკავშირებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში რა შემოსავალს მიიღებდა და ვალდებულების დარღვევის შედეგად არ მიიღო მოსარჩელემ. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში ბინის გადაცემის შემთხვევაში, იგი 2011 წლის იანვრიდან ამ ბინას გააქირავებდა, რაც სავსებით შესაძლებლად მიაჩნია სასამართლოს, რადგან თუ პირს ბინა საცხოვრებლად არ სჭირდება, მისი გაქირავება წარმოადგენს უძრავი ქონებით შემოსავლის მიღების ყველაზე ფართოდ დამკვიდრებულ და აპრობირებულ ფორმას. მოსარჩელე მოპასუხესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფებოდა 2013 წლის 17 ივნისამდე, თუმცა აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში მოპასუხემ საკუთარი ვალდებულებები ვერ შეასრულა. შესაბამისად, 2011 წლის იანვრიდან 2013 წლის 17 ივნისამდე, მოსარჩელეს შეუძლია მოითხოვოს ის მიუღებელი შემოსავალი, რომელიც მას ამ პერიოდში (ანუ ხელშეკრულები-

დან გასვლამდე) ბინის გაქირავების შემთხვევაში ექნებოდა.

52. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო კასატორის პრეტენზიას იზიარებს მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც ზემოაღნიშნულ პერიოდში მიუღებელი შემოსავლის ოდენობად განისაზღვრა 11 500 აშშ დოლარი, რადგან აუდიტის დასკვნაში მითითებული ბინის ყოველთვიური ქირის ოდენობის შესაბამისად 2011 წლის იანვრიდან 2013 წლის 17 ივნისამდე პერიოდში ბინის გაქირავებით მიუღებელი შემოსავლის ოდენობა 11 500 აშშ დოლარის ნაცვლად იქნებოდა 9000 აშშ დოლარი ( $300 \cdot 30 = 9000$ ). ამრიგად, 9000 აშშ დოლარის ნაწილში სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა.

53. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხეს მართებულად დააკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების სახით 2013 წლის 17 ივნისიდან ბინის ნასყიდობის თანხის დაბრუნებამდე აღნიშნული თანხის წლიური 14% გადახდა (მაგრამ არა უმეტეს 11 643.48 აშშ დოლარისა).

54. სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

55. თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება) (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 352.1) და რამდენადაც ვალდებულების დარღვევა შესაძლებელია შესრულებათა უკუქცევის ურთიერთობაშიც წარმოიშვას, აღნიშნული დარღვევისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად, კრედიტორს ასევე შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 352.5).

56. მოცემულ შემთხვევაში, ზიანის ანაზღაურების სახით მოსარჩელე ითხოვდა, როგორც ხელშეკრულებიდან გასვლამდე ბანკისათვის უკვე გადახდილ, ისე ხელშეკრულებიდან გასვლის დღიდან გადასახდელად დარჩენილ პროცენტს. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ბინის შესასყიდად მოსარჩელემ აიღო კრედიტი ბანკიდან, რომლის წინაშეც მისი დავალიანება ხელშეკრულებიდან გასვლის დღისათვის შეადგენდა ძირითადი დავალიანების სახით 17 857.54 აშშ დოლარს, ხოლო გადასახდელი პროცენტის სახით – 11 643.48 აშშ დოლარს.

57. 2013 წლის 17 ივნისს, ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის გასვლის შედეგად, მოპასუხეს წარმოეშვა მისთვის შესრულების – ბინის ღირებულების – დაბრუნების ვალდებულება, რაც მოპასუხეს არ განუხორციელებია.

58. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ბინის შესყიდვის მიზნით ბანკიდან აღებული კრედიტი და ამ კრედიტით სარგებლობისათვის გადასახდელი პროცენტი სააპელაციო სასამართლომ მართებულად არ მიიჩნია იმ ზიანად, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობით, რადგან ხელშეკრულების შესრულების შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიღებდა ბინას და არა თანხას (იხ. სუსგ №ას-899-845-2012, 22 ნოემბერი, 2012 წელი). თუმცა იმ დღიდან, როცა მოსარჩელე გავიდა ხელშეკრულებიდან, მოპასუხეს წარმოეშვა მის მიმართ უკვე არა ბინის სათანადო მდგომარეობაში გადაცემის, არამედ მისი ღირებულების დაბრუნების ვალდებულება, რომლის შესრულების შემთხვევაში, მოსარჩელეს, თავის მხრივ, მიეცემოდა ბანკისათვის დარჩენილი საკრედიტო დავალიანების დაბრუნების შესაძლებლობა. აღნიშნული შესაძლებლობა მოსარჩელეს არ ეძლევა. შესაბამისად, ბინის ღირებულების დაბრუნებამდე, აღნიშნული თანხის 38 416 აშშ დოლარის წლიური 14% წარმოადგენს მოსარჩელის ზიანს, თუმცა არა უმეტეს 11 643.48 აშშ დოლარისა, რომელიც ხელშეკრულებიდან გასვლის დროისათვის გადასახდელი ჰქონდა მას პროცენტის სახით.

59. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია კასატორის მითითება, რომ შესრულების დროულად დაუბრუნებლობით გამოწვეული ზიანი, სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად, მისთვის არ იყო წინასწარ სავარაუდო და არ წარმოადგენს მისი მოქმედების უშუალო შედეგს.

60. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომ მას არ უნდა დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების სახით 2013 წლის 17 ივნისიდან მიუღებელი შემოსავლის თანხის 11 500 აშშ დოლარის წლიური 10%-ის გადახდა.

61. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბინის გაქირავებით მოსარჩელის მიერ მიუღებელი შემოსავლის ოდენობა წარმოადგენს 9000 და არა 11 500 აშშ დოლარს (იხ. წინამდებარე გადანყევტილების 51-ე და 52-ე პარაგრაფები), ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გასვლის დროს წარმოიშობა მიღებული შესრულებისა და სარგებლის დაბრუნების ვალდებულება. ზემოაღნიშნული თანხა კი წარმოადგენს მიუღებელ შემოსავალს, რომლის ანაზღაურებაც მოპასუხეს დაეკისრა, ხელ-

შეკრულებების პირობების დარღვევის გამო, ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის გასვლამდე პერიოდისათვის. იგი არ ექცევა 352-ე მუხლის რეგულირების სფეროში. შესაბამისად, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 394-ე მუხლები, ამიტომ აღნიშნულ ნაწილში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველია.

62. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო ინსტანციაში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასეთი საფუძველები არ არსებობს და იგი უფლებამოსილია თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება.

63. გადაწყვეტილების აღსრულების წესი: საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში ორმხრივ რესტიტუციას, ანუ ორივე მხარის ვალდებულებას ერთმანეთს დაუბრუნონ მიღებული შესრულება და სარგებელი. შესაბამისად, რადგან მოცემულ საქმეში კასატორი აღარ ასაჩივრებს მოსარჩელისათვის ბინის საზღაურის დაბრუნების მართებულობას, ხოლო სასამართლოს მიერ დადგინებულია, რომ ბინა იმყოფება მოსარჩელის საკუთრებაში, უნდა განისაზღვროს წინამდებარე გადაწყვეტილების აღსრულების წესი, კერძოდ, უნდა დადგინდეს, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის ბინის ღირებულების გადახდა და მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით უნდა მოხდეს ერთდროულად.

64. საპროცესო ხარჯები: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანცი-

ებში საქმის წარმოებისას, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის ხარჯების განაწილებასაც.

65. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით, კასატორს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის სახით 8000 ლარის გადახდის ვალდებულება. 2016 წლის 18 იანვარს კასატორმა უზენაეს სასამართლოში შეამცირა მოთხოვნა 38 416 აშშ დოლარის ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში მისი მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აგრეთვე, სააპელაციო სასამართლოში კასატორის მიერ უკვე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის გათვალისწინებით, მის მიერ გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი სამივე ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს 6 562. 89 ლარს.

66. სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების შესაბამისად და მის მიერ უკვე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მიერ სამივე ინსტანციაში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 2 717.74 ლარს. ამავე დროს, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ უკვე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის, 723.43 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. შპს „ს-ოს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება ნაწილობრივ შეიცვალოს;

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტის უცვლელად დატოვების ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტის, ასევე ამავე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 და მე-5 პუნქტების შეცვლით მიღებული იქნას ახალი გადაწყვე-



ტილება;

4. შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების სახით 2013 წლის 17 ივნისიდან 38 416 აშშ დოლარის ანაზღაურებამდე 38 416 აშშ დოლარის ყოველწლიური 14%-ის ანაზღაურება, არაუმეტეს 11 643.48 აშშ დოლარისა;

5. შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2011 წლის იანვრიდან 2013 წლის 17 ივნისამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით 9000 აშშ დოლარის ანაზღაურება;

6. განისაზღვროს გადაწყვეტილების აღსრულების წესი: შპს „ს-ოს“ მიერ ც. ს-ისათვის სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიკუთვნებული 38 416 აშშ დოლარის დაბრუნება და ც. ს-ის მიერ შპს „ს-ოსთვის“ ბინაზე, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-ის ქ. №9, სართული მე-13, ბ. №175, საკუთრების უფლების დაბრუნება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით მოხდეს ერთდროულად;

7. შპს „ს-ოს“ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის, 6562,89 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

8. ც. ს-ეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის, 2717,74 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

9. შპს „ს-ოს“ ც. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 723,43 ლარის გადახდა;

10. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## საკიბელი

- 1. ხელშეკრულების დადება**  
წინარე ხელშეკრულება ..... 3  
ვალის არსებობის აღიარება ..... 64; 78
- 2. ხელშეკრულებიდან გასვლა და ვალდებულების დარღვევა**  
ხელშეკრულებაზე  
უარის თქმის შედეგები ..... 87; 111; 119; 166; 192