

საქმე №330299913236515



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-202-191-2017

ას-202-191-2017 პ-----ი

27 სექტემბერი, 2017 წელი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

მზია თოდუა (თავმჯდომარე),
ეკატერინე გასიტაშვილი(მომხსენებელი),
პაატა ქათამაძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორები - ბ---- პ-----ი (მოპასუხე, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე), გ----- გ-----ი (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- მ-----ე (მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელით მოპასუხე)

თავდაპირველი მოპასუხეები - მზია კ-----ე, ი---- მ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

კასატორების მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, გ----- მ-----ისათვის სასამართლო ხარჯების დაკისრება

დავის საგანი – ზიანის ანაზღაურება, ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა (სარჩელი); თანხის დაკისრება (შეგებებული სარჩელი)

აღწერილობითი ნაწილი:

1. რე---- ბ-----სა (შემდეგში: პირველი გამყიდველი) და ბ---- პ-----ს (შემდეგში: პირველი მყიდველი ან პირველი მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე) შორის 2011 წლის 1 დეკემბერს გაფორმდა სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე პირველ მოპასუხეს გამყიდველი 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 დოლარით, 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 თანახმად, პირველი გამყიდველი ვალდებულია წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებულ პირს მიაწოდოს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება, რომლის საფუძველზეც იგი, მარწმუნებლის სახელით, ხელს მოაწერს ამ მუხლით დადგენილ აქტებს და ნებისმიერ აქტებს სხვა სამართლებრივ ურთიერთობებში.
4. 2011 წლის 3 დეკემბერს ვ----- ჟ-----ასა (შემდეგში: მეორე გამყიდველი) და პირველ მყიდველს (პირველ მოპასუხეს) შორის გაფორმდა სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე 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“ (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 16-20), 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 პუნქტი) 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 მიაწოდოს 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 გამოსყიდოს 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 გამოსყიდოს 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 დოლარს, ხოლო გამოსყიდვის ვადა შეადგენს ფართის „შავი კარკასის“ 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 -თვის 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 (შემდეგში: 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. ზემოხსნებულ 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 საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, ჭ-----ის ქ. №8, მეექვსე სართულზე ბინა №20, 132,60 კვ.მ (უძრავი ქონების ს/კ 0-----);

8.5. მზია 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 საფუძვლები

9.1. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებულმა პირმა 2013 წლის 23 მაისს სარჩელი აღძრა პირველი, მეორე, მესამე და მეოთხე მოპასუხეების წინააღმდეგ და მოითხოვა (იხ. სარჩელი თანდართული დოკუმენტაციით- ტ.1, ს.ფ.-1-115; ასევე დაზუსტებული სარჩელი- ტ.2, ს.ფ. 220-240):

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 გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტში დასახელებულმა მოსარჩელემ პირველ მოპასუხესთან 2011 წლის 23 დეკემბერს სანოტარო წესით გააფორმა წინარე ხელშეკრულება, რომელსაც, თავის მხრივ, საფუძველად დაედო ორი ხელშეკრულება, კერძოდ: 1. პირველ მოპასუხესა და ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულ პირველ გამყიდველს შორის 2011 წლის 1 დეკემბერს დადებული "სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების ხელშეკრულება" და 2. პირველ მოპასუხესა და ამ გადაწყვეტილების მეოთხე პუნქტში მითითებულ მეორე გამყიდველს შორის 2011 წლის 3 დეკემბერს დადებული "სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების 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 მზია 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 მაისის 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 აღდება 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 მოპასუხეებმა 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, დაექმაცოფილებინა 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 აენაზღაურებინა კომერციული ინტერესი. არ არსებობს სადავო გარიგებათა ბათილად ცნობის საფუძველი, რასაც უნდა მოჰყვეს სარჩელის უარყოფა;

10.2. მესამე მოპასუხემ, წარდგენილი წერილობითი შესაგებლით ასევე არ ცნო მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი და მიუთითა:

10.2.1. 2011 წლის 3 დეკემბერს სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების ხელშეკრულება (იხ. ხელშეკრულება - ტ.1, ს.ფ. 40-49) დაიდო მეორე გამყიდველთან, ამ უკანასკნელს კი წარმოადგენდა ძირითადი

მოსარჩელე და ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მეორე გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემდა, ხოლო პირველი მოპასუხე საკუთრებაში მიიღებდა 250.00 კვ.მ მშენებარე ფართს მე-8 სართულზე, ბინა 21 (ს/კ 0----- იხ. ხელშეკრულების 5.1.4 ქვეპუნქტი), რის სანაცვლოდაც ეს უკანასკნელი კისრულობდა ვალდებულებას მეორე გამყიდველის შვილის - ლილე ჟ-----ასთვის შეუზღუდავ საკუთრებაში გადაეცა თურქული მასალებით გარემონტებული 80.00 კვ.მ ამავე კორპუსში ან რემონტის თანხა - 15 000 აშშ დოლარი, ასევე, 130 000 აშშ დოლარი გადააკისრა კრედიტორ 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 მემკვიდრის) მიმართაც (იხ. ტ.3, ს.ფ.297-298);

10.3. მეოთხე მოპასუხემ წარდგენილი წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- 10.3.1. 2011 წლის 13 დეკემბერს დადასტურებული სამართლებრივი ურთიერთობების მორიგებით დასრულების შესახებ №111358848 სანოტარო აქტით მოწესრიგდა დავა რიგ პირებს შორის, რომელთა შორისაც იყო მესამე მოპასუხეც. მორიგების აქტის მე-15 პუნქტით განისაზღვრა მესამე მოპასუხის უფლებები, 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 მოპასუხეებთან დადებულია ამ უკანასკნელთან, რომელიც 2013 წლის 8 აპრილს ნოტარიუს ო----- ზ-----ის მიერ დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე, მესამე მოპასუხის, წარმომადგენელია;
- 10.3.3. 2013 წლის 22 მაისს მეოთხე მოპასუხემ, როგორც მესამე მოპასუხის დედამ, მარწმუნებლის (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 მოჩვენებითია 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 - გ.2, ს.ფ.191-207):
- 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, ლილე 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 ძირითადად (თავდაპირველმა) მოსარჩელემ 2011 წლის 23 დეკემბერს დადეს სანოტარო წესით დამოწმებული „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 სართულებზე განთავსებული ფართები. ამავე გარიგების 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- ტ.3, ს.ფ.298-299).

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 დასადებად პირველი გამყიდველის (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) საკუთრებად რიცხული ფართის ყადაღისგან გათავისუფლება, რაც შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ შეასრულა, რასაც პირველი მოპასუხე (რომელიც შეგებებული მოსარჩელეა) თვითონაც აღიარებს;

12.1.2. პირველ მოპასუხეს თავდაპირველი მოსარჩელისათვის 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 კვმ-დე. 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 გარემოება უსაფუძვლო გამდიდრების თაობაზე დაუსაბუთებელია და შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება- ტ.3, ს.ფ.299-300).

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 (შემდეგში: 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 გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი 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 სამართლებრივ 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 მხარე, 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 შეცვლაზე 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 მოაწესრიგონ მათ შორის არსებული ეკონომიკური ურთიერთობები. შესაბამისად, ამგვარი ხელშეკრულებები შესაძლოა, ზოგჯერ არ თავსდებოდეს სამოქალაქო კოდექსში მზა სახით მოცემული სახელშეკრულებო მოდელის ჩარჩოებში, შესაბამისად, სადავობისას 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 სამოქალაქოსამართლებრივი 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 (გამყიდვის ოფცია). ოფციის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ნასყიდობის ხელშეკრულების ნორმები, თუკი მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებულან.

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 მონაკვეთში, 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 გამყიდვის 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 კონტრაქტის 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, დამოუკიდებელადაც 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 შეძენას, 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 აისახოს 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 ვალდებულებითსამართლებრივ 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, 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.

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 გამორიცხავს 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. სასამართლოს 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 ბათილობა 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 კონდიციური 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 საფუძვლის 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 ნაწილში;
- 15.4. არ დაკმაყოფილდა თავდაპირველი მოსარჩელის მოთხოვნა 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 „ვილას“ წევრების 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; კერძოდ, პირველი მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა, უზრუნველყო შენობა-ნაგებობის (რომლის ნაწილიცაა ნასყიდობის საგანი) პროექტის კორექტირება და ამის შესახებ მიეღო 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, გამოესყიდა 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, გამოესყიდა 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 - ტ.1, ს.ფ.18).

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 (ტ.1, ს.ფ. 27-32; ს.ფ. 34-38).

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 (ყადალებისაგან) გათავისუფლებაზე.

15.14. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში იმყოფებოდა სამოქალაქო საქმე №2/6464-06 (მოსარჩელები: დ---- ჟ----ა, ნ---- აქ-----ი, თ---- ხ-----ი, შპს „----ი“, ლ---- გ-----ი, ლ---- ჩ-----ე, გ----- ჩ-----ა, ჯ---- გ-----ა; მოპასუხეები: ბ---- პ-----ი, ვ----- ჟ-----ა, რე---- ბ-----ი, ხ----- გ-----ი, ზ----- ლ-----ი, მ---- ფ-----ა, ნ---- ლ-----ი, ს----- კ-----ე; მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით: მზია ო-----ე, მზია კ-----ე, რ----- ქ-----ა, ეკატერინე 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. ტ. 2, ს.ფ. 98–116-ზე მოთავსებულია 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 საქალაქო 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 „ვილას“ საერთო კრების ოქმის საფუძველზე გადასცა სხვა პირებს (კერძოდ, ქ. თბილისში, ჭ-----ის ქ. №6-ში მე-8 სართულზე 178,00 კვ.მ. ფართი აღირიცხა მზია 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-იხ. ტ. 2, ს.ფ. 71-76; 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 გამყიდველისაგან მინიჭებული უფლებამოსილების, სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე – პირველის 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, წარმოეშვა თუ არა მოსარჩელეს გარიგების მხარის - პირველი მოპასუხისადმი საპასუხო შესრულების მოთხოვნის უფლება.

15.17.1. სასამართლოს 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 (დამოწმების თარიღი 23/02/2012) აღირიცხა ამ ქონების მესაკუთრედ (ტ.1, ს.ფ. 77- 78 - ამონაწერი 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 (იხ. ტ. 2, ს.ფ. 67);

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, სრულიად 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 შეძენის თანმდევი შედეგით.

15.18. სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მხარეთა განმარტებებზე, რომლებითაც ცალსახად დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელე ქონების მის სახელზე აღრიცხვის 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 გამოისყიდა 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 შესრულებლობის 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, პაატა ბერიას 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 (იხ. ტ. მე-2, ს.ფ. 79–87); 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 (იხ. ტ. 2, ს.ფ. 375–396).

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 (იხ. ტ. 2, ს.ფ. 12–25); ამასთან, იგი იმასაც აღნიშნავდა, რომ მოსარჩელეს არ შეუსრულებია 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 ნაკისრი 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 შეიძლებოდა დადგენილიყო (მით უფრო დასახელებული გარიგებების სადავობის 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 გამორიცხოონ 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 გათვალისწინებით, 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 (ტ.1, ს.ფ. 116-118);

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----- კ-----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 (ტ.2, ს.ფ. 125-141).

15.23. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, პირველ მოპასუხესა და მეორე მოპასუხეს შორის 2013 წლის 23 მაისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ წინამდებარე გადაწყვეტილების 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 (იხ. ტ. 2, ს.ფ. 1-9).

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 საფუძვლად 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 ვალდებულების შესრულებას და შესაბამისად, ამართლებენ მისი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობას.

15.25.2. სასამართლომ სსკ-ის 361.2-ე 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 მონაცემებით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თბილისში, ჭ-----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 ($100 \times 1600 = 160\ 000$) - 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 მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). ამრიგად, განსახილველი ნორმით იგულისხმება ის შემთხვევა, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე, მისი მიმღები მოქმედებენ იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი

მოჰყვეს. კერძოდ, მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად 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 მოსაჩვენებლად. 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, სასამართლომ 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 შეგნებულად 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 ვისმა მოქმედებამ გამოიწვია მისი

გამდიდრება.

- 15.27.2. დადგენილი იყო, ამ გადაწყვეტილების 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 გარიგების 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 უკისრია 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- ტ.4-ს.ფ. 492-500 და დაზუსტებული საკასაციო საჩივარი - ტ.4, ს.ფ. 517-542*):

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 ისტუმრეს, 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 ევალებოდა 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 სანაცვლოდ პირველმა მოპასუხემ შეასრულა შემდეგი ვალდებულებები:

- მეორე გამყიდველის შვილს - ე----- ჟ-----ს 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 წევრების: მზია ო-----ის, თ----- მ-----ის მემკვიდრის მზია კ-----ისა და ეკატერინე 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 მოწესრიგებაზე, 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 დაცვა... 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 მტიცებით, 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-6 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 მითითებული 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 ჰოპოთეზა) 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 იარსებობდა, 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 ეხება 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 განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოება 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 სარჩელის 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. გასახილველი 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 მოწესრიგების 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 საქმის წარმოების 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 - პირველი 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 დასაშვებად არსებითად განსახილველად, დასახელებული მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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 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 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. *ჯლარკავა 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 საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც 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. 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 მიანიჭა მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობას.

23. საქმის მასალებშია 2011 წლის 1 დეკემბრის სანოტარო წესით დადასტურებული ხელშეკრულება სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების შესახებ (სსსკ-ის 37.1-ე მუხლი, იხ. ტ.1, ს.ფ. 26-32), 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 „ვილას“ საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილ სამოქალაქო დავაზე თანამოსარჩელე; მე-5 მუხლის საფუძველზე, პირველი გამყიდველი (რე---- 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 მოსარჩეეების ურთიერთობების/დავის მონაწილე, მაგრამ იგი, როგორც ინვესტორი, თავისი კომერციული ინტერესებიდან გამომდინარე, მონაწილეობს მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობების მოწესრიგებაში 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----- მ-----ისათვის) ამ თანხის გადაცემა ჩაითვლება პირველი გამყიდველის (რე---- 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 - ტ.1, ს.ფ.30).

26. საქმის მასალებშია 2011 წლის 3 დეკემბრის სანოტარო წესით დადასტურებული ხელშეკრულება სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების შესახებ (იხ. ტ.1, ს.ფ. 39-49), 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 „ვილას“ 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 „ვილას“ საქმიანობიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილეა და პირველი და მეორე გამყიდველების (რე---- ბ-----ისა და ვ----- ჟ-----ას - იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი და მეოთხე პუნქტები), როგორც თანამოსარჩელების მხარეზეა ან მათი პროცესუალური მოწინააღმდეგეა ანუ მოპასუხეა, არამედ, იგი, როგორც ინვესტორი, მონაწილეობს მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობების მოწესრიგებაში და დაინტერესებულია ურთიერთობების

მოწესრიგებით სასამართლო დავის გარეშე (იხ.სამართლებრივი ურთიერთობების სასამართლოსგარეშე მოწესრიგების შესახებ 01.12.2011 წ. და 03.12.2011წ. ხელშეკრულებების, მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი [ტ.1, ს.ფ. 28 და ს.ფ.42]), 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---- კ-----ი]. 01.12.2011წ. და 03.12.2011წ. ხელშეკრულებებს ხელს არ აწერენ სასამართლოში მიმდინარე სამართალწარმოების მხარეები - პირველ და მეორე გამყიდველებთან (რე---- 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 წინარე ხელშეკრულებებად, ისინი მიჩნეულ უნდა იქნეს მყიდველთან (პირველ მოპასუხესთან) გაფორმებულ ჩარჩო-შეთანხმებებად, 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 წინარე, ამ შემთხვევაში ნასყიდობის, ხელშეკრულებებს, რადგან მათში ასახული ქმედებები არ არის დაკავშირებული უშუალოდ მხოლოდ გამყიდველისა და მყიდველის (ანუ პირველი მოპასუხის) მიერ ორმხრივად განსახორციელებელ 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 მოპასუხისათვის) საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონება, ორივე შემთხვევაში, სასამართლო დავის საგანია. ამავე ხელშეკრულებებზე გამყიდველის სახელით ხელმომწერი პირების, (რომლებიც სხვა პირებთან ერთად, თანამოსარჩელები არიან ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „ვილას“ 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]- ტ.1, ს.ფ. 29; 03.12.2011წ. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი [დავის საგანი] - ტ.1, ს.ფ.42-45]. 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 - ტ.1, ს.ფ. 31 და ს.ფ. 47). 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 განსაზღვრული 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 გადანაწილდეს უფლება-მოვალეობები და აღნიშნული გადანაწილება შესაძლოა სიმეტრიულად არც კი მოხდეს /როგორც ორმხრივ ხელშეკრულებებშია/, 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 სახელდებულია შესყიდვის ოფციის წინარე ხელშეკრულებად. შესაბამისად, სამართლებრივად უნდა შეფასდეს 23.12.2011 წ. 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 ქვეპუნქტები) და იგი არ იყო მიმართული ოფციის ხელშეკრულების დადებისაკენ.

31. სსკ-ის 327.3-ე 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 - ტ.4, ს.ფ. 470), რომ თავდაპირველ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის 2011 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების დადებამდე, მასში მითითებული უძრავი ქონების (ფართების) პირველი მოპასუხის საკუთრებაში მიღების უფლება ამ უკანასკნელმა მოიპოვა პირველ გამყიდველთან და მეორე გამყიდველთან დადებული 2011 წლის 1 დ 3 დეკემბრის გარიგებების საფუძველზე, იურიდიულად დაუსაბუთებელია, პირველ რიგში იმიტომ, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სამართლებრივად არაა შეფასებული, 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 სასამართლო. აღნიშნული კი სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“

ქვეპუნტის 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 შეძენა 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 კონტრაქტთა იმგვარ სამართლებრივ ბოჭვას, რომელიც დამახასიათებელია წინარე ხელშეკრულებისათვის (სსკ-ის 327.3-ე 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 23.12.2011 წ. 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 კანონშეუსაბამოა 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 მე-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 (იხ. ტ.2, ს.ფ.98-116), რომელიც შემდეგ მხარეებმა წარადგინეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარე # 2/6464-06 სამოქალაქო საქმის განხილვისას და ამავე სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება მათ შორის შეთანხმებული პირობებით, რაც საქმის წარმოების შეწყვეტას დაედო საფუძვლად და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში (სსკ-ის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი; იხ. სასამართლოს 10.02.2012წ. განჩინება - ტ.2, ს.ფ. 165-184; 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 (იხ. ტ.2, ს.ფ.98-116), რომელიც 21 პირს შორის სასამართლო წესით მორიგებას დაედო საფუძვლად; აღნიშნული მორიგება გაფორმებულია სულ სხვა პირებს შორის: მოსარჩელებს, მოპასუხეებს (რომელთა შორის არიან პირველი მოპასუხე - ბ---- პ-----ი; პირველი გამყიდველი-რე---- ბ-----ი, რომელსაც წარმოადგენს გ----- მ----- ანუ განსახილველი დავის თავდაპირველი მოსარჩელე; 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 - მზია 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 (რე---- ბ-----ის) უფლებას ეხება, აღნიშნულია, რომ „ვინაიდან ბ---- პ-----მა რე---- ბ-----ს გადაუხადა 50 000, 00 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რე---- ბ-----ის მიერ მისაღები ფართი: 100,00 კვმ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: # 0-----) აღირიცხება ბ---- პ-----ის საკუთრებად“ (იხ. ტ.2, ს.ფ.108-109).
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 პირველი მოპასუხეს შორის 23.12.2011წელს 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 სამართალწრმოებაში მოპასუხე მხარეა, ხოლო თავდაპირველი მოსარჩელე (გ----- მ-----ე) პირველი გამყიდველის (რე---- ბ-----ის) წარმომადგენელია, რომელიც მეორე გამყიდველთან (ვ----- ჟ-----ასთან) ერთად მოპასუხეა იმ დავაში, რომელზედაც მორიგება შედგა; თავდაპირველმა მოსარჩელემ, როგორც პირველი გამყიდველის (რე---- 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 (გაწეული 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 მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, 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, 08.09.2015წ; #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, 10.6.2016წ; #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 განმსაზღვრელი 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 მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა (შდრ.სუსგ # ას-838-802-2014, 19.03.2015წ.).

41. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი მოპასუხის საკასაციო პრეტენზიებს მის სასარგებლოდ თავდაპირველი მოსარჩელისათვის 50 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრების თაობაზე და წინამდებარე გადაწყვეტილების 34-ე პუნქტსა და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივაციაზე მიუთითებს (იხ. 15.27-15.28 ქვეპუნქტები), შესაბამისად, ამ ნაწილში უცვლელად რჩება სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.
42. მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის განაწილების საკითხი ასახულია წინამდებარე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე და 199¹-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ---- პ-----ისა და გ----- გ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, კერძოდ, მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-3, მე-4, მე-6 (რომელიც რიგითობით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტია) პუნქტები, მე-10 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი (უსწორობის გასწორების შესახებ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 10 იანვრის განჩინების გათვალისწინებით), მე-12, მე-14, მე-15, მე-16 პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:
 - 2.1. გ----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
 - 2.2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 24 მაისის განჩინება, რომლითაც ყადაღა დაედო ბ---- პ-----ის (პ/ნ 01012000873) 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 სამოქალაქო 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.

თავმჯდომარე

მ. თოდუა

მოსამართლეები:

ე. გასიტაშვილი

პ. ქათამაძე