



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე N2ბ/1631-16
წელი

07 დეკემბერი 2017

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ეკატერინე ცისკარიძე
მოსამართლეები: დიანა ბერეკაშვილი, ვანო წიკლაური**

სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

**აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე/– შპს „SU-“
წარმომადგენელი - და-----**

აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე/ – შპს “S.-----”, შე-----

წარმომადგენელი - ლე-----ი

დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით) - ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, თანხის დაბრუნება და ზიანის ანაზღაურება.

დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით) - ნასყიდობის ხელშეკრულებების მოშლა, პირვანდელი მდგომარეობის არდგენა, პირგასამტეხლოს დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით შპს „SU“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

- მოპასუხე შე-----ს მოსარჩელე შპს „SU“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა 25 000 აშშ დოლარის გადახდა;

- შპს „SU“-ს მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის, პირგასამტეხლოს დაკისრებისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

- შპს „S.-----“ და შე-----ს შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; კერძოდ, შპს „S.-----“-ის და შე-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა 2013 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე უარის თქმის გამო პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ნაწილში დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდებით: 83-----, 83-----, 83-----, 83----- და 83----- საკუთრებაში დაუბრუნდა შპს „S.-----“-ს, ხოლო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83----- საკუთრებაში დაუბრუნდა შე-----ს.

- შპს „S.-----“ და შე-----ს შეგებებული სარჩელი შპს „SU“-სათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა;

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1.1. 2013 წლის 29 ივნისს, ერთს მხრივ, შპს S.-----სა და მეორეს მხრივ, შპს „SU“-ს შორის, სანოტარო ფორმის დაცვით გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს „SU“-ს საკუთრებაში გადაეცა შემდეგი უძრავი ქონება: მარნეულის რაიონი, სოფელ ალგეთში მდებარე სამი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: N83-----, N83-----, N83----- და მარნეულის რაიონი, სოფელ აზიზქენდში მდებარე ორი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: N83-----, N83-----. ხელშეკრულების 2 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულებას 88552 აშშ დოლარის ოდენობით შპს „SU“-ს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით გადაუხდიდა მყიდველს არაუგვიანეს 2013 წლის 12 სექტემბრისა ხელშეკრულებაში მითითებულ ანგარიშზე. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე მყიდველს შეეზღუდებოდა უძრავი ნივთის განკარგვის უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 250-263);

2.1.2 29.06.2013წ. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მყიდველი სრულად ვერ გადაუხდიდა ნასყიდობის ფასს გამყიდველს, მხარეები ვალდებული იყვნენ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით დაებრუნებინათ ერთმანეთისათვის მიღებული ქონება, გამყიდველი დააბრუნებდა ნასყიდობის ფასის მიღებულ ნაწილს, ხოლო მყიდველი - ნასყიდობის საგანს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 250-263);

2.1.3. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ ხელშეკრულება დაირღვეოდა ერთ-ერთი მხარის ბრალით, ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე მეორე მხარეს გადაუხდიდა ჯარიმას 20 000 აშშ დოლარის ოდენობით. იმ შემთხვევისათვის კი, თუ მყიდველი გამყიდველს სრულად ვერ გადაუხდიდა ხელშეკრულებით დადგენილ თანხას, მხარეთა მიერ გათვალისწინებული იქნა საურავი ნასყიდობის ძირითადი ფასის 0,30%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე თანხის სრულად დაფარვამდე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 250-263);

2.1.4. 29.06.2013წ.ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი კატეგორიის მიწის ნაკვეთები: უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83----- - სასოფლო-სამეურნეო სათიბი; უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83----- - სასოფლო-სამეურნეო სათიბი; უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83----- - სასოფლო-სამეურნეო სათიბი; უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83----- - სასოფლო-სამეურნეო სახნავი; უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 83----- - სასოფლო-სამეურნეო სახნავი;

მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ქართულ ენაზე შედგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების კატეგორიები ემთხვევა ნაკვეთის ფუნქციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 250-263);

2.1.5. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „SU-“ საჯარო რეესტრში აღირიცხა მარნეულის რაიონი, სოფელ ალგეთში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: N83.03.13.364, N83-----, N83----- და მარნეულის რაიონი, სოფელ აზიხქენდში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით: N83-----, N83-----, მესაკუთრედ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი I, ს.ფ 264-270);

2.1.6. 2013 წლის 29 ივნისს, ერთს მხრივ, ფიზიკურ პირს შე-----სა და მეორეს მხრივ, შპს „SU“-ს შორის, სანოტარო ფორმის დაცვით გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადების უფლებით, რომლის თანახმად შპს „SU“-ს საკუთრებაში გადაეცა შემდეგი მარნეულის რაიონი, სოფელი ალგეთის ტერიტორიულ ერთეულში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: N83-----. ხელშეკრულების 2 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ ნასყიდობის საგნის ღირებულებაზე, რომელიც განისაზღვრა 96000 აშშ დოლარით, საიდანაც 25000 აშშ დოლარი გადახდილი იქნა ხელშეკრულების დადებისას, ხოლო დარჩენილი 71 000 აშშ დოლარის გადახდის თარიღად განისაზღვრა 2013 წლის 12 სექტემბერი. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე მყიდველს შეეზღუდებოდა უძრავი ნივთის განკარგვის უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 285-295);

2.1.7. 29.06.2013წ. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მყიდველი სრულად ვერ გადაუხდიდა ნასყიდობის ფასს გამყიდველს, მხარეები ვალდებული იყვნენ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით დაებრუნებინათ ერთმანეთისათვის მიღებული ქონება. გამყიდველი დააბრუნებდა ნასყიდობის ფასის მიღებულ ნაწილს, ხოლო მყიდველი - ნასყიდობის საგანს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 285-295);

2.1.8. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ ხელშეკრულება დაირღვეოდა ერთ-ერთი მხარის ბრალით, ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე მეორე მხარეს გადაუხდიდა ჯარიმას 20 000 აშშ დოლარის ოდენობით. იმ შემთხვევისათვის კი, თუ მყიდველი გამყიდველს სრულად ვერ გადაუხდიდა ხელშეკრულებით დადგენილ თანხას, მხარეთა მიერ გათვალისწინებული იქნა საურავი ნასყიდობის ძირითადი ფასის 0,30%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე თანხის სრულად დაფარვამდე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 285-295);

2.1.9 29.06.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: 83-----, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი); მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ქართულ ენაზე შედგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების კატეგორიები ემთხვევა ნაკვეთის ფუნქციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებულ მონაცემებს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.06.2013 წლის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 285-295);

2.1.10. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „SU-“ საჯარო რეესტრში აღირიცხა მარნეულის რაიონი, სოფელი ალგეთის ტერიტორიულ ერთეულში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: N83.03.13.016, მესაკუთრედ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი I, ს.ფ 296-297);

2.1.11. იმის გათვალისწინებით, რომ გამყიდველი მხარე შე-----
წარმოადგენს ინდოეთის რესპუბლიკის მოქალაქეს, ხოლო მყიდველი მოჰამედმეჰდი ათეი - ირანის ისლამური რესპუბლიკის მოქალაქეს, რომლებიც არ ფლობენ ქართულ ენას, ინგლისური ენის სპეციალისტი თარჯიმნის სოფიკო მიქიას და სპარსული ენის სპეციალისტი თარჯიმნის ნესერ შაისთე ფარის მიერ, 2013 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულებები ითარგმნა მხარეთათვის გასაგებ ინგლისურ და სპარსულ ენებზე, რაც დადასტურებული იქნა სანოტარო წესით. ამდენად, ხელშეკრულებები გაფორმებული იქნა სამ ენაზე - ქართულ, სპარსულ და ინგლისურ ენებზე, რომელიც ხელმოწერილი იქნა მხარეთა მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულებები (ტომი I, ს.ფ. 250-295);

2.1.12. მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელთან ერთად წარმოდგენილი იქნა 2013 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებების სპარსული ეგზემპლარის ქართულ ენაზე შესრულებული თარგმანი (თარგმნა შესრულებულია ფათემე რაფიის მიერ, ნოტარიულად დამოწმების თარიღი: 21.10.2013წ.), რომელიც განსხვავდება თარჯიმნის ნესერ შაისთე ფარის მიერ, 2013 წლის 29 ივნისს შესრულებული თარგმანისაგან. კერძოდ, ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების, რომელთა საკადასტრო კოდებია: N83-----, N83-----, N83-----, N83-----, N83-----, დანიშნულებაში მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო (ასაღებები) , ხოლო უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით N83-----, დანიშნულებად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ტომი I, ს.ფ. 42; 75);

2.1.13. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ

ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის შერ სინგჰ მანგატს რამოდენიმე მიწის ნაკვეთზე დათესილი ჰქონდა სიმინდი (როგორც მხარეები მიუთითებენ მათ შორის სათიბ მიწის ნაკვეთზეც). მხარეებმა ახსნა-განმარტებით დაადასტურეს ის გარემოება, რომ შე-----ს 2013 წლის სიმინდის მოსავალი არ აუღია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. 30.12.2015 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 13:16:59);

2.1.14. მხარეთა შორის სადავოს არც ის გარემოება წარმოადგენს, რომ უძრავი ქონების შპს „SU“-ის საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ, მყიდველს მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ნარგავებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთები არ აუთვისებია და სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოები არ უწარმოებია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. 30.12.2015 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 13:16:59);

2.1.15. 2014 წლის 24 ივლისის შპს „SU“-ის სახელით ბუღალტერმა განცხადებით მიმართა საქართველოს გაზისა და ნავთობპროდუქტების სამმართველოს და მოითხოვა ინფორმაცია მარნეულის რაიონი, სოფელ ალგეთში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, საკადასტრო კოდი: 83.03.16 მიღგაყვანილობის დაწყების დარიღთან და შეზღუდვებთან დაკავშირებით. საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის 2013 წლის 24 ივლისის წერილით შპს „SU“-ს ეცნობა, რომ აღნიშნულ ნაკვეთზე გადიოდა წითელი ხიდი-წალკა-ახალაქალაქის 500 მმ-იანი მაგისტრალური გაზსადენი და შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 27 დეკემბრის №963 ბრძანებულებით (მაგისტრალური მილსადენების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზომების შესახებ) განსაზღვრულ პირველ, მეორე და მესამე დაცვის ზონებში, თუმცა აღნიშნული ნაკვეთის მოხვნასა და ხორბლის დათესვაზე კორპორაციის მხრიდან ხელშემშლელი პირობები არ არსებობდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიმართვა, წერილი (ტომი I, ს.ფ. 214; 212);

2.1.16. 2013 წლის 29 ივნისის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდებით: N83-----, N83-----, N83-----, N83-----, N83-----, N83-----, სანივთო უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის. საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ხაზობრივი ნაგებობა - წითელი ხიდი-წალკა იალასტანის მაგისტრალური გაზსადენი კოდი: 81----- რომელიც გადის შპს „SU“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდი: 83-----, 83-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი I, 250-297;);
- საკადასტრო რუკა (ტომი I, 103-106);

2.1.17. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ შპს „SU“-ს, 2013 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული თანხა 71 000 აშშ დოლარისა და 88 552 აშშ დოლარის ოდენობით შპს S.-----სა და შე-----სათვის არ გადაუხდია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი);

2.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2.1. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებების შინაარსის მიხედვით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ფიზიკურ პირს, შე-----სა და შპს „შპ“-ს შორის, 2013 წლის 29 ივნისს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადების უფლებით, ხოლო შპს შ.ჟ. M----- და შპს „შპ“-ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. კერძოდ, იურიდიულ პირებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ ნასყიდობის ფასის ერთჯერად გადახდაზე, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, გამორიცხავს ხელშეკრულების განვადებით ნასყიდობად მიჩნევის საფუძველს.

2.2.2. სასამართლო დადგენილად არ მიიჩნია მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი გარემოება მასზედ, რომ შე-----ა განზრახ დაუმალა მყიდველს მიწის ნაკვეთების დანიშნულებისა და უფლებრივი ნაკლის შესახებ და მოტყუებით დაადებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდეგ გარემოებათა გამო: შპს „შპ“-ის სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება იმ გარემოებებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმებამდე შე-----სათვის ცნობილი იყო, რომ მოსარჩელეს სურდა სახნავი მიწის ნაკვეთების შეძენა შემდგომში ხორბლის დათესვის მიზნით. ამ მიზნით, მოსარჩელე დაუკავშირდა შუამავალს, ხოლო შუამავლის მეშვეობით კი ისინი დაუკავშირდნენ შე-----ს, რომელმაც უთხრა, რომ მას საკუთრებაში ჰქონდა სახნავი მიწის ნაკვეთები და შპს „შპ“-ს შეეძლო მის ნაკვეთებზე ხორბლის დათესვა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული გარემოება საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებებით, მათ შორის მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდებოდა. გარდა ამისა, უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია მათ შორის მიწის ნაკვეთის დანიშნულების თაობაზე წარმოადგენს საჯარო ინფორმაციას, რომლის შესახებ მონაცემებიც მითითებულია საჯარო

რეესტრის ამონაწერში. შესაბამისად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი გამყიდველი დაუმაღავდა ინფორმაციას ნაკვეთის დანიშნულების შესახებ, მას ჰქონდა ამ ინფორმაციის გადამოწმების შესაძლებლობა, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ნების გამოხატვით მან ფაქტობრივად მოიწონა და დაადასტურა ხელშეკრულების პირობები. ასევე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების ორივე მხარე სხვადასხვა ენაზე მოსაუბრე პირია, მათი ნება, როგორც ხელშეკრულების დადებამდე, ასევე მის შემდგომაც გამოხატული იქნა თარჯიმნების მეშვეობით.

2.2.3. 2013 წლის 29 ივნისის ხელშეკრულებების საფუძველზე გამყიდველმა შპს S.-----მა და შე-----მყიდველს, შპს „SU“-ს გადასცა უფლებრივად ნაკლის მქონე ნივთი, კერძოდ, უძრავი ქონება საკადასტრო კოდებით: N83-----, №83-----

2.2.4. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების უფლებრივი ნაკლის თაობაზე გამყიდველი ინფორმირებული არ ყოფილა და იგი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი იყო

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3.1 სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „SU“-ის სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე გამოვლენილი ნების არანამდვილობაზე აპელირებს იმის გამო, რომ მოპასუხე განზრახ დუმდა უძრავი ქონების დანიშნულებისა და უფლებრივი ნაკლის შესახებ, რის გამოც მან ისეთ ხელშეკრულებას მოაწერა ხელი, რომლის შინაარსიც მისთვის უცნობი იყო.

აღნიშნული გარემოება საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებებით, მათ შორის მოწმეთა ჩვენებებით არ დადასტურდა. გარდა ამისა, უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია მათ შორის მიწის ნაკვეთის დანიშნულების თაობაზე წარმოადგენს საჯარო ინფორმაციას, რომლის შესახებ მონაცემებიც მითითებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერში. შესაბამისად, მოსარჩელეს ჰქონდა მის მიერ გამოსავლენი ნების შეცნობის ობიექტური შესაძლებლობა. რაც შეეხება მოტყუებას და მოტყუების საფუძველზე არანამდვილი ნების გამოვლენას, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას, აღნიშნული ვერ განიხილება მოტყუებად გარიგების შინაარსში, ვინაიდან, მას ჰქონდა დოკუმენტის შინაარსის გაცნობის შესაძლებლობა.

2.3.2. სასამართლომ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს სახით მოპასუხისათვის 40 000 აშშ დოლარის დაკისრებისა და ზიანის ანაზღაურების სახით 25 000 აშშ დოლარის 1%-ის გადახდის ნაწილში შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებებით მხარეები შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს გადახდის პირობებზე; 1. თუ ხელშეკრულება დაირღვეოდა ერთ-ერთი მხარის ბრალით, ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე მეორე მხარეს გადაუხდიდა ჯარიმას 20 000 აშშ დოლარის ოდენობით. 2. იმ შემთხვევისათვის კი, თუ მყიდველი გამყიდველს სრულად ვერ გადაუხდიდა ხელშეკრულებით დადგენილ თანხას, მხარეთა მიერ გათვალისწინებული იქნა საურავი ნასყიდობის ძირითადი ფასის 0,30%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე თანხის სრულად დაფარვამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულება დარღვეული იქნა მოსარჩელის მიერ, რის გამოც მას არ წარმოეშობა პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება.

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. სასამართლომ განმარტა, რომ მიუღებელი შემოსავლის სამართლებრივი წინაპირობები შემოიფარგლება კონკრეტული ვალდებულებითი ურთიერთობებით და დამოკიდებულია ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მისაღებ სარგებელზე. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მის მიერ მოპასუხისათვის გადახდილი თანხის სხვაგვარად გამოყენების შედეგად მისაღები სარგებელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარე მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების ფაქტობრივ საფუძვლად მიუთითებდა იმ გარემოებას, რომ მოპასუხის მიერ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში მას ექნებოდა შესაძლებლობა ფულადი თანხა განეთავსებინა საბანკო ანგარიშზე და მიეღო შემოსავალი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს გადაეცემოდა უძრავი ქონება და არა ფულადი თანხა. ამდენად, ხელშეკრულების შესრულების შედეგად იგი არ მიიღებდა ფულად თანხას, საიდანაც მიიღებდა სარგებელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისთვის მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.3.3 სასამართლომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე უარის თქმის გამო, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნების ნაწილში მიიჩნია საფუძვლიანად და დააკმაყოფილა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით

გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენის საშუალებით ხორციელდება და ამისათვის მეორე მხარის თანხმობა საჭირო არ არის. ხელშეკრულებიდან გასვლისას ხელშეკრულების შედეგად მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ. ხელშეკრულების მოშლის ნების ნამდვილობა არ არის დამოკიდებული მეორე მხარის მიერ რაიმე ქმედების განხორციელებაზე და თუკი არსებობს ხელშეკრულების მოშლის საფუძვლები, კრედიტორი არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს მოვალის ნებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას;

კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შესაძლებელია მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განისაზღვროს შესრულების ვადა და თუ მოვალე ამ ვადაში არ ასრულებს ვალდებულებას, კრედიტორს მიეცეს უფლება ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც კრედიტორმა ვალდებულების შესრულება დაუკავშირა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ კონკრეტულ ვადას. ხელშეკრულებიდან გასვლა წინასწარი გაფრთხილების გარეშე მაშინ დგება, როდესაც ხელშეკრულებაში პირდაპირ ან ირიბად არის განსაზღვრული მისი შესრულების ვადები.

29.06.2013წ. ხელშეკრულებებით დადგენილია მხარეთა შეთანხმება, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მყიდველი სრულად ვერ გადაუხდის ნასყიდობის ფასს გამყიდველს, მხარეები ვალდებულნი არიან

პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით დაუბრუნონ ერთმანეთს მიღებული ქონება. გამყიდველი აბრუნებს ნასყიდობის ფასის მიღებულ ნაწილს, ხოლო მყიდველი - ნასყიდობის საგანს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სა-- საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

საქმის მასალების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, შპს „სა---ის მიერ ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობა. ამასთან, მიუთითა, რომ არ დასტურდებოდა ფაქტი მასზე, რომ შპს „სა---ის მიერ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება განპირობებული იყო შეგებებული სარჩელის ავტორთა მიერ მათზე დაკისრებული ვალდებულების დარღვევით, კერძოდ, დადგენილია, რომ შპს S.-----მ და შე-----ა მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება - 6 მიწის ნაკვეთი, საიდანაც 4 მიწის ნაკვეთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა, ამასთან, უძრავი ქონების უფლებრივი ნაკლის თაობაზე გამყიდველი ინფორმირებული არ ყოფილა, რის გამოც იგი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერად უნდა იქნეს მიჩნეული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 354-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებები მხარეებმა უნდა შეასრულონ ერთდროულად.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა მოთხოვნა ხელშეკრულებებზე უარის თქმის გამო პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. შპს S.-----ს და შე-----ს საკუთრებაში უნდა დაუბრუნდეთ უძრავი

ქონება, ხოლო შპს „სა---ს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხა 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

2.3.4. სასამართლომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე არ დააკმაყოფილა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად,

პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფდა, რომ პირგასამტეხლო აქცესორული ბუნებისაა. მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია ძირითადი ვალდებულების ნამდვილობაზე. არანამდვილი (ბათილი) ძირითადი ვალდებულების შემთხვევაში არ არსებობს ის ვალდებულება, რომლის უზრუნველსაყოფასაც პირგასამტეხლო ემსახურება, შესაბამისად, პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებაც არ წარმოიშობა. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება არსებობს იქამდე, სანამ არსებობს ძირითადი ვალდებულების შესრულების მოვალეობა. შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებაც აღარ არსებობს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიაჩნია, რომ ძირითადი ვალდებულების არარსებობის გამო, შეგებებული სარჩელის ავტორთა მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლო იყო და არ დაკმაყოფილდა.

3. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შპს „SU“-იმ და შპს „S.-----მ“ და შე-----მ, სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. პირველი აპელანტის (თავდაპირველი მოსარჩელის) შპს „SU“-ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლებია:

3.1.1. აპელანტის მითითებით, გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში არასწორადაა მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა, სადავო თანხის ოდენობა, ასევე შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა. შესაბამისად, სასამართლო სრულად ვერ გაერკვა დავის არსსა და მხარეთა მოთხოვნებში, რის გამოც გადაწყვეტილება არის არასრული და დაუსაბუთებელი. ასევე არაა მოცემული საქმისათვის მნიშვნელოვანი მესამე პირის სპარსული ენის თარჯიმნის - ნესერ შაისთე ფარის განმარტება სარჩელთან დაკავშირებით.

3.1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1 და 3.1.6 პუნქტში უდავო ფაქტობრივ გარემოებებში არასწორადაა მითითებული, რომ, ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სან“-ს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება_(N83-----; №83-----; 83-----; 83-----) მიწის ნაკვეთები."

აპელანტის განმარტებით, რეალურად კი ქონების გადაცემა არ მომხდარა, მხოლოდ საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „სანის" საკუთრებად და იგი იხდის მიწის გადასახადებს თუმცა, მიწა დღემდე იმყოფება გამყიდველის

მფლობელობასა და სარგებლობაში, მას ყველა ნაკვეთი დათესილი აქვს და არ აძლევს მესაკუთრეს გამოყენების საშუალებას, რითაც ადგება ზიანი როგორც ფაქტიური ისე მიუღებელი შემოსავლის სახით.

ასევე, გადაწყვეტილების 3.1.13 პუნქტში არასწორადაა მითითებული, რომ შე-----ს დათესილი ჰქონდა სიმინდი (როგორც მხარეები მიუთითებენ მათ შორის სათიბ მიწის ნაკვეთზეც) (იხ. 30.12.2015 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი 13:16:59).

3.1.3. სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტის მიხედვით დადგენილად არ მიიჩნია ის გარემოება, რომ არასწორად შე-----ა განზრახ დაუმაღლა მყიდველს მიწის ნაკვეთების დანიშნულებისა და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ და მოტყუებით დაადებინა ხელშეკრულებები, იმ მოტივით რომ საქმეში წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულებით მათ შორის მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება გარემოებები, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმებამდე შე-----სთვის ცნობილი იყო, რომ შპს „ს---“ სურდა სახნავი მიწის ნაკვეთების შეძენა შემდგომში ხორბლის დათესვის მიზნით. ამ მიზნით მოსარჩელე დაუკავშირდა შუამავალს, ხოლო შუამავლის მეშვეობით კი ისინი დაუკავშირდნენ შე-----ს, რომელმაც განუმარტა, რომ მას საკუთრებაში ჰქონდა სახნავი მიწის ნაკვეთები და შპს „ს---“ შეეძლო მის ნაკვეთებზე ხორბლის დათესვა.

არასწორია სასამართლოს შეფასება რომ საქმეში წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულებებით მათ შორის მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ზ/აღნიშნული გარემოებები, რადგან მოწმე მოჰამად რეზა მოჰაზაბიმ, რომელიც იყო შუამავალი 2014 წლის 12 მარტს სასამართლო სხდომაზე მიცემულ ჩვენებაში, დაადასტურა აღნიშნული გარემოებები და რომ მათ სურდათ მიწა, რომელზეც იქნებოდა წყალი და მოიყვანდნენ სიმინდს, ქერს და ხორბლს. აღნიშნული დაადასტურა ამავე სხდომაზე მოწმე ფუ-----მ, რომელთა ჩვენებების შესახებ არაფერია ნათქვამი გადაწყვეტილებაში. საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ შე-----ა მყიდველებს აცნობა, რომ მისი მიწის ნაკვეთების ნაწილი იყო სათიბი და არა სახნავი. მყიდველს კი ეჭვი არ შეპარვია გამყიდველის კეთილსინდისიერებაში და ენდობოდა ნოტარიუსის მიერ დადასტურებულ ხელშეკრულებებში მითითებულ ინფორმაციას, რომელიც მას გადაეცა მისთვის გასაგებ სპარსულ ენაზე, რომელიც შემდგომში აღმოჩნდა არასწორი თარგმანი. აპელანტის მითითებით, მხარეს რომ სცოდნოდა მიწა იყო სათიბი ხელშეკრულებებზე ხელს არ მოაწერდა.

3.1.4. სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლი და კეთილსინდისიერ ქცევად მიიჩნია გამყიდველის შე-----ს მიერ

მყიდველისათვის გასაყიდი ქონების შესახებ ინფორმაციის კერძოდ, მიწის

დანიშნულების დამალვა და გაუმჟღავნებლობა, მაშინ როცა მისთვის ცნობილი იყო, რომ მყიდველს სურდა სახნავი და არა სათიბი მიწის შეძენა. სასამართლომ ინფორმაციის მოძიების ტვირთი მთლიანად დააკისრა ერთ მხარეს და უგულებელყო გამყიდველის ვალდებულება მიეწოდებინა მყიდველისთვის სწორი და სრულყოფილი ინფორმაცია გასაყიდ ქონებაზე. მაშინ როცა სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

სასამართლომ არ გამოიყენა 81-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნა და მოტყუებას და მოტყუების საფუძველზე არანამდვილი ნების გამოვლენას ხელი შეუწო იმ გარემოებამაც, რომ მყიდველს გადაეცა ნოტარისის მიერ ხელშეკრულება, რომელშიც როგორც შემდგომში აღმოჩნდა, არასწორად იყო თარგმნილი მიწის დანიშნულება.

სასამართლომ კი ეს არ ჩათვალა საკმარისად და მიიჩნია, რომ არ იყო ისეთი ობიექტური გარემოება, რომელმაც ხელი შეუშალა მისი ნების გამოვლენას და მიიჩნია, რომ მყიდველი არ იყო მოტყუებული.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ პირგასამტეხლოსა და ზიანის ანაზღაურების საკითხის განხილვის დროს სრულყოფილად არ გამოიკვლია და არ შეაფასა რიგი საკითხები მათ შორის ბრალის საკითხი და უგულებელყო სამოქალაქო კოდექსის 401-ე მუხლის მოთხოვნა, რომლის თანახმადაც ვადა გადაცილებულად არ ჩაითვლება, თუკი ვალდებულება არ შესრულდა ისეთ გარემოებათა გამო, რაც მოვალის ბრალით არ არის გამოწვეული. შპს „სანის“ მიერ ნასყიდობის თანხის სრულად არ გადახდა გამოწვეული იყო იმითაც, რომ მას არ გადასცემია მიწის ნაკვეთები. უფრო მეტიც, მოწინააღმდეგე მხრეები დღემდე არ ათავისუფლებენ, თვითონ სარგებლობენ და ამუშავებენ მიწებს, არ აძლევენ საშუალებას დათესონ და გამოიყებონ მიწა, რომლის გადასახადსაც მყიდველი იხდის უკვე 4 წლის განმავლობაში და რაც შეადგენს 4684 ლარს. (იხ. ქვითრები) რის გამოც მათ ადგებათ ფაქტობრივი ზიანი. სასამართლომ ამ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების გარეშე დაუსაბუთებლობის მოტივით უარი უთხრა შპს „სანის“ ფაქტობრივ ზიანის ანაზღაურებაზე, ასევე მიუღებელ შემოსავლით გამოწვეულ ზიანზეც. ასევე სასამართლომ არ მისცა სათანადო შეფასება იმ ფაქტს, რომ 2013 წელს გადახდილ იქნა 25000 აშშ დოლარი, რომლიდანაც სარგებლობა არ მიუღია მეწარმე სუბიექტს და სასამართლომ არ მიიჩნია ზარალად და მიუთითა თანხის საბანკო ანგარიშზე განთავსების საფუძველით უარზე, მაშინ როცა თანხა გადახდილი იყო მიწების შეძენისთვის ბიზნეს საქმიანობის შედეგად შემოსავლის მიღების მიზნით, რაც არ მოხდა გამყიდველის ბრალით მყიდველის მოტყუების გამო.

3.1.5. შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებისას სასამართლომ არასწორად შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები, უგულებელყო გამყიდველის ბრალი და ძირითადი მიზეზი, თუ რატომ არ მოხდა მყიდველის მიერ თანხის სრულად

გადახდა. ნაცვლად სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის საფუძველზე ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა არასწორად გამოიყენა 352-354-ე მუხლები.

3.2. მეორე აპელანტის შპს “S.-----ს” და შე-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლებია:

3.2.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ მიიჩნია ბათილად ხელშეკრულებები. ანუ ბათილი გარიგების და არარსებული ვალდებულების ფაქტს ადგილი არ აქვს. სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა ვალდებულების დარღვევა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ, აგრეთვე მხარეებმა ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს პირგასამტეხლო ვადაგადაცილების შემთხვევაში, რაც სარჩელის შეტანის დროისათვის შეადგენს შერ სინგჰ მანგატისათვის 83 631,8 ლარს, ხოლო შპს “S.-----სათვის 89691,9 ლარს.” სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-105 მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით სასამართლომ უგულებელყო მტკიცებულებები: მხარეთა ახსნა-განმარტებები, მოწმეთა, თარჯიმნების, სპეციალისტის ჩვენებები, მესამე პირის აღიარება, ისე რომ საერთოდ არ მომხდარა მათი ყოველმხრივი, სრული, ობიექტური შეფასება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის

ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

5. შპს „SU“-ს სარჩელის მოთხოვნებია:

- 1. ბათილად იქნას ცნობილი შპს „SU“-ს და შე-----ს შორის 2013 წლის 29 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (მიწის ნაკვეთი ს/კ 83-----);**
- 2. დაეკისროს შე-----ს გადახდილი 25000 აშშ დოლარის და 2013 წლის 29 ივნისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე 25000 აშშ დოლარის 1%-ს გადახდა ყოველთვიურად;**
- 3. შპს „SU“-ს და შპს S.J----- შორის 2013 წლის 29 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ს/კ №83-----; ს/კ 83-----; ს/კ 83----- სათიბი მიწის ნაკვეთების ნასყიდობის ნაწილში;**
- 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობიდან გამომდინარე დაეკისროს შპს S.----- და შე-----ს ზიანის ანაზღაურება 20000 აშშ დოლარის ოდენობით;**
- 5. დაეკისროს შპს S.----- ს 2013 წლის 29 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სახნავი მიწის ნაკვეთების მოსარჩელისათვის გადაუცემლობის გამო პირგასამტეხლო 20000 აშშ დოლარის ოდენობით.**

6. მყიდველი მიუთითებს მასზედ, რომ გამყიდველმა განზრახ დაუმალა მყიდველს მიწის ნაკვეთების დანიშნულებისა და უფლებრივი ნაკლის შესახებ და მოტყუებით დაადებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადგან, მანგატისათვის ცნობილი იყო, რომ მოსარჩელეს სურდა სახნავი მიწის ნაკვეთების შეძენა შემდგომში ხორბლის დათესვის მიზნით, ხოლო მის მიერ შეძენილი მიწები, საკადასტრო კოდებით: N83-----; №83-----; 83-----; 83----- აღმოჩნდა არა სახნავი არამედ სათიბი, ხოლო მათ შორის ორ მიწის ნაკვეთზე N83-----; №83-----; გადის ნავთობის მილსადენი. სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმებია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-84-ე და 417-418-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა

აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად.

7. საქმეში წარმოდგენილია 2013 წლის 29 ივნისის ხელშეკრულებები, რომლის საფუძველზე გამყიდველმა შპს S.-----მა და შე-----მყიდველს, შპს „SU“-ს გადასცა უძრავი ქონება საკადასტრო კოდებით: N83-----; №83-----; 83-----; 83-----; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი); ქართულ ენაზე შედგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების კატეგორიები ემთხვევა ნაკვეთის ფუნქციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. 2013 წლის 29 ივნისის გაფორმებული ხელშეკრულებები ითარგმნა მხარეთათვის გასაგებ ინგლისურ და სპარსულ ენებზე, რაც დადასტურებული იქნა სანოტარო წესით.

პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას მოთხოვნით ემყარება იმ გარემოებებს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად და უფლებრივად ნაკლიანია, რის შესახებაც გამყიდველმა არ მიაწოდა ცნობები.

პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი აპელანტისა და მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით რომ, გამყიდველმა განზრახ დაუმალა მყიდველს მიწის ნაკვეთების დანიშნულებისა და უფლებრივი ნაკლის შესახებ და მოტყუებით დაადებინა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

პალატა განმარტავს, რომ მოტყუების საფუძველით გარიგების ბათილობისათვის უცილებელია, რომ მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შცდომის გამოწვევა უნდა შეეძლოს მოტყუებას ნების გამომვლენში ისეთი შეცდომის გამოწვევა უნდა შეეძლოს, რომელიც ნების გამოვლენის საფუძველი ხდება. მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა, შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი (შდრ. სუსგები: №ას-182-171-2014, 16.06.2014 ; №ას-1117-1051-2015, 20.01.2016);

პალატა განმარტავს რომ, მოსარჩელე, რომელიც ისევე როგორც ერთ-ერთი

მოპასუხე იურიდიული პირი და ხელშეკრულების ძლიერი მხარეა, ამავდროულად როგორც თავადვე მიუთითებს ამ სფეროში საქმიანობის გამოცდილების მქონე მეწარმეა. მოსარჩელე მხარის განმარტებით, როგორც საქართველოში, ისე ირანში, სადაც მოსარჩელე ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას მიწათმოქმედების სფეროში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები იყოფა სახნავ (ასაღებ) და სათიბ მიწებად, სათიბი მიწების დამუშავება დაუშვებელია. მოსარჩელისავე განმარტებით, მას საკუთრებაში აქვს ათასობით ჰექტარი სასოფლო სამეურნეო-დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელზეც მოჰყავს მარცვლეული კულტურები.

პალატა მიიჩნევს, რომ, იმ პირობებში, როცა ხელშეკრულების და დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთები, მოსარჩელეს ჰქონდა შესაძლებლობა არ დაყრდნობოდა მხოლოდ მოპასუხის მიერ მიწოდებულ ცნობებს და ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით ინფორმაციას თავადაც გაცნობოდა, მით უფრო, რომ მიწის ნაკვეთების ფუნქციასთან დაკავშირებული ინფორმაცია ასახულია საჯარო რეესტრის ამონაწერში და ეს ინფორმაცია საჯაროა.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს თავად მოსარჩელის დირექტორის განმარტებას, რომ შესაძენი მიწის ნაკვეთები აუცილებლად უნდა ყოფილიყო სახნავ-სათესი და მოთხოვნა იყო რომ ყოფილიყო წყალი (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი 12.03.2014წ), სადავო გარიგებების დადებამდე 40-მდე მიწის ნაკვეთი ნახეს, თუმცა საბოლოოდ არჩევანი შეაჩერეს ამ მიწის ნაკვეთებზე. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მოწმის პურბაღრ ყოლამჰოსეინ ჰაჯის ჩვენებით დინდება, რომ საჭიროდ არ ჩაუთვლიათ ეკითხათ სადავო მიწის ნაკვეთების ფუნქცია, სახნავი იყო თუ სათიბი, რადგან ისედაც იცოდა (მოპასუხემ), თუ რას ეძებდნენ, მანვე განმარტა, რომ შეუძლებელია ადგილზე შემოწმებით იმის დადგენა, მიწა სახნავია თუ სათიბი, მნიშვნელოვანი იყო იქ ყოფილიყო სარწყავი კომუნიკაციები, რაზეც განუმარტეს, რომ იქ იყო მდინარე, საიდანაც შესაძლებელი იყო წყლის გამოყვანა, რისთვისაც არის ერთი დაწესებულება, სადაც შესაძლებელია ამ ყველაფრის გარკვევა. როცა გაარკვეეს (უკვე ხელშეკრულების დადების შემდეგ) ამ დაწესებულებაში, უთხრეს რომ ამ მიწის ნაკვეთების მორწყვა არ შეიძლებოდა.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს, რომელიც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მიწათმოქმედების დარგის სპეციალისტია, შესაბამისი წინდახედულების გამოჩენის შემთხვევაში, შეეძლო მიეღო ინფორმაცია როგორც შესაძენი მიწის ნაკვეთების ფუნქციური დანიშნულების, ასევე სარწყავი კომუნიკაციების არსებობისა და წყლის მიწოდების შესახებ, მით უფრო, რომ მოწმის ჩვენებით დგინდება, მას ხელშეკრულების დადებამდე განუმარტეს, რომ სარწყავი წყლის მისაღებად უნდა მიემართა შესაბამისი სახელმწიფო დაწესებულებისათვის. პალატა მიიჩნევს, რომ გარემოებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სარჩელის მოთხოვნას და რომლებიც გამოვლინდა გარიგების დადების შემდეგ, მარტივად გამოსარკვევი იყო მოსარჩელისათვის გარიგების დადებამდე, მით უმეტეს რომ მოსარჩელე აღჭურვილია შესაბამისი ცოდნითა და გამოცდილებით ამ

თვალსაზრისით. პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის, როგორც მოტყუებით დადებული გარიგების მოთხოვნისას, მოსარჩელე ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ ქართული ენის არცოდნასა და თარჯიმნის მიერ მისთვის გასაგებ ენაზე ხელშეკრულების თარგმნისას დაშვებულ შეცდომას, უპირველესად იმის გამო, რომ ხელშეკრულების წერილობით გაფორმებამდე მას ჰქონდა შესაძლებლობაც და ვალდებულებაც გამოერკვია მიწის ნაკვეთის ფუნქცია, ამასთან საქმის მასალებით არ დატურდება, რომ შეცდომა თარგმანში დაშვებულია განზრახ, მოსარჩელის მოტყუების მიზნით და ამის შესახებ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა ხელშეკრულების მხარეს - გამყიდველს (სამოქალაქო კოდექსის 83-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, ასევე ემყარება სადავო მიწის ნაკვეთებში (83----- და 83-----) გამავალ წითელი ხიდი-წალკა-იალასტანის მაგისტრალურ გაზსადენის შესახებ ცნობის მიუწოდებლობას.

პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა რელევანტური მტკიცებულებები გამყიდველის მიერ მილსადენთან დაკავშირებით ინფორმაციის ფლობასა და მყიდველის მოტყუების დასადასტურებლად.

საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებით (ს.ფ.106, ტომი 1) დგინდება რომ საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციამ მხოლოდ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ დაიწყო აპელანტებთან (მყიდველთანაც) სერვიტუტზე შეთანხმებისა და ხელშეკრულების დადების სამართლებრივი პროცედურები. მიწის ნაკვეთების გაყიდვამდე გამყიდველსა და საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას შორის სერვიტუტის ხელშეკრულების არსებობის ან წინასახელშეკრულებო ურთიერთობის ფაქტი არ დგინდება. პალატა განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთებზე გადის მილსადენი, რომელიც წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნაკლს შესაბამისად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 488-ე მუხლის დანაწესებისა, თუმცა მოსარჩელეს (მყიდველს) ასეთ შემთხვევაში შეუძლია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 490-495-ე მუხლით დადგენილი მატერიალურ-სამართლებრივი სანქციები გამოიყენოს გამყიდველის მიმართ, რასაც მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო არ განიხილავს. ამდენად, პალატას მიაჩნია რომ ვერ დგინდება მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის სსკ 81-ე მუხლის ქვეშ სუბსუმირებადი ფაქტობრივი გარემოებები გამყიდველის მხრიდან მყიდველის მოტყუების შესახებ.

ამრიგად, არ არსებობს სარჩელით სადავო ხელშეკრულებების, როგორც მოტყუებით დადებული გარიგების, ბათილად ცნობის საფუძველი.

8. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობიდან გამომდინარე მოსარჩელე მოითხოვს ზიანის ანაზღაურებას 20000 აშშ დოლარის ოდენობით (იხ. 01.12.2015წ. 11:17:53) საიდანაც 4684 ლარის არის გადახდილი მიწის

გადასახადი, ხოლო დანარჩენი მიუღებელი შემოსავალი, რასაც მოსარჩელე მიიღებდა მიწის ნაკვეთების გამოყენების შედეგად.

4684 ლარის მოთხოვნასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ მოთხოვნა მოსარჩელემ დააზუსტა 2015 წლის 12 ოქტომბრის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების შემდეგ (მანამდე მოსარჩელე მოითხოვდა 20000 აშშ დოლარის, როგორც მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებას), სარჩელის საფუძვლის შეცვლას არ დაეთანხმა მოპასუხე მხარე, ამიტომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის თანახმად, ეს მოთხოვნა არ შეიძლება განხილული იქნეს წინამდებარე დავის ფარგლებში.

რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, როგორც აღინიშნა, იგი გამომდინარეობს გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნიდან და გარიგების ბათილობის საფუძვლების არარსებობის გამო არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების (მეორადი მოთხოვნის) დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობები.

9. თავდაპირველი მოსარჩელის და პირველი აპელანტის შპს „SU“-ს სასარჩელო

მოთხოვნაა გარიგების ბათილობის გამო გადახდილი თანხის 25 000 აშშ დოლარის 1% გადახდა ყოველთვიურად 2013 წლის ივნისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მისი მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე და 981-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლი ისეთი შემთხვევაა, როდესაც უსაფუძვლო გამდიდრების მოვალე უფრო მკაცრ პასუხისმგებლობას ექვემდებარება, ვიდრე მხოლოდ მიღებულის დაბრუნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლი ითვალისწინებს იურიდიული პასუხისმგებლობის ე.წ. „საჯარიმო“ და უფლებააღდგენით (ამ შემთხვევაში საკომპენსაციო) ფუნქციას. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის უმთავრესი განსხვავება მდგომარეობს იმაში, რომ მისი რეალიზაციისას დაზარებულს უნდა აუნაზღაურდეს ის სარგებელი, რომელიც მიმღებმა ვერ მიიღო მეურნეობის არასათანადოდ გაძღოლის გამო და ამაში მიმღებს მიუძღვის ბრალი, მაგრამ განსხვავებული შემთხვევა გვაქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადებით გათვალისწინებულ ფულად ვალზე პროცენტის გადახდის ვალდებულების წარმოშობის დროს. კანონის ნორმა იმპერატიულად მოითხოვს, რომ ფულად ვალზე გადახდილ უნდა იქნეს პროცენტი. აღნიშნული იმპერატიულობა დაკავშირებულია ამ (ფულის)

ქონების თავისებურებებთან, რაც უნდა განვასხვავოთ სხვა ქონებრივი ურთიერთობების ობიექტებისაგან, კერძოდ, როდესაც ყურადღებას ვამახვილებთ ფულად საშუალებებზე (ფულზე) მხედველობაში უნდა მივიღოთ ამ ქონების უნიკალური თვისება, რაც ნიშნავს იმას, რომ ფულადი სახსრები როგორც საყოველთაო ეკვივალენტი შესაძლებელია გაცვლილ იქნეს ქონებრივი ურთიერთობების თითქმის ნებისმიერ ობიექტზე, რომლებიც ატარებენ სასყიდლიან ხასიოს ანუ ფულადი სახსრების საშუალებით შეიძლება დაიფაროს თითქმის ყველა ვალი. ზუსტად ამ ქონების უნიკალური თვისებიდან გამომდინარე, ივარაუდება, რომ ფულად საშუალებებს ყოველთვის შეუძლია მოუტანონ სარგებელი მის მესაკუთრეს. (შეად სუსგ საქმე ას-24-379-07) კონკრეტულ შემთხვევაში არ დადგინდა, რომ გარიგების ბათილობის გამო არ არსებობდა თანხის გადახდის ვალდებულება, ამდენად, პალატა თვლის, რომ პროცენტის დაკისრების ნაწილში არ არსებობს ყველა ის სამართლებრივი წინაპირობა, რომელიც აუცილებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 981-ე მუხლის მეორე ნაწილის გამოყენებისათვის.

10. პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს პირველი აპელანტის პოზიციას პირგასამტეხლოს დაკისრებასთან დაკავშირებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად. აპელანტი სასარჩელო მოთხოვნას აფუძნებს იმ გარემოებას რომ გამყიდველმა მას არ გადასცა ნაყიდი მიწის ნაკვეთები.

სასამართლო მიუთითებს რომ, საქმეზე წარმოდგენილი ხელშეკრულების მე-2 მუხლი ითვალისწინებს ვალდებულების დარღვევისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას, ამასთან, პალატა განმარტავს რომ საქმის მასალებით არ დგინდება გამყიდველის მხრიდან მყიდველისათვის მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელშეშლის გარემოებები, ისეთ ვითარებაში როდესაც მყიდველს თავისუფლად შეეძლო მასში შეღწევა და მისი დაუფლება. ამავდროულად ყურადსაღებია ის გარემოებაც რომ მყიდველს არ ჰქონდა ნასყიდობის საგნის საფასური გადახდილი, უფრო მეტიც მან წერილი მისწერა გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან 3 თვეში (სექტემბერში) და აცნობა, რომ მოტყუების გამო ითხოვს გადახდილი თანხის დაბრუნებას და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. (იხ. ს.ფ.118 ტომი 1.) აპელანტმა სხდომაზეც განმარტა რომ გამყიდველს უნდა აეღო მოსავალი და სექტემბერში უნდა გადაეცა ნასყიდობის საგანი. შესაბამისად პალატას მიაჩნია რომ, ისეთ ვითარებაში, როდესაც მყიდველს თავადაც არ ჰქონდა ნასყიდობის საგნის დაუფლების სურვილი და მისი უკან - გამყიდველისათვის დაბრუნება სურდა, არ არსებობდა მყიდველის მხრიდან ნასყიდობის საგნის გადაცემის ვალდებულების დარღვევა და პირგასამტეხლოს დაკისრების მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობები.

11. შპს “S.-----ს” სარჩელის მოთხოვნები:

1. შპს “S.-----ს” და შპს „SU-“ შორის 2013 წლის 29 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლა და ნასყიდობის

საგნის გამყიდველისათვის დაბრუნება;

2. შპს „SU“-ისათვის შპს „S.-----ს“ სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს 20000 აშშ დოლარის დაკისრება და 2013 წლის 12 სექტემბრიდან 2014 წლის 19 თებერვლამდე (160 დღე) ყოველდღიურად ნასყიდობის საფასურის 146 110 ლარის 0.1%-ის 146.11 ლარის - ჯამში 23 377.6 ლარის დაკისრება; (30.12.2015წ. სხდომის ოქმი 14:55)

შე-----ს სარჩელის მოთხოვნები:

- 1. შე-----სა და შპს „SU“- შორის 2013 წლის 29 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლა და ნასყიდობის საგნის გამყიდველისათვის დაბრუნება;**
- 2. შპს „SU“-ისათვის შე-----ს სასარგებლოდ 20000 აშშ დოლარის დაკისრება და 2013 წლის 12 სექტემბრიდან 2014 წლის 19 თებერვლამდე (160 დღე) ყოველდღიურად ნასყიდობის საფასურის 133400 ლარის 0.1%-ის 133.4 ლარის - ჯამში 21 344 ლარის დაკისრება; (30.12.2015წ. სხდომის ოქმი 14:55)**

29.06.2013წ. ხელშეკრულებებით დადგენილია მხარეთა შეთანხმება, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მყიდველი სრულად ვერ გადაუხდის ნასყიდობის ფასს გამყიდველს, მხარეები ვალდებული არიან პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით დაუბრუნონ ერთმანეთს მიღებული ქონება. გამყიდველი აბრუნებს ნასყიდობის ფასის მიღებულ ნაწილს, ხოლო მყიდველი - ნასყიდობის საგანს. დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „su-- საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. საქმის მასალების საფუძველზე სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, შპს „su---ის მიერ ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა მოთხოვნა ხელშეკრულებებზე უარის თქმის გამო პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე საფუძვლიანია და შპს S.-----ს და შე-----ს საკუთრებაში დაუბრუნდა უძრავი ქონება, ხოლო შპს „su---ს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხა 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოში დავის საგანია მხოლოდ ხელშეკრულებით დარღვევისა და ნასყიდობის საფასურის ვადაში გადაუხდელობისათვის გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს დაკისრებას. პალატას განმარტავს რომ მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის შესაბამისად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს 29.06.2013წ. ხელშეკრულების მე-2 პუნქტზე,

რომლითაც დადგენილია მხარეთა შეთანხმება ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესებზე. შეთანხმების თანახმად თუ ხელშეკრულება დაირღვეოდა ერთ-ერთი მხარის ბრალით, ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე მეორე მხარეს გადაუხდიდა ჯარიმას 20 000 აშშ დოლარის ოდენობით. იმ შემთხვევისათვის კი, თუ მყიდველი გამყიდველს სრულად ვერ გადაუხდიდა ხელშეკრულებით დადგენილ თანხას, მხარეთა მიერ გათვალისწინებული იქნა საურავი ნასყიდობის ძირითადი ფასის 0,30%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე თანხის სრულად დაფარვამდე“.

12. პალატა განმარტავს რომ, პირგასამტეხლო, რიგ შემთხვევაში, ვადის გადაცილების, რიგ შემთხვევაში კი, ვალდებულების შეუსრულებლობის უზრუნველყოფის საშუალებაა. შესაბამისად, პირგასამტეხლოს დაკისრების მიზნებისათვის, პირველ რიგში უნდა გაირკვეს, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თუ რა სახის შესრულებას უზრუნველყოფს იგი. დაუშვებელია საკანონმდებლო დანაწესის იგნორირება იმასთან დაკავშირებით, თუ რა მიზანს ემსახურება შეთანხმებული პირგასამტეხლო. განსახილველ შემთხვევაში პალატას მიაჩნია რომ პირგასამტეხლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნებისათვის დაწესდა. როგორც უკვე აღინიშნა გამყიდველის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლაზე დაკმაყოფილდა, ასეთ პირობებში, მითითებული ხელშეკრულებიდან გასვლის პირგასამტეხლოს დაკისრება მხარეთა შეთანხმებულ დანიშნულებას სცდება. (შეად. სუსგ ას-1042-982-2015; ას-1334-1372-2014) ამდენად პალატას მიაჩნია რომ არ არსებობს ხელშეკრულებიდან გასვლის პირგასამტეხლოს დაკისრების მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობები.

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

13 . საპროცესო ხარჯები

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

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ სააპროცესო ხარჯებთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ შპს „SU“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა შე-----სათვის 25 000 აშშ დოლარის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში. ამ ნაწილში მოპასუხემ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ცნო სარჩელი, შესაბამისად, მოპასუხე შე-----ს მოსარჩელის

სასარგებლოდ დაეკისრა მოთხოვნის ამ ნაწილის პროპორციულად გადასახდელი ბაჟის 1920 ლარის ნახევრის ანაზღაურება. პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის თანახმად მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ბიუჯეტიდან მოთხოვნათა ამ ნაწილისათვის განსაზღვრული (გადახდილი) სახელმწიფო ბაჟის 1920 ლარის ნახევარი, რომელიც შეადგენს 960 ლარს. ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, შე-----ს უნდა დაეკისროს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის (16%) პროპორციულად 2014 წლის 21 მაისის სააპელაციო საჩივარზე შპს „სანის“ მიერ გადახდილი 7000 ლარის 16%, რაც 1120 ლარს შეადგენს.

სარეზოლუციო ნაწილი
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დაადგინა:

1. შპს „SU“-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „S.-----ს“ და შე-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება;
4. შპს „SU“-ის დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან 2013 წლის 07 ოქტომბერს სს „საქართველოს ბანკის“ მეშვეობით #28 საგადახდო დავალებით მარინე წიკლაურის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 5000 ლარის ნაწილი 960 ლარის ოდენობით.
5. დაეკისროს შე-----ს შპს „SU“-ის სასარგებლოდ 1120 ლარის გადახდა;
6. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
7. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

ეკატერინე ცისკარიძე

მოსამართლეები:

დიანა ბერეკაშვილი

ვანო წიკლაური