

საქმე № 330210016001284832

საქმე №2ზ/2448-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

6 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ-----

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები: ლევან გვარამია, გელა ქირია

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტები - გ-----ი, ე-----ი, ც-----ი, გ-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე- გ-----ე

წარმომადგენელი - შ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ვალდებულების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი - მოსარჩელე გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----, ჩ-----, შ-----, საერთო ფართობი 90.28 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 59.24 კვ.მ., დამხმარე ფართი 31.04 კვ.მ.), სამეურნეო ფართი 31.39 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #0----- საჯარო რეესტრში 1----- წლის უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება (განცხადების რეგისტრაციის #8-----). უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თბილისი, ჩ-----, შ-----, საერთო ფართობი 90.28 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 59.24 კვ.მ., დამხმარე

ფართი 31.04 კვ.მ.), სამეურნეო ფართი 31.39 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #0-----
----- გამოთხოვილ იქნა გ-----ის, ე-----ის, ც-----ის და გ-----
-----ის უკანონო მფლობელობიდან და უძრავი ქონება ჩაბარდა გ-----
ეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 1----- წელს, გ-----ეს და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, გ-----ემ
გ-----ს გადახდის განვადებით 63 000 აშშ დოლარად მიჰყიდა უძრავი
ქონება მდებარე: (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 59.24 კვ.მ., დამხმარე
ფართი 31.04 კვ.მ.), სამეურნეო ფართი 31.39 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #0-----
-----. მხარეებმა ხელშეკრულებით დაადასტურეს, რომ ნასყიდობის საგნის
ღირებულების თანხის ნაწილი 10 000 აშშ დოლარი მყიდველმა გადაიხადა
ამ ხელშეკრულების ხელმოწერამდე, ხოლო გამყიდველს დარჩენილ თანხას
53 000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა ეტაპობრივად შემდეგი გრაფიკით:

1. ა-----
2. ა-----
3. არ-----
4. არ-----
5. ა-----

2.2. 1----- წლის ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეები შეთანხმდნენ,
რომ ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტით დათქმულ ვადებში, ნაკისრი
ვალდებულებების შეუსრულებლობის, ან ვადაგადაცილების შემთხვევაში
(თუ ეს ვადაგადაცილება გაგრძელდებოდა 10 კალენდარულ დღეზე მეტი),
გამყიდველი უფლებამოსილი იყო, მისი ერთპიროვნული განცხადების
საფუძველზე, მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის,
მოეხსნა შეზღუდვა უძრავ ქონებაზე, აღედგინა პირვანდელი მდგომარეობა
და დარეგისტრირებულიყო აღნიშნული უძრავი ქონების სრულუფლებიან
მესაკუთრედ. ამასთანავე, მყიდველის მიერ გადახდილი თანხა, მას უკან
აღარ დაუბრუნდებოდა და ჩაითვლებოდა გამყიდველისთვის მიყენებული
ზიანის ანაზღაურებად, ხოლო ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა
შეწყვეტილად.

2.3. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ მოპასუხე გ-----ი
თვისი ოჯახით (მეუღლე - ე-----ი, მამა - გ-----ი და მამიდა - ც-----
-----ი) 1----- წლის ხელშეკრულების საფუძველზე არსებულ
მომენტამდე ცხოვრობენ და სარგებლობენ უძრავი ქონებით, მდებარე:
თბილისი, ჩ-----, შ-----, საერთო ფართი 90.28 კვ.მ. (მათ
შორის საცხოვრებელი ფართი 59.24 კვ.მ., დამხმარე ფართი 31.04 კვ.მ.),
სამეურნეო ფართი 31.39 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #0-----.

2.4. მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა, რომ მოპასუხეები - გ-----ი, ე-----
-----ი, ც-----ი და გ-----ი 1----- წლის ხელშეკრულების

საფუძველზე მათ სარგებლობაში არსებული ფართის დატოვებაზე მოსარჩელე მხარის არაერთი მიმართვის მიუხედავად აცხადებენ უარს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების განხილვა-გამოკვლევისა და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ არ დასტურდება მოპასუხე მხარის მიერ, სადავო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საფასურის სრულად ან ნასყიდობის საგნის ღირებულების ფარგლებში ხელშეკრულებით დადასტურებული 10 000 აშშ დოლარის გარდა სხვა კონკრეტული ოდენობის თანხის გადახდის ფაქტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოპასუხეები მიუთითებენ, რომ სადავო ხელშეკრულების დადების შემდეგ ცხოვრობენ საცხოვრებელ ფართში, ამასთან, სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასურის დიდი ნაწილი გადახდილი აქვთ, თუმცა თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოპასუხე მხარეს წარმოდგენილი არ აქვს. უფრო მეტიც, მოპასუხე მხარე ვერ უთითებს თანხის კონკრეტულ ოდენობას, თუ რა მოცულობით იქნა ვალდებულია შესრულებული, კონკრეტულ ციფრს ან მის სავარაუდო ოდენობას მაინც.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარემ სახელშეკრულებო ვალდებულება შეასრულა ნაწილობრივ, 10 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც ხელშეკრულებაშია მითითებული და რასაც მოსარჩელე მხარეც ადასტურებს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. არსებული მოცემულობის გათვალისწინებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი რეგულირების მიზნებისთვის,

სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე და 188-ე მუხლებს, შესაბამისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნების ნაწილში, თავისი სამართლებრივი ბუნებით სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით რეგულირებული ხელშეკრულებიდან გასვლას წარმოადგენს. დადგენილია მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რის გამოც, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა უძრავი ქონების მფლობელობაში დაბრუნების და ვალდებულებისაგან გათავისუფლების თაობაზე საფუძვლიანად ჩათვალია და დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ გ-----მა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა გადაუხადა მოსარჩელეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის

ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან. იგივე დანაწესია ნასყიდობის ხელშეკრულების (გადახდის განვადებით) მარეგულირებელ ნორმებშიც (სამოქალაქო კოდექსის 477-504-ე მუხლები), რომლითაც ამ ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-მოვალეობანი სწორედ ამ მხარეებს - მყიდველსა და გამყიდველს გააჩნიათ.

1----- წელს, გ-----ეს და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, გ-----ემ გ-----ს გადახდის განვადებით 63 000 აშშ დოლარად მიჰყიდა უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი #0-----. მხარეებმა ხელშეკრულებით დაადასტურეს, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულების თანხის ნაწილი 10 000 აშშ დოლარი მყიდველმა გადაიხადა ამ ხელშეკრულების ხელმოწერამდე, ხოლო გამყიდველს დარჩენილ თანხას 53 000 აშშ დოლარს გადაუხდოდა ეტაპობრივად შემდეგი გრაფიკით: ა----- ა-----
----- არ----- არ-----
----- ა-----

წინამდებარე გადაწყვეტილებით მსჯელობის საგანს წარმოადგენს შესრულდა თუ არა გ-----ის მიერ 2--- წლის 1-----ის ხელშეკრულებით გ-----ისათვის თანხის გადახდის ვალდებულება, რასთან დაკავშირებითაც, სასამართლო მიუთითებს შემდეგს:

სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში.

ნასყიდობა გადახდის განვადებით ორმხრივი, კონსენსუალური და

სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. იგი დადებულად ითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც მხარეები მის ყველა არსებით პირობებზე შეთანხმდებიან კანონით გათვალისწინებული ფორმით. თუმცა, ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განასხვავებს თანხის გადახდის წესი, კერძოდ, მყიდველის მიერ შეთანხმებული საზღაურის განსაზღვრული პერიოდულობით გადახდა. ამავდროულად, მითითებული ნორმა უნდა განვასხვავოთ ისეთი სამართლებრივი ინსტიტუტისაგან, როგორიცაა პირობადებული საკუთრება. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები ამომწურავადაა დადგენილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, რომელიც ერთმანეთისაგან განასხვავებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის სამართლებრივ რეჟიმს. ამავ კოდექსის 186-197-ე მუხლებით განსაზღვრულია რა მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები, ეს წესები თანაბრად ვრცელდება ყველა მოძრავ ნივთზე. პირობადებული საკუთრებისას ნივთის გადაცემა შემძენისათვის ჯერ კიდევ არ ნიშნავს მასზე საკუთრების უფლების გადასვლას. ნივთის მიღებით მყიდველი იძენს მისი ფლობისა და სარგებლობის უფლებას, თუმცა ნივთის განკარგვის უფლებამოსილება მთლიანად გამყიდველს რჩება, რომელიც ჯერ კიდევ მესაკუთრეა, ვიდრე თანხის სრულად გადახდა არ მოხდება. პირობადებული საკუთრება – გამყიდველისთვის მესაკუთრის ტიტულის შენარჩუნება წარმოადგენს ვალდებულებითი ურთიერთობიდან წარმოშობილი გამყიდველის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, ანუ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლა დამოკიდებულია ვალდებულების შესრულების პირობაზე – ნასყიდობის საფასურის გადახდაზე. ამასთან, დასახელებული ნორმა (სკ-ის 188-ე მუხლი) აწესრიგებს მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის წესს. იგი სპეციალური ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმაა და არ შეიძლება გავრცელდეს უძრავ ნივთებთან დაკავშირებულ შეთანხმებებზე.

რაც შეეხება ნასყიდობას გადახდის განვადებით, იგი ვრცელდება, როგორც მოძრავ, ასევე უძრავ ნივთებზე. განსახილველ შემთხვევაში, გარიგება დადებულია საცხოვრებელ სახლზე, რის გამოც გამოყენებულ უნდა იქნეს ნასყიდობა გადახდის განვადებით ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები.

რაც შეეხება თანხის გადახდას, მოპასუხე უთითებს, რომ მის მიერ გადახდილია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას და განმარტავს, რომ თანხის გადახდის თაობაზე მხარის ახსნა-განმარტება საკმარისსა და სათანადო მტკიცებულებას არ წარმოადგენს. მხარეებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობის, კერძოდ, იმის მიუხედავად, თუ რის საფუძველზე წარმოიშვა აღნიშნული ურთიერთობა (მაგალითად, სესხი, ნასყიდობა და ა.შ) თანხის გადახდის მტკიცებასთან დაკავშირებით კანონმდებლის მიდგომა ერთიანი და ცალსახაა. თანხის გადახდის მტკიცებულების სათანადოობისა და განკუთვნიადობის საკითხი უნდა გადაწყდეს იმ ნებართვების თუ აკრძალვების მიხედვით, რაც გათვალისწინებულია მატერიალური ნორმით,

სახელდობრ, სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლით. დასახელებული მუხლი, რომელიც სისტემურად მოთავსებულია სამოქალაქო კოდექსის მეექვსე კარში (ვალდებულების შეწყვეტა შესრულებით) არეგულირებს ფულადი ვალდებულების შესრულების წესს. აღნიშნული მუხლის სამართლებრივი ანალიზით ირკვევა, რომ იგი მოვალისათვის დისპოზიციურ, ხოლო კრედიტორისათვის იმპერატიულ ხასიათს ატარებს, კერძოდ: დისპოზიციურობა გამოიხატება იმ ფაქტში, რომ მოვალე, როგორც გონივრულად და წინდახედულად მოაზროვნე სუბიექტი, რომელიც იმ შემთხვევაში თუ, მხარეები გადახდის წესზე არ შეთანხმებულან ფულადი ვალდებულების შესრულების ფორმად ნაღდ ანგარიშსწორებას აირჩევს, მას შეუძლია კრედიტორს შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი მოსთხოვოს, რა დროსაც, კრედიტორი ვალდებულია გასცეს დასახელებული დოკუმენტი. აღნიშნული დოკუმენტი საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის მიხედვით, 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. სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ხელშეკრულებაზე უარის თქმას, სამართლებრივ შედეგებს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, ხოლო წინაპირობებს 405-ე მუხლები. თუ ვერ ხერხდება კრედიტორის პირველადი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოვალის მიერ (ვალდებულების შესრულება), მის ადგილს მეორადი მოთხოვნა იკავებს.

ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტული უფლებებითა და მოვალეობებით და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი.

ხელშეკრულებიდან გასვლის დამახასიათებელი ნიშანი მხარეთა შორის ორმხრივი რესტიტუციის განხორციელებაა, რესტიტუცია კი, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას გულისხმობს, რა დროსაც მხარეთა მიერ ერთმანეთისათვის გადაცემული ქონების უკუქცევა ხდება. საგულისხმოა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა და პირვანდელი მდგომარეობის აღგენა ერთობლივი, განუყოფელი და მყისიერი ქმედებაა. **პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენამდე მსჯელობისას, უნდა დადგინდეს სახეზეა თუ არა ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები, რომელიც შემდეგნაირად გამოიყურება: ნამდვილი ორმხრივი ხელშეკრულების არსებობა; ხელშეკრულების დარღვევა (მნიშვნელოვანი დარღვევა); დამატებითი ვადის დაწესება (გაფრთხილება); ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვა.**

გ-----ს ნასყიდობის საფასური 20-----დე უნდა გადაეხადა. დასახელებული ფაქტი ცალსახად ადასტურებს მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევას. დროის მონაკვეთი, რაც გასულია ვალდებულების დარღვევიდან სარჩელის შემოტანამდე და ვალდებულების დარღვევის ხასიათი აძლევს სასამართლოს დასკვნის საფუძველს, რომ დამატებითი ვადის დაწესება არ არის აუცილებელი, ვინაიდან აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ მოჰყვება. **ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გ-----ესა და გ-----ს შორის ნასყიდობა გადახდის განვადების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა დასრულებულია.**

შესაბამისად, დგინდება, რომ გ-----ის, ე-----ის, ც-----ის და გ-----ის მფლობელობას, რომლის წინაპირობაც გ-----ისა და გ-----ეს შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა იყო, სადავო ქონებაზე მართლობიერი საფუძველი აღარ გააჩნია, რის გამოც, სახეზეა, სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, სახელდობრ: სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების

აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გ-----ის სარჩელი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, თბილისი, ჩ-----, შ-----, საერთო ფართი 90.28 კვ.მ. გამოთხოვილ უნდა იქნეს გ-----ის, ე-----ის, ც-----ისა და გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან და გ-----ეს უნდა დაუბრუნდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტებს უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა

1. გ-----ის, ე-----ის, ც-----ისა და გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი.

თავმჯდომარე

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ლევან გვარამია

გელა ქირია