



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები: ამირან ძაბუნძიძე, თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი

სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი - გ-- გ-----

წარმომადგენელი - გ----- ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ზ----- ე----

წარმომადგენელი - ფ----- ჭ-----, გ--- ც-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.05.2018 წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. გ-- გ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

2. მოსარჩელე გ-- გ----- მოპასუხე ზ----- ე----- სასარგებლოდ დაეკისრა 5000 ლარის გადახდა მოპასუხის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2008 წლის 05 სექტემბერს, გ- გ----- და ზ----- ე----- შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, გ- გ----- ზ----- ე----- მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე - თ-----
----- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ზ----- ე----- საკუთრებად.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხისთვის ნასყიდობის საგნის ღირებულების 1 000 000 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრებას. სარჩელის თანახმად, 2008 წლის 05 სექტემბერს, გ- გ----- და ზ----- ე----- შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ- გ----- ზ----- ე----- მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს, რაც მოპასუხის მიერ არ იქნა გადახდილი.

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 100 000 აშშ დოლარს, თუმცა ხელშეკრულებაში დაშვებული იქნა არითმეტიკული შეცდომა და ნასყიდობის საგნის ღირებულებად ნაცვლად 100 000 აშშ დოლარისა მითითებული იქნა 1 000 000 აშშ დოლარი.

სასამართლოს განმარტებით, ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დროს, როდესაც გამყიდველი ითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულებას, მან უნდა დაამტკიცოს ხელშეკრულების დადების ანუ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმების და შემძენისთვის ნასყიდობის საგნის გადაცემის ფაქტი, ხოლო მყიდველმა - გამყიდველისთვის შეთანხმებული ფასის ანაზღაურების ფაქტი. ნასყიდობის წერილობითი ხელშეკრულების არსებობისას მოქმედებს პრეზუმცია, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებაში გადმოცემულ არსებით პირობებზე. ამასთან, აღნიშნული პრეზუმცია შესაძლებელია გაქარწყლდეს, თუ წამოყენებულია დასაბუთებული შედავა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს, რასაც მოპასუხე არ ეთანხმება და განმარტავს, რომ ნასყიდობის საგნის ფასი შეადგენდა 100 000 აშშ დოლარს. ამდენად, მხარეთა შორის სადაოა ნასყიდობის საგნის ღირებულება.

სადაო გარემოებასთან დაკავშირებით მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე მოწმის სახით დაკითხული იქნა ასევე ზ----- მ----- მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, გარიგების

ღირებულება შეადგენს 1 000 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ზ----- მ----- კი განმარტა, რომ იგი გ-- გ----- კუთვნილ კომპანიაში მუშაობს 2011 წლიდან. აღნიშნულ კომპანიაში დასაქმებამდე იგი გ-- გ----- და ზ----- ე----- არ იცნობდა. მხარეთა შორის უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით არსებული დავის შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა 2013 წელს, მას შემდეგ, რაც ზ----- ე----- მას სთხოვა შუამავლობა გ-- გ----- მოლაპარაკებაში. მოწმემ მიუთითა, რომ მისთვის უცნობია ნასყიდობის საგნის ღირებულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების შესახებ. ერთ-ერთი შეხვედრისას ზ----- ე----- მას უთხრა, რომ გ-- გ----- მოსთხოვა უძრავი ქონების დაბრუნება, რაზეც უარი განაცხადა, რის შემდეგაც მხარეები შეთანხმდნენ რომ ზ----- ე--- გ-- გ----- გადაუხდიდა 450 000 აშშ დოლარს. მოწმემ ასევე მიუთითა, რომ ნასყიდობის ფასთან დაკავშირებით მას ინფორმაცია არ აქვს გ-- გ----- (იხ. 2018 წლის 26 აპრილის სასამართლოს სხდომის ოქმი). ამდენად, მოწმე უშუალოდ არ დასწრებია მხარეთა შორის ნასყიდობის ფასზე შეთანხმებას და მას არ აქვს ინფორმაცია მხარეთა შეთანხმების შესახებ.

რაც შეეხება 2008 წლის 05 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებას. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის არსებული განსაკუთრებული ნდობის გამო, იგი არ გაცნობია ხელშეკრულების ტექსტს და ისე მოაწერა ხელი. მისთვის არ იყო ცნობილი, რომ ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის ღირებულებად მითითებული იყო 1 000 000 აშშ დოლარი და არა 100 000 აშშ დოლარი, რაზეც მხარეები იყვნენ შეთანხმებული.

ხელშეკრულების, როგორც სადაო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულების შეფასებისას, სასამართლო ითვალისწინებს შემდეგ გარემოებებს: მხარეები არ უარყოფენ იმ გარემოებას, რომ გ-- გ----- და ზ----- - ე----- შორის არსებობდა ურთიერთნდობა, მხარეებს ერთმანეთთან აკავშირებდათ მეგობრული ურთიერთობა, ისინი ამაჯდროულად იყვნენ თანამშრომლები, კერძოდ, ზ----- ე--- იყო გ-- გ----- მიერ დაფუძნებული კომპანიის გენერალური დირექტორი.

სადაო გარემოების დადგენისას სასამართლო აფასებს ასევე მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს: 2017 წლის 14 ნოემბრის აუდიტის დასკვნას და 2008 წლის 07 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებას. აუდიტის დასკვნის თანახმად, თ----- 1 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №-----) საბაზრო ღირებულება ადგილმდებარეობის და კეთილმოწყობის გათვალისწინებით, 2008 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 105 750 ლარს (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 280-281). 2008 წლის 07 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ზ----- ე----- მესამე პირისგან 35 000 ლარად

შეიძინა თ----- მდებარე 1 501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №-----) (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 285). მოგვიანებით, განხორციელდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №----- (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 225). 2017 წლის 14 ნოემბრის დასკვნის თანახმად, თ----- 3 001 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №-----) საბაზრო ღირებულება, ადგილმდებარეობის და კეთილმოწყობის გათვალისწინებით, 2014 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 520 974 ლარს (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 280-281).

ამდენად, წარმოდგენილი დასკვნის თანახმად, ხელშეკრულების დადების დროისთვის ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულება იყო 1 000 000 აშშ დოლარზე გაცილებით ნაკლები და შეადგენდა დაახლოებით 105 750 ლარს. ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულების დადგენისას გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ იმავე პერიოდში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, იგივე ფართობის მიწის ნაკვეთი, ზ----- ე----- შეიძინა 35 000 ლარად. მოგვიანებით, მითითებული მიწის ნაკვეთები გაერთიანდა, მასზე აშენდა შენობა-ნაგებობა (რამაც დიდი ალბათობით გავლენა იქონია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაზე) და საბოლოოდ, 3 001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2014 წლის 20 ოქტომბერს გასხვისებული იქნა 460 000 აშშ დოლარად (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 227-228). აუდიტის დასკვნის თანახმად კი, 3001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენდა 520 974 ლარს.

აღსანიშნავია, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია.

სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხის შუამდგომლობის საფუძველზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა ი----- ზ----- და დ----- ჭ----- განმარტეს, რომ 2008 წელს მათ უშუალოდ გ-- გ----- ჰქონდათ ინფორმაცია, რომ იგი 1 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ყიდდა 100 000 აშშ დოლარად (იხ. 2018 წლის 26 აპრილის სასამართლოს სხდომის ოქმი).

ამდენად, მოპასუხის მიერ დავის განხილვისას წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე სასამართლო ასკვნის, რომ მხარეთა შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი რამდენჯერმე აღემატება იმ დროს არსებულ საბაზრო ღირებულებას. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელე მხარეს არ შემოუთავაზებია დამაჯერებელი, გონივრული და ლოგიკური ვერსია იმისა, თუ რატომ უნდა გამოეკლინა მოპასუხეს საბაზრო ღირებულებაზე რამდენჯერმე მეტ ფასად ნასყიდობის საგნის შეძენის ნება. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არსებობდა განსაკუთრებულ ნდობაზე დამყარებული ურთიერთობა, სასამართლოს ექმნება რწმენა, რომ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ფასი არ ასახავს

მხარეთა ნამდვილ შეთანხმებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხემ შეძლო იმ პრეზუმციის გაქარწყლება, რომ წერილობით ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ რეალურ ფასს. შესაბამისად, სასამართლოს აზრით, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის სათანადო რეალიზაცია და ვერ დაამტკიცა, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს.

2.3. მოპასუხემ ვერ დაამტკიცა, რომ მის მიერ გადახდილი იქნა ნასყიდობის საგნის ღირებულება 100 000 აშშ დოლარი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული იურიდიული შემადგენლობის შედეგად წარმოშობილ ურთიერთობათა დასადასტურებლად ამავე ნორმით გათვალისწინებულია შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც უდავოდ გულისხმობს წერილობითი სახის მტკიცებულებას. ამდენად, იმ შემთხვევაში, როდესაც საქმე ეხება ფულადი ვალდებულების შესრულებას, რომლის განხორციელების შემდეგაც წყდება ვალდებულებითი ურთიერთობა, სადავოობისას ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად წარმოდგენილი უნდა იქნეს მტკიცებულებები, რომლებიც პირდაპირ მიუთითებენ თანხის გადახდის ფაქტზე, მაგალითად როგორცაა თანხის მიმღების ხელწერილი, თანხის გადარიცხვის ამსახველი დოკუმენტი და სხვა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 431-ე მუხლის მიხედვით, თუ მოთხოვნის შესახებ გაცემულია სავალო საბუთი, მაშინ მოვალეს, შესრულების შესახებ დოკუმენტთან ერთად, შეუძლია მოითხოვოს ამ საბუთის დაბრუნება ან მისი გაუქმება. თუ კრედიტორს არ შეუძლია ამ საბუთის დაბრუნება, მოვალეს უფლება აქვს მოითხოვოს ოფიციალურად დამოწმებული ცნობა იმის თაობაზე, რომ ვალდებულება შეწყვეტილია.

კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შესძლოს ვალდებულების შესრულების ან კრედიტორის მიერ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთმითითებული გარემოების დადასტურებას. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს არ წარმოდგენია ისეთი სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულების ფაქტზე. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებას, როგორც ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ მტკიცებულებას, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხოლოდ მოწმეთა ჩვენება არ წარმოადგენს ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ასკვნის, რომ მოპასუხემ შესაბამისი მტკიცებულებებით ვერ დაამტკიცა, რომ მის მიერ ანაზღაურებული

იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება.

2.4. მოსარჩელის მოთხოვნა, ნასყიდობის საგნის ღირებულების დავალიანების დაკისრების თაობაზე, ხანდაზმულია.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხისთვის ნასყიდობის საგნის ღირებულების დავალიანების და მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში მიუთითებს შემდეგს - „სასარჩელო მოთხოვნა დავალების ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს და იგი არ არის მიმართული ამ ხელშეკრულების ფარგლებში დადებული გარიგების ბათილად ცნობისაკენ, რომლითაც განიკარგა უძრავი ნივთი, პალატის მოსაზრებით, სახელშეკრულებო მოთხოვნებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა უნდა იქნას გამოყენებული" (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 02 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1264-1204-2014).

მოცემულ შემთხვევაშიც, მართალია დავა გამომდინარეობს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან, თუმცა სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანაზღაურებას და არა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. შესაბამისად, ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნაზე უნდა გავრცელდეს სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა - სამი წელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის განმავლობაში პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ პირი კარგავს უფლების იძულებითი განხორციელების შესაძლებლობას. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა იმ დღიდან, როცა პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო თავისი უფლების დარღვევის

შესახებ.

მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხეს ნასყიდობის საგნის ღირებულება უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამი წლის ვადაში - 2011 წლის 05 სექტემბრის ჩათვლით. შესაბამისად, გ-- გ----- მოთხოვნის უფლება ზ----- ე----- მიმართ წარმოეშვა 2011 წლის 06 სექტემბრიდან. სახელშეკრულებო ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის ათვლაც დაიწყო აღნიშნული თარიღიდან და დასრულდა 2014 წლის 06 სექტემბერს.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-- გ----- 2014 წლის 06 სექტემბრის ჩათვლით სასამართლოში სარჩელი არ წარუდგენია. მოსარჩელის მიერ სასამართლოში სარჩელი აღძრული იქნა მხოლოდ 2017 წლის 04 სექტემბერს. გ-- გ----- მოთხოვნა ხანდაზმულია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით :

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2008 წლის 05 სექტემბერს, გ-- გ----- და ზ----- ე----- შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-- გ----- ზ----- ე----- მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - თ----- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №----- უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ზ----- ე----- საკუთრებად. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ შეძლო იმ პრეზუმციის გაქარწყლება, რომ წერილობით ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ რეალურ ფასს. შესაბამისად, სასამართლოს აზრით, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს. ვინაიდან მოსარჩელე მხარეს ნასყიდობის საგნის ნამდვილ ფასთან დაკავშირებით მითითება და მტკიცება არ განუხორციელება, სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადაწყვეტის მიზნით ფასის განსაზღვრა უნდა მოხდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 325-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 325-ე მუხლის პირველი ნაწილის

მიხედვით, თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მხარე პირობებს არ მიიჩნევს სამართლიანად, ან მათი განსაზღვრა ჭიანჭურდება, გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო.

სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ვალდებულება, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლება-მოვალეობანი (მე-8 მუხლი) ყველაზე მეტად სამართლიანობისა და თანასწორობის ერთიან პრინციპში რეალიზდება. სახელშეკრულებო სამართლიანობა სახელშეკრულებო თავისუფლების ერთგვარი შეზღუდვაა და გულისხმობს შესრულების ექვივალენტურობას, თუმცა ეს არ შეიძლება წარმოვიდგინოთ შესრულების ღირებულებათა იდენტურობად. სახელშეკრულებო სამართლიანობა გულისხმობს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შესრულებასა და ანაზღაურებას შორის არ უნდა იყოს აშკარა შეუსაბამობა, ხელშეკრულების მხარემ არ უნდა გამოიყენოს საბაზრო ძალაუფლება და მეორე მხარის მძიმე მდგომარეობა თუ გამოუცდელობა, არამედ მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული განსხვავებული ინტერესებიც.

მოცემულ შემთხვევაში, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თ-----
----- მდებარე 1 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ნასყიდობის სამართლიანი ფასის განსაზღვრისას ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

მოპასუხე მხარის მიერ ნასყიდობის საგნის საბაზრო ფასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი იქნა აუდიტის დასკვნა, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულება. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოპასუხე მხარეს ნასყიდობის საგნის საბაზრო ფასთან დაკავშირებით საწინააღმდეგო მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. აუდიტის დასკვნის მიხედვით, ხელშეკრულების დადების დროისთვის ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა დაახლოებით 105 750 ლარს. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, იმავე პერიოდში ნასყიდობის საგნის მომიჯნავედ იგივე ფართობის მიწის ნაკვეთი ზ----- ე----- შეიძინა 35 000 ლარად.

ამდენად, ნასყიდობის საგნის სავარაუდო საბაზრო ღირებულებასა და ხელშეკრულებაში მითითებულ ფასს შორის არსებობს აშკარა შეუსაბამობა. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ ვალდებულების პირობათა განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხე მხარის განმარტებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 100 000 აშშ დოლარს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოპასუხე მხარემ გააქარწყლა ფასთან დაკავშირებით ხელშეკრულებაში მოცემული პირობა, სხვა გონივრულ ფასსზე მითითება კი

მოსარჩელეს არ გაუკეთებია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად სასამართლო თვლის, რომ ნასყიდობის საგნის სამართლიანი ფასი უნდა განისაზღვროს 100 000 აშშ დოლარით.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ზ----- ე----- ნასყიდობის საგნის ღირებულება არ გადაუხდია. შესაბამისად, ზ----- ე----- გ-- გ----- მიმართ გააჩნია ფულადი ვალდებულება.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოპასუხემ წარმოადგინა მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი და მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზულობაზე. კერძოდ, მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის საგნის ღირებულების დავალიანების გადახდის და ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე ხანდაზმულია, ვინაიდან გასულია სახელშეკრულებო ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა. მოსარჩელემ კი სარჩელით სასამართლოს მიმართა ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ამავე კოდექსის 145-ე მუხლის მიხედვით, მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებისთვისაც მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით. კერძოდ, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელი ნასყიდობის საგნის ღირებულების დავალიანების დაკისრების თაობაზე აღძრულია მოთხოვნის წარმოშობიდან (ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყებიდან) სამი წლის გასვლის შემდეგ. მოსარჩელის მოთხოვნაზე ვრცელდება სახელშეკრულებო ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა. აღნიშნული გარემოება კი, მოპასუხეს უფლებას აძლევს უარი განაცხადოს ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდაზე, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლისა. ვინაიდან მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გასულია, ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება ასევე დამატებითი მოთხოვნაზე - მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 145-ე მუხლისა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-- გ----- სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, გარემოებას მასზედ, რომ ნასყიდობის საფასური შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს, ადასტურებს მხარეთა მიერ ორმხრივად ხელმოწერილი ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება შედგენილია ნახევარ გვერდზე და შედგება მხოლოდ ექვსი პუნქტისგან და შეუძლებელია ადამიანმა ხელშეკრულებას ხელი ისე მოაწეროს, რომ თვალში არ მოხვდეს ნასყიდობის საფასური - 1 000 000 აშშ დოლარი. მით უფრო, რომ ზ----- ე---- წარმოადგენს იურისტს, რომელსაც გააჩნია დოკუმენტებთან მუშაობის მრავალწლიანი გამოცდილება. მოწმე ზ----- მ----- ჩვენებით, მისთვის ზ----- ე---- არაერთხელ უთქვამს, რომ ნასყიდობის საფასური შეადგენდა 450 000 აშშ დოლარს და არა 100 000 აშშ დოლარს, როგორც მიუთითებს მოსარჩელე.

არ არსებობს არავითარი წერილობითი ან ელექტრონული მიმოწერა, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის პოზიციას მასზედ, რომ ნივთის ღირებულება შეადგენდა 100 000 აშშ დოლარს; იმ პირობებში, როდესაც გ-- გ----- შეძენილი მიწის ნაკვეთი მომდევნო წლებში ჯერ 435 000 აშშ დოლარად, ხოლო შემდეგ 250 000 აშშ დოლარად გასხვისდა, ცალსახად შეიძლება ითქვას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ მოპასუხემ შეძლო მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

3.2. აპელანტის მითითებით, უსწორია სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ სასარჩელო მოთხოვნაზე უნდა გავრცელდეს 3 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. განსახილველ შემთხვევაში დავა შეეხება უძრავ ნივთთან დაკავშირებულ სახელშეკრულებო მოთხოვნას - ნივთის ღირებულების ანაზღაურებას, შესაბამისად, მოთხოვნაზე ვრცელდება ექვსწლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. 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. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. 05.09.2008წ. გ-- გ----- (შემდგომში „მოსარჩელე“) და ზ----- ე---- (შემდგომში „მოპასუხე“) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გ-- გ----- ზ----- ე---- მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე - თ----- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ზ----- ე---- საკუთრებად (ტ.1, ს.ფ. 17-18).

მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, გარიგების ღირებულება შეადგენს 1 000 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. მხარეთა შორის სადავოა ნასყიდობის საგნის ღირებულება. მოსარჩელე ითხოვს ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანაზღაურებას 1 000 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რასაც არ ეთანხმება მოპასუხე და მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ფასი შეადგენდა არა 1 000 000 აშშ დოლარს, არამედ 100 000 აშშ დოლარს და ხელშეკრულებაში დაშვებული იქნა არითმეტიკული შეცდომა. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის არსებული განსაკუთრებული ნდობის გამო, იგი არ გაცნობია ხელშეკრულების ტექსტს და ისე მოაწერა ხელი. მისთვის არ იყო ცნობილი, რომ ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის ღირებულებად მითითებული იყო 1 000 000 აშშ დოლარი და არა 100 000 აშშ დოლარი, რაზეც მხარეები იყვნენ შეთანხმებული.

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 დასაბუთებლად 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავოდაა დადგენილი და მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ გ-- გ----- და ზ----- ე---- შორის არსებობდა ურთიერთნდობა, მხარეებს ერთმანეთთან აკავშირებდათ მეგობრული ურთიერთობა, ზ----- ე---- იყო გ-- გ----- მიერ დაფუძნებული კომპანიის გენერალური დირექტორი.

მოპასუხის მიერ სადავოდ გამხდარი გარემოების დადგენის მიზნით მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა 2017 წლის 14 ნოემბრის აუდიტის დასკვნა და 2008 წლის 07 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება. აუდიტის დასკვნის თანახმად, თ----- 1 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №-----) საბაზრო ღირებულება ადგილმდებარეობის და კეთილმოწყობის გათვალისწინებით, 2008 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 105 750 ლარს (ტ. 1, ს.ფ. 280-281). 2008 წლის 07 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ზ----- ე---- მესამე პირისგან 35 000 ლარად შეიძინა თ----- მდებარე 1 501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №-----) (ტ. 1, ს.ფ. 285). მოგვიანებით, განხორციელდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №----- (ტ. 1, ს.ფ. 225). 2017 წლის 14 ნოემბრის დასკვნის თანახმად, თ----- 3 001 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №-----) საბაზრო ღირებულება, ადგილმდებარეობის და კეთილმოწყობის გათვალისწინებით, 2014 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 520 974 ლარს (ტ.1,ს.ფ. 280-281). ამდენად, წარმოდგენილი დასკვნის თანახმად, ხელშეკრულების დადების დროისთვის ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულება იყო 1 000 000 აშშ დოლარზე გაცილებით ნაკლები და შეადგენდა დაახლოებით 105 750 ლარს. ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულების დადგენისას გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ იმავე პერიოდში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, იგივე ფართობის მიწის ნაკვეთი, ზ----- ე---- შეიძინა 35 000 ლარად. მოგვიანებით, მითითებული მიწის ნაკვეთები გაერთიანდა, მასზე აშენდა შენობა-ნაგებობა და საბოლოოდ, 3 001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 2014 წლის 20 ოქტომბერს გასხვისებული იქნა 460 000 აშშ დოლარად (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 227-228). აუდიტის დასკვნის თანახმად კი, 3001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენდა 520 974 ლარს (ტ.1, ს.ფ. 280,281). მოპასუხის შუამდგომლობის საფუძველზე მოწმედ დაკითხულმა ი---- ზ----- და დ---- ჭ----- განმარტეს, რომ 2008 წელს მათ უშუალოდ გ-- გ----- ჰქონდათ ინფორმაცია, რომ იგი 1 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ყიდდა 100 000 აშშ დოლარად (იხ.: 2018 წლის 26 აპრილის

სასამართლოს სხდომის ოქმი). მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია.

ამდენად, პალატა იზიარებს გასაჩვრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ დასკვნას მასზედ, რომ მხარეთა შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი რამდენჯერმე აღემატება იმ დროს არსებულ საბაზრო ღირებულებას. გასაზიარებელი ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ მოსარჩელე მხარეს არ შემოუთავაზებია ლოგიკური ახსნა, თუ რატომ უნდა გამოეკლინა მოპასუხეს საბაზრო ღირებულებაზე რამდენჯერმე მეტ ფასად ნასყიდობის საგნის შეძენის ნება. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არსებობდა განსაკუთრებულ ნდობაზე დამყარებული ურთიერთობა, სასამართლოს ექმნება რწმენა, რომ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ფასი არ ასახავს მხარეთა ნამდვილ შეთანხმებას. როგორც გასაჩვრებულ გადაწყვეტილებაშიც მართებულად იქნა აღნშნული, მოპასუხემ შეძლო იმ პრეზუმციის გაქარწყლება, რომ წერილობით ხელშეკრულებაში მითითებული ფასი წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ რეალურ ფასს. შესაბამისად, სასამართლოს აზრით, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1 000 000 აშშ დოლარს. ვინაიდან მოსარჩელე მხარეს ნასყიდობის საგნის ნამდვილ ფასთან დაკავშირებით მითითება და მტკიცება არ განუხორციელება, სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადაწყვეტის მიზნით ფასის განსაზღვრა უნდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 325-ე მუხლის პირველი ნაწილით განმტკიცებული სამართლიანობის პრინციპის საფუძველზე. კერძოდ, თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ნასყიდობის საგნის ფასი უნდა განისაზღვროს 100 000 აშშ დოლარით.

4.3. საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის მოპასუხის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების, 100 000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლი ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს. ზემოაღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილით კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი,

თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. მას არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შესძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას.

ამდენად, თანხის გადახდის დამადასტურებელი გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოვალეს (მყიდველს) (წინამდებარე დავაში მოპასუხე მხარეს), შესაბამისი მტკიცებულება კი სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის საფუძველზე შეიძლება იყოს თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს არ წარმოდგენია ისეთი სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულების ფაქტზე. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებას, როგორც ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ მტკიცებულებას, მხოლოდ მოწმეთა ჩვენება არ წარმოადგენს ფულადი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებას. ამდენად, საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის მოპასუხის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების 100 000 აშშ დოლარის ოდენობით გადახდის ფაქტი.

4.4. სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი განუხორციელებელია. ანუ ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს. ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის

მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლით სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით დადგენილი წესით, სახელშეკრულებო მოთხოვნების სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა გამოიყენება ყველა სახელშეკრულებო მოთხოვნებისათვის, თუ კანონით სპეციალური ვადა არ არის გათვალისწინებული. ამასთან, ამავე ნორმით გათვალისწინებულია გამონაკლისი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისთვის, რომელიც ხანდაზმულობის ვადას განსაზღვრავს ექვსი წლით და იგი გამოიყენება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დადგენის, უფლების გადაცემისა ან გაუქმების მოთხოვნებისთვის. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას მასზედ, რომ მართალია დავა გამომდინარეობს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან, თუმცა სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანაზღაურებას და არა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და შესაბამისად, ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნაზე უნდა გავრცელდეს სახელშეკრულებო მოთხოვნის სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხეს ნასყიდობის საგნის ღირებულება უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამი წლის ვადაში - 2011 წლის 05 სექტემბრის ჩათვლით. შესაბამისად, მოსარჩელეს მოთხოვნის უფლება მოპასუხის მიმართ წარმოეშვა 2011 წლის 06 სექტემბრიდან და დასრულდა 2014 წლის 06 სექტემბერს.

სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე მიუთითებს მოპასუხე მხარე. სარჩელი აღძრულია ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის გასვლის შემდგომ, მხოლოდ 04.09.2017წ..და ამდენად, არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

6.2. აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი შუამდგომლობს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილია იურიდიული მომსახურების გაწევის თაობაზე ხელშეკრულება (ტ. 2) .

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მითითებული ნორმა განსაზღვრავს მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების იმ ოდენობის მაქსიმუმს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარეს. ამ მაქსიმუმის ფარგლებში სასამართლოს შეუძლია, თავისი შეხედულებით, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა, რომელიც მეორე მხარეს უნდა დაეკისროს. ასეთი წესი ქმნის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის ხელოვნურად გაზრდის დაბრკოლებას, რაც იცავს იმ მხარის ინტერესებს, რომელსაც ამ ხარჯის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საქმის მოცულობა, მისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი სირთულე და სხვა ისეთი გარემოებები, რომლებიც განაპირობებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის გონივრულ ფარგლებს.

პალატას მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის ფარგლებში, აპელანტს უნდა დაეკისროს ადვოკატის მომსახურების ხარჯის ნაწილის ანაზღაურება 1000 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-- გ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.05.2018წ. გადაწყვეტილება;

3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. გ-- გ----- ზ----- ე----- სასარგებლოდ დაეკისროს იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის ანაზღაურება 1 000 ლარის ოდენობით;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 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.

მოსამართლეები

ოთარ

სიჭინავა

ამირან ძაბუნაძე

თეა სოხაშვილი -ნიკოლაიშვილი