



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა:

ანა გოგიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები: ხათუნა არევაძე, მერაბ გაბინაშვილი

სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაძე

აპელანტი - შ---ა ჭ-----ი;

წარმომადგენელი - მ--- მ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - რ----- ს-----ე;

წარმომადგენელი - ვ-----ე;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

დავის საგანი - უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის უკან დაბრუნება (ძირითადი სარჩელი), მიუღებელი შემოსავლის დაკისრება (შეგებებული სარჩელი).

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

შ---ა ჭ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: რ----- ს-----ეს შ---ა ჭ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2000 აშშ დოლარის გადახდა. რ----- ს-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: შ---ა ჭ-----ს რ----- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 36000 ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებულ ნაწილში

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2012 წლის 21 დეკემბრის ვალის აღიარების ხელწერილით შ---ა ჭ-----მა (სხვა მოვალეებთან ერთად) აღიარა მოპასუხე რ----- ს-----ის მიმართ 80 938 აშშ დოლარის ოდენობის დავალიანების არსებობა, რომელიც მას უნდა გადაეხადა 2013 წლის 01 თებერვლამდე და რომლის გადახდაც ვერ შეძლო.

2.2. 2013 წლის 25 მარტს, შ---ა ჭ-----სა და რ----- ს-----ეს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა თ-----ი, ე-----ის ქუჩა №--ში მდებარე ბინა №--. უძრავი ქონების გამოსყიდვის მაქსიმალურ ვადად განისაზღვრა 2014 წლის 31 მარტი, ხოლო უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 82 556,76 აშშ დოლარით, ამასთან, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამოსყიდვის უფლების რეალიზაციის შემთხვევაში, გამოსასყიდი ფასი განისაზღვრებოდა 115 000 აშშ დოლარის მოცულობით. 2014 წლის 21 ივნისს მხარეთა მიერ ცვლილება იქნა შეტანილი ზემოხსენებულ ხელშეკრულებაში და ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე, ხოლო თანხის ოდენობა გაიზარდა 125000 აშშ დოლარამდე და ამავე ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით გაიწერა, რომ გადახდის წესის დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა ვადამდე ადრე შეწყვეტილად, ხოლო გადახდილი თანხები დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა. ხელშეკრულების გაფორმებისას შ---ა ჭ-----მა რ----- ს-----ეს გადაუხადა 35000 აშშ დოლარი და დარჩენილი 90000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად, 2014 წლის 31 ივლისამდე - 40000 აშშ დოლარი, 2014 წლის 30 სექტემბრამდე - 40000 აშშ დოლარი და 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე - 10000 აშშ დოლარი.

2.3. ხელშეკრულების ხელმოწერისას მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა 35000 აშშ დოლარი, ხოლო 2014 წლის 30 სექტემბერს კიდევ 2000 აშშ დოლარი, თუმცა დადგენილ ვადაში შ---ა ჭ-----ის მიერ მაინც ვერ მოხერხდა უძრავი ქონების გამოსყიდვა, რის გამოც, მხარეთა შეთანხმებით, რ----- ს-----ეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება გადაეცა 2012 წლის 21 დეკემბრის ვალის აღიარების ხელწერილში მითითებული ვალდებულების შეწყვეტის სანაცვლოდ.

2.4. შ---ა ჭ-----მა სასამართლოში სარჩელი აღძრა 2013 წლის 25 მარტის

ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომელზეც მოპასუხის მიერ აღძრულ იქნა შეგებებული სარჩელი შ---ა ჭ-----ის გამოსახლების მოთხოვნით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით შ---ა ჭ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო რ---ს-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის გამოსახლების მოთხოვნით დაწყებული სააღსრულებო პროცესის შეჩერების მიზნით, შ---ა ჭ-----ის მიერ გამოსყიდულ იქნა სადავო ქნება 2016 წლის 04 აგვისტოს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე შ---ა ჭ-----ის პოზიცია 2014 წლის 21 ივნისის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის კაბალურობასა და კანონსაწინააღმდეგობასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ისეთი შინაარსის ეკონომიკური ურთიერთობებისათვის, როგორიც ნასყიდობის ხელშეკრულებაა (თუნდაც გამოსყიდვის უფლებით), გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ხელშეკრულების საგანსა და ფასს. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება და გამოსყიდვის ფასი ფაქტობრივად არ განსხვავდება ერთმანეთისგან, მეტიც - აღნიშნული საერთოდ არ წარმოადგენს სადავო გარემოებას, მოსარჩელე აპელირებს მხოლოდ კონკრეტული ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის დანაწესზე, რომლითაც დადგენილია, რომ, გადახდის წესის დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა ვადამდე ადრე შეწყვეტილად, ხოლო გადახდილი თანხები დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა. შესაბამისად, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის სადავო გარემოება ხელშეკრულების საგანთან და ფასთან მიმართებით, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას კონკრეტული პუნქტი შეაფასოს კაბალურ ან/და კანონსაწინააღმდეგო შინაარსის მატარებელ დებულებად და თვლის, რომ კონკრეტული პუნქტი განისაზღვრა მხარეთა მიერ ნების ავტონომიის პრინციპის განხორციელების გზით, მათ შორის კონკრეტული შეთანხმების მიღწევის შედეგად. ამასთან, სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მოსაზრებასაც იმის თაობაზე, რომ ხსენებული პუნქტი ხელშეკრულებაში ჩაიდო მხარეთა ორმხრივი ნებით და წარმოადგენდა მოპასუხის ერთგვარ გარანტიასა და დაზღვევას მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულების კვლავ დარღვევის შედეგად წარმოშობილ ზიანთან მიმართებით.

ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2014 წლის 21 ივნისის გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტი არ წარმოადგენს კაბალურ და კანონსაწინააღმდეგო პირობას და იგი არის მხარეთა

ნების ავტონომიის პრინციპის შესაბამისი.

2.6. 2014 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა ეხებოდა მხოლოდ ხელშეკრულების გაფორმებისას გადახდილ 35 000 აშშ დოლარს.

2.7. 2014 წლის 01 აგვისტოდან 2016 წლის 04 აგვისტომდე პერიოდისათვის ქალაქ თ-----ი, მ-----ის ქ-----ში მდებარე ბ-----ის ყოველთვიური ქირის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 1500 ლარს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ შ---ა ჭ-----ის მიერ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლ. სამხარაულის სახ. სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2-----ის დასკვნის მიხედვით, სადავო პერიოდში უძრავი ქონების ყოველთვიური ქირის ღირებულება შეადგენდა 1500 ლარს, ხოლო რ----- ს-----ის მიერ შეგებებულ სარჩელოზე დართულია შპს „ი-----ის“ მიერ მომზადებული 2-----ის დასკვნა, რომლის თანახმადაც ქირის ღირებულება განსაზღვრულია თვეში 1600 აშშ დოლარის ოდენობით. შესაბამისად, სახეზე გვაქვს ორი სხვადასხვა გარემოება, რომელიც საჭიროებს სასამართლოს მხრიდან შეფასებას.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებებს, თუ რამდენად დასაბუთებულია წარმოდგენილი დასკვნები. შპს "ი-----ის" დასკვნის თანახმად, ექსპერტს არ უწარმოებია შესაფასებელი ობიექტის დათვალიერება, ამასთან მისი განმარტებით, მან შეფასება განახორციელა დამკვეთის მიერ წარდგენილი ფოტოსურათების შესაბამისად, თუმცა სასამართლოსათვის უცნობია თუ რომელი ფოტოსურათები იქნა წარდგენილი. საეჭვოა ასევე, ექსპერტის აღნიშვნა "კარგად გარემონტებული", რაც გაურკვეველი და ბუნდოვანია. შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს შ---ა ჭ-----ის მიერ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლ. სამხარაულის სახ. სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2-----ის დასკვნით და დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თ-----ი, მ-----ის ქ. N--ში მდებარე ბინა 1--ის ქირის ოდენობა უნდა განისაზღვროს თვეში 1500 ლარით.

2.8. შ---ა ჭ-----ი უკანონოდ ფლობდა ქალაქ თ-----ი, მ-----ის ქ. N--ში მდებარე ბინა 1--ს 2014 წლის 01 აგვისტოდან 2016 წლის 04 აგვისტომდე პერიოდში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. სასამართლოს მიერ დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 2013 წლის 25 მარტს, შ---ა ჭ-----სა და რ----- ს-----ეს შორის გაფორმდა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა თ-----ი, ე-----ის ქუჩა №--ში მდებარე ბინა №--. უძრავი ქონების გამოსყიდვის მაქსიმალურ ვადად განისაზღვრა 2014 წლის 31 მარტი,

ხოლო უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 82 556,76 აშშ დოლარით, ამასთან, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამოსყიდვის უფლების რეალიზაციის შემთხვევაში, გამოსასყიდი ფასი განისაზღვრებოდა 115 000 აშშ დოლარის მოცულობით. 2014 წლის 21 ივნისს მხარეთა მიერ ცვლილება იქნა შეტანილი ზემოხსენებულ ხელშეკრულებაში და ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე, ხოლო თანხის ოდენობა გაიზარდა 125000 აშშ დოლარამდე და ამავე ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით გაიწერა, რომ გადახდის წესის დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა ვადამდე ადრე შეწყვეტილად, ხოლო გადახდილი თანხები დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა. ხელშეკრულების გაფორმებისას შ---ა ჭ-----მა რ----- ს-----ეს გადაუხადა 35000 აშშ დოლარი და დარჩენილი 90000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად, 2014 წლის 31 ივლისამდე - 40000 აშშ დოლარი, 2014 წლის 30 სექტემბრამდე - 40000 აშშ დოლარი და 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე - 10000 აშშ დოლარი. დადგენილია ისიც, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერისას მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა 35000 აშშ დოლარი, ხოლო 2014 წლის 30 სექტემბერს კიდევ 2000 აშშ დოლარი, თუმცა დადგენილ ვადაში შ---ა ჭ-----ის მიერ მაინც ვერ მოხერხდა უძრავი ქონების გამოსყიდვა, რის გამოც მხარეთა შეთანხმებით, რ----- ს-----ეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება გადაეცა 2012 წლის 21 დეკემბრის ვალის აღიარების ხელწერილში მითითებული ვალდებულების შეწყვეტის სანაცვლოდ. ამავდროულად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა არ წარმოადგენს კაბალურ და კანონსაწინააღმდეგო დებულებას და იგი არის მხარეთა ნების ავტონომიის პრინციპის შესაბამისი. სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად დაადგინა ასევე, რომ ხსენებული პუნქტი ხელშეკრულებაში ჩაიდო მხარეთა ორმხრივი ნებით და წარმოადგენდა მოპასუხის ერთგვარ გარანტიასა და დაზღვევას მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულების კვლავ დარღვევის შედეგად წარმოშობილ ზიანთან მიმართებით და 2014 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა ეხებოდა მხოლოდ ხელშეკრულების გაფორმებისას გადახდილ 35000 აშშ დოლარს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერისას მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა 35000 აშშ დოლარი, ხოლო 2014 წლის 30 სექტემბერს კიდევ 2000 აშშ დოლარი, ჯამში - 37000 აშშ დოლარი, რომლის უსაფუძლო გამდიდრების გამო უკან დაბრუნებასაც მოითხოვს იგი, თუმცა სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად დაადგინა ისიც, რომ 2014 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტი ხელშეკრულებაში ჩაიდო მხარეთა ორმხრივი ნებით და წარმოადგენდა მოპასუხის ერთგვარ გარანტიასა და დაზღვევას მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულების კვლავ დარღვევის შედეგად წარმოშობილ ზიანთან მიმართებით და 2014 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა ეხებოდა მხოლოდ ხელშეკრულების გაფორმებისას გადახდილ 35000 აშშ დოლარს, რაც სასამართლოს უქმნის საფუძველს ივარაუდოს, რომ შ---ა ჭ-----ის მიერ 2014 წლის 30 სექტემბერს რ-----

- ს-----ისთვის გადაცემული 2000 აშშ დოლარი ნამდვილად წარმოადგენდა მოპასუხის მიერ უსაფუძვლო გამდიდრების გზით მიღებულ თანხას, რამდენადაც აღნიშნული გადაცემულ იქნა ხელშეკრულების ვადის დარღვევით, არ ჯდება არც მხარეთა შეთანხმებით გაწერილი გრაფიკის თანხების ოდენობაში და მის უკან დაუბრუნებლობაზე ნება მხარეებს არც სადავო პუნქტით გამოუხატავთ, რის გამოც, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2000 აშშ დოლარი ექვემდებარება დაბრუნებას.

მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 2014 წლის 21 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ შ----ა ჭ-----ი ვერ ისარგებლებდა გამოსყიდვის უფლებით და ხელშეკრულება შეწყდებოდა, მას ეკისრებოდა ვალდებულება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა უძრავი ქონება მოპასუხისათვის. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ შ----ა ჭ-----ის მიერ არ შესრულებულა ვალდებულება, რის შედეგადაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი მოსარჩელის გამოსახლების მოთხოვნით და დადგენილ იქნა შ----ა ჭ-----ის მიერ უძრავი ქონების უკანონოდ ფლობის ფაქტი. დადგენილია ისიც, რომ 2016 წლის 04 აგვისტოს, დადგა რა გამოსახლების და უძრავი ქონების დაკარგვის საშიშროების წინაშე, შ----ა ჭ-----ის მიერ შესყიდულ იქნა სადავო ბინა 147 000 აშშ დოლარად.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2014 წლის 01 აგვისტოდან 2016 წლის 04 აგვისტომდე შ----ა ჭ-----ი უკანონოდ ფლობდა ამავე პერიოდისათვის რ----- ს-----ის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას. როგორც შეგებებული სარჩელის ავტორი განმარტავს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების - ბინის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დროულად გადაცემის შემთხვევაში, რ----- ს-----ე გააქირავებდა საცხოვრებელ ფართს და მიიღებდა მოგებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზიანის მიყენების ფაქტისა და ზიანის ოდენობის შეფასება განსაკუთრებულ თავისებურებას იძენს, როცა საქმე ეხება ფულად ვალდებულებას. ამგვარი დამოკიდებულება, განპირობებულია ფულის განსაკუთრებული თვისებებით. კერძოდ, სყიდვაუნარიანობის მაღალი ხარისხი ყველა შემთხვევაში ანიჭებს ფულს სარგებლის მოტანის უნარს. იგი ყოველთვის წარმოადგენს შემოსავლის წყაროს, ვინაიდან შეუძლია, შესძინოს მესაკუთრეს არა მხოლოდ მისთვის სასურველი ქონება, არამედ გარკვეული პერიოდული შემოსავალი პროცენტის სახით. ამგვარად, ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება პირს ყოველთვის აყენებს ზიანს და სხვაგვარი ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანისგან განსხვავებით, განსაკუთრებული მტკიცება არ სჭირდება არც ზიანის მიყენების ფაქტის და არც ოდენობის დადგენას, აღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით.

ზემოხსენებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლომ ნაწილობრივ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებას, თუმცა ეყრდნობა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებას (ექსპერტიზის დასკვნას) და განმარტავს, რომ შ---ა ჭ-----ის მიერ ვალდებულების (უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მოპასუხისათვის) სრულად და ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მან ზიანი მიაყენა და დაზოგა თანხა, 2014 წლის 01 აგვისტოდან 2016 წლის 04 აგვისტომდე პერიოდისათვის თვეში 1500 ლარის ოდენობით, რაც ჯამში შეადგენს 36000 ლარს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნა ამ ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ - შ---ა ჭ-----ს რ----- ს-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 36000 ლარის გადახდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. რ----- ს-----ის შეგებებულ სარჩელზე თავდაპირველმა მოსარჩელემ - შ---ა ჭ-----მა შეიტანა შესაგებელი, სადაც რ----- ს-----ის შეგებებული მოთხოვნის უარსაყოფად მტკიცებულების სახით წარადგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება და უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 30 მარტის განჩინება, გამოტანილი იმავე მხარეებს შორის დავაზე, სადაც დავის საგანს წარმოადგენდა 2013 წლის 25 მარტს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილად ცნობა. განსახილველ საქმეზე კი, სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში, აღნიშნული მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ნახსენები არ არის, შესაბამისად მათი სამართლებრივი შეფასებაც არ არის გადაწყვეტილებაში მითითებული, რაც წარმოადგენს გადაწყვეტილების ფაქტობრივ უსწორობას.

შ---ა ჭ-----სა და რ----- ს-----ეს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით გაფორმდა 2013 წლის 25 მარტს, რომლის თანახმადაც, გამყიდველმა - შ---ა ჭ-----მა მყიდველს - რ----- ს-----ეს გადასცა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ-----., შ---ა ჭ-----ი თვლიდა რა აღნიშნულ ხელშეკრულებას კანონსაწინააღმდეგო გარიგებად, ჯერ კიდევ ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე, ანუ 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე, სარჩელი შეიტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მისი ბათილად ცნობის შესახებ. თუმცა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით (რაც შესულია კანონიერ ძალაში), მითითებული საფუძვლებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, დაკმაყოფილდა რ----- ს-----ის შეგებებული სარჩელი შ---ა ჭ-----ის ოჯახის გამოსახლების შესახებ ქ----- მდებარე ბინიდან.

განსახილველ დავაში კი, შ---ა ჭ-----მა რ----- ს-----ის შეგებებული მოთხოვნის უარსაყოფად მტკიცებულების სახით წარადგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება და უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 30 მარტის განჩინება, გამოტანილი იმავე მხარეებს შორის 2013 წლის 25

მარტს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის უფლებით) ბათილად ცნობის შესახებ დავაზე, რის საფუძველზეც, აპელანტმა მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 30 მარტის განჩინების საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, 2016 წლის 30 მარტის ჩათვლით შ---ა ჭ-----ი არ შეიძლება ჩაითვალოს რ----- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული, ქ----- (ნ-----) მ----- ბინა №-- (ს/კ 0-----). მდებარე საცხოვრებელი ფართის უკანონო მფლობელად და შესაბამისად, აღნიშნულ პერიოდში მოპასუხის მიერ საცხოვრებელი სახლის გაქირავებისა და მოგების მიღებაზე მსჯელობა საფუძველს მოკლებულია.

სასამართლომ აქცენტი გააკეთა 21.06.2014 წლის გამოსყიდვის შესახებ გარიგების კანონშესაბამისობის პრეზუმციაზე. 21.06.2014 წლის ხელშეკრულება არაა სარჩელის საგანი, სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება შეეფასებინა იგი მხარეთა ავტონომიურობის კონტექსტში და გაეკეთებინა დასკვნა, რომ იგი არაა კაბალური. სასამართლოს უნდა ემსჯელა დავის საგნიდან გამომდინარე, ანუ თავდაპირველი სარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში, რადგან მოსარჩელე მოპასუხისაგან 35000 აშშ დოლარის დაბრუნებას ითხოვს როგორც უსაფუძვლოდ გადაცემულს. ამდენად, დავის საგნიდან გამომდინარე, სასამართლოს უნდა შეეფასებინა ბინის გამოსყიდვის მოტივით შ---ა ჭ-----ის მიერ გადახდილი 35 000 აშშ დოლარი რ----- ს-----ისათვის არის თუ არა უსაფუძვლო გამდიდრება.

21.06.2014 წლის ხელშეკრულებით მხარეთა ნების გამოხატულება არ გულისხმობს 37 000 აშშ დოლარის რ----- ს-----ესთან სამართლებრივი საფუძვლის ცნობას. მოცემულ შემთხვევაში, შ---ა ჭ-----მა მხოლოდ თანხის ნაწილი 37 000 აშშ დოლარი გადაუხადა მესაკუთრეს ბინის გამოსყიდვისთვის, მაგრამ დანარჩენი ნაწილის გადაუხდელობის გამო არ განხორციელდა გამოსყიდვა. გამოსყიდვის ხელშეკრულებები მოწმობს, რომ შ---ა ჭ-----მა ბინა მიჰყიდა რ----- ს-----ეს ვალის სანაცვლოდ, კერძოდ, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით შეპირებული 80 938 აშშ დოლარის სანაცვლოდ (2014 წლის 21 დეკემბრის სანოტარო აქტი). ეს ყველაფერი ადასტურებს, რომ შ---ა ჭ-----მა ვალი გაისტუმრა ნატურით - თავისი ბინით, ხოლო მოპასუხემ ბინა შეიძინა ნასყიდობის თანხის გადახდის გარეშე, ვალის სანაცვლოდ, რითაც მოხდა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა. აღნიშნულს აღიარებს რ----- ს-----ე, რაც ასევე ჩაწერილი არის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 9 დეკემბრის განჩინების 4.15 პუნქტის მე-7 აბზაცში, სადაც სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა აღნიშნული გარემოება და დაასკვნა, რომ ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით მოხდა სააღსრულებო წარმოების შეწყვეტა.

გადახდილი თანხის დაბრუნების ვალდებულება სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის და 991-ე მუხლის მიხედვით კანონის იმპერატიული მოთხოვნაა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს პოზიცია 35 000 აშშ დოლარის დაბრუნების ნაწილში სარჩელზე უარის თქმის

შესახებ არის სრულიად დაუსაბუთებელი, მით უფრო, რომ შ---ა ჭ-----მა გამოსყიდვის ანგარიშში გადაიხადა როგორც 35 000 აშშ დოლარი, ასევე 2 000 აშშ დოლარი. რაც შეეხება რ----- ს-----ის შეგებებულ სარჩელს, აპელანტს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამ ნაწილშიც არის უკანონო, დაუსაბუთებელი და უნდა გაქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

შეგებებული სარჩელის ავტორი ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს 2014 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-8 პუნქტის საფუძველზე. აღნიშნული ხელშეკრულება იყო უძრავი ქონების გამოსყიდვის ხელშეკრულება, გამოსყიდვა არის მხარის უფლება, ანუ გამომსყიდველს შეუძლია ისარგებლოს კანონით მინიჭებული ამ უფლებით, გამოისყიდოს მის მიერ გაყიდული ნივთი მყიდველისაგან. სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის მიხედვით, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია მის ნებაზე. აქედან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურება იმ მოტივით, რომ შ---ა ჭ-----მა არ გამოისყიდა ბინა, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია. სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე კი მიუღებელი შემოსავლის მიღების უფლება პირს მაშინ აქვს, როცა მეორე მხარე არ ასრულებს ვალდებულებას, ამასთან არ დასტურდება, რომ რ----- ს-----ე გააქვირავენ უძრავ ქონებას, მას ამის დამატასტურებელი მტკიცებულება არ წამოუდგენია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი 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.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის

„ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავდროულად, მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს 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 საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის მოძიება და შესაბამისი წინაპირობების განხორციელების დადგენა მნიშვნელოვანია სამართლებრივი შეფასებისათვის, აღნიშნული კი სასამართლოს პრეროგატივაა. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს: „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამოირიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას ((იხ. სუსგ-ები: # ას-1529-1443-2012, # ას-973-1208-04; # ას-664-635-2016), ასევე, სუსგ საქმე N737-689-2017, 11.04.2018).

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 მარეგულირებელ ნორმებშიც (სამოქალაქო კოდექსის 477-520-ე მუხლები), რომლითაც ამ ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-მოვალეობანი სწორედ ამ მხარეებს - მყიდველსა და გამყიდველს

გააჩნიათ. სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის მიხედვით, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებს უფლებას აძლევს ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ პირობა იმის შესახებ, რომ გარკვეული დროის განმავლობაში გამყიდველს შეუძლია უკან გამოისყიდოს გაყიდული ნივთი. გამოსყიდვა არის გამყიდველის უფლება და არა მოვალეობა, რამეთუ ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე, ანუ გამყიდველის სურვილზეა დამოკიდებული გამოისყიდის თუ არა ნივთს.¹ დასახელებული ნორმიდან გამომდინარეობს გამყიდველის უფლებამოსილება, საკუთარი შეხედულებით განკარგოს გამოსყიდვის უფლების გამოყენების საკითხი. გამოსყიდვის უფლების რეალიზაცია ცალმხრივი ნების გამოვლენას წარმოადგენს და მისი ნამდვილობა უკავშირდება როგორც ნების სწორ ფორმირებას, ისე გამოხატვის პროცესის სათანადოდ დასრულებას. ამასთანავე, გამოსყიდვის უფლების ბუნებიდან გამომდინარე, იგი წარმოადგენს რა მიღებასავალდებულო ნებას, ასეთი ნების ნამდვილობის კიდევ ერთ უმთავრეს ელემენტს წარმოადგენს ნების ადრესატთან მისვლა, რამდენადაც, გამოსყიდვის უფლება, სამოქალაქო კოდექსის 514-ე მუხლით შეიძლება მხოლოდ დროის გარკვეული პერიოდით იყოს შეზღუდული, ხოლო ამავე კოდექსის 51-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა (*იხ. სუსგ საქმე N 167-155-2015, 14.05.2015 წელი*).

2014 წლის 21 ივნისს მხარეთა მიერ ცვლილება იქნა შეტანილი ზემოხსენებულ ხელშეკრულებაში და ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე, ხოლო თანხის ოდენობა გაიზარდა 125 000 აშშ დოლარამდე და ამავე ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით აღინიშნა, რომ გადახდის წესის დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა ვადამდე ადრე შეწყვეტილად, ხოლო გადახდილი თანხები დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა.

პალატა ზემოდასახელებული ნორმის (509-ე მუხლი) ანალიზის შედეგად მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების ის ნორმა, რომლითაც გადახდის წესის დარღვევით გადახდილი თანხა უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარებოდა, ეწინააღმდეგება კანონს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, გაყიდული ნივთის გამოსყიდვა გამყიდველის ნებაზე დამოკიდებული ქმედებაა და იგი გამყიდველის მიერ თავისუფლების საწყისებზე გამოვლენილი ნების შედეგად უნდა განხორციელდეს. ამდენად, სანქციის დაწესება ქმედებაზე, რომელიც ნების ავტონომიურობის პრინციპს უნდა შეესაბამებოდეს და აღნიშნულით თავდაპირველი მესაკუთრის შებოჭვა, რომელმაც მესაკუთრის უფლებამოსილება განახორციელა - განკარგა ნივთი, არ შეესაბამება კანონმდებლის ნებას და იგი ბათილია (სკ-ის 509-ე, 54-ე მუხლები). შესაბამისად, ამგვარი შეზღუდვა არ შეიძლება იყოს იურიდიულად მბოჭავი მხარისათვის.

ამდენად, მესაკუთრე - შ---ა ჭ-----ს შეეძლო გადაეხადა ნასყიდობის საფასური და განეხროცილებინა ნივთის გამოსყიდვა, ან სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება მოეპოვებინა მყიდველს. დადგენილია, რომ **ხელშეკრულების გაფორმებისას შ---ა ჭ-----მა რ----- ს-----ეს გადაუხადა 35000 აშშ დოლარი** და დარჩენილი 90000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად, 2014 წლის 31 ივლისამდე - 40000 აშშ დოლარი, 2014 წლის 30 სექტემბრამდე - 40000 აშშ დოლარი და 2014 წლის 31 ოქტომბრამდე - 10000 აშშ დოლარი. **დადგენილ ვადაში შ---ა ჭ-----ის მიერ ვერ მოხერხდა უძრავი ქონების გამოსყიდვა, რის გამოც, მხარეთა შეთანხმებით, რ----- ს-----ეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება გადაეცა 2012 წლის 21 დეკემბრის ვალის აღიარების ხელწერილში მითითებული ვალდებულების შეწყვეტის სანაცვლოდ.** აღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო ხელშეკრულების ფარგლებში, რ----- ს-----ემ (მყიდველი) მოიპოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება გამყიდველ - შ---ა ჭ-----ის მიერ გამოსყიდვის უფლების განუხორციელებლობის გამო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზემოდასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები და წარმოდგენილი მტკიცებულებები მოითხოვენ გამოკვლევას სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლი პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა. ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში;

უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე კონდიქციურ ვალდებულებათა რეგულირებას ეთმობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-991-ე მუხლები. **უსაფუძვლო გამდიდრება სახეზეა, თუ სახეზეა, მოპასუხის გამდიდრება, ამის შესატყვისად მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი და მატერიალურ სიკეთეთა/აქტივების ასეთი გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა.**

აღსანიშნავია, რომ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების ძირითადი დანიშნულება სწორედ დაზარალებულის ხარჯზე, უსაფუძვლოდ გამდიდრებული ან ქონებადაზოგილი შემძენის მიერ დაზარალებულისათვის ქონებრივი დანაკარგის ანაზღაურების უზრუნველყოფაა. უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე ვალდებულებებიც წარმოადგენენ ერთიან დამოუკიდებელ არასახელშეკრულებო ინსტიტუტს, რომელიც ემსახურება საკუთრების უფლებისა და სხვა ქონებრივი უფლებების დაცვას. ამ სახის ვალდებულების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია თვით უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი და არა კონკრეტული საფუძველი, რასაც მოჰყვა გამდიდრება. ასეთ ფაქტად შეიძლება მივიჩნიოთ გამდიდრებული პირის, როგორც მართლზომიერი ისე არამართლზომიერი მოქმედება. ასევე, დაზარალებულის და მესამე პირთა იგივე სახის მოქმედებები. უსაფუძვლო გამდიდრების

სამართლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის უსაფუძვლოდ და გაუმართლებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამართლიანობის აღდგენა. ამ მიზნით ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. **ამ ინსტიტუტის უმთავრესი დანიშნულება არის არა ქონებრივი დანაკლისის შევსება, მაგ. ზიანის ანაზღაურება, არამედ ქონებრივი ნამატის ამოღება, პირის თავდაპირველ ქონებრივ-სამართლებრივ მდგომარეობაში აღდგენა ანუ გამდიდრების გათანაბრება.**

ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების ცნების ნორმის ანალიზი შესაძლებლობას იძლევა გამოვყოთ უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის დამახასიათებელი შემდეგი ნიშნები: 1. უსაფუძვლო გამდიდრებას ადგილი უნდა ჰქონდეს აუცილებლად სხვა პირის ხარჯზე. 2. უსაფუძვლო გამდიდრების დროს სხვისი ქონების შეძენა (დაზოგვა) ხდება დაზარალებულის ხარჯზე. 3. გამდიდრების პროცესი უნდა მიმდინარეობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. 4. ტერმინის “ქონება” ქვეშ უნდა ვიგულისხმოთ არამარტო კანონით დაცული მატერიალური სიკეთე, არამედ ყოველგვარი ქონებრივი უფლებები. 5. უსაფუძვლო გამდიდრების დროს, მნიშვნელობა აქვს ობიექტურად დამდგარ შედეგს და არა ამ შედეგის დადგომასთან დაკავშირებული პირების მოქმედებას (ნებას). 6. უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად ვალდებულების წარმოშობას კანონმდებელი უკავშირებს არამარტო კანონებს, სამართლებრივ აქტებს, არამედ სხვადასხვა სახის იურიდიულ ფაქტებსაც.

უკეთუ, მხარეებს შორის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა დასრულდა უძრავი ქონების მყიდველის საკუთრებაში გადასვლით, სახეზეა, გამყიდველის მიერ გადაცემული 35 000 აშშ დოლარის უკუქცევის სამართლებრივი წინაპირობები. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მსჯელობა, გამოიწვევდა ერთი პირის უსაფუძვლო გამდიდრებას მეორის ხარჯზე, რაც ეწინააღმდეგება კანონმდებლის ნებას. ამასთან, პალატა დამატებით განმარტავს, რომ შ---ა ჭ-----ის მიერ რ----- ს-----ისათვის ანაზღაურებული თანხა გაცილებით აჭარბებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს. მოცემულ კონტექსტში, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ 2016 წლის 4 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რ----- ს-----ემ კვლავ გაყიდა, ხოლო შ---ა ჭ----- მა იყიდა ქ.თ-----ი, ე-----ის N--ში მდებარე N-- ბინა 147 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ.

4.2. რაც შეეხება მიუღებელ შემოსავალს, პალატა განმარტავს შემდეგს: სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2014 წლის 01 აგვისტოდან 2016 წლის 04 აგვისტომდე შ---ა ჭ-----ი უკანონოდ ფლობდა ამავე პერიოდისათვის რ----- ს-----ის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას. როგორც შეგებებული სარჩელის ავტორი განმარტავს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების - ბინის გამოთავისუფლებულ

მდგომარეობაში დროულად გადაცემის შემთხვევაში, რ----- ს-----ე გააქირავებდა საცხოვრებელ ფართს და მიიღებდა მოგებას.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამდენად, კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. მთავარი წინაპირობა მოცემული მუხლის გამოყენებისათვის არის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფა, რასაც შედეგად მოჰყვა ზიანის დადგომა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზოგადი პრინციპის თანახმად, განსახილველი კატეგორიის დავაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს უნდა მიეთითებინა და დაემტკიცებინა, რომ მოპასუხის ქმედება იყო არამართლობიერი, ამ ქმედებამ გამოიწვია ზიანი, მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი, ასევე ის, თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა. ამასთან, ვინაიდან მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარედგინა, რომელიც შექმნიდა ობიექტურ სურათს ასეთი შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებით. საგულისხმოა, ასევე, თავად „მიუღებელი შემოსავლის“ განმარტება. სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული მოსაზრების თანახმად, ეს არის სარგებელი, რომელიც შეიძლება დამდგარიყო სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. ესაა ანაცდური მოგება, რომლის ანაზღაურებაც მოსარჩელის განსაკუთრებულ კომერციულ ინტერესში შედის, ვინაიდან კომერციულ ბრუნვაში მისი ინტერესი შემოსავლის მიღებისკენაა მიმართული, თუმცა თავად მოგება არ გულისხმობს ერთობლივ შემოსავალს, ყოველგვარი ხარჯების გამოქვითვების გარეშე რომელსაც დაზარალებული ობიექტურად მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად.

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის გაქირავება წარმოადგენს უძრავი ქონებით შემოსავლის მიღების ყველაზე ფართოდ დამკვიდრებულ და აპრობირებულ ფორმას. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, მართებულად დაასკვნა, რომ შ---ა ჭ-----ის მიერ ვალდებულების (უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მოპასუხისათვის) სრულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობამ რ----- ს-----ეს ზიანი მიაყენა და მან 2014 წლის 01 აგვისტოდან 2016 წლის 04 აგვისტომდე პერიოდისათვის თვეში 1500 ლარის ოდენობით დაზოგა თანხა, რაც ჯამში შეადგენს 36 000 ლარს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს 2017 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. 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, დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, რ----- ს-----ეს შ----ა ჭ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 7650 ლარი ამ უკანასკნელის მიერ პირველ ინსტანციასა და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად. ასევე, რ----- ს-----ეს შ----ა ჭ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 201 ლარი ამ უკანასკნელის მიერ პირველ ინსტანციის სასამართლოში ექსპერტიზის დასკვნისათვის გადახდილი თანხის ასანაზღაურებლად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. შ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. რ-----ეს შ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 37 000 აშშ დოლარის გადახდა;

5. რ-----ეს შ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 7650 ლარი ამ უკანასკნელის მიერ პირველ ინსტანციასა და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

6. რ-----ეს შ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 201 ლარი ამ უკანასკნელის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში ექსპერტიზის დასკვნისათვის გადახდილი თანხის ასანაზღაურებლად.

7. გადაწყვეტილება დარჩენილ ნაწილში დარჩეს უცვლელი;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

9. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ანა გოგიშვილი

მოსამართლეები:

მერაბ გაბინაშვილი

ხათუნა არევაძე