



საქმე № 330210116001583515



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №28/3291-18

04

თებერვალი, 2019 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ნათია გუჯაბიძე
მოსამართლეები - ვანო წიკლაური
გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი – ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი – შ-----

წარმომადგენელი – მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – მ-----

წარმომადგენელი – გ-----

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის
გადაწყვეტილება**

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შ----- მ----- სასარგებლოდ 230 000 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით მ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა:

2.1. შ----- მ----- სასარგებლოდ დაეკისრა 230 000 აშშ დოლარის გადახდა, ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებული კურსის შესაბამისად.

2.2. შ----- მ----- სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 000 ლარისა და უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 50 ლარის ანაზღაურება.

3. სამართლებრივი მხარე სასამართლომ დაასაბუთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე, 976-ე მუხლების საფუძველზე.

4. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოპასუხე შ----- და სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

5.1. აპელანტის მოსაზრებით, არასწორია სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ 2----- სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შ----- და მ----- შორის 2----- იანვარს დაიდო კიდევ ერთი წერილობითი შეთანხმება „ღ-----“. აღნიშნული შეთანხმება შედგენილი იქნა არა ორი, არამედ სამი მხარის - ა----- მ----- და გ----- მიერ, სადაც აღნიშნულია, რომ მყიდველები არიან ა-----.

5.2. მოსარჩელე თანხის დაკისრებას ითხოვდა სამოქალაქო კოდექსის 421-ე და 423-ე მუხლის მე-2 ნაწილის სამართლებრივი საფუძველით, სასამართლომ კი სარჩელი დააკმაყოფილა სამოქალაქო კოდექსის 421-ე და 976-ე მუხლების საფუძველზე, რითაც გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს.

5.3. სასამართლომ არასწორად დაასკვნა, რომ მხარეთა შორის 2----- დადებული ბეს ხელშეკრულება დადგენილი წესით არ იყო

გაფორმებული.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

6. 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.

7. 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.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

8. სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად, სააპელაციო პალატა უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8.1. 2-----, ერთი მხრივ, შ-----
(შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ, ი----- რესპუბლიკის მოქალაქეს - მ----- (შემდგომში „მყიდველი“) - შორის დაიდო „წინასწარი ხელშეკრულება-შეთანხმება“, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „გამყიდველი ყიდის თავის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, მდებარე - თ-----

----- მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 4-----0 კვ.მ. ხოლო მყიდველი ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებას“. ნასყიდობის საგნის ღირებულება მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 1 000 000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარით.

8.2. აღნიშნული შეთანხმების მე-3 პუნქტის თანახმად, მხარეებმა დაადასტურეს მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ბეს სახით 200 000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი და შეთანხმდნენ, რომ მყიდველი თანხის დარჩენილ ნაწილს გადაიხდიდა ორ თვეში, 2----- ნოემბრამდე, რის შემდეგაც მხარეთა შორის გაფორმდებოდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

8.3. 2012 წლის 03 დეკემბრის განცხადების საფუძველზე, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----
----- მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 4-----0 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N-----
-----, დაიყო ორ ნაწილად, საიდანაც ცალკე დარეგისტრირდა

1----- (შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N----- საკადასტრო კოდი: N-----) და 2----- (შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N----- საერთო ფართობი 107 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: N-----) მიწის ნაკვეთები.

8.4. შ----- და რ----- შორის 2----- დეკემბერს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.-----
----- მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი 1----- შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N----- საკადასტრო კოდი: N-----, გასხვისდა და საჯარო რეესტრში აღირიცხა რ----- სახელზე.

8.5. 2----- იანვარს შ----- და მ----- შორის, 2----- სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დაიდო წერილობითი შეთანხმება „ღ-----“, რომლითაც მხარეების შეთანხმდნენ, რომ ზედმეტი ხარჯების გამო მყიდველის მიერ წინასწარ გადასახდელი თანხა გაიზარდა 50 000 აშშ დოლარით, საიდანაც გამყიდველმა ბეს სახით მიიღო 30 000 აშშ დოლარი. 1----- წლამდე მყიდველს გადახდილი აქვს - 230 000 აშშ დოლარი და გადასახდელი დარჩა 820 000 აშშ დოლარი. **მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 2-----ს შეთანხმება წარმოადგენს 2----- სექტემბრის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ ხელშეკრულებას იმავე პირობებით. მთლიანი თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო აპრილის ბოლომდე, ხოლო თანხის გადახდის შემდეგ გამყიდველი ვალდებული იყო გადაეფორმებინა მყიდველისთვის მთლიანი ტერიტორია („მთლიანი ტერიტორია არის მიწის ნაკვეთის წინა და უკანა ნაწილი“).**

8.6. 20-----ს წინასწარი ხელშეკრულება და 2-----ს შეთანხმება საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა.

8.7. მოსარჩელეს მოპასუხისთვის ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი - 820 000 აშშ დოლარი არ გადაუხდია. მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთს არ დაუფლებია.

8.8. მოპასუხემ სადავო მიწის ნაკვეთი 2015 წლის 16 ოქტომბრის (როგორც შპს „ფ-----“) და 26 ოქტომბრის (როგორც რ----- წარმომადგენელმა ფიზიკურმა პირმა გ-----) ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გაასხვისა შ-----.

9. 2----- ნოემბერს მ----- სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მის მიერ შ-----, წინასწარი ხელშეკრულება-შეთანხმების ფარგლებში, ბეს სახით გადახდილი თანხის 230 000 აშშ დოლარის დაბრუნება მოითხოვა.

10. პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არსებითად

ეფუძნება სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნას იმის შესახებ, რომ 2-----
----- სექტემბრის „წინასწარი ხელშეკრულება-შეთანხმება“ არ
წარმოადგენს „ბეს“ ხელშეკრულებას, კანონით დადგენილი
სავალდებულო ფორმის დაუცველობის გამო, რის გამოც გადახდილი
თანხა დაბრუნებას ექვემდებარება, უსაფუძვლო გამდიდრების
სამართლის ნორმებიდან გამომდინარე. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს
აღნიშნულ მოსაზრებას და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის
სასამართლოს დასკვნა სადავო ხელშეკრულების ფორმად დაუცველობის
საფუძვლით ბათილობის შესახებ, არამართებულია, შემდეგ გარემოებათა
გამო:

10.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ
მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე
აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების
ფაქტი.

10.2. განსახილველ შემთხვევაში სადავოა მხარეთა შორის უძრავ ნივთთან
დაკავშირებით შედგენილი ბეს ხელშეკრულების იურიდიული ძალა.

10.3. პალატას მიაჩნია, რომ მხარეთა მიერ 2----- შედგენილი
ე.წ. „წინასწარი ხელშეკრულება-შეთანხმება“, რომელიც თავისი
შინაარსით უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ბეს ხელშეკრულებას
წარმოადგენს, ვალდებულებითი გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის
კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ,
სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ
ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია
წერილობითი ფორმა. ასევე, სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის
შესაბამისად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს
ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს
იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამასთან, ხელშეკრულებით
შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების
ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა
ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც (სამოქალაქო კოდექსის
327.3-ე მუხლი). ამდენად, უძრავი ნივთის გასხვისების შესახებ
ხელშეკრულება საჭიროებს წერილობით ფორმას და სხვა დათქმა
კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული. **შესაბამისად, უძრავი
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადებად გაფორმებული
ბეს ხელშეკრულებაც წერილობითი ფორმის უნდა იყოს, რაც
განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა.**

10.4. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად,
საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე
უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის
წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე
საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების
შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

10.5. სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის პირველი და მეორე

ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

10.6 უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ფორმასთან და აღნიშნული გარიგებით წარმოშობილი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან მიმართებით პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს გარიგების ფორმას და ზეგავლენას არ ახდენს ხელშეკრულების მხარეებს შორის ნასყიდობის სამართლებრივი გარიგებიდან უფლებებისა და მოვალეობების წარმოშობაზე. უფრო მეტიც, ნამდვილი ნების საფუძველზე წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება საჯარო რეესტრში უფლების კონსტატაციის საფუძველია. წერილობითი გარიგებით შემძენს წარმოეშობა უფლება, მოსთხოვოს გამსხვისებელს საჯარო რეესტრში მისი უფლების კონსტატაცია. **სანივთოსამართლებრივი უფლების მოპოვების კონსტატაცია საჯარო რეესტრში საკანონმდებლო დანაწესია და, პირველ რიგში, მესამე პირთა უფლებების დაცვასა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას ემსახურება, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს იმას, რომ წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე რეგისტრაციის გარეშე არ წარმოშობს უფლება-მოვალეობებს უშუალოდ გარიგების მონაწილეებისათვის.**

10.7. ამდენად, უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ნამდვილად მიჩნევისათვის აუცილებელია, მხარეთა ნამდვილი ნება, არსებით პირობებზე შეთანხმება და გარიგების წერილობითი ფორმით შედგენა.

10.8. განსახილველ შემთხვევაში, ბეს ხელშეკრულებით მხარეებმა გაითვალისწინეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ყველა არსებითი პირობა, კერძოდ, ნასყიდობის საგანი იდენტიფიცირებადია, ფასი ზუსტად განსაზღვრულია, მხარეთა გამოვლენილი ნება ნამდვილია, ნება ხელმოწერებით დადასტურებულია, გარიგება წერილობითი ფორმით ჩამოყალიბებულია. შესაბამისად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის დადებული ბეს ხელშეკრულება აკმაყოფილებს უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ფორმისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს, **სადავო ბეს ხელშეკრულება ნამდვილია ვალდებულებითსამართლებრივი თვალსაზრისით და წარმოშობს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უფლებებსა და ვალდებულებებს.**

10.9. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების ფორმასთან მიმართებით ქვემდგომმა სასამართლომ

არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი და ხელშეკრულების ფორმა არასწორად დაუკავშირა საჯარო რეესტრში ამ ხელშეკრულების რეგისტრაციის ფაქტს. საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკით დადგენილია, რომ გარიგების ფორმის მომწესრიგებელი ზოგადი დებულებები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 68-ე-71-ე მუხლებში. 68-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი. გარიგების ძირითადი ფორმებია ზეპირი და წერილობითი ფორმა, ხოლო წერილობითი გარიგება, თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი უძრავი ნივთის გადაცემისათვის ადგენს მხოლოდ წერილობით ფორმას. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის არცერთი ნორმა არ განიხილავს უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, როგორც გარიგების ფორმას (**იხ. სუსგ №ას-1529-1443-2012, 9 დეკემბერი, 2013 წელი**). რაც შეეხება სსკ-ის 183-ე მუხლში ასახულ მითითებას წერილობითი გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, აღნიშნული არ უკავშირდება გარიგების ფორმას, არამედ მხოლოდ იმას განსაზღვრავს, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების კანონით დადგენილი წესით წერილობით გაფორმების შემდეგ, მოპოვებული საკუთრების უფლების აღრიცხვა პუბლიცირებულ უფლებათა ანუ საჯარო რეესტრში უნდა მოხდეს (**იხ. სუსგ №ას-202-191-2017, 27 სექტემბერი, 2017 წელი, პ.პ: 31**).

10.10. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ასკვნის, რომ მხარეთა შორის დადებული 2----- სექტემბრის „წინასწარი ხელშეკრულება-შეთანხმება“ და 2-----ს შეთანხმება „დ-----“ სამართლებრივი ძალის მატარებელია და მათ შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები უკავშირდება.

11. პალატა აღნიშნავს, რომ გარდა იმისა, რომ ბეს მთავარი ფუნქციაა ხელშეკრულების დადების ფაქტის დადასტურება (მტკიცების ფუნქცია), მას გააჩნია ასევე ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფისა და საგადამხდელო ფუნქციები. პირველი ფუნქციის სამართლებრივი შედეგი მდგომარეობს იმაში, რომ თუ ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს და ბეს თანხა ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში; ხოლო თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია ბეს მიმღების ბრალეული მოქმედებით, მაშინ მან ბე უკან უნდა დააბრუნოს ორმაგად. ამასთან, არ გამოირიცხება ბეს მიმცემის მხრიდან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებაც (სკ-ის 423 მ).

12. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მისი მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძველად მოპასუხის ბრალეულ ქმედებაზე მიუთითებს, კერძოდ, იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხემ 2----- დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების ნაწილი მესამე პირზე (რ-----) გაასხვისა, რითაც ბეს

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაარღვია. სააპელაციო პალატა მოსარჩელის აღნიშნულ შედავებას არ იზიარებს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

12.1. დადგენილია, რომ 2----- სექტემბრის ბეს ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველს ნასყიდობის საგნის სრული ფასი 2----- ნოემბრამდე უნდა გადაეხადა, რაც არ შეუსრულებია. შესაბამისად, 2----- ნოემბრის შემდეგ, ანუ ბეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულების ვადის გასვლის შემდგომ, მოპასუხისათვის აღარ არსებობდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მბოჭავი გარემოება და იგი უფლებამოსილი იყო სადავო უძრავი ქონება განეკარგა თავისი შეხედულებისამებრ.

12.2. დადგენილია, რომ 2-----ს შეთანხმებით („ღ-----“), რომელიც 2----- სექტემბრის ბეს ხელშეკრულების ფარგლებში დაიდო და 2----- სექტემბრის ხელშეკრულების იმავე პირობებით ვადის გაგრძელების შესახებ შეთანხმებას წარმოადგენდა, **მოსარჩელემ ნასყიდობის ფასის (820 000 აშშ დოლარის) 2----- აპრილის თვის ბოლომდე სრულად გადახდის ვალდებულება იკისრა.**

12.3. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის არგუმენტს იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონების ნაწილის გასხვისების შესახებ გარემოება მისთვის ცნობილი გახდა 2-----ს შეთანხმებაზე ხელმოწერის შემდგომ, რის გამოც ნასყიდობის საგნის დარჩენილმა ნაწილმა მისთვის ინტერესი დაკარგა. მოსარჩელის აღნიშნული არგუმენტის საპირისპიროდ საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2----- **დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში 2----- სათვის უკვე რეგისტრირებული იყო. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და საჯაროობის პრინციპიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე, როგორც მყიდველი, უნდა დაინტერესებულიყო ნასყიდობის საგნის უფლებრივი მდგომარეობით საჯარო რეესტრში, მით უფრო რომ იგი წარმოადგენდა უცხოელს, არ ფლობდა ქართულ ენას და მოპასუხესთან ურთიერთობას აწარმოებდა თარჯიმნის დახმარებით.** აღნიშნულ გარემოებასთან მიმართებაში, პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე მხარის განმარტებაზე, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო 2----- დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ და აღნიშნული არ გახდა 2-----ს შეთანხმების გაფორმების ხელშემშლელი გარემოება, რადგან მოსარჩელეს სარწმუნოდ განემარტა, რომ 2----- დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გარკვეული მიზნებიდან (საგადასახადო) გამომდინარე მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს ატარებდა, რეალურად კი, მოპასუხეს სრული უფლებამოსილება გააჩნდა, მოსარჩელის მიერ თანხის გადახდის შემთხვევაში, მთლიანი უძრავი ქონება მის სახელზე გადაეფორმებინა. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელემ სასამართლოს ყურადღება მიაქცია 2015 წლის 26 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც მესამე პირზე - მ-----

---- გასხვისდა 2----- დეკემბრის ხელშეკრულებით რ-----
გასხვისებული უძრავი ქონება (იხ: ფაქტობრივი გარემოება 10.8.), სადაც
გამყიდველის რ----- მხარეს მინდობილობით წარმოადგენდა,
სწორედ, მოპასუხე - შ-----.

13. გარდა ზემოაღნიშნულისა, პალატა განმარტავს, რომ ნასყიდობა სინალაგმატურ ვალდებულებათა რიცხვს განეკუთვნება, რომლის ფარგლებშიც მხარეები გამოდიან, როგორც ურთიერთკრედიტორები, ისე - ურთიერთმოვალეები. სინალაგმატური ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნათა შესრულების წესს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო, თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა. განსახილველ შემთხვევაში **პალატა ყურადღებას ამახვილებს 2-----ს შეთანხმებით დადგენილ მოთხოვნათა შესრულების წესზე, რომლის მიხედვითაც გამყიდველს უძრავი ნივთი მყიდველზე მას შემდეგ უნდა გადაეფორმებინა, რაც თანხა სრულად იქნებოდა გადახდილი („როგორც კი მთლიანი თანხა იქნება გადახდილი გამყიდველი ვალდებულია გადაუფორმოს მთლიანი ტერიტორია“ - იხ: შეთანხმება), რაც მოსარჩელეს არ შეუსრულებია. შესაბამისად, მისი მხრიდან მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევაზე მითითება საფუძველს მოკლებულია. საგულისხმოა გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელემ სადავო უძრავი ქონების ნაწილის გასხვისებასთან დაკავშირებით რაიმე პრეტენზია გამოთქვა მოპასუხის მიმართ.**

14. რაც შეეხება, საქმეში წარმოდგენილ მ----- (ს.ფ.28 - „სახელითა უზენაესისა“) და შ-----“ 2-----რის წერილებს (ს.ფ.101) პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეებმა ვერ დაადასტურეს აღნიშნული წერილების ადრესატებზე გაგზავნისა და ჩაბარების ფაქტობრივი გარემოება (თარიღი), რის გამოც მითითებულ წერილებს მოცემულ საქმეზე მტკიცებულებითი ღირებულება არ გააჩნიათ და სააპელაციო პალატა მათ არ განიხილავს.

15. ამდენად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია მოსარჩელის პრეტენზია, რომ 2-----ს შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეული იყო მოპასუხის (ბეს მიმღების) ბრალეული მოქმედებით, რაც ბეს ხელშეკრულების თავისებურებებიდან გამომდინარე, ბეს თანხის უკან დაბრუნების მოთხოვნას გამორიცხავს სკ 423-3 მუხლის საფუძველზე. აღნიშნული გარემოება კი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველია.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

16. სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

საპროცესო ხარჯები

17. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარეს შ-----“ სასარგებლოდ, უნდა დაეკისროს აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 7000 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შ-----“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოწინააღმდეგე მხარეს - მ----- სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად, შ-----“ სასარგებლოდ, დაეკისროს 7000 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
6. გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე
გუჯაბიძე**

ნათია

**მოსამართლეები
წიკლაური**

ვანო

გოდერძი გიორგიშვილი