

საქმე № 330210116001232638

საქმე №2ზ/3979-18



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე _ დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები - ბესარიონ ტაბალუა, ქეთევან დუგლაძე
სხდომის მდივანი - მაკა ბუილიშვილი

აპელანტი - ჰ-----მ-----ი

წარმომადგენელი - ვ-----ი, მ-----დ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე _ დ-----ქ-----

წარმომადგენელი - გ-----ა, მ-----ა

დავის საგანი - უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. 2010 წლის 8 ოქტომბრის მდგომარეობით თ-----

—ში მდებარე 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა დ----- ქ----- (საკადასტრო კოდი N-----). ამ დროისთვის უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო თბილისის სააღსრულებო ბიუროს, ასევე მთაწმინდა-კრწანისის და დ-----ე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოების ყადაღები.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით, დ----- ქ-----ს განცხადების საფუძველზე, თ-----ში მდებარე 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე შეწყდა მასზე რეგისტრირებული ყადაღა.

3. დ----- ქ-----ს 31.01.2014 წლის განცხადების საფუძველზე თ-----ში მდებარე 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაიყო ორ ნაკვეთად: 151,9 კვ.მ. ფართის (საკადასტრო კოდით 0-----) და 548,1 კვ.მ. ფართის ნაკვეთებად (საკადასტრო კოდი 0-----).

4. ჰ----- მ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე დ----- ქ-----ს მიმართ და მოითხოვა ჩუქების დაპირების შესახებ 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმების საფუძველზე თ-----ში, დ----- ქ-----ს კუთვნილი 548 კვ.მ. ფართიდან 68,71 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის, შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, უსასყიდლოდ, ჰ----- მ-----ის საკუთრებაში გადაცემა (საკადასტრო კოდი 0-----); მიუღებელი შემოსავლის სახით 2013 წლის 19 აპრილიდან 2015 წლის 19 ნოემბრამდე დ----- ქ-----სთვის მოსარჩელე ჰ----- მ-----ის სასარგებლოდ ზიანის 76 800 ლარის დაკისრება; მოპასუხე დ----- ქ-----სთვის 2016 წლის 19 აპრილიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის, ყოველთვიურად 2400 ლარის მოსარჩელე ჰ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაკისრება.

5. მოსარჩელის პოზიცია

5.1. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 2010 წლის 29 აპრილის დადებული, ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმებით, მოპასუხემ ივალდებულა თ-----ში კუთვნილი 700 კვ.მ. ფართიდან 68,71 კვ.მ. ფართის N-ოთახის მოსარჩელისთვის საჩუქრად გადაცემა. ვინაიდან ქონება იყო დაყადაღებული, იგი მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა ყადაღის მოხსნისთანავე. მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება გათავისუფლდა ყადაღისაგან, დ----- ქ----- უარს ამბობს დაპირებული ვალდებულების შესრულებაზე. მისი 2014 წლის იანვრის განცხადების საფუძველზე ქონება დაიყო ორ ნაწილად: 151,9 კვ.მ. და 548,1 კვ.მ. ფართებად და მოსარჩელისთვის გადასაცემი ფართი მოექცა 548,1 კვ.მ. ფართში, რომელიც მოპასუხეს გაქირავებული ჰქონდა 3000 ლარად. ვინაიდან მოპასუხე არ ასრულებდა ვალდებულებას, მოსარჩელის მოთხოვნის

საფუძველზე მოპასუხის ძმამ - რ----- ქ-----მ იკისრა ვალდებულება გადასაცემი ფართიდან მიღებული ყოველთვიური შემოსავალი - 2405 ლარი გადაეცა ჰ----- მ-----ისთვის. დაპირებისამებრ რ----- ქ-----მ 2016 წლის აპრილამდე გადაიხადა რამდენიმე თვის ქირა.

6. მოპასუხის პოზიცია

6.1. წარდგენილი წერილობითი შესაგებლებით მოპასუხემ არ ცნო არცერთი მოთხოვნა. საჩუქრის დაპირების ხელწერილთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ დ----- ქ-----ს მოსარჩელისთვის ქონების ჩუქების დაპირება არ მიუცია. მხარეებს შორის არსებობდა შეთანხმება მხოლოდ იმასთან დაკავშირებით, რომ ქონების ყადაღისგან გათავისუფლების შემდგომ ქონების გაყიდვის შემთხვევაში, მას ფართის გარკვეული ნაწილის ყიდვა ჰ----- მ-----ისთვის უნდა შეეთავაზებინა, ხოლო ყადაღის მოხსნის შემდგომ ქონების შეძენის სურვილი მოსარჩელეს არ გამოუთქვას, შესაბამისად მხარეები ნასყიდობის საფასურზე არ შეთანხმებულან. აღნიშნულზე მიუთითებს შეთანხმების ტექსტი, სადაც მხარეები განსაზღვრავენ ქონების გადაცემის ფორმას (ნასყიდობა, ჩუქება ან სხვა). გარდა ამისა, მოპასუხე კარგად ვერ ფლობს მშობლიურ-ქართულ ენას და შეთანხმებაზე ხელმოწერისას მან იცოდა, რომ თანხმდებოდა პირობას, რომლის მიხედვით, ყადაღის მოხსნის შემდგომ ჰ----- მ-----ისთვის უნდა მიეყიდა 68,71 კვ.მ. ფართი იმ ფასად, რაზეც გაყიდვის დროს მხარეები შეთანხმდებოდნენ. ზიანის დაკისრების ნაწილში მოპასუხემ მიუთითა, რომ მას ჰ----- მ-----ის სასარგებლოდ ფულის გადახდის ვალდებულება არასდროს აუღია. ხოლო ძმის - რ----- ქ-----ს მიერ თანხის გადახდის შემთხვევაშიც კი ამ ვალდებულებაზე მოპასუხეს პასუხი არ უნდა ეგო.

7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით ჰ----- მ-----ის სარჩელი დ----- ქ-----ს მიმართ უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 2 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც დ----- ქ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე თ----- ს/კ #0-----, 548,10 კვ.მ ფართიდან 68.71 კვ.მ ფართის გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა; (იხ. გადაწყვეტილება)

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ჰ----- მ-----მა. აპელანტის განმარტებით:

8.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება,

რომლის მიხედვითაც სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმებით საჩუქრის დაპირებისთვის აუცილებელ ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმება და არსებით პირობად განსაზღვრა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ფორმა, ამასთან აღნიშნული შეთანხმება მიიჩნია ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად და არა უძრავი ქონების გადაცემის აღიარებული ვალდებულების საშუალების ფორმა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ჩუქების დაპირება წარმოადგენს წინარე ხელშეკრულების ნაირსახეობას, რომლის საგანიც არის მხარეთა შორის მომავალში ძირითადი ხელშეკრულების კონკრეტული პირობებით გაფორმება, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა არა წინარე ხელშეკრულება, არამედ პირობითი გარიგება, რომლის მიხედვითაც მხარეებმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომა, კერძოდ, უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემა, კონკრეტულ პირობას დაუკავშირეს. ხელშეკრულების თანახმად „დ----- ქ----- იღებს ვალდებულებას გადასცეს ჰ----- მ-----ს თავის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება ყადაღის მოხსნისთანავე“. სასამართლომ არ გამიჯნა ერთმანეთისგან წინარე ხელშეკრულებისა და პირობითი გარიგების ინსტიტუტები, რის შედეგადაც არასწორად დააკვალიფიცირა 2010 წლის 29 აპრილის ხელშეკრულება ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად. როგორც პირობითი გარიგების, ასევე წინარე ხელშეკრულების დროს ვალდებულების შესრულება უკავშირდება პირობას, რომელიც წინ უნდა უსწრებდეს შესასრულებელ ვალდებულებას, მაგრამ გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ პირობითი გარიგების დროს შედეგი დგება მხარეთა ნებისგან დამოუკიდებლად, მაშინ როდესაც წინარე ხელშეკრულების შემდეგ ძირითადი ხელშეკრულებების დადება უშუალოდ მხარეთა ნებაზეა დამოკიდებული.

8.2. აპელანტის განმარტებით, 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმებიდან შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა ვალდებულებები: ა) თ----- ქ-----მ იკისრა ვალდებულება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გადაეცა ჰ----- მ----- ისთვის; ბ) ჰ----- მ-----მა იკისრა ვალდებულება მიეღო აღნიშნული ქონება და უზრუნველყო მისი გადაფორმება. მართალია, მხარეთა შეთანხმებიდან პირდაპირ არ დგინდება უძრავი ქონების გადაცემის უსასყიდლო ხასიათი, მაგრამ ფაქტია, რომ დ----- ქ-----ს მიზანს წარმოადგენდა სადგურის მოედნის მიწისქვეშა გადასასვლელში მდებარე ფართის ჰ----- მ-----ისთვის გადაცემა. რაც შეეხება გადაცემის ფორმას, თუ მოწინააღმდეგე მხარეს სურდა უძრავი ქონების სასყიდლიანი გადმოცემა, მაშინ აუცილებელი იყო ამის გათვალისწინება შეთანხმებაში, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენს ფასზე შეთანხმება. იმ შემთხვევაშიც კი თუ დაუშვებთ, რომ 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმება წინარე ხელშეკრულება იყო მხარეები ვალდებულნი იყვნენ განესაზღვრათ ყველა ის არსებითი პირობა, რაც ძირითადი ხელშეკრულებისთვისაა დადგენილი. ფასზე შეუთანხმებლობა კი ხაზს უსვამს იმას, რომ არც ერთ მხარეს გამიზნული არ ჰქონდა უძრავი ქონების სასყიდლიანი გადაცემა მომხდარიყო. გარდა ამისა, მ----- ქ----- (მოწინააღმდეგე

მხარის ძმა) ფულსაც უხდიდა ჰ----- მ-----ს. მოწმეებმა სასამართლოს უამბეს თუ როგორ სთავაზობდა სადავო ქონების სანაცვლოდ მ----- ქ----- და მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი ჰ----- მ-----ს დ-----ეში ე.წ. ს----- -ის შენობაში არსებულ უძრავ ქონებას და ფულს, როგორ უხდიდა ყოველთვიურად სადავო ქონების გაქირავებით მიღებულ თანხას (2400 ლარს), თუმცა სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო მოწმეთა ჩვენებები და არ იმსჯელა იმ ფაქტზე, რატომ უხდიდა სადავო ფართის სანაცვლოდ ფულს დ----- ქ-----ს ძმა აპელანტს. 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმება არ აკმაყოფილებს ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის არც ერთი ხელშეკრულების პირობებს გარდა ჩუქებისა. 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმება აკმაყოფილებს ჩუქების ხელშეკრულების ყველა პირობას, სახეზეა როგორც გამჩუქებლის ნება გადასცეს მჩუქებელს ქონება, ასევე მჩუქებლის ნება მიიღოს საჩუქარი და ქონების გადაცემას აქვს უსასყიდლო ხასიათი.

8.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც აზუსტებდნენ 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმების პირობებს იმ საფუძველით, რომ ჩუქების დაპირება ითვალისწინებს სავალდებულო წერილობით ფორმას. წარმოდგენილი წერილობითი შეთანხმებით დგინდება მოწინააღმდეგე მხარის ნება გადაეცა აპელანტისთვის უძრავი ქონება, თუმცა ბუნდოვანი იყო ქონების გადაცემის ფორმა. მოწმეთა ჩვენებები სწორედ იმისთვის იყო მნიშვნელოვანი, რომ სასამართლოს ზუსტად დაედგინა მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების ხასიათი და დაეკვალიფიცირებინა ის ჩუქების ხელშეკრულებად.

სამოტივაციო ნაწილი

9. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება.

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.

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

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

10. 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 საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა 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 წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ №15-29-1443-2012, 09.12.2013წ.; სუსგ საქმე №ას-973-1208-04). მოსარჩელე შესაძლებელია, ცდებოდეს კიდევ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივ შეფასებაში, რაც არამცთუ არ ზღუდავს სასამართლოს, არამედ, პირიქით, სწორედ სასამართლოა ვალდებული, სამართლებრივად სწორად შეაფასოს სადავო ურთიერთობა და მოძებნოს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის

სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან. (სუსგ ას 1242-2018)

11. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელზე დავის საგანს წარმოადგენს ჩუქების დაპირებიდან გამომდინარე უძრავი ქონების გადაცემა და ზიანის ანაზღაურება, რომლის დამფუძნებელ ნორმებს წარმოადგენს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლის მესამე ნაწილი / საჩუქრის დაპირება წარმოშობს ჩუქების ვალდებულებას მხოლოდ მაშინ, თუ იგი წერილობითი ფორმითაა დადებული./ სამოქალაქო კოდექსის 394-ე და 411-ე მუხლი /ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო./

12. აღნიშნულ მოთხოვნებთან მიმართებით პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

12.1. 2010 წლის 29 აპრილის შეთანხმების თანახმად: „თ----- ქ----- იღებს ვალდებულებას გადასცეს ჰ----- მ-----ს თავის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----, 700 კვ.მ.-დან 68.71 კვ.მ. ოთახი #- (საკადასტრო კოდი #01-----) (რომელსაც ამჟამად ერიცხება ყადაღა) ყადაღის მოხსნისთანავე. ჰ----- მ-----ი იღებს ვალდებულებას: მიიღოს დ----- ქ-----საგან ზემოთხსენებული უძრავი ქონება და გადაიფორმოს თავის თავზე, ამასთანავე გადაიხადოს უძრავი ქონების გადაფორმების ხარჯები. მხარეები ზემოაღნიშნული მოქმედების შესასრულებლად შეთანხმდნენ დამატებით, კერძოდ, განსაზღვრავენ უძრავი ქონების გადაცემის ფორმას (ნასყიდობა, ჩუქება ან სხვა) და სხვა ტექნიკურ საკითხებს.

12.2. აღნიშნული შეთანხმებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ მხარეები ზემოაღნიშნული მოქმედების შესასრულებლად უნდა შეთანხმებულიყვნენ დამატებით, უძრავი ქონების გადაცემის ფორმის განსაზღვრისათვის, თუმცა უდავოა, რომ მხარეები დამატებით, უძრავი ქონების გადაცემის არანაირ ფორმაზე არ შეთანხმებულან.

აღნიშნულის შესაბამისად, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის არსებული შეთანხმება პირობითი გარიგებაა, რადგან მხარეებმა ხელშეკრულების შესრულების ვადას დაუკავშირეს ყადაღის მოხსნა.

სამოქალაქო კოდექსის 92-ე მუხლის თანახმად, ნებაზე დამოკიდებულად ითვლება პირობა, რომლის დადგომა ან დაუდგომლობა დამოკიდებულია მხოლოდ გარიგების მხარეებზე. ასეთი პირობით დადებული გარიგება ბათილია. განსხვავებით ასეთი სახის გარიგებისაგან, ნამდვილი პირობითი გარიგება

დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენებზე (სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლი). მისი შესრულება და შეწყვეტა უშუალო კავშირშია ამ მოვლენის დადგომაზე. ასეთ დროს გარიგების მხარეებს პირობის მართვა არ შეუძლიათ, რაც დამახასიათებელია ნებაზე დამოკიდებული გარიგებებისათვის. ამასთან, აუცილებელია სამომავლო და უცნობი მოვლენის ერთდროულად, კუმულატიურად არსებობა, რასაც ადგილი არ აქვს მოცემულ შემთხვევაში. შეუძლებელია, სამომავლო და უცნობ პირობად მივიჩნიოთ შეთანხმებაში მითითებული დებულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თ-----
-----, 700 კვ.მ.-დან 68.71 კვ.მ. ოთახი #-, საკადასტრო კოდი #01-----
--, ყადაღის მოხსნა. შესაბამისად, ხელშეკრულების ეს ნაწილი არ შეიძლება მივიჩნიოთ პირობით გარიგებად. (სუსგ ას-1081-1110-2011)

13. რაც შეეხება აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონების გადაცემის ფორმაზე მხარეთა შორის დამატებით შეთანხმება არ მომხდარა, მაგრამ არსებული შეთანხმება სამოქალაქო კოდექსის 338-ე მუხლის თანახმად მხარეთა ნებად, მიჩნეულ უნდა იქნეს უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემა, ვინაიდან იგი მიზნად ისახავდა მხარეთა შორის იმგვარ შეთანხმებას, რომელსაც ნაკლები ხარჯი ექნებოდა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგენდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. მითითებული ნორმის მიზანია, დავის შემთხვევაში გაირკვეს, რა განზრახვა ჰქონდათ მხარეებს ხელშეკრულების დადებისას და როგორ უნდა იქნეს გაგებული ხელშეკრულების სადავო გამონათქვამი. ასეთ შემთხვევაში, მხარეების მიერ ხელშეკრულებაში განსაზღვრული გამონათქვამი განსხვავებულად არის გაგებული. აღნიშნული გამორიცხავს ხელშეკრულების განმარტების შესაძლებლობას იმის მიხედვით, თუ რას ფიქრობდა ნების გამომვლენი ან ნების მიმღები. ამიტომაც, კანონით გადამწყვეტია „ნების გონივრული განსჯა“, რაც ნიშნავს სადავო გამონათქვამის იმ მნიშვნელობის დადგენას, რომელსაც გონიერი ადამიანი ანალოგიურ პირობებში მიანიჭებდა. გონივრულობა მოცემული ურთიერთობის სრულად აღქმა და განსჯაა და არა გამოყენებული გამონათქვამის ვიწროდ გაგება. აღნიშნულის დასტურია სამოქალაქო კოდექსის 338-ე მუხლი, რომლის ძალითაც, ხელშეკრულებაში ურთიერთგამომრიცხველი ან მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დროს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება ხელშეკრულების შინაარსს. (სუსგ ას-512-484-2014)

პალატა მიუთითებს, რომ ჩუქების ხელშეკრულების შესრულება ნიშნავს საჩუქრის გადაცემას დასაჩუქრებულისათვის. ეს შეიძლება მოხდეს საჩუქრის ჩაბარებით, უფლების წარმომშობი დოკუმენტის გადაცემით. რაც შეეხება დასაჩუქრებულის თანხმობას საჩუქრის მიღებაზე, იგი შეიძლება გამოიხატოს ზეპირი ან კონკლუდენტური მოქმედებით ან ხელშეკრულების წერილობითი

გაფორმებისას მასზე ხელმოწერით. სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლის მესამე ნაწილი ითვალისწინებს ჩუქების დაპირების სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომლის შესაბამისად, „საჩუქრის დაპირება წარმოშობს ჩუქების ვალდებულებას მხოლოდ მაშინ, თუ იგი წერილობითი ფორმითაა დადებული“. ჩუქების დაპირება წინარე ხელშეკრულებაა, რომელიც წარმოადგენს ჩვეულებრივ ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის საგანიც არის მხარეებს შორის მომავალში ძირითადი ხელშეკრულების კონკრეტული პირობებით გაფორმება. წინარე ხელშეკრულებაში მხარეებმა ნათლად უნდა განსაზღვრონ თუ რა არსებითი პირობებით აპირებენ ისინი მომავალში ძირითადი ხელშეკრულების დადებას. „წინარე ხელშეკრულება მხარეთათვის მხოლოდ ხასიათისაა და მომავალში ძირითადი ხელშეკრულების შეთანხმებული პირობით დადების ვალდებულებას გულისხმობს. წინარე ხელშეკრულებით წარმოიშობა მომავალი (ძირითადი) ხელშეკრულების დადების ვალდებულება“.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შეთანხმებით დგინდება, რომ მათ შორის მოხდა წინარე შეთანხმება (ხელშეკრულება), თუმცა ძირითადი ხელშეკრულების ქონების საკუთრებაში გადაცემის ფორმაზე შეთანხმება, რომლის ვალდებულებაც მხარეებს გააჩნდათ, არ მომხდარა ე.ი. მხარეთა შორის ძირითადი ხელშეკრულების დადებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად დ----- ქ-----ს ჰ----- მ-----ისთვის სადავო უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულებაც არ დაკისრებია.

14. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოწმეთა ჩვენებები სწორედ იმისთვის იყო მნიშვნელოვანი, რომ სასამართლოს ზუსტად დაედგინა მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების ხასიათი და დაეკვალიფიცირებინა ის ჩუქების ხელშეკრულებად. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის შესაბამისად ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის რაიმე განსაკუთრებული ფორმის დაცვა საჭირო არაა. ხელშეკრულება ძალაში მას შემდეგ შედის, როდესაც მხარეები ყველა არსებით პირობებზე თუნდაც ზეპირი მოლაპარაკებების გზით შეთანხმდებიან. ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებით ზოგადად მოქმედებს სახელშეკრულებო ფორმის თავისუფლების პრინციპი. თუმცა, აღნიშნული პრინციპი შეუზღუდავი არ არის. ცალკეულ შემთხვევებში კანონი ადგენს ფორმას, რომლის დაცვაც კონკრეტული ტიპის ხელშეკრულებების ნამდვილობისათვის აუცილებელია. მხარეებსაც შეუძლიათ გაითვალისწინონ ხელშეკრულების რაიმე ფორმა, როგორც მისი ძალაში შესვლის აუცილებელი წინაპირობა. ჩუქების ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც ზეპირად, ისე წერილობით. მოძრავი ნივთების ჩუქება ხდება ზეპირი ფორმით, ხოლო უძრავი ქონებისა - წერილობით. კანონის მიერ ჩუქების ხელშეკრულების ფორმის განსაზღვრის ზოგად საფუძვლად აღიარებულია კონკრეტულ ქონებაზე

საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი. შესაბამისად დაცული უნდა იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 525-ე, 68-ე, 328-ე, 183-ე მუხლების მოთხოვნები ხელშეკრულების ფორმასთან მიმართებით.

შესაბამისად პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს აპელანტის მოსაზრებას მოწმეთა ჩვენებების გათვალისწინებით, მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების, ჩუქების ხელშეკრულების დაკვალიფიცირებასთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნასა და შესაგებელს და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტმა ვერ შეძლო სათანადო მტკიცებულების წარმოდგენით დაედასტურებინა მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების ხასიათი, როგორც ჩუქების ხელშეკრულება, რაც გამორიცხავს მისი სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

15. აპელანტი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად უთითებს იმ გარემოებას, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა იმ ფაქტზე, რომ მოწინააღმდეგე მხარის დ----- ქ-----ს ძმა, მ----- (რ-----) ქ----- ყოველთვის ურად სადაო ქონების გაქირავებით მიღებულ თანხას (2400 ლარს), უხდიდა ჰ----- მ-----ს, ასევე მ----- ქ----- და მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი, ჰ----- მ-----ს სთავაზობდა სადავო ქონების სანაცვლოდ დ-----ეში ე.წ. ს-----ის შენობაში არსებულ უძრავ ქონებას, რასაც პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს, რადგან მოცემული დავის ფარგლებში განხილვის საგანს არ შეიძლება წარმოადგენდეს მოსარჩელესა და მესამე პირს შორის არსებული ურთიერთობა. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა აღნიშნულ გარემოებასთან მიმართებით საფუძვლიანია.

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

16. საპროცესო ხარჯები

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 არ დაკმაყოფილდა №3----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი აპელანტის მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ №3----- მ-----ს ჩუქების დაპირებით აღებული ვალდებულების შესრულების სარჩელზე 2016 წლის 25 იანვარს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 1 800 ლარის ოდენობით, ხოლო მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნაზე 2016 წლის 09 ივნისს - 1200 ლარი და 2016 წლის 13 სექტემბერს - 1800 ლარი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით აღნიშნული სამოქალაქო საქმეები ნომრებით: #2/1----- და #2-----, გაერთიანდა ერთ წარმოებად და მიენიჭა საქმის #2/1-----. ვინაიდან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მე-3 ნაწილის ა.ა. პუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს ფიზიკური პირისათვის - 3 000 ლარს, №3----- მ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს ა-----ის მიერ 2016 წლის 13 სექტემბერს №- საკრედიტო საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1 800 /ერთი ათას ოთხასი/ ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. №3----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. №3----- მ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ა-----

ის მიერ 2016 წლის 13 სექტემბერს #- საკრედიტო საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1 800 /ერთი ათას რვაასი/ ლარის ოდენობით.

4. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

დიანა ბერეკაშვილი

მოსამართლეები:

ბესარიონ ტაბაღუა

ქეთევან დუგლაძე