



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 იანვარი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე _ მაია სულხანიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ლ----- ზ-----
წარმომადგენელი - ი-----

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- ჭ-----
წარმომადგენელი - მ-----

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

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
29 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ლ----- ზ-----ის სარჩელი მოპასუხე გ-
----- ჭ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვნის

მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. ლ---- ზ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხულია უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----ს ქუჩა N----, ბინა N---, საკადასტრო კოდი N----- (ბინის ნომრის დაზუსტებამდე, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით N-----). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული ს-----ს მიერ 2----- და ქ-----ს ბრძანება N-----, გაფორმებული 2013 წლის 28 ნოემბერს (ს.ფ. 15-16, 158-159).

2.2. ლ---- ზ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე გ----- ჭ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება (მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

2.3. 2-----ს, მხარეთა შორის სათანადო წესის დაცვით გაფორმდა და ს-----ში წარმოდგენილ იქნა უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, გ----- ჭ-----ე ყიდულობს ლ---- ზ-----ის კუთვნილ სადავო ბინას 155000 აშშ დოლარად. ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა მომხდარიყო შვიდ ეტაპად, აქედან პირველი გადახდა 2000 აშშ დოლარის ოდენობით მყიდველს უნდა განეხორციელებინა 2-----ამდე, მეორე გადახდა, 50000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2018 წლის 5 მარტამდე, მესამე გადახდა, 25000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2018 წლის 31 ივლისამდე, მეოთხე გადახდა, 28000 აშშ დოლარის ოდენობით უნდა განხორციელდეს 2018 წლის 15 ნოემბრამდე, მეხუთე გადახდა, 15000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 31 მარტამდე, მეექვსე გადახდა, 15000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 15 ივლისამდე და მეშვიდე გადახდა, 20000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2-----დე.

ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 2-----ამდე მხარეთა შორის შეთანხმებული თანხის მყიდველის მიერ გადახდის შემდეგ, მყიდველს ეძლევა უფლება, იცხოვროს და ისარგებლოს უძრავი ნივთით.

2.4. დადგენილია და მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ მოპასუხეს მოსარჩელისთვის გადახდილი აქვს მხარეთა შორის 2-----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველი გადასახადი 2000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც მყიდველს გამყიდველისთვის 2-----ამდე უნდა გადაეხადა და რომლის გადახდის შემდეგაც, მყიდველს სადავო ბინით სარგებლობისა და მასში ცხოვრების უფლება მიენიჭა (მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოსარჩელე სადავო ბინის მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხე - სადავო ბინის მფლობელი. ამდენად, დავის გადაწყვეტისთვის, შესაფასებელია უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოსარჩელის მიერ დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი მესამე პირობის არსებობა - კერძოდ, აქვს თუ არა მოპასუხეს სადავო ბინის ფლობის უფლება.

სასამართლომ შენიშნა, რომ მხარეთა შორის 2-----ს გაფორმებული

ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე, ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია გამყიდველი, მოსარჩელე ლ----- ზ-----ე. მხარეებს შორის დავას არ იწვევს გარემოება, რომ მოპასუხემ დაარღვია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის გადახდის გრაფიკი, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, ხელშეკრულება კვლავ ძალაშია. სასამართლოს კითხვაზე, თუ რატომ არ სარგებლობს მოსარჩელე ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული უფლებით და რატომ არ ამბობს უარს ხელშეკრულებაზე, მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას ხელშეკრულების შეწყვეტის ინტერესი არა აქვს, რადგან ასეთ შემთხვევაში, მოსარჩელეს ხელშეკრულებითვე მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობის შესრულება და გარკვეული თანხის მოპასუხისთვის უკან დაბრუნება მოუწევს, რაც მოსარჩელეს არ აწყობს.

სასამართლო მგანმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda“-ს (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები. შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და რომლის ინტერესთა საზიანოდაც დაირღვა შეთანხმების პირობა.

სასამართლოს შეფასებით, ვინაიდან 2-----ის უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია 2-----დე, ხელშეკრულების პირობის დარღვევა მოსარჩელეს აძლევს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ხელშეკრულების დარღვევა არ ნიშნავს ხელშეკრულების შეწყვეტას და, შესაბამისად, არ წარმოშობს მოსარჩელის უფლებას, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა. სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მხარეთა შორის სათანადო წესის დაცვით დადებულია სადავო ბინის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასევე უდავოა, რომ მყიდველმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადახდის პირობა დაარღვია. აღნიშნული გარემოება გამყიდველს ანიჭებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, გამყიდველისავე ნებით შეთანხმებული პირობების შესაბამისად, რისი სურვილიც განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არა აქვს. ხელშეკრულების შესრულების ზემოგანმარტებული პრინციპისა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არსებობს სათანადო წესის დაცვით გაფორმებული სადავო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც

ძალაშია 2-----დე და რომელიც მოპასუხეს სადავო ბინით სარგებლობის უფლებას ანიჭებს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, რადგან მოპასუხეს სადავო ბინის ფლობის უფლება ჰქონდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ მოსარჩელეს არ სურდა ხელშეკრულების შეწყვეტა, რადგან ასეთ შემთხვევაში მოუწევდა პირგასამტეხლოს გადახდა, აპელანტი მიუთითებს, რომ მას მსგავსი შინაარსის განცხადება სასამართლოში არ გაუკეთებია, მეტიც - ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით მოსარჩელემ სხდომაზე მიუთითა, რომ სახელშეკრულებო დავას მხარეთა შორის მხოლოდ მას შემდეგ ექნებოდა აზრი, რაც მოსარჩელე დაეუფლებოდა მის კუთვნილ ქონებას და შეფასდებოდა ზიანის ოდენობა. აპელანტი განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარემ დაარღვია თანხის გადახდის ვალდებულება და შეთანხმებული გრაფიკი, რის გამოც დაკარგა უფლება უკან მოეთხოვა გადახდილი თანხები, ამასთან, მის მიერ გადახდის გრაფიკის დარღვევამ მოსარჩელე დაარწმუნა, რომ გ----- ჰ-----ემ დაკარგა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მიმართ ინტერესი, თუმცა მიუხედავად ამისა, არ აპირებს სადავო ბინის დაცლას, რითაც აპელანტს ხელი ეშლება მისი საკუთრებით სარგებლობაში, ხოლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობა მასზედ, რომ მხარეს აქვს უფლება ხსენებული ხელშეკრულების მოქმედების ფარგლებში - 2-----დე, იცხოვროს სადავო ბინაში, უსაფუძვლოა და ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების საყოველთაოდ აღიარებულ ნორმებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- ლ----- ზ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხულია უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მ-----ს ქუჩა N-----, ბინა N---, საკადასტრო კოდი N----- (ბინის ნომრის დაზუსტებამდე, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით N-----). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული ს-----ს მიერ 2----- და ქ-----ს ბრძანება N-----, გაფორმებული 2013 წლის 28 ნოემბერს.

- ლ----- ზ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე გ----- ჭ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

- 2-----ს, მხარეთა შორის სათანადო წესის დაცვით გაფორმდა და ს-----ში წარმოდგენილ იქნა უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, გ----- ჭ-----ე ყიდულობს ლ----- ზ-----ის კუთვნილ სადავო ბინას 155000 აშშ დოლარად. ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა მომხდარიყო შვიდ ეტაპად, აქედან პირველი გადახდა 2000 აშშ დოლარის ოდენობით მყიდველს უნდა განეხორციელებინა 2-----ამდე, მეორე გადახდა, 50000

აშშ დოლარის ოდენობით - 2018 წლის 5 მარტამდე, მესამე გადახდა, 25000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2018 წლის 31 ივლისამდე, მეოთხე გადახდა, 28000 აშშ დოლარის ოდენობით უნდა განხორციელდეს 2018 წლის 15 ნოემბრამდე, მეხუთე გადახდა, 15000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 31 მარტამდე, მეექვსე გადახდა, 15000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 15 ივლისამდე და მეშვიდე გადახდა, 20000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2-----დე.

-ხელშეკრულების შესაბამისად, 2-----ამდე მხარეთა შორის შეთანხმებული თანხის მყიდველის მიერ გადახდის შემდეგ, მყიდველს ეძლევა უფლება, იცხოვროს და ისარგებლოს უძრავი ნივთით.

- მოპასუხეს მოსარჩელისთვის გადახდილი აქვს მხარეთა შორის 2-----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველი გადასახადი 2000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც მყიდველს გამყიდველისთვის 2-----ამდე უნდა გადაეხადა და რომლის გადახდის შემდეგაც, მყიდველს სადავო ბინით სარგებლობისა და მასში ცხოვრების უფლება მიენიჭა.

4.2. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ლ----- ზ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს, თუმცა მხარეთა შორის სადავოა ის გარემოება, არის თუ არა გ----- ჰ----- სადავო უძრავი ქონების

მართლზომიერი მფლობელი.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი 2-----ს მხარეთა შორის დადებული უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან ირკვევა, გ----- ჭ-----ემ გადაიხადა 2-----ამდე მხარეთა შორის შეთანხმებული თანხა, რითაც მას სადავო ფართში ცხოვრების უფლება მიენიჭა. საქმის მასალებით ის გარემოებაც ირკვევა, რომ ამ უკანასკნელს მისი კონტრაქტის მიმართ სხვა დანარჩენი ვალდებულებები არ შეუსრულებია. ანუ ფაქტობრივად მის მიერ შესრულდა მხოლოდ ვალდებულება, რაც დაკავშირებული იყო მის ბინაში ცხოვრებასთან. აქ დასადგენია ის გარემოება, იწვევს თუ არა ხელშეკრულების სხვა პუნქტების შეუსრულებლობა მხარეთა შორის მიერ შეთანხმებული ამ პუნქტის (საცხოვრებელ სახლში ცხოვრების თაობაზე შეთანხმების) მოშლას.

უპირველეს ყოვლისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელშეკრულება მსგავს დათქმას არ ითვალისწინებს. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ დღეისათვის ხელშეკრულება შეწყვეტილი არ არის და აპელანტისავე განმარტებით, მას არ სურს ამ უფლებით სარგებლობა. შესაბამისად, ხელშეკრულება ძალაშია 2019 წლის ოქტომბრამდე. ასეთ პირობებში მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებები ვერ გაცდება ხელშეკრულების ფარგლებს.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, კრედიტორს მხოლოდ ვალდებულების ძალა აძლევს უფლებამოსილებას მოითხოვოს მოვალისაგან რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლიდან გამომდინარე, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა ხელშეკრულება გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოშობილია ხელშეკრულების საფუძველზე და მისი მოქმედების პირობებში მხარეთა ვალდებულებანი მხოლოდ მის საფუძველზე შეიძლება წარმოიშვას. ხელშეკრულების დარღვევა მხარეს ანიჭებს მთელ რიგ უფლებამოსილებებს, მაგრამ მის მოშლამდე ან შეწყვეტამდე მხარეთა მოქმედებები მოქცეულია ხელშეკრულების ფარგლებში. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, აპელანტს არ სურს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა, რაც მას აიძულებს იმოქმედოს ხელშეკრულების მიხედვით.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელეს - ლ----- ზ-----ეს არ აქვს აღძრული მოთხოვნა მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების

შეუსრულებლობის გამო ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტის, ან/და ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძვლით და აღნიშნულის შედეგად არ ითხოვს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, მით უფრო, რომ 2-----ის უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია 2-----დე, შესაბამისად, ზემოხსენებული სამართალური ერთობის ფარგლებში ხელშეკრულების პირობის დარღვევა მოსარჩელეს აძლევს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, რის შედეგადაც მხარეებს წარმოეშობოდათ ორმხრივი რესტიტუციის ვალდებულება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლი). წინამდებარე შემთხვევაში კი, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის დარღვევა არ ნიშნავს ხელშეკრულების შეწყვეტას და არ წარმოშობს აპელანტის უფლებას, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა მხოლოდ იმ ვარაუდზე მითითებით, რომ მოპასუხეს აღარ გააჩნია ხელშეკრულებისადმი ინტერესი, ვინაიდან არღვევს თანხის გადახდის ვალდებულებას.

ამდენად, პალატა კიდევ ერთხელ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სათანადო წესის დაცვით დადებულია სადავო ბინის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, უდავოა ისიც, რომ მყიდველმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადახდის პირობა დაარღვია, რაც გამყიდველს ანიჭებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, გამყიდველისავე ნებით შეთანხმებული პირობების შესაბამისად, რისი სურვილიც, როგორც საქმის მასალებიდან და თავად სააპელაციო საჩივრიდან იკვეთება, ლ----- ზ-----ეს არ აქვს. ამდენად, ხელშეკრულების შესრულების პრინციპისა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არსებობს სათანადო წესის დაცვით გაფორმებული სადავო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ძალაშია 2-----დე და რომელიც მოპასუხეს სადავო ბინით სარგებლობის უფლებას ანიჭებს, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ვინდუკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი აუცილებელ პირობა - მფლობელის მხრიდან სადავო ნივთის ფლობის უფლება, რის გამოც პალატა თვლის, რომ აპელანტმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის არამართლზომიერება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი, პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ზემო აღნიშნულიდან

გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ----- ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო ლ სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ----- ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 21 დღის ვადაში განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი