



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

18/04/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: "T-----"

წარმომადგენელი: ნა-----

მოპასუხე მხარე: შპს "E-----"

წარმომადგენელი: მ-----

თარჯიმანი: შ-----

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

შპს „T-----“ სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს გაუქმდეს შპს „E-----“ და შპს „T-----“ შორის 2013 წლის 27 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლებამოვალეობათა გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება და ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ნ-----ის ქ. №23-ში (ს/კ 05.22.02.0--) აღირიცხოს შპს „T-----“-ს საკუთრებად, ასევე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს დღგ-ს გადასახადის სახით გადახდილი 94 500 აშშ დოლარის გადახდა.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

2013 წლის 27 ივნისს შპს „T-----“-ს და შპს „E-----“ -ს შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლებამოვალეობათა გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ნ-----ის ქ. №23-ში (ს/კ 05.22.02.0--). მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მყიდველი უძრავი ქონების გადაცემისა და მისი განვითარების უფლების დათმობის სანაცვლოდ გამყიდველს გადაუხდის 525 000 აშშ დოლარს. ხელშეკრულება არ მოიცავდა დღგ-ს გადასახადს. 2013 წლის 29 ივნისს მხარეებმა გააფორმეს შეთანხმება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლებამოვალეობათა გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში დამატების შეტანის შესახებ, რომლითაც ნასყიდობის საგნის ღირებულება უნდა გადახდილიყო უნაღდო

ანგარიშშორებით ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამი თვის ვადაში, ანუ 2013 წლის 27 სექტემბრამდე. მოსარჩელემ გასხვისების ოპერაციის გამო დღგ-ს სახით გადაიხადა 94 000 აშშ დოლარი. მოპასუხემ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და არ გადაიხადა ნასყიდობის საფასური, რის გამოც მოსარჩელე გადის ხელშეკრულებიდან და მოითხოვს ნასყიდობის საგანი აღირიცხოს მის საკუთრებად და ასევე აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მას მიაღდა დღგ-ს გადასახადის გადახდით.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე სარჩელს არ ცოხს. მისი წარმომადგენელი ადასტურებს 2013 წლის 27 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას, ასევე 2013 წლის 29 ივნისის დამატებით შეთანხმებას. მიუხედავად ამისა ამტკიცებს, რომ მოსარჩელის ხელშეკრულებიდან გასვლა ვერ გამოიწვევს ნასყიდობის საგნის უკან დაბრუნებას, რადგანაც ამ ქონების მესაკუთრეს ამჟამად წარმოადგენს შპს „E-----“. გარდა ამისა ამტკიცებს, რომ მას შესრულებული აქვს თანხის გადახდის ვალდებულება, რაც გამორიცხავს, როგორც ქონების დაბრუნების, ისე დღგ-ს სახით გადახდილი თანხის მოპასუხისათვის დაკისრების შესაძლებლობას.

3.2. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „T-----“ სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 2012 წლის 12 იანვრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან ტ.1. ს.ფ. 14-16

3.1.2. შპს „E-----“ სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 2013 წლის 13 მარტიდან

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან ტ.1. ს.ფ. 17-19

3.1.3. 2013 წლის 27 ივნისამდე უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ნ-----ის ქ. №23-ში (ს/კ 05.22.02.0--) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო შპს „T-----“-ს საკუთრებად. დასახელებული ქონება შპს „T-----“-მ 2012 წლის 03 თებერვალს შეიძინა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომისიკის სამინისტროსაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან ტ.1. ს.ფ. 20-21

-ნასყიდობის ხელშეკრულება ტ.1. ს.ფ. 24-35

3.1.4. 2013 წლის 27 ივნისს შპს „T-----“ -ს და შპს „E-----“ -ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლებამოვალეობათა გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ნ-----ის ქ. №23-ში (ს/კ 05.22.02.0--). მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მყიდველი უძრავი ქონების გადაცემისა და მისი განვითარების უფლების დათმობის სანაცვლოდ, გამყიდველს გადაუხდის 525 000 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება ტ.1. ს.ფ.56-63

3.1.5. მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთის გასხვისების გამო დამატებითი ღირებულების გადასახადის სახით გადაიხადა 94 500 აშშ დოლარი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დღეს გადასახადის დეკლარაცია ტ.1. ს.ფ. 65-69

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში მნიშვნელოვანი სადავო საკითხებია:

- ნასყიდობის ფასის გადახდა;
- ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობის გამო გარიგების გაუქმებისა და ქონების გამყიდველისათვის დაბრუნების საფუძვლები.

3.2.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე. მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა შემოწმდეს მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა. მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას დავის გადაწყვეტისათვის ნიშნელობა არ აქვს. რატომუნდა მნიშვნელოვანი საკითხია მყიდველს ნასყიდობის საგნის ღირებულება გადახდილი აქვს თუ არა, მაგრამ ამ გარემოების დადგენას მნიშვნელობა ექნება იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საფასურის გადახდა ან გადაუხდელობა სამომავლო გადაწყვეტილების შედეგზე იქონიებს ზეგავლენას. თუ ფასის გადახდა არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველს, მაშინ ამ დავაში ნასყიდობის საფასურის გადახდის დადგენას პრინციპული მნიშვნელობა არ ექნება. დავა ნასყიდობის საფასურის გადახდას, რომ ეხებოდეს, მაშინ ბუნებრივია ფასის გადახდის საკითხი დავის გადაწყვეტის ქვაკუთხედი იქნებოდა, მაგრამ ფასის გადაუხდელობა არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმებისა და ქონების გამყიდველის საკუთრებაში დაბრუნების საფუძველს. სწორედ ამიტომაც ფასის გადახდის საკითხი ან სხვა გარემოებების დადგენა კარგავს აზრს. თუ რატომ არ წარმოადგენს ფასის გადაუხდელობა უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების გაუქმებისა და ქონების გამყიდველის საკუთრებად აღრიცხვის საფუძველს, არაა ფაქტობრივი გარემოება. იგი სამართლებრივი შეფასების საგანია და მასზე

სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილად მიჩნეულ გარემოებებს, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არარსებობს შპს „E-----“ და შპს „T-----“ შორის 2013 წლის 27 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლებამოვალეობათა გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების გაუქმებისა და ნასყიდობის საგნის შპს „T-----“-ს საკუთრებად აღრიცხვის საფუძველი. ასევე დღგ-ს გადასახადის სახით გადახდილი 94 500 აშშ დოლარის დაკისრების საფუძველი. შესაბამისად სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაცულია სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება. უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

შპს „T-----“ ამტკიცებს, რომ მან მოპასუხეს მიყიდა უძრავი ქონება და გარიგების საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. მოპასუხეს გადასახდელი აქვს ნასყიდობის საფასური - 525 000 აშშ დოლარი. მოპასუხემ ნასყიდობის საფასური არ გადაიხადა, რის გამოც ის გადის ხელშეკრულებიდან, რასაც უნდა მოჰყვეს ქონების მის საკუთრებაში დაბრუნება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეებს უფლება აქვთ დარღვეული უფლების აღდგენა მოითხოვონ სასარჩელო წესით. ანუ სარჩელი აღძრან და მოითხოვონ ხელშეკრულების მოშლილად აღიარება და მის საფუძველზე ხელშეკრულებიდან გასვლა. კანონი ადგენს, როგორც ხელშეკრულების დადების და შესრულების, ასევე ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ წინაპირობებს. შესაბამისად შეფასებული უნდა იქნას არსებობს თუ არა ხელშეკრულებიდან გასვლის და ამ გზით ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენის სამართლებრივი წინაპირობები. ამისათვის აუცილებელია შეფასებული იქნას გარიგების დადებისა და გარიგებიდან

გასვლის წინაპირობათა იურიდიული ხასიათი და ამ კონკრეტულ შემთხვევასთან შედარება.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებათა დადების წესს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილითაც კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებს შორის ვალდებულება წარმოიშვა 2013 წლის 27 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უფლებამოვალეობათა გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე. ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმებაა. დასახელებული ნორმით გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნასყიდობის საგანი, ხოლო მყიდველმა უნდა გადაიხადოს ნასყიდობის საფასური.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით. მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. სწორედ ამ პრინციპის შესაბამისია მხარეთა შორის დადებული გარიგება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ნ-----ის ქ. №23-ში (ს/კ 05.22.02.0--). მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მყიდველი უძრავი ქონების გადაცემისა და მისი განვითარების უფლების დათმობის სანაცვლოდ, გამყიდველს გადაუხდის 525 000 აშშ დოლარს.

6.3. გარიგების დადების შემდეგ მნიშვნელოვანია მხარეთა უფლებათა და ვალდებულებათა ჯეროვანი შესრულების საკითხები. თითოეულ მხარეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე უფლება აქვს მოითხოვოს ნაკსრი მოვალეობის შესრულება. თავის მხრივ ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი გარიგების მონაწილეებს ავალდებულებს ვალდებულება შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მხარეები ვალდებულნი არიან დასახელებული მოთხოვნები დაიცვან ზედმიწევნით. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩაეთვლება მათ ვალდებულება შესრულებულად.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები თავიანთ უფლება-მოვალეობის მოცულობას განსაზღვრავენ ხელშეკრულებით. ხელშეკრულება არის ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველი და იგი მიმართულია სამოქალაქო

სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისაკენ. წინამდებარე შემთხვევაშიც მოსარჩელემ და მოპასუხემ ხელშეკრულების დადებისას განსაზღვრეს ურთიერთ ვალდებულებათა წრე. შეთანხმების შემდეგ მხარეებს უნდა განეხორციელებინათ გარკვეული ქმედებები. ამათგან ერთერთი მთავარი იყო გამყიდველის მიერ მოპასუხისათვის ქონების საკუთრების გადაცემა და მყიდველის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდა. სწორედ ამ მოქმედებათა სათანადო განხორციელებაა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება.

6.4. ხელშეკრულების დადების შემდეგ შპს „T-----“-მ შეიძინა მოთხოვნის უფლება. კერძოდ მოპასუხისაგან მოეთხოვა ნასყიდობის საფასურის გადახდა. ნასყიდობის ხელშეკრულება ისეთი ტიპის ხელშეკრულებაა, როდესაც გამყიდველს აქვს ფასის მოთხოვნის უფლება. თავის მხრივ მყიდველი ვალდებული იყო ნაკისრი მოვალეობა შეესრულებინა ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი. ანუ ფასი გადაეხადა ისე, როგორც ეს ხელშეკრულებაში იყო შეთანხმებული. მხარეები სახელშეკრულებო ვალდებულებაში იყვნენ, ამიტომ მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შესრულებას, უნდა მოჰყვეს მოპასუხის მიერ ვალდებულების აუცილებელი შესრულება და პირიქით. ნასყიდობის ფასის გადახდა სადაოა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობა წარმოადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობას.

6.5. ფასის გადაუხდელობის მოტივით მოსარჩელემ გამოხატა ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება და მის საფუძველზე მოითხოვა გაყიდული ქონების უკან დაბრუნებას. მისი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ამავე კოდექსის 399-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილით „თუ საფუძველი სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაცაა, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ. სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევისას გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. უფლებამოსილ პირს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი“.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების მიზნით გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებას საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლი აკავშირებს ამავე კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობასთან. კერძოდ: საქ. სკ-ის 405-ე მუხლი პირველი ნაწილით:

„თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი

ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი”.

სასამართლო განმარტავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და მხარეთა ურთიერთნდობაზეა აგებული, ყოველთვის არსებობს გარკვეული რისკი ვალდებულების შესაძლო დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი დარღვევის შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსი მხარეს ანიჭებს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესაძლებლობის უფლებას. ვალდებულების დარღვევა სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს: - ვალდებულების შეუსრულებლობით, შესრულების ვადის გადაცილებით ან არაჯეროვანი შესრულებით. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის გამოყენებისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რომელი ფორმით განხორციელდა დარღვევა. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული უფლების რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დარღვევა არსებით ხასიათს ატარებს. არსებითია თუ არა დარღვევა, ეს ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა დადგინდეს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის, ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა და ხელშეკრულების საფუძველზე მეორე მხარისათვის გადაცემულის უკან მოთხოვნის, აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს რამოდენიმე პირობა. კერძოდ:

- ხელშეკრულების შესრულების მიზნით ერთმა მხარემ მეორე მხარეს გადასცა შესრულება;
- ხელშეკრულების ერთერთი მხარე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას;
- მას ვალდებულების შესრულებისათვის მეორე მხარის მიერ დაენიშნა დამატებითი ვადა;
- დანიშნული დამატებითი ვადა გავიდა უშედეგოდ.

ჩამოთვლილი ყველა პირობა ერთად ქმნის საჭ. სკ-ის 398-399-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შედეგს, რომლის მიხედვითაც ვალდებულების შემსრულებელ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, გავიდეს ხელშეკრულებიდან და მოითხოვოს ის, რაც მეორე მხარეს გადასცა ხელშეკრულების შესასრულებლად. სასამართლო განმარტავს, რომ არის შემთხვევები, როდესაც დამატებითი ვადის დანიშნვა ან გაფრთხილების გამოყენება არ არის აუცილებელი. ასეთ წესს შეიცავს საჭ. სკ-ის 405-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება. საერთო ჯამში ორივე შემთხვევა მიმართულია იქეთკენ, რომ ხელშეკრულება ცალმხრივად მოიშალოს და მხარეებმა ერთმანეთს დაუბრუნონ მიღებული სიკეთე. ამდენად ხელშეკრულებიდან ცალმხრივად გასვლა მხარეთა ნებაზეა დამოკიდებული და მის მართლზომიერებას კანონი არეგულირებს.

6.6. სასამართლო მიიჩნევს, რომ წინამდებარე სადაო ურთიერთობაზე, საქართველოს

სკ-ის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გასვლის პრინციპი არ მოქმედებს. თუ რატომ არ მოქმედებს ამისათვის აუცილებელია შეფასება მიეცეს რას ნიშნავს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რა არის მისი საგანი და რა მიზნით დაიდება იგი. ნასყიდობის ხელშეკრულების მცნება მოცემულია საქ. სკ-ის 477-ე მუხლში. დასახელებული ნორმის მიზანია ნივთის საკუთრების უფლება ერთი მესაკუთრიდან მეორეზე გადავიდეს მართლზომიერად. ანუ გარიგების მიზანია ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება. უმრავლეს შემთხვევაში გარიგებების დადება დაკავშირებულია გარკვეული საზღაურის გადახდასთან, მაგრამ გარიგების შინაარსში მოიაზრება არა თანხის გადახდა, არამედ სხვა ქმედება. ასეთი გარიგებებია მაგალითად ქირავნობა. ქირავნობის ხელშეკრულება მოიცავს ქირის გადახდას, მაგრამ გარიგება დაიდება არა ქირის გადახდაზე, არამედ ქონების სარგებლობაში გადაცემაზე. ასეთივე ხელშეკრულებია ლიზინგი, იჯარა, დავალება და სხვა. ამ გარიგებათა გაიგეკება თანხასთან და სახელად თანხის გადაცემის დარქმევა, არ წარმოადგენს სწორ განმარტებას. მსგავს ხელშეკრულებათა საგანი, თანხის გადაცემა არაა. მათი საგანია ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა, ქონების სარგებლობაში გადაცემა, დავალების შესრულება და ა. შ. ამ ტიპის ხელშეკრულებებიდან გასვლა დამოკიდებულია ხელშეკრულების შესრულებაზე. ანუ მასზედ, შესრულებულია თუ არა ის პირობა რაზეც გარიგებაა დადებული. თუ ხელშეკრულება შესრულებულია, მისგან ცალმხრივად გასვლა შეუძლებელია. ხელშეკრულების შესრულება და ვალდებულების შესრულება სხვადასხვა რამეა. ამიტომ მათი გაიგეკება გამოიწვევს ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტის გაგების არევას. წინამდებარე შემთხვევაში ხელშეკრულება დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობაზე. ანუ მისი მიზანი იყო უძრავი ქონების მყიდველის სახელზე აღრიცხვა. ხელშეკრულება შესრულდა, გარიგებას მოჰყვა შედეგი და მოპასუხე აღირიცხა ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ. შესაძლებელია მოპასუხეს ვალდებულება დარჩა შესასრულებელი. შეიძლება მან არ გადაიხდა ნასყიდობის ფასი, მაგრამ ეს არ წარმოადგენს ხელშეკრულების შესრულების დამაბრკოლებელ გარემოებას. ორივე მხარემ გარიგების დადების შემდეგ იზრუნეს ნასყიდობის შედეგის დადგომაზე, ანუ ქონების მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრაციაზე. მას მოჰყვა შედეგი, რაც ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების აღრიცხვაში გამოიხატება. თუ მოსარჩელეს ნასყიდობის საფასური არ აქვს მიღებული, მან უნდა იდაოს ფასის გადახდაზე. ისეთ სიტუაციაში, როცა ქონების მესაკუთრე მოპასუხეა, ხელშეკრულებიდან გასვლა მოსარჩელეზე აღარაა დაოკიდებული. გარიგებამ თავის მიზანს მიაღწია, ამიტომ ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში დაბრუნებისათვის ხელშეკრულებიდან გასვლის გაცხადება აღარაა საკმარისი. ამისათვის აუცილებელია მესაკუთრის ნება. ქონების მესაკუთრე მოპასუხეა და მხოლოდ მას აქვს ამ ქონების მოსარჩელისათვის გადაცემის უფლება. საგამონაკლისო შემთხვევას წრმოადგენს გარიგების ბათილობა. თუ გარიგება ბათილი იქნება, მაშინ მას შედეგად შესაძლებელია მოჰყვეს გასხვისებულ უძრავ ქონებაზე გამყიდველის საკუთრების უფლების აღდგენა. სხვა არცერთ შემთხვევაში არ დაიშვება შესრულებული ხელშეკრულების პირობებში გასხვისებული ქონება ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლით გამყიდველს დაუბრუნდეს. გამსხვისებელს შეუძლია იდაოს ნასყიდობის ფასზე და ფასის გადაუხდელობით დამდგარ ზიანზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.7. მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხემ აუნაზღაუროს დღგ-ს სახით გადახდილი თანხა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დღგ-ს სახით გადახდილი თანხის მოპასუხისაგან გამოთხოვება გამომდინარეობს ზიანის ანაზღაურების პრინციპიდან. მოსარჩელემ გაყიდული ქონების ფასიდან გადაიხადა დღგ-ს გადასახადი, მაგრამ მან ვერ მიიღო ნასყიდობის საფასური და დამატებით დაზარალდა გადახდილი დღგ-ს თანხით. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება“.

ამავე კოდექსის 409-ე მუხლით „თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება“.

ხოლო 411-ე მუხლით „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“.

სასამართლო განმარტავს, რომ დღგ-ს გადასახადი კანონით განსაზღვრული გადასახადია და იგი გათვალისწინებულია შესაბამისი დასაბეგრი ოპერაციის განხორციელების დროს. თუ ასეთი დასაბეგრი ოპერაცია განხორციელდა, მაშინ მისი გადახდა გადამხდელის კანონისმიერი მოვალეობაა. თუ მოსარჩელე დაიბრუნებდა ქონებას და მას აღარ ექნებოდა ნასყიდობის ფასის მოთხოვნის უფლება, ასეთ შემთხვევაში მის მიერ დღგ-ს გადახდა უპირობოდ ზარალი იქნებოდა. ანუ იქნებდა ისეთი სიტუაცია, როცა მესაკუთრემ ფასის გადახდამდე ქონება დაიბრუნა უკან, მაგრამ გადახდილი აქვს დღგ-ს გადასახადი. მოსარჩელის მოთხოვნა პირდაპირ კავშირშია პირველი მოთხოვნის საფუძვლიანობასთან. ქონების დაბრუნებაზე სარჩელის უარყოფამ განაპირობა ამ ნაწილში სარჩელის უარყოფაც. თუ მოსარჩელეს ნასყიდობის საფასური მიღებული არ აქვს, მაშინ მან უნდა იდაოს ნასყიდობის საფასურის გადახდაზე. ნასყიდობის საფასურის მიღება დააბალანსებს დღგ-ს სახით გადახდილ თანხასაც და შესაბამისად იგი აღარ იქნება ზარალი. თუ მას ნასყიდობის საფასური მიღებული აქვს, მაშინ მას უკვე შესრულებული აქვს დასაბეგრი ოპერაცია და დღგ-ს გადასახადიც გადახდილი აქვს საფუძვლიანად. სწორედ ამის გამო სარჩელი ამ ნაწილში არაა დასაბუთებული და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული

დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის შესაბამისი განგარიშებით შეადგენს 5000 ლარს. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო დასახელებული საპროცესო ხარჯი მოსარჩელეს ეკისრება. მას ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

საქმის მასალებით დგინება, რომ საქმეზე რამოდენიმეჯერ გამოყენებული იქნა სხვადასხვა ტიპის უზრუნველყოფის ღონისძიება. საბოლოო ჯამში ძალაშია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება რომლითაც მოპასუხეს აევრძალა მის საკუთრებაში არსებული 05.22.02.0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით, ასევე ამ ქონებაზე ერთჯერადად თორმეტ თვეზე მეტი ვადით ქირავნობის, იჯარის და თხოვების ხელშეკრულებათა დადება.

გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლის საფუძველზე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა:

1. შპს „T-----“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახ. ბაჟი გადახდილია.
3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და შპს „E-----“ გათავისუფლდეს მის საკუთრებაში არსებული 05.22.02.0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის, უზუფრუქტის, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, ასევე ამ ქონებაზე ერთჯერადად თორმეტ თვეზე მეტი ვადით ქირავნობის, იჯარის და თხოვების ხელშეკრულებათა დადების აკრძალვისაგან
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე