



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

12 აპრილი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №28/2922-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ი--- ს-----

წარმომადგენელი - ქ----- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ს- „თ-----“

წარმომადგენელი - ფ----- გ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ი--- ს-----ის სარჩელი მოპასუხე ს- „თ-----ს“ მიმართ თანხის დაკისრების, ნასყიდობის ხელშეკრულების

გაუქმებისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2015 წლის 05 თებერვალს, ს- „თ---- ლ-----ს“ და ი--- ს-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ი--- ს-----მ ს- „თ-----სგან“ შეიძინა შემდეგი უძრავი ქონებები: 1. თ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 2. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 3. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 4. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 5. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 6. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 7. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----.

ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის ფასი იყო 42 000 აშშ დოლარი ყველა გადასახადის ჩათვლით, რომელიც მყიდველს უნდა გადაეხადა ნასყიდობის გაფორმებიდან 10 საბანკო დღის ვადაში.

ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, მყიდველმა დაადასტურა, რომ სრულად იცნობს ნასყიდობის საგანს და რომ მის ხარისხობრივ-თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია არავითარი პრეტენზია. შესაბამისად, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გაცხადების გარეშე ნივთობრივი თვალსაზრისით „ნასყიდობის საგანს“ მიიღებს იმ მდგომარეობით, რაც მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის.

ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობის შეცვლის რისკი, რაც შეიძლება დადგეს ადამიანური ზემოქმედების/ზეგავლენისა და ექსპლუატაციის შედეგად და აგრეთვე ისეთი ფორსმაჟორით, რომლის შემდეგ მნიშვნელოვნად შეიძლება დაზიანდეს ნასყიდობის საგანი (მათ შორის მისი განადგურების), წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე სრულად გადადის „მყიდველზე“.

გამყიდველმა აიღო ვალდებულება, რომ უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაეცა ნასყიდობის საგანი, კერძოდ, კი იმ მდგომარეობაში, რომ მასზე არც ერთ მესამე პირს არ ჰქონოდა რაიმე სახის მოთხოვნის უფლება.

ამასთანავე, საუბარია ისეთ მოთხოვნაზე, რომელიც მიმართულია გამყიდველის მესაკუთრეობასთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 05 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 20-24)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.2. 2015 წლის 10 თებერვალს ცვლილება შევიდა 2015 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმად, 4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1 პუნქტში მითითებული ნასყიდობის საგნის ნასყიდობის ფასია 42 000 აშშ დოლარის შესაბამისი ეკვივალენტი ლარი ყველა გადასახადის ჩათვლით და რომელიც მყიდველმა უნდა გადაიხადოს ნასყიდობის გაფორმებიდან 10 საბანკო დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 10 თებერვლის ცვლილება (ტომი 1, ს.ფ. 120-121)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.3. უძრავი ქონებების, მდებარე: 1. თ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 2. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 3. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 4. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 5. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 6. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 7. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ი--- ს-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 18 თებერვლის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან ავტოფარეხებთან დაკავშირებით (ს.ფ. 6-19)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

2.4. მოსარჩელე ი--- ს-----ის თავის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული აქვს საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ-----, მ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 14 აპრილისა და 2011 წლის 28 აპრილის ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან საცხოვრებელ ბინებთან დაკავშირებით (ტომი 1, ს.ფ. 126-129)

2.5. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმით ფაქტების კონსტატაციის შესახებ #F----- დგინდება, რომ ფაქტის დამდგენი უფლებამოსილი პირი გამოცხადდა ქ-----ში 2015 წლის 30 ივნის-, რა დროსაც მოახდინა ავტოფარეხების გაზომვა, აღწერა და დასურათება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ #F----- (ტომი 1, ს.ფ. 49-55)
- დავით ნიორაძის ჩვენება

4.6. ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2012 წლის 28 სექტემბრის ბრძანების თანახმად, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ-----ში მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი). აღნიშნულ ბრძანებაში მიეთითა, რომ ავტოფარეხების ფართი შეადგენდა 2019,76 მ2.

- სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2012 წლის 28 სექტემბრის ბრძანება Nბ----- (ტომი 1, ს.ფ. 42)
- უძრავი ქონების გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 43-44)
- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება N3----- (ტომი 1, ს.ფ. 45-46)
- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება N1----- (ტომი 1, ს.ფ. 40-41)
- თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 25 თებერვლის წერილი N1----- (ტომი 1, ს.ფ. 47-48)

4.7. დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ მხარეთა შორის მოლაპარაკებები ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით წარმოებდა მათ შორის ელექტრონული მიმოწერით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები ელ.ფოსტიდან (ტომი 1, ს.ფ. 186-191)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.8. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა

იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. ამავე კოდექსის

487-ე მუხლის მიხედვით, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალი ნივთი. აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. ნასყიდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში მხარეებს გააჩნიათ კონკრეტული უფლებები და აკისრიათ შესაბამისი ვალდებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის ურთიერთობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტისათვის სწორედ ნასყიდობის მარეგულირებელი ნორმები უნდა იქნეს გამოყენებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 488-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 490-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ გაყიდული ნივთი ნაკლის მქონეა, გამყიდველმა ან უნდა გამოასწოროს ეს ნაკლი, ან, თუ საქმე ეხება გვაროვნულ ნივთს, შეცვალოს ნივთი საამისოდ აუცილებელ ვადაში.

სამოქალაქო კოდექსის 491-ე მუხლის მიხედვით მყიდველს შეუძლია ნივთის ნაკლის გამო მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა 352-ე მუხლის მიხედვით.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში

თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეჯერების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ უძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტზე მითითებით, რომლის თანახმად, მყიდველმა ანუ მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ სრულად იცნობს ნასყიდობის საგანს და რომ მის ხარისხობრივ-თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია არავითარი პრეტენზია, მიიჩნია, რომ აღნიშნული ჩანაწერის მიხედვით მყიდველმა წინასწარ განაცხადა თანხმობა, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გაცხადების გარეშე ნივთობრივი თვალსაზრისით „ნასყიდობის საგანს“ მიიღებდა იმ მდგომარეობით, რაც მას ჰქონდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის. განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს ნახა თუ არა უშუალოდ მოსარჩელემ მის მიერ მომავალში შესაძენი ქონება, რადგან მას ჰყავდა წარმომადგენელი სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და შესაბამისად, ეს უკანასკნელიც იყო აღჭურვილი იმ უფლებით, რომ ადგილზე ენახა ქონება, შესულიყო გარიგებაში გამყიდველთან და მოეწერა ხელი ხელშეკრულებისთვის. ამდენად, მოსარჩელეს ჰყავდა წარმომადგენელი, რომელიც სრულად წარმოადგენდა მხარეს ხელშეკრულებამდე არსებულ მოლაპარაკებების და თავად ხელშეკრულების დროს. ასევე აღსანიშნავია უშუალოდ მოსარჩელესთან განხორციელებული მიმოწერა, რომელიც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სრულად იყო მოსარჩელე ჩართული ხელშეკრულების პირობების შეთანხმებაზე. შესაბამისად, მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო ავტოფარეხების ოდენობაც და მისი განლაგებაც.

ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა, რომ ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობის შეცვლის რისკი, რაც შეიძლება დამდგარიყო ადამიანური ზემოქმედების/ზეგავლენისა და ექსპლუატაციის შედეგად და აგრეთვე ისეთი ფორსმაჟორით, რომლის შემდეგ მნიშვნელოვნად შეიძლებოდა დაზიანებულიყო ნასყიდობის საგანი (მათ შორის მისი განადგურების), წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე სრულად გადადიოდა „მყიდველზე“. **წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ არც ხელშეკრულების დადებამდე და არც მის შემდეგ არ განხორციელა რაიმე სახის ქმედება, რაც შეამცირებდა უძრავი ქონების ფართს.** ამასთან, აღსანიშნავია ის

გარემოება, რომ ს- „თ-----მა“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიიდან გამოითხოვა არქიტექტურულ პროექტზე დართული ავტოფარეხების გეგმის ასლი, რომელიც წარედგინა მოსარჩელეს და რომლის მიხედვითაც დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის შეთავაზებული ავტოფარეხების ნომრები ემთხვეოდა ნახაზში მითითებულ და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დამტკიცებულ საბოლოო გეგმას, რომელიც არ შეცვლილა და რომლის მიხედვითაც გაფორმდა მყიდველთან ხელშეკრულება. აღნიშნული გეგმა ასევე გადაგზავნილი იქნა მოსარჩელისთვის ელექტრონული ფოსტით.

შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის განცხადება, რომ მას უშუალოდ არ უნახავს ქონება ხელშეკრულების დადებამდე, რაც შესაძლოა ერთადერთი თუ არა ერთ-ერთი გარემოება იყოს ხელშეკრულების გაუქმების, საფუძველს მოკლებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 492-ე მუხლის შესაბამისად, თუ მყიდველი არ ითხოვს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას ან ახლით მის შეცვლას გამყიდველისათვის საამისოდ მიცემული ვადის გასვლის შემდეგ და არც ხელშეკრულების მოშლას, მას შეუძლია მოითხოვოს ფასის შემცირება იმ ოდენობით, რაც საჭიროა ნაკლის გამოსასწორებლად. მხედველობაში მიიღება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული ფასი.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მტკიცების ტვირთი იყო იმ გარემოების სარწმუნოდ დამტკიცება თუ რატომ უნდა გაუქმებულიყო სრულად მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა და მოპასუხეს სრულად უნდა დაკისრებოდა ნასყიდობის საგნების ღირებულება 42 000 აშშ დოლარის ოდენობით. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოპასუხე მხარეს, როგორც კრედიტორს, აუქციონის შედეგად დარჩა აღნიშნული სადავო უძრავი ქონება, რომლის რეალიზაციაც მოახდინა მოსარჩელეზე. ამდენად, მოპასუხე თავად არ იყო უძრავი ქონების დამპროექტებელი და მშენებელი სუბიექტი, შესაბამისად, მის მიერ თბილისის მერიის არქიტექტურულ სამსახურთან არ მომხდარა აღნიშნული დეტალების შეთანხმება. ასევე აღსანიშნავია, რომ ავტოფარეხების გეგმა მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო, ისევე როგორც საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით განსაზღვრული ფართების ოდენობა. სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით არსად არის მითითება კვადრატული მეტრის ფართობის ღირებულების თაობაზე, არამედ მხარეები ერთიანად მორიგდნენ და შეთანხმდნენ შვიდი ავტოსადგომის ღირებულებაზე, რაც ჯამურად შეადგენდა 42 000 აშშ დოლარს, რაც გადაიხადა კიდევ მოსარჩელე მხარემ.

მიუხედავად აღნიშნულისა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელეზე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გადაცემული

ქონება არ შეესაბამებოდა და არც ამჟამად შეესაბამება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით არსებული ქონების ფართს. აღნიშნული გარემოება წესით ცნობილი უნდა ყოფილიყო მოსარჩელისთვის ვინაიდან აღნიშნული ნაკლი არ არის იმგვარი ნაკლი, რომ მხოლოდ მისი ექსპლუატაციაში გაშვების შემდეგ იქნეს აღმოჩენილი მყიდველი მხარის მიერ. მიუხედავად აღნიშნულისა, განსახილველ შემთხვევაში შესაძლებელია რამდენიმე გარემოებაზე გამახვილდეს ყურადღება, კერძოდ, 1 - ვინაიდან საჯარო რეესტრის ამონაწერი საჯაროა, მათ შორის მოსარჩელესაც შეეძლო უძრავი ქონების შეძენამდე შეემოწმებინა რეესტრის ამონაწერი და როგორც მოსარჩელე მხარე უთითებს, სწორედ ავტოფარეხების სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, ვინაიდან მას არ ჰქონდა განსახილველ შემთხვევაში შემოსაზღვრული მიჯნა, მოსარჩელეს თავადვე მოეხდინა აზომვა და შედარება საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან მიმართებაში. თუკი ასეთი რამ მოსარჩელე მხარემ არ განახორციელა, შესაბამისად, მის რისკს წარმოადგენდა, რომ შეესყიდა ისეთი ქონება, რომლის მახასიათებლებიც შესაძლოა არ ყოფილიყო თანხვედრაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან; 2 - იმის გათვალისწინებით, რომ არცერთი ავტოფარეხი არ იყო გამიჯნული არც ერთმანეთისაგან და არც მეზობლად არსებული ავტოფარეხისგან, შესაბამისად, მოსარჩელის რისკს წარმოადგენდა ზუსტად განესაზღვრა თუ კონკრეტულად რა ადგილას და რა ფართობით იქნებოდა განთავსებული მის საკუთრებაში არსებული ავტოფარეხები, მით უმეტეს, რომ ხელშეკრულების დადებამდე მისთვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ შვიდივე ავტოფარეხი ერთმანეთის მიუოლებით არ იქნებოდა და სამი ავტოსადგომის შემდეგ მეზობლის ავტოსადგომი უნდა განთავსებულიყო; 3 - იმ შემთხვევაში თუკი მოპასუხე მხარემ მოსარჩელეს შეატყობინა ასეთ ნაკლთან დაკავშირებით და ამ უკანასკნელმა მაინც განაცხადა თანხმობა ქონების შეძენაზე, ასეთ შემთხვევაშიც სრულად გამოირიცხება მოპასუხე მხარის პასუხისმგებლობა ნივთის ნაკლოვანებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა კიდევ ერთ გარემოებაზე, კერძოდ, თუკი სრული ფართი, რომელიც მოპასუხემ მოსარჩელეს გადასცა და რეალურად არსებული ფართი მხოლოდ მცირედით განსხვავდება ერთმანეთისაგან, რამაც გავლენა არ შეიძლება მოახდინოს მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების გაუქმებაზე. ავტოფარეხების ერთიანი ფართის გათვალისწინებით ფართის სხვაობის აღქმა თვალთ შუიძლებელია, მით უმეტეს, რომ არცერთი ფარეხი არ არის გამიჯნული ერთმანეთისაგან და შემოსაზღვრული ისე, რომ ადვილად მოხდეს ფართის დაანგარიშება, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამყიდველზე მხოლოდ ფართის სხვაობის ღირებულების მოთხოვნის საფუძველი შესაძლოა არსებობდეს და არა მხარეთა შორის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ი--- ს-----ის სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის მითითებით სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს ავტოფარეხს, რომელიც არ არის შემოსაზღვრული მიჯნით, წარმოადგენს თავისუფალი სივრცის ნაწილს და არ გააჩნია დამოუკიდებელი შესასვლელი.

აპელანტის მითითებით სასამართლოს მხრიდან უგულებელყოფილი იქნა მოპასუხე მხარის აღიარება მასზედ, რომ მათთვის ცნობილი იყო ნასყიდობის საგნის ფაქტობრივი და რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უზუსტობის შესახებ. აპელანტის განმარტებით მიუხედავად კორექტირებული პროექტის არსებობისა, რომლითაც შეიცვალა ფართების მონაცემები, აღნიშნულმა ცვლილებამ ასახული არ იქნა საჯარო რეესტრის მონაცემებში, ამ ცვლილების და მისი რეგისტრაციის არარსებობის შესახებ იმთავითვე ცნობილი იყო მოპასუხისთვის.

აპელანტის განმარტებით, ის გარემოება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული და ფაქტობრივად არსებული ფართი არ ემთხვეოდა ერთმანეთს გამოვლინდა გარიგების გაფორმებიდან მცირე ხანში, როდესაც აპელანტმა ვერ შეძლო დაუფლებოდა და ესარგებლა ნასყიდობის საგნით, რადგან გარიგებაში ავტოფარეხის ფართობთან დაკავშირებით მითითებული მონაცემები არ შეესაბამოდა ავტოფარეხის შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, რაც დადასტურდა კიდევ ადგილზე დათვალიერების შედეგად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1 სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1.1.1. განსახილველ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ ხდება, რომ 2015 წლის 05 თებერვალს ერთი მხრივ ს- „თ-----ს“ და მეორე მხრივ ი--- ს-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობს ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის მიხედვითაც ს- „თ-----მა“ მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების სრულად გადახდის და ხელშეკრულებით ნასკირი ყველა ვალდებულების შესრულების შემდეგ ამ უკანასკნელისთვის საკუთრებაში ნასყიდობის საგნის, უძრავი ნივთების: 1. თ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 2. ქ-----, ა-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 3. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 4. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 5. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----.; 6. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 7. ქ-----, ა-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0----- საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება იკისრა.

ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით მყიდველმა დაადასტურა, რომ სრულად იცნობდა ნასყიდობის საგანს, ამასთან, მის ხარისხობრივ, თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნდა არავითარი პრეტენზია. მყიდველმა წინასწარ განაცხადა თანხმობა, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გაცხადების გარეშე ნივთობრივი თვალსაზრისით ნასყიდობის საგანს მიიღებდა იმ მდგომარეობით, რაც მას გააჩნდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის.

გარიგების აღნიშნული პუნქტით ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობის შეცვლის რისკი, რაც შეიძლება დამდგარიყო ადამიანური ზეგავლენის/ზემოქმედების და ექსპლუატაციის შედეგად, ასევე ისეთი ფორსმაჟორით, რომლის შედეგადაც შეიძლება მნიშვნელოვნად

დაზიანებულიყო ნასყიდობის საგანი, ხელშეკრულების გაფორმებისათანავე მყიდველზე გადავიდა.

გარიგების 2.3. პუნქტით გამყიდველმა იკისრა ნასყიდობის საგნის მყიდველისთვის უფლებარივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულება. კერძოდ, კი იმ მდგომარეობაში, რომ მასზე არცერთ მესამე პირს არ ექნებოდა რაიმე სახის მოთხოვნის უფლება.

ხელშეკრულების მე-4 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ ნასყიდობის საგნის ფასზე და ანგარიშსწორების წესზე. კერძოდ, გარიგების 4.1. პუნქტის შესაბამისად ნასყიდობის საგნის ფასი ყველა გადასახადის ჩათვლით 42 000 აშშ დოლარით განისაზღვრა, რომელიც მყიდველს ნასყიდობის გაფორმებიდან 10 საბანკო დღის ვადაში უნდა გადაეხადა.

უდავოა, რომ 2015 წლის 10 თებერვალს ერთი მხრივ ს- „თ-----ს“ და მეორე მხრივ ი--- ს-----ს შორის გაფორმებული შეთანხმებით ცვლილება შევიდა 2015 წლის 05 თებერვალს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში და ნასყიდობის საგნის ფასი 42 000 აშშ დოლარის შესაბამისი ეკვივალენტი ლარით განისაზღვრა. (ტ.1.ს.ფ. 106-125)

4.1.1.2. უდავოა, რომ ი--- ს-----მ უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით მასზე, როგორც მყიდველზე დაკისრებული ვალდებულება პირნათლად შეასრულა და გამყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგნის ფასი 42 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით სრულად გადაიხადა.

4.1.1.3. 2015 წლის 05 თებერვლის ნასყიდობის საგანი, კერძოდ, უძრავი ნივთები: 1. თ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 2. ქ-----, ა-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 3. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 4. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 5. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 6. ქ-----, ფართი - 12.5 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0-----; 7. ქ-----, ა-----, ფართი - 12 კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0----- საჯარო რეესტრში ი--- ს-----ის სახელზე საკუთრების უფლება აღირიცხა. (ტ.1.ს.ფ. 94-105)

4.1.2 პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ი--- ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნას ხელშეკრულებიდან გასვლა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა წარმოადგენს. მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე ნასყიდობის საგანზე გარიგების დადების შემდეგ გამოვლენილი ნივთობრივი ნაკლის შესახებ უთითებს, რაც თავის მხრივ შეუძლებელს ხდის ნივთის

დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ხელშეკრულებაზე უარი დაუშვებელია, თუ: ა. ვალდებულების დარღვევა უმნიშვნელოა; ბ. დარღვეულია 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები და, ამის მიუხედავად, კრედიტორს შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; გ. ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად თვითონ არის პასუხისმგებელი.

4.1.3. პალატა მიიჩნევს, რომ ი--- ს-----ის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლის და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე დასაბუთებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისგან თავის შეკავებაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 488-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის.

4.1.4. პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ერთი მხრივ ს- „თ-----ს“ და მეორე მხრივ ი--- ს-----ს შორის 2015 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი ნაკლის მქონეა, აღნიშნული ნაკლი კი გარიგების დადების შემდეგ გამოვლინდა.

ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეებს შორის 2015 წლის 05 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს - ნასყიდობის ფასის და მყიდველის მიერ გარიგებით ნაკისრი ყველა ვალდებულების შესრულების შემდეგ ამ უკანასკნელისთვის ქ-----ში მდებარე 12.5 კვ.მ. ფართობის შვიდ ერთეულ ავტოსადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა წარმოადგენდა. უდავოა, რომ მხარეებს შორის გარიგების დადების მომენტისთვის გარიგების საგანი, კერძოდ ნასყიდობის საგანი - ავტოფარეხები, რომელიც ქ-----ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის -1 სართულზე მდებარეობს, აღნიშნულ სართულზე არსებული ღია სივრცის ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც თავის მხრივ გარდა შენობაში კაპიტალურად აღმართული ბოძებისა, რაიმე სახის მიჯნით, მათ შორის მეზობელი ავტოფარეხების მესაკუთრეთა მიერ მოწყობილი რაიმე სახის წინააღმდეგობით შემოსაზღვრული არ ყოფილა. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ მათ შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ გარიგების დადებამდე მყიდველის მიერ ადგილზე დათვალიერებული იქნა, როგორც თავად ავტოსადგომები, ასევე არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი ავტოსადგომების გეგმაც. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ ი--- ს----- ხელშეკრულებიდან გასვლას და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას გარიგების დადების შემდეგ გარიგების საგანზე იმგვარი ნაკლის გამოვლენის საფუძვლით მოითხოვს, რაც ნივთს გარიგების დადებამდე გააჩნდა, თუმცა მიუხედავად ნივთის შემოწმებისა გარიგების დადების ეტაპზე მისთვის უცნობი იყო აღნიშნული ნაკლის თაობაზე, გამოვლენილი ნაკლი კი თავის მხრივ აბრკოლებს ნასყიდობის საგნით დანიშნულებისამებრ სარგებლობას.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ მოსარჩელე მხარემ მისი მტკიცების საგანში

შემაჯალი გარემოების, კერძოდ, გარიგების გაფორმების შემდეგ გარიგების საგნის ისეთი ნაკლის გამოვლენის შესახებ, რაც შეუძლებელს ხდის მის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას, დასადასტურებლად აღსრულების ეროვნული ბიუროს 30.06.2015წ. ფაქტების კონსტატაციის შესახებ ოქმზე, (ვიდეო ჩანაწერზე) 11.01.2018 წ. შიდა აზომვით ნახაზზე და იმ გარემოებაზე მიუთითა, რომ გარიგების საგნის მახასიათებლების, კერძოდ, მისი ღია სივრცეში მდებარეობის და გარიგების დადების მომენტისთვის სხვა ავტოფარეხების მესაკუთრეთა მხრიდან მათ საკუთრებაში არსებული ნივთების აუთვისებლობის, ღია სივრცეში კაპიტალურად აღმართული ბოძების გარდა, მეზობელი ავტოსადგომების მესაკუთრეთა მხრიდან რაიმე წინაღობის მოწყობის არარსებობის პირობებში, მიუხედავად მისი მხრიდან წინდახედულობის ზომების მიღებისა და ადგილზე თუ ავტოფარეხების საკადასტრო გეგმის დათვალიერებისა, არ არსებობდა გონივრული საფუძველი იმგვარი დასკვნისთვის, რომ 05.02.2015წ. გარიგებაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე მითითებული ავტოსადგომების მონაცემები (ფართობი) მათ ფაქტობრივ მონაცემებს არ შეესაბამებოდა, აღნიშნული კი მათი დანიშნულებისამებრ გამოყენებას დააბრკოლებდა.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს თბილისის საქალაქო სასამართლოში 12.01.2018წ. მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის მიერ მიცემულ განმარტებაზე, სადაც ამ უკანასკნელმა განმარტა: „**თითო ავტოსადგომი 12,5 კვ.მ.-ს არ წარმოადგენს, ნახაზი არასწორად არის შედგენილი**“... აღსანიშნავია, რომ მოსამართლის შეკითხვაზე: თუ ნახაზი არ ასახავდა შექმნილ სიტუაციას, მაშინ რატომ მოხდა ფართების როგორც 12,5 კვ.მ. -ს გასხვისება, მოპასუხე მხარის წარმომადგენლმა მიუთითა: „**ჩვენ თითო სადგომს ვყიდით ფიქსირებულ ფასად და არ მომხდარა კვადრატულობის მიხედვით ფართების გაყიდვა.** მყიდველისთვის ცნობილი იყო, რომ თითო ფართი არ წარმოადგენდა 12,5 კვ.მ.-ს.“ სააპელაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, განმარტოს საპროცესო ურთიერთობის მიზნებისათვის აღიარების სამართლებრივი მნიშვნელობა, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლების თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძველად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში. საპროცესო სამართლის თეორიაში აღიარების განსაკუთრებული მნიშვნელობა

განმარტებულია იმგვარად, რომ ფაქტს, რომელსაც უნდა ადასტურებდეს დავის სუბიექტი, ადასტურებს მისი მოწინააღმდეგე მხარე. ფაქტის აღიარების დროს მხარე ცნობს დავის კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც სასამართლომ შეიძლება საკმარის საფუძვლად მიიჩნიოს გადაწყვეტილების გამოტანისას და დაეყრდნოს ამ აღიარებას. საყურადღებოა, რომ მოპასუხე მხარის 12.01.2018 წლის სხდომაზე გაკეთებული განმარტების, რომლის ფარგლებშიც მან აღიარა, რომ გამყიდველი ორგანიზაციის იმთავითვე ცნობილი იყო გარიგების საგნის საჯარო რეეტრში რეგისტრირებული და ფაქტობრივი ფარგლებს შორის სხვაობის შესახებ, უარყოფის მიზნით ამავე კოდექსის 133-ე მუხლით გათვალისწინებული საპროცესო საშუალებით არ უსარგებლია. პალატის მოსაზრებით მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებული აღიარება, საფუძვლად უნდა დაედოს გამყიდველის მიერ 05.02.2015წ. გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების ნასყიდობის ფასის გადახდის და გარიგებით ნასკისრი სხვა ვალდებულების შესრულების შემდეგ მყიდველისთვის ქ----- ში შვიდი ერთეული 12,5 კვ.მ. ფართის ავტოსადგომის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ვალდებულების დარღვევის და ნასყიდობის საგნის რეგისტრირებულ და ფაქტობრივ მონაცემებს შორის სხვაობის -არსებობის დადასტურებულად მიჩნევას.

რაც შეეხება იმ გარემოებას იცოდა ან უნდა სცოდნოდა თუ არა მყიდველს მასზედ, რომ ნასყიდობის საგნის რეესტრში რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მონაცემები (ფარგლები) შესაბამისობაში არ იყო ერთმანეთთან, რასაც საბოლოოდ, შეეძლო გაერთულებინა ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენება, აღნიშნული საკითხის გამორკვევისას პალატა ყურადღებას მიაპყრობს შემძენის შესაძლებლობებზე უძრავ ნივთებთან მიმართებით რეესტრში რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მდგომარეობის ცოდნასთან დაკავშირებით. კერძოდ, სრულფასოვნად იქნა თუ არა მყიდველის მიერ გამოყენებული ყველა შესაძლებლობა გარიგების გაფორმებამდე გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში დაეუბნა გარიგების დადებასთან მიმართებით ყველა მოსალოდნელი რისკები. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მყიდველის მიერ განოხორციელებულ მოქმედებაზე, რაც მან სადავო გარიგების გაფორმებამდე განახორციელა. კერძოდ, უდავოა, რომ ი--- ს-----მ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე დაათვალიერა ნასყიდობის საგანი, მეტიც, გარიგების დადებამდე ის ასევე გაეცნო ნასყიდობის საგნის საკადასტრო გეგმასაც. პალატის მოსაზრებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე მყიდველის მიერ ნივთის ვიზუალური დათვალიერება და მისი რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლა იძლევა დასკვნის საფუძველს მასზედ, რომ გარიგების დადებისას მყიდველი გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მოქმედებდა, თუმცა, მიუხედავად მისი ამგვარი მოქმედებისა, გარიგების საგნის მახასიათებლების გათვალისწინებით გარიგების დადების ეტაპზე შეუძლებელი იყო გარიგების საგანზე ხელშეკრულებიდან გასვლის

საფუძვლად მითითებული ნაკლის შემჩნევა. ამ მიმართებით მხედველობაშია მისაღები, რომ ნასყიდობის საგანი, კერძოდ, ავტოსადგომები ღია სივრცეში მდებარე ნივთებს წარმოადგენს, საგულისხმოა ისიც, რომ გარიგების დადების მომენტისთვის ღია სივრცეში არსებული სადგომები იმავე სივრცეში არსებული სხვა ავტოსადგომების მესაკუთრეთა მხრიდან ათვისებული არ ყოფილა, ამასთან, გარდა ავტოსადგომებს შორის კაპიტალურად აღმართული გამყოფი საშუალებისა, რაც ნათლად ჩანს თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი ავტოსადგომების გეგმიდან, (იხ. ტ.1. ს.ფ. 62, #5--- ავტოსადგომები) ისინი ერთმანეთისგან სხვა საშუალებით გამიჯნული არ ყოფილა, რაც გონივრული წინდახედულობის გამოჩენის და ნივთის ადგილზე დათვალიერების მიუხედავად ართულებდა ობიექტური მდგომარეობის, რამდენიმე ავტომობილის გაჩერებისთვის განკუთვნილი სივრცეების მაგალითად: ავტოსადგომები #6---, ასევე #6----- გეგმაში მითითებული რაოდენობის ავტომობილის გაჩერებისთვის არასაკმარისობას. პალატა შენიშნავს, რომ კანონმდებელი უძრავი ნივთის შემძენს ნორმატიული აქტით კონკრეტული მოქმედებების განხორციელებას არ ავალდებულებს, თუმცა, გათვალისწინებით იმისა, რომ შემძენის ინტერესებშია უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა, ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისათვის შემძენის მიერ წინდახედულობის გამოჩენა, რაც თუნდაც ნივთის ვიზუალურ დათვალიერებაში შეიძლება გამოიხატოს შემძენს მაინც მართებს.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ი--- ს-----ის მიერ უძრავი ნივთების ნასყიდობის შესახებ გარიგების დადებამდე სადავო ნივთების ვიზუალური, მათ შორის ნასყიდობის საგნის საკადასტრო გეგმის დათვალიერება სწორედაც რომ შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულად მოქმედების ფარგლებში ჯდება, ამასთან, მყიდველის ამგვარი მოქმედების, რომლის ფარგლებშიც მან გარიგების დადებამდე უძრავი ნივთის ფაქტობრივი და რეგისტრირებული მონაცემები დაათვალიერა, გასაყიდი უძრავი ნივთის შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების და აღნიშნული მონაცემის მიმართ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული პრეზუმფციის, რომლის მიხედვითაც, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, საფუძველზე პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მყიდველმა გარიგების დადების ეტაპზე, უფრო მეტიც, მეზობელი ავტოსადგომის მესაკუთრეთა მხრიდან მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების დანიშნულებისამებრ გამოყენების დაწყებამდე და მის მიერ საკუთრებაში არსებული ავტოსადგომებით სარგებლობის დაწყების მცდელობამდე არ იცოდა და გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში არც შეიძლება სცოდნოდა, რომ ნასყიდობის საგნის, ავტოსადგომების რეგისტრირებული და ფაქტობრივი ფარგლები ერთმანეთს არ შეესაბამებოდა,

რაც საბოლოოდ მათ დანიშნულებისამებრ გამოყენებას დააბრკოლებდა.

4.1.8. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ გარიგების საგანზე გარიგების დადების შემდეგ გამოვლენილი ნაკლის გამო შეუძლებელია ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენება.

წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.1.7. პუნქტში ასახული მსჯელობის და ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გარიგების საგნის, კერძოდ ავტოსადგომების რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მონაცემები (ფართობი) შესაბამისობაში არ არის ერთმანეთთან, აღნიშნულის თაობაზე კი მყიდველმა, მიუხედავად მისი გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მოქმედებისა, რომლის ფარგლებშიც მან როგორც ავტოსადგომები, ასევე მათ შესახებ არქიტექტურის სამსახურში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემები შეამოწმა, გარიგების დადების ეტაპზე არ იცოდა. საქმეში წარმოდგენილი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ ვიდეო ოქმით, ასევე ავტოფარეხების საკადასტრო გეგმიდან ირკვევა, რომ ი--- ს-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ავტოფარეხები #----- ავტოსადგომების იმ სივრცეშია განთავსებული, რომელიც ერთდროულად რამდენიმე ავტომობილის გაჩერებისთვისაა განკუთვნილი, კერძოდ, ავტოსადგომის სივრცე, სადაც ი--- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული #-- ავტოსადგომი მდებარეობს, ასევე განთავსებულია #-- და #-- ავტოსადგომები, რომლებიც თავის მხრივ მესამე პირთა საკუთრებაშია/სარგებლობაშია, ი--- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული #--, #-- ავტოსადგომები #-- ავტოსადგომთან ერთად ერთიან სივრცეშია განთავსებული, ასევე ერთიან სივრცეში მდებარეობს #--, #--, #-- ავტოსადგომები, საიდანაც #-- ავტოსადგომი ასევე ი--- ს-----ის სახელზეა რეგისტრირებული. საქმეში წარმოდგენილი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ ოქმიდან (ვიდეო ჩანაწერიდან) ირკვევა, რომ #-- ავტოსადგომის ფართი, რომელიც #-- და #-- ავტოსადგომებთან ერთად ერთიან სივრცეში მდებარეობს შედგება ისე, რომ შეუძლებელია მოსარჩელის მიერ მის სახელზე რეგისტრირებული #-- ავტოფარეხით სარგებლობა, ამავე ოქმიდან ჩანს, რომ #--, #-- და #-- ავტოსადგომებისთვის განკუთვნილი სივრცეში, სადაც ოქმის შედგენის მომენტისთვის მხოლოდ ერთი სატრანსპორტო საშუალებაა გაჩერებული, დანარჩენი ორი ავტომობილის გაჩერებისთვის, რომლისთვისაც ნივთის რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით ასევე განკუთვნილია აღნიშნული სივრცე, დაახლოებით იმავე ზომის ადგილია დარჩენილი, რაც იქ უკვე გაჩერებულ სატრანსპორტო საშუალებას უკავია. რაც შეეხება #--, #-- და #-- ავტოსადგომებს, მართალია ოქმის შედგენის მომენტისთვის აღნიშნული სივრცე მსგავსად სხვა ავტოსადგომების სივრცისა არ არის შედგენილი მეზობელი ავტოსადგომის მესაკუთრეთა მიერ და იქ არც მათ საკუთრებაში არსებული ავტომობილებია გაჩერებული, თუმცა ფაქტების კონსტატაციის შესახებ ვიდეო ჩანაწერიდან ჩანს, რომ სამი ავტომობილისთვის განკუთვნილი ადგილი დაახლოებით იგივე მოცულობისაა, როგორც ეს არის #---#--

ავტოსადგომების შემთხვევაში, სადაც გაჩერებული ავტომობილის მიერ დაკავებული და დარჩენილი სივრცის გათვალისწინებით დარჩენილი სივრცე დაახლოებით დაკავებული სივრცის ტოლია, ანუ საკმარისია არა სამი, არამედ უფრო ნაკლები ავტომობილის გაჩერებისთვის. საბოლოოდ, სააპელაციო პალატა მოპასუხე მხარის აღიარების, რომლის ფარგლებშიც მან პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას ნასყიდობის საგნის, კერძოდ, სადავო ავტოსადგომების რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მონაცემების სხვაობის ფაქტი აღიარა, აღნიშნულის შესახებ მყიდველისთვის ინფორმაციის არ ქონის, ასევე ფაქტების კონსტატაციის შესახებ ვიდუო ოქმის, საიდანაც ირკვევა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული #-- ავტოსადგომი სხვა ავტოსადგომის მესაკუთრეთა მხრიდან დალუქულია ისე, რომ მოსარჩელეს არ ეძლევა მისი საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობა, ამასთან, არასაკმარისი სივრცის გამო შეუძლებელია იმ ავტოსადგომებით სარგებლობა, რომელიც მოქცეულია რამდენიმე ავტომობილის გაჩერებისთვის განკუთვნილ სივრცეში, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ გარიგების საგანზე გარიგების დადების შემდეგ გამოვლენილი ნაკლის გამო ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენება შეუძლებელია.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის მსჯელობას, რომ მოსარჩელის მიერ ხელშერულებიდან გასვლის საფუძველად მითითებული გარემოება - ნასყიდობის საგნით სარგებლობის შეუძლებლობის შესახებ, წარმოადგენს არა ხელშეკრულებიდან გასვლის, არამედ მეზობელი ავტოსადგომების მესაკუთრეთა მიმართ ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის საფუძველს. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა კიდევ ერთხელ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ნასყიდობის საგნის რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მონაცემები შესაბამისობაში არ არის ერთმანეთთან, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის რეგისტრირებული ფართობი არ ემთხვევა მის ფაქტობრივ ფართობს, აღნიშნული კი აბრკოლებს რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად ნივთით ფაქტობრივად სარგებლობის შესაძლებლობას. ნასყიდობის საგნის ნაკლის ხასიათის გათვალისწინებით, პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს, მოწინააღმდეგე მხარის ზემოაღნიშნულ არგუმენტს, რომ დარღვეული უფლების აღდგენის საშუალება მეზობელი მესაკუთრის მიმართ ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაა, რადგან ნივთის ნაკლის ხასიათის გათვალისწინებით ყოველი მესაკუთრე მაშინ შეძლებს ნივთით დაუბრკოლებლად სარგებლობას, თუ სხვა მესაკუთრე არ გამოიყენებს უძრავ ნივთზე მის უფლებას. ამდენად, მეზობელი ავტოსადგომის მესაკუთრის მიმართ დავის დაწყებით სადავო უძრავ ნივთებთან მიმართებით რეალიზებული ვერ იქნება მოსარჩელის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა მტკიცებულება, რაც ი--- ს-----ის მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლამდე გარიგების მეორე მონაწილისთვის დამატებითი ვადის მიცემის ფაქტს დაადასტურებდა, თუმცა, მიუხედავად ამისა, პალატა მიიჩნევს, რომ ი--- ს-----ის მიერ ხელშეკრულებაზე უარი, ყოველგვარი ვადის დაწესების გარეშე, მაინც

მართლზომიერია, ვინაიდან აშკარაა, რომ ვადის დაწესებას შედეგი არ მოჰყვებოდა, უფრო მეტიც, სახეზე იყო მყიდველის მხრიდან შესრულების მიმართ ინტერესის დაკარგვა. ამ მიმართებით, პალატა ყურადღებას ამახვილებს ხელშეკრულების შინაარსზე, ნასყიდობის საგანზე, ნასყიდობის საგნის მიმართ მყიდველის ინტერესზე, ნასყიდობის საგნის სპეციფიკაზე, მის დანიშნულებასა და, რაც მთავარია, ნასყიდობის საგნის მდგომარეობაზე/ხარისხზე. აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ ვინაიდან ნასყიდობის საგანს ავტოსადგომების შეძენა წარმოადგენდა, შესაბამისად, მყიდველს ჰქონდა იმგვარი შესრულების მიღების უფლება, რომელიც ავტომობილების გასაჩერებლად ვარგისი იქნებოდა. მოცემულ შემთხვევაში კი, ისეთ ნაკლთან გვაქვს საქმე (ავტოსადგომების სივრცის რეგისტრირებული რაოდენობის ავტომობილებისთვის გაჩერებისთვის უკმარისობა), რომელიც მყიდველს ნასყიდობის საგნით სარგებლობის დაბრკოლებას უქმნის. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დადასტურებულად იქნა მიჩნეული გარიგების დადების ეტაპზე ნასყიდობის საგნის ნაკლის შესახებ ინფორმაციის არქონა, მიუხედავად გარიგების დადებამდე მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის ფაქტობრივი და რეგისტრირებული მონაცემების შემოწმებისა, გარიგების დადების შემდეგ ნაკლის გამოვლენა, რაც საბოლოოდ შეუძლებელს ხდის ნასყიდობის საგნით დაუბრკოლებელ სარგებლობას მიუხედავად ხელშეკრულებიდან გასვლამდე დამატებითი ვადის დაწესების არარსებობისა ხელშეკრულებიდან გასვლას მაინც მართლზომიერად აქცევს.

რაც შეეხება ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. პუნქტების ჩანაწერებს, რომლითაც (2.1.) მყიდველმა დაადასტურა, რომ სრულად იცნობდა ნასყიდობის საგანს და არავითარი პრეტენზია არ გააჩნდა მის ხარისხობრივ, თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით, ამასთან თანახმა იყო ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე ნივთობრივი თვალსაზრისით ნასყიდობის საგანი მიიღო იმ მდგომარეობით რაც მას გააჩნდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის. ამასთან, რომლითაც (2.2.) მან აიღო ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობის შეცვლის რისკი, რაც შეიძლება დამდგარიყო ადამინური ზეგავლენის/ზემოქმედების და ექსპლუატაციის შედეგად, ასევე ისეთი ფორსმაჟორით, რომლის შედეგადაც შეიძლება მნიშვნელოვნად დაზიანებულიყო ნასყიდობის საგანი, პალატის მოსაზრებით, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს გარიგების საგანზე გარიგების დადებამდე არსებული და მყიდველისთვის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გამოვლენილი ნივთობრივი ნაკლის გამო ხელშეკრულებიდან გასვლის დამაბრკოლებელ გარემოებად. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა კიდევ ერთხელ ყურადღებას მიაპყრობს გარიგების 2.1. პუნქტზე, რომლითაც მყიდველმა ნასყიდობის საგნის ცოდნის, მის ხარისხობრივ, თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით პრეტენზიის არ ქონის შესახებ მიუთითა, ამასთან, გამოხატა ნება, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე ნივთობრივი თვალსაზრისით ნასყიდობის საგანს ნასყიდობის

ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის არსებული მდგომარეობით მიიღებდა. წინამდებარე გადაწყვეტილებით სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მიუხედავად მყიდველის მიერ გარიგების დადებამდე გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში გარიგების საგნის შემოწმებისა, გარიგების დადების ეტაპზე მან არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა, რომ ნასყიდობის საგანს ნივთობრივი ნაკლი (რეგისტრირებულ ფართობს და ფაქტობრივად არსებულ ფართობს შორის სხვაობა) გააჩნდა, ამდენად გარიგების 2.1. პუნქტში მყიდველის მიერ გამოვლენილი ნება, რომლითაც ის ნასყიდობის საგნის გარიგების დადების მომენტისთვის არსებული მდგომარეობით მიღებას დათანხმდა, მიჩნეული ვერ იქნება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ გამოვლენილ ნივთობრივ ნაკლზე მითითებით ხელშეკრულებიდან გასვლის დამაბრკოლებელ გარემოებად, რადგან, მართალია, ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლად მითითებული ნაკლი გარიგების დადების ეტაპზე ნივთს გააჩნდა, თუმცა, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ აღნიშნული ნაკლის შესახებ მყიდველმა გარიგების დადების ეტაპზე არ იცოდა და მიუხედავად გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მოქმედებისა არც შეიძლებოდა სცოდნოდა. რაც შეეხება გარიგების 2.2. პუნქტს, რომლითაც მყიდველმა ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობის შეცვლის რისკი, (რაც შეიძლება დამდგარიყო ადამიანური ზეგავლენის/ზემოქმედების და ექსპლუატაციის შედეგად, ასევე ისეთი ფორსმაჟორით, რომლის შედეგადაც შეიძლება მნიშვნელოვნად დაზიანებულიყო ნასყიდობის საგანი) იკისრა, პალატის მოსაზრებით არც აღნიშნული დანაწესი არ გამორიცხავს ნივთობრივ ნაკლზე მითითებით ხელშეკრულებიდან გასვლის მართლზომიერად მიჩნევას. ამ მიმართებით მხედველობაშია მისაღები ის უდავო გარემოება, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა ხელშეკრულების დადების შემდეგ არ შეცვლილა და ნასყიდობის საგანი ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა გარიგების დადების მომენტისთვის არსებული სახით, შესაბამისად, უდავოა, რომ ნივთის შეცვლის რისკი, რომელიც ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის მიხედვით გარიგების დადების შემდეგ მყიდველზე გადავიდა რეალიზებული არ ყოფილა.

ხელშეკრულებიდან მართლზომიერად გასვლის სამართლებრივი შედეგი პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ი--- ს-----ს უნდა დაუბრუნდეს სადავო გარიგების ფარგლებში მის მიერ ს- „თ-----ს“ სასარგებლოდ გადახდილი თანხა 42 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით, გათვალისწინებით იმისა, რომ ნასყიდობის საგანი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის ი--- ს-----ის სახელზეა აღრიცხული, აღნიშნული უძრავი ნივთები შემდეგი რეკვიზიტებით: 1. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 2. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 3. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 4. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----

-----; 5. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0---
-----.; 6. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0---
-----; 7. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----
----- ს- „თ-----ს” სახელზე საკუთრების უფლებით უნდა
აღიცხოს.

ზემოთ მითითებული მსჯელობის და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები არასწორად დაადგინა, რის შედეგადაც სასამართლოს საბოლოო დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობის შესახებ დაუსაბუთებელია. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, როგორც დაუსაბუთებელი, ს-კ-ის 394-ე მუხლის "ე" პუნქტის საფუძველზე ექვემდებარება გაუქმებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ხელშეკრულებიდან გასვლის და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე ი--- ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. 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.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ი--- ს-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფისთვის გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 4116 ლარს შეადგენს. გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით ი--- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი, შესაბამისად სარჩელი დაკმაყოფილდა ს- „თ-----ს” სარჩელზე, სარჩელის უზრუნველყოფს შესახებ განცხადებაზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ი--- ს-----ის სასარგებლოდ 3000

ლარის, 50 ლარის და 4116 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

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

1. ი--- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი--- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
3.1. ს- „თ-----ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით აღიცხოს უძრავი ნივთები შემდეგი რეკვიზიტებით: 1. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 2. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 3. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 4. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 5. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 6. ქ-----, საკადასტრო კოდი #0-----; 7. ქ-----, ა-----, საკადასტრო კოდი #0-----.
3.2. ს- „თ-----ს“ ი--- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 42 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა;
4. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ს- „თ-----ს“ ი--- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 3000 ლარის გადახდა.
5. სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ს- „თ-----ს“ ი--- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 50 ლარის გადახდა.
6. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ს- „თ-----ს“ ი--- ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 4116 ლარის გადახდა.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა,

გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

წიკლაური /

/ვანო

მოსამართლეები:

გუჯაბიძე /

/ნათია

/გოდერძი გიორგიშვილი /