

საქმე № 330210016001268447

საქმე №2ბ/1674-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები: ლევან გვარამია, გელა ქირია

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი - დარეჯან ბრეგაძის (კოწოწაშვილი) უფლებამონაცვლე მეკლუდ ბრეგაძე

წარმომადგენლები - თამაზ ქოქოშვილი და ნატალია ჩიტიაშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე - სოფიო ყამბეგაშვილი

წარმომდგენელი - გიორგი მაისურაძე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ვალდებულების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი - მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილის სარჩელი მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძის მიმართ, 2012 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის, უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენისა და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე - დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილის 2012 წლის 22 ოქტომბრის ნასყიდობის

ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.თბილისი, სოფელი დილომი, დაზუსტებული ფართობი: 707.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.72.14.022.293 - აღდგა სოფიო ყამბეგაშვილის საკუთრების უფლება და ნატურით დაუბრუნდა ნასყიდობის საგანი. უძრავი ქონება მდებარე - ქ.თბილისი, სოფელი დილომი, დაზუსტებული ფართობი 707.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.72.14.022.293 საჯარო რეესტრში აღირიცხა მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილის სახელზე საკუთრების უფლებით. მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, სოფელი დილომი, დაზუსტებული ფართობი: 707.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.72.14.022.293 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს.

2. დასკვნები სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2012 წლის 22 ოქტომბერს მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილსა და მოპასუხე დარეჯან კოწოწაშვილს შორის დაიდო უძრავი ქონების, მდებარე ქ.თბილისი, სოფელი დილომი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთი 707.00 კვ.მ. და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობა, ნომერი 1, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით N01.72.14.022.293 ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულებით განისაზღვრა ნასყიდობის საგნის ფასი - 1500 ლარის ოდენობით. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-4 პუნქტით კი მიეთითა, რომ „მყიდველი გამყიდველს გადასცემს თანხას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე“.

2016 წლის 25 თებერვლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.თბილისი, სოფელი დილომი, საკადასტრო კოდით N01.72.14.022.293 დასტურდება, რომ უძრავი ქონება აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია 2012 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2.2. 2014 წლის 18 ნოემბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით (საქმე N2/2801-14) (მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილი და მოპასუხე დარეჯან კოწოწაშვილი, დავის საგანი - 2012 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა. 2013 წლის 1 აგვისტოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით (საქმე N2/6273-13) (მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილი და მოპასუხე დარეჯან კოწოწაშვილი, დავის საგანი - 2012 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა.

2.3. მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილს და მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძე შორის 2012

წლის 22 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგნის, უძრავი ქონების რეალური ფასი მხარეთა ნამდვილი ნების და შეთანხმების საფუძველზე, განისაზღვრა 30 000 ლარის ოდენობით.

2.4. მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოპასუხეს 2016 წლის 17 თებერვალს წერილობით შეატყობინა, რომ ვინაიდან მისი მხრიდან დღემდე არ შესრულებულა ნასყიდობის ფასის გადახდა, იგი გადიოდა ხელშეკრულებიდან და ითხოვდა სამი დღის განმავლობაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, კერძოდ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით N01.72.14.022.093 საკუთრების უფლებით კვლავ სოფიო ყამბეგაშვილის სახელზე აღრიცხვას და უძრავი ქონების გათავისუფლებას ნივთებისაგან და თანხლები პირებისაგან. 2016 წლის 22 თებერვლის წერილით კი დგინდება, რომ მას, როგორც მხარეს, დარეჯან კოწოწაშვილს შესრულებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობა.

2.5. მოპასუხე დარეჯან კოწოწაშვილმა 2016 წლის 11 მარტს იქორწინა მევლუდ ბრეგაძეზე და ქორწინების შემდგომ მოპასუხემ მიიღო მეუღლის გვარი და გახდა „ბრეგაძე“.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2012 წლის 22 ოქტომბერს დაიდო უძრავი ქონების მდებარე - ქ.თბილისი, სოფელ დილომში (საკადასტრო კოდი N01.72.14.022.293) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილმა გაყიდა, ხოლო მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძემ (კოწოწაშვილი) იყიდა აღნიშნული უძრავი ქონება. მოპასუხე, დღეის მდგომარეობით, აღრიცხულია მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის მონაცემებით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით ცალსახად დადგენილია მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულების ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, ხელშეკრულების საგანი - უძრავი ნივთი გადაცემულია მოპასუხეზე, რომელიც ფლობს და სარგებლობს მისით, ამასთან, დღეის მდგომარეობით აღრიცხულია მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძის სახელზე საკუთრების უფლებით. მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ სადავო გარემოებად მითითებული აქვს, რომ 2012 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 30 000 ლარი, რომელიც მოპასუხეს არ გადაუხდია.

ამდენად, მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულება -

ნასყიდობის საგნის ღირებულების გამყიდველისათვის ანუ მოსარჩელისათვის გადახდა - შესრულებული არ არის.

განსახილველ შემთხვევაში, დარღვეულია ხელშეკრულების ერთ-ერთი ძირითადი პირობა - შემძენს არ გადაუხდია ნასყიდობის ფასი. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეს ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა დაედასტურებინა სათანადო მტკიცებულებით, რაც წარმოდგენილი არ ყოფილა, ხოლო 2013 წლის 1 აგვისტოსა და 2014 წლის 18 ნოემბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებებით კი დადასტურებულია, რომ მოპასუხეს ნასყიდობის საგნის საფასური არ აქვს გადახდილი. აღნიშნული გარემოება იმითაც დასტურდება, რომ 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილების ბოლოს (ს.ფ.49) სასამართლოს მიერ მიეთითა, რომ „ამიტომ ეს არის ხელშეკრულების შესრულების მოთხოვნის საფუძველი და არა მისი ბათილობისა“. ამდენად, შესრულების ვადის დარღვევა სახეზეა. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე 2016 წლის 17 თებერვალს მოპასუხეს განუსაზღვრა დამატებითი ვადა ფულადი ვალდებულების შესასრულებლად, რაზეც დარეჯან ბრეგაძემ 2016 წლის 22 თებერვალს წერილობითვე უპასუხა, რომ მას ვალდებულება სრულად აქვს შესრულებული.

ასევე, აღსანიშნავია 352-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და 428-ე მუხლი, რაზეც მოპასუხე მხარე აპელირებდა და უთითებდა, რომ მან, როგორც მყიდველმა მხარემ მოსარჩელეს გადაუხადა რა ნასყიდობის საგნის ღირებულება 1500 ლარი, რაც მიიღო მოსარჩელემ და შესაბამისად, ეს იყო ის სანაცვლო შესრულება, რითაც მყიდველი მხარის მიერ გამყიდველის წინაშე ვალდებულება სრულად შესრულდა. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე 2013 წლის 1 აგვისტოსა და 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებებით დასტურდება, რომ მოპასუხეს მოსარჩელისათვის არც 30000 ლარი და არც 1500 ლარი არ აქვს გადახდილი, შესაბამისად, მოპასუხე მხარის არგუმენტაცია აღნიშნულთან დაკავშირებით უსაფუძლო ხდება.

რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილს, განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი არ ყოფილა მოპასუხის მხრიდან რაიმე სახის შესაგებელი, პრეტენზია, მოთხოვნა და ა.შ. შესაბამისად, მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებიდან გასასვლელად რაიმე სახის დამაბრკოლებელი გარემოებები ამ ეტაპზე არ არსებობს. რაც შეეხება მოპასუხის არგუმენტს, რომ იგი მომავალში წარადგენს შესაგებელს მოსარჩელის მიმართ, აღნიშნული არ უნდა იქნეს ამ ეტაპზე მხედველობაში მიღებული, ვინაიდან, თუკი ყველა მსგავს შემთხვევაში მომავალში წარსადგენ შესაგებლის გამო სასამართლო შეზღუდავს მხარის გასვლას ხელშეკრულებიდან, აღნიშნულით უსაფუძვლოდ შეიზღუდება მხარის ნება და „იძულებით“ მოხდება მხარის „დატოვება“ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში, რაც არ შეესაბამება კანონმდებლის ნებას. თუკი მოპასუხეს

სურვილი ჰქონდა შესაგებლის წარმოდგენის, მას შეეძლო 2016 წლის თებერვლის თვეში, როდესაც მოსარჩელისაგან წერილობით მიიღო შეტყობინება ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე, ამ უკანასკნელის მიერ დადგენილ 3 დღის ვადაში წარედგინა შესაგებელი, რაც არ განხორციელებულა.

რაც შეეხება მოსარჩელის დუმილს, როგორც „სხვა შესრულების მიღებას“, განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მხარეთა შორის წლებია მიმდინარეობს დავა ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, ამასთან, თავად მოპასუხე მხარის მიერ მიეთითა, რომ იგი დაეუფლა და ფლობს ნაყიდ უძრავ ქონებას და სარგებლობს მისით, შესაბამისად, აღნიშნულით დგინდება არა კრედიტორის ანუ მოსარჩელის მიერ „სხვა შესრულების მიღება დუმილით“, არამედ, მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონებით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, მტკიცებულებების და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სოფიო ყამბეგაშვილის სასარჩელო მოთხოვნები ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლისა და უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელემ გადასცა ნივთი, ხოლო მოპასუხემ ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება - არ შეასრულა, მოსარჩელეს არ გადაუხადა ნასყიდობის საფასური, რამაც განაპირობა მოსარჩელის კანონით დაცული უფლების წარმოშობა, მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა. წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე დგინდება, რომ მოპასუხე არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემებით არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, არამედ ფაქტობრივად ფლობს კიდევ. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენისთვის კი საჭიროა არამხოლოდ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა, არამედ მისთვის ამ ქონების ფაქტობრივი მფლობელობის დაბრუნებაც. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მხარეთა ახსნა-განმარტებით დგინდება მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა და აღადგინა პირვანდელი მდგომარეობა სადავო უძრავ ქონებაზე, შესაბამისად, მოპასუხისგან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013

წლის 1 აგვისტოსა და 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებებით სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ მხარეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს არც მოტყუებით დადებულ, არც თავლთმაქცურსა და არც ფორმის დაუცველად დადებულ გარიგებას. გადაწყვეტილების მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტში სასამართლო მიუთითებს სკ-ის 316-ე და 361-ე მუხლების შინაარსზე და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილმა ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულა. ხელშეკრულების საგანი - უძრავი ნივთი გადაცემულია მოპასუხეზე, რომელიც ფლობს და სარგებლობს ქონებას და ეს ქონება დღეის მდგომარეობით აღრიცხულია მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძის სახელზე საკუთრების უფლებით. სასამართლოს მიერ ყამბეგაშვილის ვალდებულების შესრულება ასევე ადასტურებს მოპასუხე მხარის (აპელანტის) ვალდებულების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულებას. ხელშეკრულებით ნასყიდობის თანხის გადახდის ვადა განსაზღვრული იყო და შესრულდა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე რის შემდგომაც, განხორციელდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია მყიდველის სახელზე საჯარო რეესტრში. ე.ი. თუ არ მოხდებოდა თანხის გადახდა, ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა მხარეების მიერ არ შესრულდებოდა და შესაბამისად არ განხორციელდებოდა მყიდველზე საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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 სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან. იგივე დანაწესია ნასყიდობის ხელშეკრულების (გადახდის განვადებით) მარეგულირებელ ნორმებშიც (სამოქალაქო კოდექსის 477-504-ე მუხლები), რომლითაც ამ ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-მოვალეობანი სწორედ ამ მხარეებს - მყიდველსა და გამყიდველს გააჩნიათ.

მხარეებს შორის 2012 წლის 22 ოქტომბერს დაიდო უძრავი ქონების მდებარე - ქ.თბილისი, სოფელ დიღომში (საკადასტრო კოდი N01.72.14.022.293) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილმა გაყიდა, ხოლო მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძემ (კოწოწაშვილი) იყიდა აღნიშნული უძრავი ქონება. მოპასუხე, დღეის მდგომარეობით, აღრიცხულია მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის მონაცემებით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით ცალსახად დადგენილია მოსარჩელე სოფიო ყამბეგაშვილის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულების ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, ხელშეკრულების საგანი - უძრავი ნივთი გადაცემულია მოპასუხეზე, რომელიც ფლობს და სარგებლობს მისით, ამასთან, დღეის მდგომარეობით, აღრიცხულია მოპასუხე დარეჯან ბრეგაძის სახელზე საკუთრების უფლებით. მოცემულ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ სადავო გარემოებად მითითებული აქვს, რომ 2012 წლის 22 ოქტომბრის უძრავი ნივთის

ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 30 000 ლარი, რომელიც მოპასუხეს არ გადაუხდია.

ამდენად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით მსჯელობის საგანს წარმოადგენს შესრულდა თუ არა დარეჯან ბრეგაძის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება, რასთან დაკავშირებითაც, პალატა მიუთითებს შემდეგს:

თანხის გადახდის თაობაზე მხარის ახსნა-განმარტება საკმარისსა და სათანადო მტკიცებულებას არ წარმოადგენს. მხარეებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობის, კერძოდ, იმის მიუხედავად, თუ რის საფუძველზე წარმოიშვა აღნიშნული ურთიერთობა (მაგალითად, სესხი, ნასყიდობა და ა.შ) თანხის გადახდის მტკიცებასთან დაკავშირებით კანონმდებლის მიდგომა ერთიანი და ცალსახაა. თანხის გადახდის მტკიცებულების სათანადოობისა და განკუთვნილობის საკითხი უნდა გადაწყდეს იმ ნებართვების თუ აკრძალვების მიხედვით, რაც გათვალისწინებულია მატერიალური ნორმით, სახელდობრ, სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლით. დასახელებული მუხლი, რომელიც სისტემურად მოთავსებულია სამოქალაქო კოდექსის მეექვსე კარში (ვალდებულების შეწყვეტა შესრულებით) არეგულირებს ფულადი ვალდებულების შესრულების წესს. აღნიშნული მუხლის სამართლებრივი ანალიზით ირკვევა, რომ იგი მოვალისათვის დისპოზიციურ, ხოლო კრედიტორისათვის იმპერატიულ ხასიათს ატარებს, კერძოდ: დისპოზიციურობა გამოიხატება იმ ფაქტში, რომ მოვალე, როგორც გონივრულად და წინდახედულად მოაზროვნე სუბიექტი, რომელიც იმ შემთხვევაში თუ, მხარეები გადახდის წესზე არ შეთანხმებულან ფულადი ვალდებულების შესრულების ფორმად ნაღდ ანგარიშსწორებას აირჩევს, მას შეუძლია კრედიტორს შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი მოსთხოვოს, რა დროსაც, კრედიტორი ვალდებულია გასცეს დასახელებული დოკუმენტი. აღნიშნული დოკუმენტი საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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. **ხელშეკრულებაზე უარის თქმას, სამართლებრივ შედეგებს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, ხოლო წინაპირობებს 405-ე მუხლები.** თუ ვერ ხერხდება კრედიტორის პირველადი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოვალის მიერ (ვალდებულების შესრულება), მის ადგილს მეორადი მოთხოვნა იკავებს.

ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტული უფლებებითა და მოვალეობებით და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი. ხელშეკრულებიდან გასვლის დამახასიათებელი ნიშანი მხარეთა შორის ორმხრივი რესტიტუციის განხორციელებაა, რესტიტუცია კი, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას გულისხმობს, რა დროსაც მხარეთა მიერ ერთმანეთისათვის გადაცემული ქონების უკუქცევა ხდება. საგულისხმოა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა და პირვანდელი მდგომარეობის აღგენა ერთობლივი, განუყოფელი და მყისიერი ქმედებაა. **პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენამდე მსჯელობისას, უნდა დადგინდეს სახეზეა თუ არა ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები, რომელიც შემდეგნაირად გამოიყურება: ნამდვილი ორმხრივი ხელშეკრულების არსებობა; ხელშეკრულების დარღვევა (მნიშვნელოვანი დარღვევა); დამატებითი ვადის დაწესება (გაფრთხილება); ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვა.**

დარეჯან ბრეგაძეს (კოწოწაშვილს) ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია. დასახელებული ფაქტი ცალსახად ადასტურებს მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევას. დროის მონაკვეთი, რაც გასულია ვალდებულების დარღვევიდან სარჩელის შემოტანამდე და ვალდებულების დარღვევის ხასიათი აძლევს სასამართლოს დასკვნის საფუძველს, რომ დამატებითი ვადის დაწესება არ არის აუცილებელი, ვინაიდან აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ მოჰყვება. **ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სოფიო ყამბეგაშვილსა და დარეჯან ბრეგაძეს (კოწოწაშვილს) შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა დასრულებულია.**

შესაბამისად, დგინდება, რომ დარეჯან ბრეგაძის (კოწოწაშვილი) უფლებამონაცვლე მეკლუდ ბრეგაძის მფლობელობას, რომლის წინაპირობაც **სოფიო ყამბეგაშვილსა და დარეჯან ბრეგაძეს (კოწოწაშვილს)** შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა იყო, სადავო ქონებაზე მართლზომიერი საფუძველი აღარ გააჩნია, რის გამოც, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, სახელდობრ: სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია,

კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი უფლებების 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 თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სოფიო ყამბეგაშვილის სარჩელი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ქ.თბილისი, სოფელ დილოში (საკადასტრო კოდი N01.72.14.022.293) არსებული უძრავი ქონება გამოთხოვილ უნდა იქნეს დარეჯან კოწოწაშვილის (უფლებამონაცვლე მეკლუდ ბრეგადის) უკანონო მფლობელობიდან და სოფიო ყამბეგაშვილს უნდა დაუბრუნდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტს უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

- 1.** დარეჯან ბრეგაძის უფლებამონაცვლე მევლუდ ბრეგაძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
- 2.** უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება.
- 3.** განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
- 4.** განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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.

თავმჯდომარე

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ლევან გვარამია

გელა ქირია

