



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/5375-18
წელი**

26 თებერვალი, 2019

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე თამარ ზამბახიძე
მოსამართლე ქეთევან მესხიშვილი
თამარ ალანია**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - შპს „ი----- ჯ-----ა“ (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ს----- დ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს "W----- P-----" (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ავ----- ნ-----ე

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 29.05.2018 წ. გადაწყვეტილება**

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეს დაეკისროს ბეს გადახდა 50 000 ლარის ოდენობით;

1.2. მოპასუხეს დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება 20 000 ლარის ოდენობით

სარჩელის საფუძვლები:

2. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე მოპასუხის მიერ გასაყიდად გამოტანილი იქნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მოსარჩელემ 2013 წლის 21 ოქტომბერს გადაიხადა საგარანტიო თანხა 50000 ლარის ოდენობით, 2013 წლის 22 ოქტომბერს გაიმარჯვა აუქციონში და უძრავი ნივთი შეიძინა 4 908 800 ლარად. შეძენილი ქონების ღირებულების გადახდის მიზნით მოსარჩელის მიერ 2013 წლის 01 ნოემბერს სს "ზ----- ბ----ი" აღებული იქნა 4 000 000 ლარის პროცენტუანი სესხი და აუქციონის ანგარიშზე 2013 წლის 01 ნოემბერს გადარიცხა უძრავი ნივთის ღირებულება.

შეძენილი ქონების გადმოცემის მიზნით მოსარჩელემ 2013 წლის 05 ნოემბერს წერილობით მიმართა მოპასუხე და მოსთხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რაზეც მიიღო უარი. მოსარჩელემ აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის მიზნით აღძრა სარჩელი. სარჩელი არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ აუქციონში გამარჯვების შემდეგ მხარეთა შორის არ დადებულა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოპასუხის მიერ აუქციონზე გაყიდული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე და გაყიდული ქონების გადმოცემაზე უარის თქმისა და პირობის დარღვევის გამო, მოპასუხე ვალდებულია მოსარჩელეს გადაუხადოს ბეს ორმაგი ოდენობა. სარჩელის აღძვრის დროისათვის მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის დასაბრუნებელი თანხა შეადგენს 50 000 ლარს.

მოსარჩელეს მიადგა ზიანი 20 000 ლარის ოდენობით. მოპასუხეს რომ არ დაერღვია აუქციონის პირობები, მოსარჩელე არ აიღებდა პროცენტუან სესხს მის შესაძენად და შესაბამისად, არ გადაიხდიდა სესხის გაცემის საკომისიოს.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი 50 000 ლარი წარმოადგენდა საგარანტიო თანხას ელექტრონულ აუქციონის მიმდინარეობისას და არა ბეს თანხას. მხარეთა შორის არ გაფორმებულა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ადგილი არ ჰქონია ბეს გადაცემას. შესაბამისად, არ არსებობს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 29.05.2018წ. გადაწყვეტილებით შპს „ი----- ჯ-----ას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4.1. 2013 წლის 8 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე შპს "W----- P-----" -ს მიერ გასაყიდად გამოტანილ იქნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, დ----- გამზირი №103, საკადასტრო კოდი 0-----; აუქციონი №----- ლოტი №1-----. ქონების საწყის ფასს წარმოადგენდა 4,858,800 ლარი, გასაყიდ ფასს კი, – 4,908,800 ლარი. საგარანტიო თანხის ოდენობა - 50,000 ლარს.

4.2. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2013 წლის 01 ნოემბრის წერილის თანახმად, №----- აუქციონის №1----- ლოტის გამარჯვებულად გამოვლინდა შპს „ი----- ჯ-----ა“, რომელმაც სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები: 2013 წლის 21 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე შეიტანა საგარანტიო თანხა – 50,000 ლარი. 2013 წლის 22 ოქტომბერს 10:06:00 საათზე აუქციონზე დააფიქსირა ბიჯი (4, 908,800 ლარი), შემდეგ გადაიხადა დარჩენილი ღირებულება – 4,858,800 ლარი.

4.3. მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს წერილით დგინდება, რომ შპს "W----- P-----"-ს საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხული 50000,00 ლარი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე დაბრუნდა აუქციონის დასრულების შემდეგ 2013 წლის 31 ოქტომბერს და 2013 წლის 4 ნოემბერს. სადავო არ არის გარემოება, რომ შპს „ი----- ჯ-----ას“ დაუბრუნდა გადახდილი 50 000,00 ლარი.

4.4. 2013 წლის 01 ნოემბერს სს „ზ----- ბ----- თბილისის ფილიალსა“ და შპს „ი----- – ჯ-----ას“ შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელემ

48 თვის ვადით აიღო 4,000,000 ლარის ოდენობის კრედიტი, წლიური 9.5%-ის დარიცხვით. კრედიტის მიზნობრიობას წარმოადგენდა იურიდიული პირის მიერ ფიქსირებული აქტივის შეძენა. სესხის მომსახურების ერთჯერად საკომისიოდ განისაზღვრა 0,5%. 2018 წლის 15 თებერვლის სს „ზ----- ბ-----ს“ მიერ გაცემული ცნობით დგინდება, რომ აღნიშნული სესხის გაცემის საკომისიო შეადგენდა 20 000,00 ლარს, რაც გადაიხადა შპს „ი----- ჯ-----ამ“.

4.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014

წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „ი----- ჯ-----ას“ სარჩელი მოპასუხე შპს "W---- P----" -ს მიმართ უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი, დ----- გამზირი, №103, საკადასტრო კოდი 0----- მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

4.6. შპს „ი----- ჯ-----ას“ მიერ გადახდილი 50000,00 ლარი არ წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ბეს სახით გადახდილ თანხას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით საქმეზე №898-848-2015 ამავე მხარეთა შორის ამავე ურთიერთობის ფარგლებში დადგენილია, რომ გასხვისების მსურველის, მოცემულ შემთხვევაში შპს "W---- P----" -ს მიერ ელექტრონული ფორმით განხორციელებული ოფერტით და პოტენციური მყიდველი, შპს „ი----- ჯ-----ას“ მიერ მისი აქცეპტირებით, არ განხორციელებულა მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება.

სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანხმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. ბე თავისი სამართლებრივი ბუნებით აქცესორული უფლებაა; მისი ნამდვილობა სრულად დამოკიდებულია ძირითადი უფლების – ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლების არსებობაზე. ბეს აქცესორულობა იმპერატიული პრინციპია და მისი გამორიცხვა მხარეებს შეთანხმებით არ შეუძლიათ. ბე არის აქცესორული უფლება, რაც იმას ნიშნავს, რომ იგი იდება უკვე შემდგარი და არა სამომავლო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად. ძირითადი ხელშეკრულებისათვის დადგენილი ფორმის დაცვა სავალდებულოა წინარე ხელშეკრულების, მოცემულ შემთხვევაში, ბეს გადაცემის გაფორმებისას. ბე გაფორმებული უნდა იყოს ისეთივე ფორმით, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სადავო არაა, რომ ბეს გადაცემა წერილობით ფორმით მხარეებს არ გაუფორმებიათ. რამდენადაც უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულა, შესაბამისად, საგარანტიო თანხა ვერ მიიჩნევა ბეს სახით გადახდილად, ასევე ელექტრონული აუქციონის ფარგლებში საგარანტიო თანხის გადახდით ვერ დადასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

4.7. მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის 20 000 აშშ დოლარის ანაზღაურების შესახებ ხანდაზმულია, ამასთან არ დგინდება მიზეზობრივი კავშირის არსებობა მოსარჩელის მიერ მითითებულ ზიანსა და მოპასუხის უმოქმედობას შორის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1008-ე მუხლის თანხმად, დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულობის

ვადა არის სამი წელი იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ზიანის ან ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, შპს "W----- P-----"-ს საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხული 50 000 ლარი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე დაბრუნდა აუქციონის დასრულების შემდეგ 2013 წლის 31 ოქტომბერს და 2013 წლის 4 ნოემბერს. სესხის ხელშეკრულება კი გაფორმდა 2013 წლის პირველი ნოემბრს. შესაბამისად, ყველაზე გვიან 2013 წლის პირველი ნოემბრიდანაც რომ დაიწყოს ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის დენა, სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდის, ზიანის ანაზღაურების შესახებ განცხადების წარმოდგენის დროისათვის 2018 წლის 15 თებერვლისათვის, 20000,00 ლარის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნა ხანდაზმულია. ამასთან სადავო არაა სკ-ის 137-138 მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანის არსებობის ფაქტსა და ამ ზიანის სწორედ მოპასუხის ქმედებით გამოწვევის მტკიცების ტვირთი პროცესუალურად ეკისრება მოსარჩელეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლით დადგენილია, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება ფაქტი, რომ 2013 წლის პირველი ნოემბრის სესხისა ხელშეკრულების დადებით მიყენებული ზიანი, გადახდილი სესხის გაცემის საკომისიო 20 000 ლარი არის უშუალო შედეგი მოპასუხის უმოქმედობისა, რაც გამოიხატა მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების ნების გაუმჟღავნელობაში.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 29.05.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება. აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

5.1. უსწოროა სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი 50 000 ლარი არ წარმოადგენს ბეს სახით გადახდილ თანხას. ვებგვერდზე განთავსებული ელექტრონული ხელშეკრულების თანახმად, ბე არის ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მითითებულ ანგარიშზე გადასახდელი თანხა. სააუქციონო ხელშეკრულება განიხილავს ორ ალტერნატივას აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად - ბეს გადახდას ან უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის წარდგენას. მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხა წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივ საშუალებას - ბეს და ბეს მიმღების მხრიდან ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულების დარღვევის გამო, არსებობდა მისთვის ბეს ორმაგად დაკისრების წინაპირობა.

5.2. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო არასწორად განსაზღვრავს ხანდაზმულობის ვადის ათვლის თარიღს. აპელანტმა სესხი აიღო ქონების შეძენის მიზნით და შესაბამისად, სასამართლო დავის დასრულებამდე აპელანტისთვის არ იყო ცნობილი იმ გარემოების თაობაზე, რომ იგი ვერ შეიძენდა ქონებას და შესაბამისად, სესხის მიზნობრივად გამოყენებას. ამდენად, ხანდაზმულობის ვადის ათვლის თარიღად მიჩნეული უნდა იყოს სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი. ვინაიდან გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა 2016 წლის 9 მარტს, ხანდაზმულობის ვადა იწურება 2019 წლის 9 მარტს.

5.3. სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

2013 წლის 1 ნოემბერს სს „ზ----- ბანკთან“ გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებით მოსარჩელემ უძრავი ნივთის შეძენის მიზნით აიღო სესხი 4 000 000 ლარის ოდენობით, გადაიხადა საკომისიო 20 000 ლარის ოდენობით, თუმცა უძრავი ქონების მესაკუთრემ უარი განაცხადა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე. მოსარჩელის მიერ უსაფუძლოდ გადახდილი 20 000 ლარი წარმოადგენს მისთვის მიყენებულ ზიანს. თუკი მოპასუხე არ დაარღვევდა მასზე დაკისრებულ ვალდებულებებს, აპელანტი არ აიღებდა პროცენტიან სესხს და შესაბამისად, არ გადაიხდიდა საკომისიოს. უდავოა, რომ არსებობს მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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. 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, 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.

7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო განადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

ამავე კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით:

მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ბ) ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

ამდენად, პრეიუდიციულია (ლათ. “*praejudicio*” –“წინასწარ გადაწყვეტა,” „წინასწარ დადგენა“) სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები, რადგან ისინი უკვე

დადგენილია და აღარ არსებობს არავითარი აუცილებლობა მათ ხელახლა დასადგენად. ამასთან, პრეიუდიციული მნიშვნელობა განისაზღვრება მისი სუბიექტური ფარგლებით (საზღვრებით). ეს ნიშნავს, რომ პრეიუდიციულობის თვისება აქვთ გადაწყვეტილებაში დაფიქსირებულ მატერიალურ-სამართლებრივ ფაქტებს, თუ, ამასთან, ყველა დაინტერესებული პირი, რომელთაც გადაწყვეტილება ეხება, ჩაბმული იყო პროცესში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.07.2014წ. გადაწყვეტილებით შპს „ი----- ჯ-----ას“ (შემდგომში „მოსარჩელე“) სარჩელი მოპასუხე შპს "W----- P-----"-ს (შემდგომში „მოპასუხე“) მიმართ უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა (ტ.1, ს.ფ. 38- 45). აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 17.06.2015წ. და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 09.03.2016წ. განჩინებებით (ტ.1, ს.ფ. 38-45, 136-153).

მითითებული გადაწყვეტილება მიღებულია სხვა სამოქალაქო საქმეზე, რომელშიც მონაწილეობდნენ იგივე მხარეები, შესაბამისად, აღნიშნული დავის ფარგლებში დადგენილ გარემოებებს წინამდებარე დავასთან მიმართებაში ენიჭება პრეიუდიციული მნიშვნელობა.

პრეიუდიციულად დადგენილად ითვლება შემდეგი გარემოებები:

- 7.1. 2013 წლის 08 ოქტომბერს აუქციონზე გასაყიდად გატანილ იქნა ქონება (ს/კ: №0-----; აუქციონი №-----, ლოტი №1-----), რომლის საწყის ფასს წარმოადგენდა 4,858,800 ლარი, გასაყიდ ფასს კი, - 4,908,800 ლარი. საგარანტიო თანხის ოდენობა - 50 000 ლარს.
- 7.2. ქონების აუქციონზე რეალიზაცია განხორციელდა ნებაყოფლობით, ხოლო აუქციონზე მისი გატანის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა. ამასთან, უძრავი ქონების გასხვისების დამაბრკოლებელი რაიმე ობიექტური გარემოების არსებობა არ დადასტურდა.
- 7.3. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2013 წლის 01 ნოემბრის წერილის თანახმად, №----- აუქციონის №1----- ლოტის გამარჯვებულად გამოვლინდა მოსარჩელე, რომელმაც სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები: 2013 წლის 21 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე შეიტანა

საგარანტიო თანხა – 50 000 ლარი. 2013 წლის 22 ოქტომბერს 10:06:00 საათზე აუქციონზე დააფიქსირა ბიჯი (4,908,800 ლარი), შემდეგ კი გადაიხადა დარჩენილი ღირებულება – 4,858,800 ლარი.

7.4. ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენების არარსებობის პირობებში, ელექტრონული აუქციონის სისტემა ვერ უზრუნველყოფდა აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობას, რაც გამორიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების განხორციელებას. სწორედ აღნიშნულით იყო განპირობებული მხარეთა შორის დამატებითი ხელშეკრულების გაფორმების აუცილებლობა.

7.5. სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქციონში, არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს, ამის შემდეგ საჭიროა აუქციონში გამარჯვებულსა და ოფერენტს (ქონების გამყიდველს) შორის სსკ-ის 323-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რასაც განსახილველ საქმეში ადგილი არ ჰქონია. ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველობის გამო დადებულად ვერ მიიჩნევა (გ.1, ს.ფ. 38-45, 136-153).

8. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 02.08.2016წ. წერილის თანახმად, მოპასუხის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხული 50 000 საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე დაბრუნდა აუქციონის დასრულების შემდეგ 31.10.2013 წ., ხოლო 07.11.2013წ. სააგენტოს ანგარიშზე დაბრუნდა დარჩენილი ღირებულების თანხა 4 858 800 ლარი (გ.1, ს.ფ. 36,37).

მხარეები არ ხდიან სადავოდ ფაქტს მასზედ, რომ მოსარჩელეს დაუბრუნდა გადახდილი 50 000 ლარი (იხ.: 03.05.2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 17:13:51 – 17:14:14). მოსარჩელე წინამდებარე სარჩელით მოპასუხისთვის 50 000 ლარის დაკისრებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ 50 000 ლარი წარმოადგენდა ბეს სახით გადახდილ თანხას და ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა შორის არ გაფორმდა, მოპასუხე მოვალე იყო ორმაგად

დაებრუნებინა გადახდილი ბე.

9. მოსარჩელის მიერ გადახდილი 50 000 ლარი არ წარმოადგენს ბეს სახით გადახდილ თანხას:

9.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის შესაბამისად, ბედ ითვლება ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. ბე წარმოადგენს ხელშეკრულების დადების ფაქტის მტკიცებულებას (სკ-ის 421-ე მუხლი) და იმავდროულად ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებას (სკ-ის 416-ე, 422-ე და 423-ე მუხლები). დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტის დასადასტურებლად ბეს გადაცემის ხელშეკრულების ფორმა უნდა შეესაბამებოდეს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ხელშეკრულების ფორმას (*სუსგ N523-496-2014, 30 აპრილი, 2015 წელი*).

9.2. ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას (სსკ-ის 323-ე მუხლი), ამასთან, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც (სსკ-ის 327.3-ე მუხლი). მოხმობილი ნორმების ანალიზი ცხადყოფს იმას, რომ უძრავი ნივთის გასხვისების შესახებ ხელშეკრულება წერილობით ფორმას საჭიროებს, სხვა დათქმა კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ არის, შესაბამისად, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადებად გაფორმებული ბეს ხელშეკრულებაც წერილობითი ფორმის უნდა იყოს (*სუსგ N 875-817-2017, 21 მარტი, 2018 წელი*).

9.3. განსახილველ შემთხვევაში ამავე მხარეთა შორის, ამავე ურთიერთობის ფარგლებში წარმოებული სასამართლო დავისას დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელის მიერ ელექტრონული ფორმით განხორციელებული ოფერტით და მოპასუხის მიერ მისი აქცეპტირებით მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულა. ხელშეკრულების დასადებად საჭირო იყო აუქციონში გამარჯვებულსა და ოფერენტს (ქონების გამყიდველს) შორის სსკ-ის 323-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რასაც განსახილველ საქმეში ადგილი არ ჰქონია (ტ.1, ს.ფ. 136-153). სადავო არაა, რომ ბეს გადაცემის თაობაზე რაიმე სპეციალური შეთანხმება მხარეთა შორის გაფორმებული არ ყოფილა, ბეს გადაცემა წერილობით ფორმით მხარეებს არ გაუფორმებიათ.

ამდენად, არ არსებობს მოსარჩელის მიერ გადახდილი 50 000 ლარის ბეს სახით გადახდილ თანხად მიჩნევის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, უსაფუძვლოა სარჩელი ბეს ორმაგად დაბრუნების და მოპასუხისთვის 50 000 ლარის დაკისრების თაობაზე.

10. 01.11.2013წ. სს „ზ----- ბ---- თბილისის ფილიალსა“ და მოსარჩელეს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებით მოსარჩელემ 48 თვის ვადით აიღო 4 000 000 ლარის ოდენობის კრედიტი, წლიური 9.5%-ის დარიცხვით. კრედიტის მიზნობრიობას წარმოადგენდა იურიდიული პირის მიერ ფიქსირებული აქტივის შეძენა. სესხის მომსახურების ერთჯერად საკომისიოდ განისაზღვრა 0,5% (ტ.1, ს.ფ. 19-27).

სს „ზ----- ბ----ს“ მიერ 15.02.2018წ. გაცემული ცნობით დგინდება, რომ აღნიშნული სესხის გაცემის საკომისიო შეადგენდა 20 000 ლარს, რაც გადაიხადა მოსარჩელემ. (ტ.1, ს.ფ. 167).

11. პალატა ვერ გაიზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

11.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი განუხორციელებელია. ანუ ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს. 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადაა სამი წელი, 1008-ე მუხლით ხანდაზმულობის ვადა ასევე სამი წელია დელიქტური მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ზიანის ან ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირის შესახებ.

11.2. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თავდაპირველად დაიწყო სახელშეკრულებო დავა. საქმის მასალებით დგინდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.07.2014წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი მოსარჩელის უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, კანონიერ ძალაში შევიდა 09.03.2016წ. (იხ.: სუსგ N 898-848-2015, 09.03.2016წ., ტ.1, ს.ფ.136-

153). ამდენად, პალატა იზიარებს აპელანტის მსჯელობას მასზედ, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით წარმოებული სასამართლო დავის დასრულებამდე მოსარჩელისთვის არ იყო ცნობილი, რომ ქონება მას საკუთრებაში არ გადაეცემოდა. ანუ პირველი დავა წარმოადგენდა პირველადი მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე წარმოებას: მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულება მიაჩნდა დადებულიად და ითხოვდა მის შესრულებას - ნასყიდობის საგნის მისთვის საკუთრებაში გადაცემას.

11.3. შესაბამისად, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც კანონიერ ძალაში შევიდა გადაწყვეტილება, რომლითაც არ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულიად მიჩნეული და უარი ეთქვა მოსარჩელის მოთხოვნას მის შესრულებაზე - ქონების საკუთრებაში გადაცემაზე, წარმოიშვა წინაპირობა წინასახელშეკრულებო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისათვის; ანუ დაზარალებულმა შეიტყო ხელშეკრულების შესრულების მოთხოვნის რეალიზაციის შეუძლებლობის შესახებ და გაწეული ხარჯი აღიქვა წინასახელშეკრულებო ზიანად.

11.4. უფრო მეტიც, სწორედ საკასაციო სასამართლოს 09.03.2016წ. განჩინებით მოხდა წინამდებარე საქმეში მოლაპარაკებათა ბრალეული ჩაშლისათვის კონტრაჰენტის ბრალეული პასუხისმგებლობის განმარტება და წინასახელშეკრულებო ბრალის გამიჯვნა დელიქტისაგან. ამასთან, საკასაციო სასამართლომ იქვე მიუთითა, რომ შესაბამისი მოთხოვნის არ არსებობის გამო იგი მოკლებული იყო სამართლებრივ შესაძლებლობას შეეფასებინა მოპასუხის მოქმედებები კეთილსინდისიერებისა და Culpa in contrahendo-ს ფარგლებში (ტ.1, ს.ფ.152,153). ამის შემდეგ რამდენიმე თვეში, კერძოდ, 19.10.2016წ. აღიძრა ახალი სარჩელი, შემდგომ კი 15.02.2018წ. მოხდა მოთხოვნის გაზრდა - წინასახელშეკრულებო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა (ტ.1, ს.ფ.164-166). უსაფუძვლოა მსჯელობა სარჩელის ხანდაზმულობაზე.

11.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად: ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. თავისი შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ვალდებულება შეიძლება ყოველ მხარეს აკისრებდეს მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებულ გულისხმიერებას. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, 316-ე მუხლით გათვალისწინებული მოვალეობებით ვალდებულება შეიძლება ხელშეკრულების მომზადების საფუძველზეც წარმოიშვას.

11.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

11.7. თანამედროვე ქართულ სამართლებრივ სივრცეში კეთილსინდისიერება მატერიალურ სამართლებრივ ნორმად გადაიქცა. კეთილსინდისიერების პრინციპი თანამედროვე განვითარებული ქვეყნების კანონმდებლობასა და დოქტრინაში დიდწილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, სამართლიანობას, ვალდებულებების მიმართ პატიოსან დამოკიდებულებას. კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული ნორმის დანაწესის მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხოონ მისი მოქმედება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება.

იგი წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათავისებას, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება. კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაქტის პატივსაღები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების

შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შეიძლება პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს. პალატის მოსაზრებით, **კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა (სსკ-ის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად) საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის. ასეთ შემთხვევაში, ორივე მხარე იქნება კმაყოფილი: კრედიტორი - ვალდებულების შესრულების მიღებით, ხოლო მოვალე - ვალდებულებისაგან გათავისუფლებით(იხ.: სუსგ N 898-848-2015, 09.03.2016წ., ტ.1, ს.ფ.136-153).**

- 11.8. სამოქალაქო სამართალში ცნობილია რუდოლფ ფონ იერინგის მიერ რომაული სამართლის საფუძვლებზე ჩამოყალიბებული Culpa in contrahendo-ს დოქტრინაც, რომელმაც თანამედროვე კოდიფიკაციებში გარკვეული სახეცვლილებებით დაიმკვიდრა ადგილი. ვიწრო მნიშვნელობით დღეს იგი მოიაზრება, როგორც **კონტრაჰენტის პასუხისმგებლობა მოლაპარაკებათა ბრალეული ჩაშლისათვის, თუ მან მეორე მხარეში საფუძვლიანი ნდობა აღძრა, რომ ხელშეკრულება დაიდებოდა და მეორე მხარემ ამ ნდობის საფუძველზე იმოქმედა და ზიანი განიცადა.** როგორც წესი, მხარეები ხელშეკრულების დადებამდე, ვალდებულებებით არ იბოჭებიან. მოლაპარაკების მონაწილე თავისუფალია არჩევანში და მას შეუძლია ნებისმიერ დროს განაცხადოს უარი ხელშეკრულების დადებაზე. კანონი ამ წესიდან მხოლოდ მაშინ უშვებს გამონაკლისს, თუ მხარეთა ქცევამ, მათმა ურთიერთდამიკიდებულებამ, განცხადებებმა და სხვა მოქმედებებმა, განსაკუთრებული ნდობა ჩამოაყალიბა ერთმანეთისა და ხელშეკრულების დადების ფაქტის მიმართ და ეს ნდობა იმდენად საფუძვლიანი იყო, რომ დაინტერესებულმა მხარემ მის საფუძველზე იმოქმედა. შესაბამისად, **პასუხისმგებლობა წინასახელშეკრულებო ბრალისათვის წარმოიშობა განსაკუთრებული ნდობის ჩამოყალიბების მომენტიდან და წყდება ხელშეკრულების დადებით. სწორედ ეს გარემოება გამოარჩევს წინასახელშეკრულებო ბრალს დელიქტისაგან.** დელიქტი Culpa in contrahendo-საგან განსხვავებით, აბსოლუტური და არაპერსონალური კატეგორიაა და მისი სუბიექტი შესაძლოა ნებისმიერი პირი იყოს, რომელთანაც მხარე არათუ ხელშეკრულებას დებს, არამედ არც არასოდეს უნახავს. დელიქტის სუბიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი პირი, წინასახელშეკრულებო ბრალი კი მხოლოდ მოლაპარაკების მონაწილეს შეიძლება მიუძღვოდეს. Culpa in

contrahendo-ს ინსტიტუტი ძირითადად იცნობს ისეთ გამოვლინებას, როგორიცაა მოლაპარაკებათა ჩაშლა საპატიო მიზეზის გარეშე. ხელშეკრულების თავისუფლება გულისხმობს არამხოლოდ ხელშეკრულების დადების უფლებას, არამედ მისი არდადების უფლებასაც. მხარეებს ნებისმიერ დროს შეუძლიათ უარი თქვან ხელშეკრულების დადებაზე და არ არიან ვალდებული დაასაბუთონ ეს გადაწყვეტილება. თუმცა ისეთ შემთხვევებში, როცა ერთ-ერთმა მხარემ მეორე მხარეში წარმოშვა გონივრული და რეალური ნდობა, რომ ხელშეკრულება დაიდებოდა და მეორე მხარემ ამ ნდობის საფუძველზე გონივრული ხარჯი გასწია, იმედგაცრუებულ მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ამ დანახარჯების ანაზღაურება (იხ.: სუსგ N 898-848-2015, 09.03.2016წ., ტ.1, ს.ფ.136-153).

- 11.9. განსახილველ შემთხვევაში კეთილსინდისიერებისა და Culpa in contrahendo-ს ფარგლებში მოპასუხის მოქმედებების შეფასების შედეგად პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხის ქმედებებმა - უფლებამოსილი პირის მიერ ქონების აუქციონზე ნებაყოფლობით რეალიზაცია და შემდგომში განვითარებულმა მოვლენებმა: მოსარჩელემ სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები, შესაბამის ანგარიშზე შეიტანა საგარანტიო თანხა (50 000 ლარი), მოგვიანებით დააფიქსირა ბიჯი (4,908,800 ლარი), გამოვლინდა აუქციონის გამარჯვებულად, - მოსარჩელეს ჩამოუყალიბა განსაკუთრებული ნდობა ხელშეკრულების დადების ფაქტის მიმართ და ეს ნდობა იმდენად საფუძვლიანი იყო, რომ მოსარჩელემ მის საფუძველზე იმოქმედა - აუქციონზე უძრავი ნივთის შესყიდვის მიზნით აიღო სესხი, რისთვისაც გადაიხადა საკომისიო 20 000 ლარის ოდენობით. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მიუხედავად მოსარჩელის მიერ აუქციონის პირობების შესრულებისა, მოპასუხემ არ გამოხატა ნება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე. უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით აღძრულ დავაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა მოსარჩელის აუქციონში გამარჯვების თაობაზე არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს და კანონით განსაზღვრული ფორმის დაუცველობის საფუძველით არ დააკმაყოფილა სარჩელი უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის თაობაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ სახეზეა მოპასუხის წინასახელშეკრულებო ბრალი. ამასთან, მოპასუხე ვერ მიუთითებს მოლაპარაკებათა ჩაშლის რაიმე საპატიო მიზეზის არსებობაზე და მოსარჩელეს, რომელსაც წარმოეშვა გონივრული და რეალური ნდობა, რომ ხელშეკრულება დაიდებოდა, უფლება აქვს მოითხოვოს ამ

ნდობის საფუძველზე გაწეული გონივრული ხარჯის ანაზღაურება. პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ასეთ გონივრულ ხარჯად მიჩნეული უნდა იქნეს მოსარჩელის მიერ უძრავი ნივთის შეძენის მიზნით აღებული სესხის საკომისიო - 20 000 ლარის ოდენობით.

11.10. რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მითითებას მასზედ, რომ მოსარჩელემ აუქციონზე ქონების შესაძენად აღებული სესხი საბოლოოდ გამოიყენა სხვა მიზნით და იგი ვადაზე ადრე ბ---სთვის არ დაუბრუნებია, პალატა მიუთითებს 01.11.2013წ. გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების 3.7 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც წინსწრებით დაფარულ თანხებზე გათვალისწინებულია ბ---ს სასარგებლოდ 2 პროცენტის დარიცხვა (ტ.1, ს.ფ. 20). მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ვინაიდან საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო პროცენტი წინსწრებით დაფარულ თანხაზე, მოსარჩელეს თანხა წინსწრებით არ გადაუხდია და აღებული თანხა განკარგა სხვა მიზნებისთვის (იხ.: 12.02.2019წ. სხდომის ოქმი, 12:38:59 – 12:39:17). ამდენად, გაცემული სესხის მოცულობის გათვალისწინებით (4 000 000 ლარი) გასაზიარებელია მსჯელობა მასზედ, რომ სესხის ვადაზე ადრე დაფარვა, აღნიშნული სახელშეკრულებო პირობის გათვალისწინებით, გამოიწვევდა უფრო დიდი ოდენობის ხარჯს/ზიანს, ვიდრე სესხის საკომისიოს ოდენობა (საკომისიო - 0,5%, ანუ 20 000 ლარი; წინსწრებით დაფარვის პროცენტი - 2%, ანუ 80 000 ლარი) და ის გარემოება, რომ იურიდიულმა პირმა ზიანის შემცირების მიზნით არჩია უძრავი ნივთის შესაძენად აღებული სესხის განკარგვა სხვა სამეწარმეო მიზნებისთვის, შეფასებული ვერ იქნება წინამდებარე სარჩელით მოთხოვნილი ზიანის ანაზღაურების გამომრიცხავ გარემოებად.

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.10.2016წ. განჩინებით შპს „ი----- ჯ-----ა“-ს განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა. მოპასუხე - შპს „W----- P-----“-ს (ს/კ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გამზირი დ-----, №103-ში, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0----- არსებული ფართის ნაწილის, კერძოდ შენობა-ნაგებობა №1-ში, 1 სართულზე მდებარე 763,94 კვ.მ. ფართის - გასხვისება.

გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ კმაყოფილდება, არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ -ე მუხლის საფუძველზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების წინაპირობა. ამდენად, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება 31.10.2016წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის

უზრუნველყოფის გაუქმების ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი).

13. 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 სააპელაციო საჩივარი და შესაბამისად სარჩელიც კმაყოფილდება მოპასუხისთვის 20 000 ლარის დაკისრების ნაწილში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის და ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ანაზღაურება 1400 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „ი----- ჯ-----ას“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 29.05.2018წ. გადაწყვეტილება გაუქმდეს იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი მიყენებული ზიანის სახით 20 000 ლარის დაკისრების თაობაზე, ასევე 31.10.2016წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი) და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. შპს "W----- P----" -ს შპს „ი----- ჯ-----ას“ სასარგებლოდ დაეკისროს 20 000 ლარის გადახდა.
4. დანარჩენ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 29.05.2018წ. გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.

5. შპს "W----- P----" -ს შპს „ი----- ჯ-----ას“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ანაზღაურება 1400 ლარის ოდენობით.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
7. 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

**თამარ
ზამბახიძე**

მოსამართლეები

**ქეთევან
მესხიშვილი**

თამარ ალანია