



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/5331-18

07 მაისი, 2019 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლე თამარ ზამბახიძე
სხდომის მდივანი – მედეა წიკლაური**

აპელანტი - ზ----- მ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ--- კ----- (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ა----- ს-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გურჯაანის რაიონული სასამართლოს
03.07.2018წ. გადაწყვეტილება.**

**აპელანტის მოთხოვნა - გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.**

**დავის საგანი - გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების
გაუქმება და მოსარჩელის უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა.**

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს 22.09.2017წ. დადებული უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით
ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №5-----
და საჯარო რეესტრში მოსარჩელე აღირიცხოს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. ხელშეკრულებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 5 000 აშშ დოლარით, რომლის გადახდაც უნდა მომხდარიყო ორ ეტაპად. მოპასუხემ გადაიხადა 1 000 აშშ დოლარი, ხოლო 4 000 აშშ დოლარი, რომლის გადახდაც 2017 წლის 2 ოქტომბერს უნდა მომხდარიყო, გადახდილი არ აქვს. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხემ თანხის გადახდაზე უარი განაცხადა. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მან ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და ამდენად, უნდა მოხდეს ხელშეკრულების გაუქმება და ორმხრივი რესტიტუცია.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან 4 000 აშშ დოლარი გადასცა რაფიგ ალიევს, რომელიც მოსარჩელეს ახლოს იცნობს, მისი ნდობით სარგებლობს და მხარეთა შორის შუამავლობდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობა შესრულებულია. მოპასუხემ ასევე განმარტა, რომ მყიდველის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების დარღვევა წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის და არა გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს.

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

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 03.07.2018წ. გადაწყვეტილებით:

1. მოსარჩელე ნ--- ჰ---ს სარჩელი დაკმაყოფილდა;

2. გაუქმდა მოსარჩელე ნ--- ჰ---ს და მოპასუხე ზ----- მ-----ს შორის 2017 წლის 22 სექტემბერს დადებული უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ლ-----ს რაიონის სოფელ ყ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №5-----, შესაბამისი ცვლილება განხორციელდა საჯარო რეესტრში და მოსარჩელე ნ--- ჰ----- აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ;

4.1. მხარეებმა, 2017 წლის 22 სექტემბერს დადეს გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. გარიგების საფუძველზე ზ----- მ-----მ ლ-----ს რაიონის სოფელ ყ-----ში მდებარე 1625 მ2 ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 49 მ2 ფართის შენობა-ნაგებობა შეიძინა. ნასყიდობის საგნის ფასი 5 000 აშშ დოლარით განისაზღვრა. ზ----- მ-----მ 1 000 აშშ დოლარი წინასწარ, წერილობითი ხელშეკრულების დადებამდე გადაიხადა, ხოლო 4 000 აშშ დოლარის გადახდა 2017 წლის 02 ოქტომბრამდე უნდა მომხდარიყო.

4.2. 22.09.2017 წ. ხელშეკრულების საფუძველზე ზ----- მ----- საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა. საჯარო რეესტრში აგრეთვე დარეგისტრირდა ნ--- ჰ-----ს სასარგებლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება.

4.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ვადის ამოწურვის შემდეგ მოსარჩელემ მოპასუხეს თანხის გადახდა მოსთხოვა, მაგრამ მისგან უარი მიიღო იმ საფუძველით, რომ თანხა სრულად ჰქონდათ გადახდილი. მოსარჩელემ, თანხის გადაუხდელობის გამო უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და მოპასუხეს უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება მოსთხოვა. მოპასუხემ უძრავი ქონების დაბრუნებაზე მოსარჩელეს უარი განუცხადა.

4.4. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე ზ----- მ-----მ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 4 000 აშშ დოლარი არ გადაიხადა.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით რაფიგ ალიევი დაიკითხა, რომელმაც განმარტა, რომ მოპასუხისგან თანხა მოსარჩელისთვის გადაცემის მიზნით არ მიუღია. მოწმემ განმარტა, რომ ზ----- მ-----ს მისი ვალი ჰქონდა და სწორედ ამ ვალდებულების ფარგლებში მიიღო მოპასუხისგან 6300 აშშ დოლარი, რომლის გადახდა უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაამდე მოხდა და გადაცემულ თანხას ნ--- ჰ-----ს წინაშე ნაკისრ ვალდებულებასთან რაიმე კავშირი არ აქვს. მოწმემ დაადასტურა, რომ ზ----- მ-----მ იცოდა, რომ ნაწილი თანხის გადახდა ხელშეკრულების დადების შემდეგ უნდა მომხდარიყო. მოწმემ უარყო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაში შუამავლობა. (იხ. 28.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 14:46:03- 15:01:35 სთ).

მოპასუხე მხარეს სხვა მტკიცებულება, რაც მისი მხრიდან 22.09.2017 წლის ვალდებულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების ფაქტს დაადასტურებდა არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, მოპასუხემ მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ფაქტის დადასტურება ვერ შეძლო.

4.5. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 505-ე, 508-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივ მავალდებულებელ გარიგებას წარმოადგენს, რაც გამოიხატება ერთის მხრივ გამყიდველის ვალდებულებაში - გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა შეთანხმებული ფასი ნაწილ-ნაწილ გადაიხადოს. ისევე როგორც ნებისმიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების

შემთხვევაშიც ყოველი მხარე ვალდებულია ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. თუ რომელიმე მხარე ამ პირობას არ ასრულებს, მაშინ მეორე მხარე უფლებამოსილია დარღვეული თუ სადავოდ გამხდარი უფლების დაცვა და მისი ამ უფლების აღდგენა სამართლებრივი წესით განახორციელოს. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, შესაბამისი პირობების გათვალისწინებით, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება ან ისარგებლოს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლებით და ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული შესრულების დაბრუნებით დაიკმაყოფილოს თავისი ინტერესი. სწორედ ამ უკანასკნელზე უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის განხილვის შედეგად დადგინდა, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება არ შეასრულა, მან არ გადაიხადა 4000 აშშ დოლარი, რის გამოც მოსარჩელემ უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და ნასყიდობის საგნის საკუთრებაში დაბრუნება მოითხოვა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ როდესაც მხარე ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებით სარგებლობს, მნიშვნელოვანია შემოწმდეს, ხომ არ არსებობს ასეთი უფლების გამოყენების გამომრიცხავი ფაქტორი. მოპასუხე მხარემ ვერ წარუდგინა სასამართლოს მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ მოსარჩელეს სრულად გადაუხადა ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხა. ამასთან, სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული გადახდა ვერ ჩაითვლება მნიშვნელოვან შესრულებად, რადგან გადასახდელი 5 000 აშშ დოლარიდან მხოლოდ 1 000 აშშ დოლარია გადახდილი და ამდენად, მოცემულ სადავო სამართალურთიერთობაში სახეზეა ვალდებულების არსებითი დარღვევა. ასევე დადასტურდა, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდგომ მოპასუხეს თანხის გადახდა მოსთხოვა, მაგრამ მოპასუხისგან უარი მიიღო. მოსარჩელემ დაკარგა რა მოპასუხისგან ვალდებულების შესრულების იმედი, უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება მოითხოვა, რაც აგრეთვე არ იქნა მოპასუხის მხრიდან დაკმაყოფილებული. შესაბამისად, მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულებაზე უარი მართლზომიერად უნდა ჩაითვალოს. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა არ ეწინააღმდეგება კანონს და არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 03.07.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

5.1. 4000 აშშ დოლარი მოპასუხემ გადასცა მოსარჩელის ნდობით აღჭურვილ პირს, რაფიგ ალიევს. რაფიგ ალიევს თანხა უნდა გადაეცა მოსარჩელისთვის, რაც მის მიერ შესრულებული არ იქნა.

5.2. მოპასუხის ძირითად არგუმენტს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ნასყიდობის თანხის გადაუხდელობა არ იწვევს ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და მოსარჩელეს შეეძლო მხოლოდ ფულადი შესრულების მოთხოვნა. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ყველა სახის გარიგების ნამდვილობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობებზე შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც გამყიდველს გააჩნია ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლება, ასევე საჭიროებს წერილობითი ფორმით დოკუმენტის შედგენას. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ მხარეთა შორის არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობებზე შეთანხმება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. 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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო

სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

7. 22.09.2017წ. ნ--- ჰ-----ს (შემდგომში „მოსარჩელე“, „გამყიდველი“) და ზ----- მ-----ს (შემდგომში „მოპასუხე“, „მყიდველი“) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ტ.1, ს.ფ. 14,15).

ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მდებარე ლ-----ს რაიონის სოფელ ყ-----ში, დაზუსტებული ფართობი 1625.00 კვ.მ, განაშენიანების ფართობი N----- კვ.მ., საკადასტრო კოდი N5----- (ტ.1, ს.ფ. 14-17).

ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 5 000 აშშ დოლარით, საიდანაც 1000 აშშ დოლარი მყიდველმა გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე, ხოლო დარჩენილი 4 000 აშშ დოლარის გადახდა უნდა მომხდარიყო 2017 წლის 02 ოქტომბრამდე.

ხელშეკრულება არ შეიცავს დათქმას მყიდველის მიერ საფასურის გადახდის ვადის გადაცილების ან/და ნაკისრი სხვა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების შესაძლებლობის გამორიცხვის შესახებ.

8. 22.09.2017წ. ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. საჯარო რეესტრში ასევე დარეგისტრირდა მოსარჩელის სასარგებლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება (ტ.1, ს.ფ. 16,17).

9. მოპასუხეს სრულად არ გადაუხდია 22.09.2017წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასი. კერძოდ, მის მიერ გადახდილი არ არის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასურის ნაწილი - 4 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი

მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლი ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს. ზემოაღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილით კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. მას არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შესძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას.

ამდენად, ნასყიდობის ფასის გადახდის დამადასტურებელი გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მყიდველს (წინამდებარე დავაში მოპასუხეს), შესაბამისი მტკიცებულება კი სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის საფუძველზე შეიძლება იყოს თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოპასუხე მიუთითებს მისი მხრიდან ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე და განმარტავს, რომ მან 4 000 აშშ დოლარი გადასცა რაფიგ ალიევს, რომელიც მოსარჩელეს ახლოს იცნობდა და მისი ნდობით სარგებლობდა, მოსარჩელისთვის გადასაცემად. მოპასუხის მიერ მითითებული

პირი მისივე შუამდგომლობით მოწმედ დაიკითხა პირველი ინსტანციის სასამართლოში. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია და არც სააპელაციო საჩივრით გამხდარა სადავო, რომ მოწმემ უარყო სადავო თანხის მოსარჩელესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში მიღების ფაქტი. მოწმემ განმარტა, რომ მოპასუხესთან მას სხვა ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა აკავშირებდა და თანხის გადაცემაც ამ ურთიერთობის ფარგლებში მოხდა (იხ.: გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ. 97,98). აპელანტი სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ მოწმემ სასამართლო სხდომაზე სწორედ აღნიშნული შინაარსის ჩვენება მისცა, თუმცა კვლავ მიუთითებს, რომ მან თანხა მოსარჩელისთვის გადასაცემად გადასცა რაფიგ ალიევს, რომელმაც ეს ვალდებულება არ შეასრულა (ტ.2, ს.ფ. 4-13).

რაიმე სხვა მტკიცებულება, რაც მოპასუხის მიერ ნასყიდობის საფასურის დარჩენილი ნაწილის - 4000 აშშ დოლარის გადახდას დაადასტურებდა საქმეში წარმოდგენილი არ არის და და ასეთის არსებობაზე არც მოპასუხე მიუთითებს.

ამდენად, დგინდება, რომ მოპასუხე (მყიდველი) ვერ ადასტურებს მისი მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას ნასყიდობის საფასურის გადახდის თაობაზე.

10. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საფუძველზე დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ვადის ამოწურვის შემდეგ მოსარჩელემ მოპასუხეს მოსთხოვა თანხის გადახდა, მაგრამ მისგან უარი მიიღო იმ საფუძველით, რომ თანხა სრულად ჰქონდათ გადახდილი. მოსარჩელემ, თანხის გადაუხდელობის გამო უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და მოპასუხეს მოსთხოვა უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება, თუმცა მოპასუხემ უარი განუცხადა ნასყიდობის საგნის დაბრუნებაზე (იხ.: გადაწყვეტილება, ტ.1, ს.ფ. 96,97, სააპელაციო საჩივარი, ტ.2, ს.ფ. 4-13).

11. სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ჩვეულებრივი ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავდება იმით, რომ განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია, გადასცეს მყიდველს ნივთი ფასის გადახდამდე, ხოლო შემდგომ კი მყიდველის მიერ ფასის გადახდა უნდა მოხდეს ნაწილ-ნაწილ. ამდენად, განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება ხელშეკრულების დადებისთანავე, თუმცა მას გადახდილი აქვს ნივთის ფასის

მხოლოდ ნაწილი. განვადებით ნასყიდობა, ისევე როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება, კონსესუალურია, იგი დადებულიად ითვლება მხარეთა შორის ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან და მისი ძალაში შესვლა არ არის დაკავშირებული ნასყიდობის საგნის რეალურად გადაცემასთან.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის გაფორმებული იყო უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც განსაზღვრული იყო გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებით პირობები: ნაწილ-ნაწილ გადასახდელი თანხის ოდენობა და აღნიშნული თანხის გადახდის დრო.

სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია.

განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს ხელშეკრულებიდან გასვლის ზოგადი წესები იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველმა ამ უფლების გამოყენების შესაძლებლობის გამორიცხვის შესახებ სპეციალური დათქმა არ გააკეთა. ასეთი დათქმის შემთხვევაში ივარაუდება, რომ გამყიდველი ხელშეკრულებიდან გასვლის ნაცვლად სხვა მეორადი მოთხოვნების გამოყენებას ანიჭებს უპირატესობას. შესაბამისად, 405-ე მუხლის თანახმად სახეზე უნდა იყოს ვალდებულების დარღვევა (რაც შეიძლება გამოიხატოს საფასურის გადახდის ვადის გადაცილებასა თუ მყიდველის მიერ ნაკისრი სხვა ვალდებულების დარღვევაში) და გასული უნდა იყოს მყიდველის მიერ განსაზღვრული დამატებითი შესრულების ვადა. ცხადია, ასევე გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ვადის განსაზღვრის გამომრიცხავი საფუძვლები. ამასთან, გასათვალისწინებელია, 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილი ხელშეკრულებიდან გასვლის გამომრიცხავი საფუძვლები. შესაბამისად, ვალდებულების უმნიშვნელო დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულებიდან გასვლა გამორიცხულია და გაუმართლებელი (იხ.: სოფიო ჩაჩავა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, მუხ. 508, <http://www.gccc.ge>).

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არ შეიცავს დათქმას მყიდველის მიერ საფასურის გადახდის ვადის გადაცილების ან/და ნაკისრი სხვა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების შესაძლებლობის გამორიცხვის შესახებ. ამასთან, დგინდება, მყიდველის მიერ განვადებით ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობის ფაქტი.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დამატებითი ვადის მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რათა მან შეძლოს დარღვეული ურთიერთობის გამოსწორება. დამატებითი ვადის სიდიდეს განსაზღვრავს კრედიტორი. მისი განსაზღვრა უნდა მოხდეს ისე, რომ იგი საკმარისი აღმოჩნდეს შესრულებისათვის და ამდენად, გონივრული ხანგრძლივობის უნდა იყოს. ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, შეიძლება დამატებითი ვადა არც იქნეს გამოყენებული. ასეთ შემთხვევაში დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. დამატებითი ვადის განსაზღვრა ან გაფრთხილება არ არის საჭირო, როცა აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ მოჰყვება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თანხის გადახდის ვადის ამოწურვის შემდეგ მოსარჩელემ მოპასუხეს მოსთხოვა თანხის გადახდა, მაგრამ მისგან უარი მიიღო იმ საფუძვლით, რომ თანხა სრულად ჰქონდათ გადახდილი. მოსარჩელემ დაკარგა რა მოპასუხისგან ვალდებულების შესრულების იმედი, უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება მოითხოვა, რაზეც მოპასუხემ ასევე უარი განცხადა. მოპასუხის შესაგებელი წინამდებარე დავაშიც მის მიერ ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებას ეფუძნება, რაც სასამართლოს მიერ გაზიარებული არ იქნა და დადგენილად იქნა მიჩნეული მყიდველის მიერ განვადებით ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობის ფაქტი. შესაბამისად, გასაზიარებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ მოპასუხის მხრიდან აღარ არსებობდა ვალდებულების შესრულების გონივრული მოლოდინი. შესაბამისად, დგინდება, რომ ამ პირობებში დამატებითი ვადის განსაზღვრას არავითარი შედეგი არ მოჰყვებოდა. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული გადახდა ვერ ჩაითვლება მნიშვნელოვან შესრულებად, რადგან გადასახდელი 5 000 აშშ დოლარიდან

გადახდილია მხოლოდ 1 000 აშშ დოლარი და ამდენად, სახეზეა ვალდებულების არსებითი დარღვევა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს მოპასუხისთვის დამატებითი ვადის დაწესების (სსკ-ის 405.2 მუხლი) ან/და ხელშეკრულებიდან გასვლის გამომრიცხავი საფუძვლები (სსკ-ის 405.3 მუხლი) და **მოსარჩელეს გააჩნია კანონიერი საფუძველი უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს ნასყიდობის საგნის უკან დაბრუნება.**

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). სწორედ შესრულების დაბრუნების მოთხოვნა წარმოადგენს წინამდებარე სარჩელის საგანს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა გამყიდველის სარჩელი ხელშეკრულების დარღვევის საფუძველით ხელშეკრულებიდან გასვლის და ორმხრივი რესტიტუციის შესახებ. არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

12. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

13. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.2, ს.ფ. 22).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ზ----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 ივლისის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ზამბახიძე