



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

20 სექტემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - სა-----ი

წარმომადგენელი - ნი-----ე, თა-----ი

მოპასუხე - სო-----ე

წარმომადგენელი - ნი-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გავლა, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სა-----სა და სო-----ეს შორის 2017 წლის 05 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლა და აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ნასყიდობის საფასურის - 9400 აშშ დოლარის სო-----ესათვის დაკისრება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2017 წლის 05 ოქტომბერს სა-----სა და სო-----ეს შორის გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ სო-----ე მიჰყიდდა, ხოლო სა-----ი იყიდდა სო-----ეს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, მდებარე: რა-----
-----.0--. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში - 70 000 ლარით. ხელშეკრულების მე-4 პუნქტში მითითებულ იქნა, რომ მყიდველს არ შეიძლება წარმოეშვას სამომავლო პრეტენზია ნასყიდობის საგნის ხარისხზე, მდგომარეობაზე, მონაცემებზე, ნასყიდობის თანხის ოდენობაზე.

2017 წლის 09 ოქტომბერს შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა - 9400 აშშ დოლარი, ხოლო ნასყიდობის დარჩენილი თანხა - 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში უნდა გადაეცა შემდგომ. თუმცა, აღნიშნულის შემდგომ მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა ის გარემოება, რომ ვერ დაირეგისტრირებდა მიწის ნაკვეთს, ვინაიდან 2017 წლის 23 ივნისიდან ძალაში იყო მორატორიუმი - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების შესახებ, რომლის თანახმადაც კანონმდებლობაში ცვლილებების შეტანამდე დროებით შეიზღუდა უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიყიდვა.

მოპასუხისათვის ცნობილი იყო ზემოთ აღნიშნული შეზღუდვის შესახებ. მიუხედავად ამისა, იგი მაინც დაპირდა მოსარჩელეს, რომ მიწის ნაკვეთს გაუფორმებდა თანხის სრულად გადახდის შემდგომ. თუმცა, ვინაიდან მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეძენა ბიზნესის დაწყების მიზნით, რომელიც მოიცავდა თევზის, მეცხოველეობისა და მეფრინველეობის მეურნეობას, მას აღნიშნული გარიგების მიმართ ეკარგება იურიდიული ინტერესი, რადგან ვერ ირეგისტრირებს მიწის ნაკვეთს და ვერ ახერხებს ბიზნესის დაწყებას. ამასთან გაურკვეველია სამომავლოდაც, კანონმდებლობაში ცვლილებების შეტანამდე, შეძლებს თუ არა მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელისათვის თავიდანვე იყო ცნობილი იმის შესახებ, რომ ნასყიდობის საგანი - მიწის ნაკვეთი იყო სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების. ასევე, ცნობილი იყო 2017 წლის 23 ივნისიდან ძალაში შესული მორატორიუმის შესახებ და აღნიშნულის თაობაზე ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც აისახა. ამასთან, მოპასუხე არ დაპირებია მოსარჩელეს შეზღუდვის მოგვარებაში. პირიქით, მოსარჩელემ თვითონ იკისრა პასუხისმგებლობა მოეგვარებინა ნასყიდობის საგნის გადაფორმებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხები. ხოლო მოპასუხე, კი თავის მხრივ დაპირდა, რომ თანხის სრულად გადახდის შემდგომ, მოსარჩელის მოთხოვნით, ნებისმიერ დროს, სადაც იქნებოდა საჭირო დააფიქსირებდა მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ფაქტს. რაც შეეხება ბიზნესის წარმოწყებას, მხარეები ერთად აპირებდნენ ბიზნესის დაწყებას.

მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე მოსარჩელემ თავად გამოიკვლია ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა და ხარისხი და სპარსულენოვან თარჯიმანს გადაათარგმნინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. სრული ინფორმაცია მიიღო სპარსულენოვან ადვოკატთანაც. იგი, ასევე მივიდა კასპის მერიაში და არქიტექტურისა და საჯარო რეესტრის ავტორიზებულ მომხმარებელთან სადაც მიიღო კონსულტაცია თუ რა გზებით იყო შესაძლებელი ნასყიდობის საგნის საკუთრებაში რეგისტრაცია და რა პროცედურების გატარება იქნებოდა საჭირო.

მოპასუხე, ასევე განმარტავს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის დანაწესის თანახმად, ვინაიდან მოსარჩელემ დაარღვია ხელშეკრულების მე-4 პუნქტით განსაზღვრული თანხის გადახდის გრაფიკი, მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ჩაითვალა ავტომატურად გაუქმებულად და ვალდებულების დარღვევამდე მყიდველის მიერ გადახდილი ნასყიდობის თანხის ნაწილი ჩაითვალა ზიანის ანაზღაურებად და შესაბამისად მას უკან აღარ დაუბრუნებდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 05 ოქტომბერს სო-----ესა და სა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება შეთანხმება, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ სო-----ე მიყიდდა, ხოლო სა-----ი იყიდდა სო-----ეს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მდებარე: რა-----.0--. ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი - 70 000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.10.2017წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 16-18);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. 05.10.2017წ. მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება შეთანხმების მე-4 პუნქტის თანახმად, მყიდველს არ შეიძლება წარმოეშვას სამომავლოდ პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მდგომარეობაზე, ხარისხზე, მონაცემებზე, ნასყიდობის თანხის ოდენობაზე, ვინაიდან მის მიერ გამოკვლეულია ნასყიდობის საგნის მონაცემები, მდგომარეობა და ხარისხი. მყიდველი აცხადებს რომ მოწონებულია ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა ხარისხი და მონაცემები ხელშეკრულების დადების მომენტიდან არსებული მდგომარეობით. აცხადებს რომ მისთვის სრულიად მისაღებია ნასყიდობის საგნის ღირებულება.

ამავე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 პუნქტების თანახმად, კი მყიდველი აცხადებს, რომ ინფორმირებულია ხელშეკრულების დადების დღისათვის საქართველოს კანონში შესული ცვლილებების შესახებ. მისთვის ცნობილია არსებული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. მყიდველი თავად იღებს პასუხისმგებლობას ნასყიდობის საგნის გადაფორმებასთან დაკავშირებულ ყველა სამართლებრივი საკითხის მოგვარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.10.2017წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 16-18);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.3. 2017 წლის 09 ოქტომბერს სო-----ესა და სა-----ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც სა-----მა სო-----ეს გადასცა, ხოლო ამ უკანასკნელმა მიიღო უძრავი ქონების - ს/კ 67.0-3-0--, ნასყიდობის თანხის ნაწილი - 9400 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ამავე შეთანხმების მე-3 და მე-4 პუნქტით მხარეები, ასევე შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგანზე გადასახდელი დარჩენილი ნასყიდობის თანხა შეადგენდა - 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარს, რომელიც უნდა გადახდილიყო არაუგვიანეს 2017 წლის 20 ოქტომბრისა.

შეთანხმების მე-5 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ სა-----ი ამ ხელშეკრულების მე-4 პუნქტში დათქმულ პირობას დადგენილ ვადაში არ შეასრულებს, ნასყიდობის ხელშეკრულება ავტომატურად გაუქმდება და მის მიერ გადახდილი თანხა უკან არ დაბრუნდება და ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურებად - პირგასამტეხლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.10.2017წ. შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 19-20);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. უძრავი ქონება, მდებარე: რა-----
----0--, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სო-----
-----ეს სახელზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის (05.10.2017წ.), იყო - სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი). ხოლო, დღეის მდგომარეობით ნაკვეთის დანიშნულებაა - არასასოფლო სამეურნეო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 21-22);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ვებ გვერდზე - napr.gov.ge)

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. სა-----ი არ არის საქართველოს მოქალაქე. იგი არის ირანის მოქალაქე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რწმუნებულება (იხ. ს.ფ. 23-25);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი

გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

16.0-2017წ. საქართველოს კანონი „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე;

„სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 183-ე, 352-ე, 405-ე, 477-ე, 976-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე ცდილობს უფლების დაცვას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის ფარგლებში, რომელიც არეგულირებს ხელშეკრულების გასვლის პირობებში ორმხრივი რესტიტუციის შესაძლებლობას. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს უპირველესყოვლისა განმარტოს ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი ბუნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანხმად, 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 1-ლი ნაწილის თანხმად, კი თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა წარმოადგენს ცალმხრივი ნების გამოვლენას, რომელიც არ საჭიროებს მეორე მხარის თანხმობას. ხელშეკრულებიდან გასვლა ხორციელდება ხელშეკრულების ერთ ერთი მხარის მიერ კონტრაქტისათვის ნების გამოვლენით იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულება აღარ უნდა გაგრძელდეს. ხელშეკრულებიდან გასვლის მიზანი არის იმ status quo-ს აღდგენა, რომელიც ხელშეკრულების დადების გარეშე არსებობდა. კერძოდ, ასეთ დროს მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ ნატურით. ამასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლა არ

გულისხმობს მხოლოდ მარტივი ნების გამოვლენას, არამედ ეს არის სამართლებრივი პროცედურა, რომლისთვისაც დამახასიათებელია სამართლებრივი მოქმედებები. უპირველესყოვლისა საგულისხმოა ნამდვილი ხელშეკრულების არსებობა, რომლის ანუღირებასაც ითხოვს კრედიტორი ამ უფლების გამოყენებით.

ამდენად, იმისათვის რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე მეორე მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო გავიდეს ხელშეკრულებიდან აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ნამდვილი, იურიდიული ძალის მქონე ხელშეკრულების არსებობა. შესაბამისად, თუ ასეთი ხელშეკრულება სახეზე არაა მაშინ ვერც ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება იარსებებს.

6.2. ამდენად, ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია დადგინდეს მხარეთა შორის არსებობს თუ არა ნამდვილი, იურიდიული ძალის მქონე ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ხოლო, ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 05 ოქტომბერს სო-----
-----ესა და სა-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება შეთანხმება, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ სო-----ე მიყიდდა, ხოლო სა-----ი იყიდდა სო-----ეს საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მდებარე: რა-----
-----.0--. ნასყიდობის საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი - 70 000 ლარი. ამასთან, 2017 წლის 09 ოქტომბერს სო----
-----ესა და სა-----ს შორის, ასევე გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც სა-----მა სო-----ეს გადასცა, ხოლო ამ უკანასკნელმა მიიღო უძრავი ქონების - ს/კ 67.0-.3-.0--, ნასყიდობის თანხის ნაწილი - 9400 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

2017 წლის 16 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში

ცვლილებების შეტანის თაობაზე, რომლის თანახმად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის 3³ პუნქტი: „3³. „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდეს ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება. აღნიშნული კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე.

ხოლო, „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ: ბ) უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.

ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსის გათვალისწინებით სასამართლო მიუთითებს, რომ მოდავე მხარეთა შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2017 წლის 05 ოქტომბერს. ამასთან დადგენილია, რომ მყიდველი სა-----ი არ არის საქართველოს მოქალაქე და ხელშეკრულების დადების დროისათვისაც არ გააჩნდა საქართველოს მოქალაქეობა. შესაბამისად, ვინაიდან ხელშეკრულების დადების დროისათვის უკვე მოქმედებდა 2017 წლის 16 ივნისის მიღებული მორატორიუმი, რომლის თანახმადაც „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 05 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არის კანონსაწინააღმდეგო გარიგება, ვინაიდან ეწინააღმდეგება ზემოთ აღნიშნული კანონის მოთხოვნებს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ეწოდება ისეთ გარიგებას, რომელიც დადებისთანავე ბათილია და მონაწილეთა მიერ განზრახულ სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს. ასეთი გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი არ დადგება არც გარიგების უშუალო მონაწილეების და არც მესამე პირების მიმართ. გარიგება დადებისთანავე ბათილია და მას ნამდვილად ვერ გადააქცევს ვერც გარიგების მონაწილეთა შემდგომი მოქმედება, ვერც სახელმწიფო ორგანოს მხრიდან მოწონება ან სასამართლოს გადაწყვეტილება.

ამდენად, ბათილია გარიგება, თუ ის არ იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, რადგან მოქმედი სამართალი გარიგების მონაწილეთა მიერ განხორციელებულ ნების გამოვლენასა და სხვა ქმედებას სამართლებრივად დაუშვებლად მიიჩნევს.

ამასთან, ბათილი გარიგების ბათილად მიჩნევისათვის არ არის სავალდებულო რაიმე პროცედურის დაცვა: შეცிலება, გარიგების ბათილობის მოთხოვნა, ან სასამართლოს მიერ მისი მიჩნევა ბათილად, რადგან უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ სსკ-ის 54-ე მუხლი წარმოადგენს გარიგების შინაარსის კონტროლის განმსაზღვრელ ცენტრალურ ნორმას და განამტკიცებს კერძო ავტონომიის შეზღუდვის რამდენიმე შემთხვევას. კერძოდ, გამოყოფს “სამი სახის ფასეულობას“, რომელთა დარღვევა იწვევს გარიგების ბათილობას: კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები.

აღნიშნული მუხლი არ შეიცავს კანონის ცნებას. ამიტომ კანონის, როგორც ნორმატიული აქტის, გაგება უნდა მოხდეს ნორმატიული აქტების შესახებ კანონისა და სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმების საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, კანონის ცნება სსკ-ის 54-ე მუხლში გაგებული უნდა იქნეს ფართოდ და მასში უნდა იქნეს მოაზრებული, როგორც კანონი ფორმალური გაგებით, ისე მატერიალური გაგებით. ე.ი. ყველა ნორმატიული აქტი, რომელიც გარიგების შინაარსის განსაზღვრისათვის რელევანტურ ნორმებს შეიცავს. ამასთან, აღნიშნული მუხლი ერთმანეთისაგან განასხვავებს კანონით დადგენილი წესისა და კანონით დადგენილი აკრძალვის დარღვევას. თუმცა, ხელყოფს თუ არა გარიგება კანონით დადგენილ წესს ან აკრძალვას და რა სამართლებრივი შედეგი უნდა მოჰყვეს ამ ხელყოფას, გარიგების განმარტების შედეგად უნდა დადგინდეს.

6.4. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 05 ოქტომბერს სო-----ესა და სა-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება შეთანხმება, წარმოადგენს უცილოდ ბათილ (არარა) გარიგებას, ვინაიდან ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ აკრძალვებს. კერძოდ, მისი დადების დროისათვის ძალაში იყო მორატორიუმი, რომლითაც შეჩერებულ იქნა „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება, რომლის თანახმად - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებული) საკუთრების უფლება ჰქონდათ: ბ) უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. შესაბამისად, სადავო გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან და არ წარმოშობს მხარეთათვის არანაირ სამართლებრივ შედეგს ან/და უფლება-მოვალეობებს და აქედან გამომდინარე ითვლება, რომ გარიგება არც დადებულია/არ არსებობს.

შესაბამისად, ვინაიდან ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენება მხარეს აქვს მხოლოდ ნამდვილი, სამართლებრივი ძალის მქონე ხელშეკრულების მიმართ, მხარეთა შორის 2017 წლის 05 ოქტომბერს ხელშეკრულებიდან გასვლა შეუძლებელია, ვინაიდან ის არის უცილოდ

ბათილი-არარა გარიგება და ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ვალდებულება გარიგების ბათილობის, ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე-991-ე მუხლებიდან გამომდინარე, პირის ქონების გაზრდა, ან დაზოგვა სხვა პირის ხარჯზე კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფუძვლის გარეშე, წარმოადგენს უსაფუძვლო გამდიდრებას და წარმოშობს უსაფუძვლოდ შეძენილის, ან დაზოგილი ქონების უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემის ვალდებულებას. მოცემულ ნორმათა ძირითადი დებულება ისაა, რომ სხვა პირის ხარჯზე მიღებული სარგებლის (რაც შეიძლება გამოიხატოს ქონების დაზოგვაშიც) უკან დაბრუნების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა. თუ გამდიდრების ფაქტი სახეზე არ არის, მაშინ მხოლოდ ქონების დაზოგვა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას. სსკ-ის 976-ე მუხლის დანაწესით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ერთი პირის გამდიდრება, მეორის ხარჯზე. სარჩელის დასაკმაყოფილებლად მნიშვნელობა აქვს მხოლოდ ობიექტურ შედეგს, კერძოდ, ერთი პირის მიერ, მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) უნდა მოხდეს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ასევე ისიც, რომ გამდიდრება უნდა მოხდეს სხვის ხარჯზე, რის შედეგადაც ერთი პირის ქონების გაზრდა მოხდება მეორე პირის ქონების შესაბამისი შემცირების ხარჯზე.

ამდენად, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში დადგენილ იქნა, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 05 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება, რომელიც არ წარმოშობს არანაირ სამართლებრივ შედეგსა, თუ უფლება მოვალეობებს მხარეთა შორის, ზემოთ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე მყიდველს ამ შემთხვევაში - სა-----
-----ს უკან უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ, ვითომ კრედიტორის - სო-----
-----ეს სასარგებლოდ ვალდებულების (რომელიც არც წარმოშობილა) შესასრულებლად გადაცემული ნასყიდობის საფასური - 9 400 აშშ დოლარის ოდენობით.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე სა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და იქიდან გამომდინარე რომ მხარეთა შორის სადავო ხელშეკრულება მიჩნეულ იქნა ბათილ გარიგებად სსკ-ის 54-ე მუხლის საფუძველზე, მოპასუხე სო-----ეს მოსარჩელე სა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 9400 აშშ დოლარის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 704 ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე კი - 50 ლარი.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად, მოპასუხე სო-----ეს მოსარჩელე სა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 704 ლარის, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 50 ლარის გადახდა.

7.2. მოპასუხე სო-----ე მოითხოვს მის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 2200 ლარის მოსარჩელისათვის დაკისრებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებში მოიაზრება, როგორც სასამართლოში საქმის განხილვისთვის აუცილებელი ხარჯები, ასევე საქმის წარმოების პროცესში მხარის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის - 2 200 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს უნდა დაეკისროს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის 4% -მდე - 950 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით, სა-----ის წარმომადგენლის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სა-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე სო-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: კ-----
-----.0-.3-.0--;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1991-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 2591-ე, 3-4-ე, 3-9-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სა-----ის სარჩელი სო-----ეს მიმართ ხელშეკრულებიდან გასვლისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე სო-----ეს მოსარჩელე სა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს - 9 400 აშშ დოლარის გადახდა.
3. მოპასუხე სო-----ეს მოსარჩელე სა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის

ასანაზღაურებლად - 704 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 50 ლარის გადახდა.

4. მოპასუხე სო-----ეს მოსარჩელე სა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად - 950 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

6. 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადა ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა

კაკაბაძე