

იცისაქმე №-----

საქმე №3/1500-18



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

28 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე**

მოსარჩელე - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - ირაკლი ადამია

მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ს-----

მესამე პირი (16.2) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - თ-----ი, თ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2012 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით, მოპასუხისათვის მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების სახით გადახდილი თანხის 1 096 700 აშშ დოლარის დაკისრება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის 19 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და შპს „ჯ-----ს“ შორის გაფორმდა

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შესვლის შემდგომ მიღებული ფართობის, ნულოვან სართულზე განთავსებული 183 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართობის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებაში გადაცემა. ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი შეადგენდა 896 700 აშშ დოლარს, რაც მყიდველის მიერ დათქმულ დროში იქნა გადახდილი. მისივე განმარტებით, ხელშეკრულება საპრივატიზებო ღირებულებასთან ერთად ითვალისწინებდა გარკვეული პირობების შესრულების ვალდებულებას. კერძოდ, ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტის თანახმად: „მყიდველი ვალდებულია უზრუნველყოს თბილისის იუსტიციის სახლის ოფიციალურად ამოქმედების დღისათვის ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე კვების ობიექტის მოწყობა და მისი ექსპლუატაციაში შეყვანა“, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ინვესტიცია უნდა ყოფილიყო არანაკლებ 200 000 აშშ დოლარი.

მოსარჩელე უთითებს, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ეს პირობაც ჯეროვნად იქნა შესრულებული, თუმცა მიუხედავად მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულებისა, გამყიდველის მიერ არ მომხდარა მისთვის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება. უძრავი ქონების მხოლოდ მფლობელობაში გადაცემა კი არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანს, მისთვის აუცილებელია საკუთრების უფლების დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში, წინააღმდეგ შემთხვევაში სახეზეა ვალდებულების შეუსრულებლობა. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადების დღიდან, 2012 წლის 19 მარტიდან არსებობდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის ინტერესი და მოლოდინი, რაც წარმოადგენდა კიდევ ხელშეკრულების მიზანს. ამასთან, საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად ბევრჯერ მიმართეს კიდევ მოპასუხეს, როგორც წერილობით, ასევე სიტყვიერად, ხოლო პასუხად მიიღეს, რომ საკუთრების გადაცემა მოხდებოდა შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ასეთ პირობას ხელშეკრულება არ ითვალისწინებს, თავად ექსპლუატაციაში მიღება კი წარმოადგენს მოპასუხის კომპეტენციასა და ვალდებულებას, მაგრამ მისი ეს ვალდებულება არ სრულდება. მისი აზრით, ფაქტობრივად მხარე უარს აცხადებს თავისი ვალდებულების შესრულებაზე და ასეთი ვითარების დაუსრულებლად გაგრძელება არსებითად ლახავს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოების გამო.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2012 წლის 19 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ-----ს“ შორის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537 ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „ჯ-----სათვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 12 მარტის №----- განკარგულების საფუძველზე, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად, გამყიდველი გადასცემს, ხოლო მყიდველი იღებს საკუთრებაში ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 28145კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №0-----) განთავსებულ შენობა-ნაგებობების კანონმდებლობით დადგენილი წესით მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციის შესვლის შემდეგ მიღებული ფართობის ნულოვან სართულზე განთავსებულ 183 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართობს და მასზე წილობრივად დამაგრებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.

ხელშეკრულების 3.1. მუხლით განისაზღვრა მყიდველის ვალდებულებები, კერძოდ, 3.1.2. ქვეპუნქტის თანახმად, მყიდველმა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო თბილისის იუსტიციის სახლის ოფიციალურად ამოქმედების დღისათვის ხელშეკრულების პირველი მუხლით გადაცემულ ქონებაზე კვების ობიექტის მოწყობა და მისი ექსპლუატაციაში შეყვანა.

ამავე ხელშეკრულების 3.1.3 ქვეპუნქტის თანახმად, მყიდველი იღებდა ვალდებულებას ხელშეკრულების 3.1.2. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების მიზნით განეხორციელებინა არანაკლებ 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ინვესტიცია.

ხელშეკრულების 3.1.4. ქვეპუნქტის თანახმად კი მყიდველმა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მითითებულ ანგარიშზე 896 700 აშშ დოლარის ჩარიცხვა შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

- შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 დღის განმავლობაში - 500 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ჩარიცხვა;
- 2012 წლის 31 აგვისტომდე - 198 350 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ჩარიცხვა;
- 2012 წლის 31 დეკემბრამდე - 198 350 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ჩარიცხვა.

ხელშეკრულების 3.1.5. ქვეპუნქტით განისაზღვრა მყიდველის ვალდებულება ხელშეკრულების 3.1.2. და 3.1.3. ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების დადასტურების მიზნით, გამყიდველისთვის წარედგინა „საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა ნუსხის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 30 დეკემბრის №1064 განკარგულებით განსაზღვრული ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული აუდიტორული დასკვნა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა.

ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის თანახმად გამყიდველი იღებდა ვალდებულებას მყიდველი მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში გაეცა ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების წერილობითი დადასტურება, რომელიც იქნებოდა შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში ვალდებულების გაუქმების ან მასში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-24).

4.1.2. 2012 წლის 19 მარტს შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენელმა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოაღნიშნული - 2012 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, ს-----
-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 21 მარტის №-----
03 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და შპს „ჯ---
---“ მიეთითა ქ. თბილისში, ს-----ში, ნულოვან სართულზე მდებარე 183
კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართობისა და მასზე წილობრივად დამაგრებული
მიწის ნაკვეთის მომავალ მესაკუთრედ, ხელშეკრულებით ნაკისრი
ვალდებულებების შესრულების პირობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 19 მარტის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ს.ფ. 215-216);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 21 მარტის №-----
--03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 229);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 21.03.2012 (ს.ფ. 230-
231).

4.1.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
2015 წლის 25 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით
დადგენილია, რომ შპს „ჯ-----ს“-ს მიერ შესრულებული იქნა საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 2012 წლის 19
მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1.2. და 3.1.3.
პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

_ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016
წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 42-59). საქმის ელ. ნომერი

4.1.4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 იანვრის
№----- წერილის თანახმად, სააგენტომ დაადასტურა, რომ 2012 წლის 19 მარტის
ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1.4. მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით
გათვალისწინებული ვალდებულება (საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის -
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მითითებულ ანგარიშზე 2012
წლის 31 აგვისტომდე - 198 350 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ჩარიცხვა
და 2012 წლის 31 დეკემბრამდე - 198 350 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის
ჩარიცხვა) შპს „ჯ-----ს“ მიერ შესრულებულია ჯეროვნად და დადგენილ
ვადაში.

4.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26
აპრილის №----- წერილით შპს „ჯ-----ს“ ეცნობა, რომ საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ-----ს“
შორის 2012 წლის 19 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1.2
და 3.1.3 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება დასტურდებოდა
შპს „კ-----ის“ 2012 წლის 20 დეკემბრის №----- აუდიტორული დასკვნით.

4.1.6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 იანვრის №----- წერილით შპს „ჯ-----“-ს ეცნობა, რომ სააგენტო 2012 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.4. მუხლის შესაბამისად, ადასტურებდა შპს „ჯ-----“-ს მიერ, ხსენებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

4.1.7. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 მარტის №----- წერილით შპს „ჯ-----“-ს ეცნობა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს შპს „ჯ-----“-ს შორის 2012 წლის 19 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: თბილისი, ს-----, საკადასტრო კოდი №0-----) განთავსებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციის შესვლის შემდგომ მიღებული ფართობიდან ნულოვან სართულზე განთავსებული 183 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართობი და მისი შესაბამისი წილის მიწის ნაკვეთი.

ამავე წერილით მხარეს ეცნობა, რომ მათი საკუთრების წარმოშობის საკითხი დაკავშირებული იყო ამავე ხელშეკრულებით დადგენილ იურიდიულ ფაქტთან - ნახსენებ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლასთან, რომლის დადგომის შემდეგაც სააგენტო მზად იყო განეხილა განცხადებაში აღნიშნული საკითხი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 იანვრის №----
- წერილი (ს.ფ. 30);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 აპრილის №----- წერილი (ს.ფ. 31);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 იანვრის №----- წერილი (ს.ფ. 32);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 მარტის №-----
- წერილი (ს.ფ. 33).

4.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საფინანსო-ეკონომიკური სამსახურის უფროსის 2018 წლის 24 ივლისის №----- სამსახურებრივი ბარათით ამავე სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურის უფროსს ეცნობა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ-----“-ს შორის 2012 წლის 19 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1.4 პუნქტის თანახმად, შპს „ჯ-----“-ს მიერ განხორციელდა 896 700 აშშ დოლარის ჩარიცხვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ანგარიშზე დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად:

- 2012 წლის 19 მარტს 500 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - 824 600 ლარი;
- 2012 წლის 27 აგვისტოს 152 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - 250 404.80 ლარი;
- 2012 წლის 29 აგვისტოს 46 350 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - 76 427 ლარი;
- 2012 წლის 24 დეკემბერს 198 350 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - 328229.60 ლარი.

მითითებული სამსახურებრივი ბარათის თანახმად ასევე ირკვევა, რომ ზემოაღნიშნული თანხები ჩარიცხულია სააგენტოს ერთ-ერთ საბანკო ანგარიშზე და სხვა რაიმე სახის ფინანსური ვალდებულება სააგენტოს შპს „ჯ--“ -სთან არ გააჩნია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 24 ივლისის №----- სამსახურებრივი ბარათი (ს.ფ. 271);
- 2018 წლის 24 ივლისის №----- სამსახურებრივი ბარათი (ს.ფ. 272).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „ჯ-----“ -ს სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას

წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 25¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

6.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება ნიშნავს ვალდებულების შესრულებას კანონითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, იმ გონიერი მოლოდინის ფარგლებში, რაც შესრულების მიმღებს აღნიშნული ვალდებულების შესრულების მიმართ ჰქონდა. ვალდებულების შესრულების ჯეროვანება ვალდებულების შესრულების მხოლოდ ერთი ან რამდენიმე კანონისმიერი ან ხელშეკრულებისმიერი მოთხოვნის დაცვას არ გულისხმობს, მაგალითად, ვალდებულების უნაკლო (ნივთობრივი, უფლებრივი), ხარისხიან, შეთანხმებული ოდენობით, დათქმულ დროს ან დათქმულ ადგილას შესრულებას. შესრულების ჯეროვანება ყველა ზემოთ დასახელებული ობიექტური ფაქტორის ერთობლიობაა და ვალდებულების ყოველგვარი დარღვევის გარეშე შესრულებას ნიშნავს.

რაც შეეხება კეთილსინდისიერად შესრულებას, აღნიშნული პრინციპი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი) არ შემოიფარგლება მხოლოდ ვალდებულების შესრულებით. ყველა კონკრეტული ვალდებულების შესრულებისას კეთილსინდისიერება (სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) მოიცავს, როგორც ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ასევე კონტრაქტის ინტერესების გათვალისწინებას და დაცვას. მიუხედავად იმისა, რომ კეთილსინდისიერებასა და ჯეროვან შესრულებას შორის ზღვარის გაკლება რთულია, მაინც შესაძლებელია გარკვეულ შემთხვევებში მათი დიფერენცირება. ჯეროვნად შესრულების პრინციპი ეხება ვალდებულების შესრულების უფრო კონკრეტულ ასპექტებს, მაგალითად, შეთანხმებულ ხარისხს, ნივთის შესაბამის თვისებებს, რაოდენობას და ა.შ., ანუ ჯეროვან შესრულებაში იგულისხმება შესრულება, რომელიც აკმაყოფილებს შესრულების პირობებს. კეთილსინდისიერების პრინციპი კი უნდა განიმარტოს უფრო ფართოდ, ის ზემოთ მითითებული ასპექტებთან ერთად, ასევე უკავშირდება მორალურ, ზნეობრივ მხარესაც, სამართლიანობას, ერთგულებას და ა. შ. აქედან გამომდინარე, კეთილსინდისიერება, უპირველეს ყოვლისა, წესიერებას ნიშნავს. შესაბამისად, კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევა იწვევს დამრღვევი პირის პასუხისმგებლობას.

ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებული არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მონაწილის შესაძლებლობას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება აღმჭურაველი უფლებაა და განსხვავებით მოთხოვნის უფლებისაგან, მასზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობა.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიტომ კანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს. კერძოდ, საქართველოს 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 უშუალოდ 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 თანახმად კი, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: ა. აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება; ბ. ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას; გ. განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა. საქართველოს 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).

ამდენად 405-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები განამტკიცებენ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის უფლებას უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას.

ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში კრედიტორმა მოვალეს უნდა დაუწესოს დამატებითი ვადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესასრულებლად. რაც განამტკიცებს ფაქტს, რომ მისთვის მთავარია ვალდებულების შესრულება და არა პასუხისმგებლობა შეუსრულებლობისათვის. ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც იწვევს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ანუღირებას, არ შეიძლება განხორციელდეს მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად ხელმეორე შესაძლებლობის მიცემის გარეშე, რათა ამით თავიდან იქნეს აცილებული ხელშეკრულების ანუღირება. ამასთან, ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. თუ ვალდებულებები ჯერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ვერ გავა ხელშეკრულებიდან, რადგან მას არ ექნება ამის საფუძველი. თუმცა, სკ-ის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილს თანახმად, მხარეს შეუძლია შესრულების ვადის დადგომამდე განაცხადოს უარი ხელშეკრულებაზე, თუ აშკარაა, რომ დადგება ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2012 წლის 19 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ჯ-----ს“ შორის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537 ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „ჯ-----სათვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 12 მარტის №----- განკარგულების საფუძველზე, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად, გამყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 28145კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №0-----) განთავსებულ შენობა-ნაგებობების კანონმდებლობით დადგენილი წესით მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციის შესვლის შემდეგ მიღებული ფართობის ნულოვან სართულზე განთავსებულ 183 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართობი და მასზე წილობრივად დამაგრებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, გადაეცა საკუთრებაში მყიდველისთვის. მყიდველმა კი იკისრა ვალდებულება, უზრუნველყო თბილისის იუსტიციის სახლის ოფიციალურად ამოქმედების დღისათვის ხელშეკრულების პირველი მუხლით გადაცემულ ქონებაზე კვების ობიექტის მოწყობა და მისი ექსპლუატაციაში შეყვანა, რისთვისაც უნდა

განხორციელებინა არანაკლებ 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ინვესტიცია და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებულ ანგარიშზე უნდა გადაერიცხა 896 700 აშშ დოლარი, რას მის მიერ სრულად იქნა შესრულებული.

ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მყიდველის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულების ვადები კონკრეტულად არის გაწერილი, თუმცა მოპასუხე მხარემ მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა განსაზღვრა არა კონკრეტული თარიღით, არამედ დაუკავშირა მშენებლობის დასრულებისა და შენობის ექსპლუატაციაში შესვლას, რის გამოც სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას, რომ სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 93-ე მუხლით განსაზღვრული შემადგენლობა. ამასთან, სადავო არ არის ის გარემოებაც, რომ ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 28145კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №0-----) განთავსებული შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში არ არის შესული, რის გამოც სასამართლო ასევე იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობასთან დაკავშირებით და ყურადღებას ამახვილებს 2014 წლის 10 მარტის წერილზე, სადაც აღნიშნულია, რომ შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების წარმოშობის საკითხი დაკავშირებულია ხელშეკრულებით დადგენილ იურიდიულ ფაქტთან - ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლასთან, რომლის დადგომის შემდეგაც სააგენტო მზად არის განიხილოს განცხადებაში აღნიშნული საკითხი.

ამდენად, იქიდან გამომდინარე, რომ არ დასტურდება მოპასუხე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა და მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია არანაირი მტკიცებულება ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობასთან დაკავშირებით, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „ჯ-----ს“ სადავო უძრავ ქონებაზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მომავალი მესაკუთრის სტატუსით და იგი ახორციელებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ფლობა/სარგებლობას, არ არსებობს შპს „ჯ-----ს“ ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ჯ-----ს“ სარჩელი 2012 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოსარჩელის მოთხოვნას პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით, მოპასუხისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების სახით მის მიერ გადახდილი თანხის 1 096 700 აშშ დოლარის დაკისრებასთან დაკავშირებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, შპს „ჯ-----ს“ მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 5000 (ხუთი ათასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ჯ-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. შპს „ჯ-----ს“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 5000 (ხუთი ათასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. N6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლ. გოგიშვილი