



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

30 ნ----- 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე

სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ამხანაგობა „ს-----ი“

თავმჯდომარე თა-----ე, წევრები: ან-----ე, ქე-----ი, ნო-----ი

წარმომადგენელი - ც-----

მოპასუხეები - ლ-----ი, მ-----ე

წარმომადგენელი - შ-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულების მოშლაა, უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 შეწყდეს 20-----ს, მ-----ესა და ამხანაგობა "ს-----ს" შორის, დადებული წილისა და მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება;

1.2. შეწყდეს 20----- ივნისს, მ-----ესა და ლ-----ს შორის, დადებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება;

1.3. იბა "ს-----ს" საკუთრებაში დაუბრუნდეს უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა #40-42, სართული 6, ბინა #9, 123.4 კვმ, საკადასტრო კოდით NO--10.1-.-.0--.0-----.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

იბა „ს-----ი“ მშენებლობას აწარმოებს ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N40-42-ში. 20-----ს იბა „ს-----ი“-ს კრების ოქმის თანახმად, მ-----ეს გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ქუჩა ს-----ე N40-42, სართული 6, ბ N 9, 123.40 კვ ფართი, სანაცვლოდ მ-----ეს ამხანაგობისათვის უნდა გადაეხადა შესაბამისი თანხა. ვინაიდან, აღნიშნული ვალდებულება მან ვერ შეასრულა, ამიტომ მოთხოვნა დაუთმო ლ-----ს, რომელიც ამხანაგობაში ამ თანხას მის მაგივრად შეიტანდა. სანაცვლოდ, ფართის მესაკუთრე ის გახდებოდა.

მოსარჩელის განმარტებით, 20----- ივნისს, ლ-----სა და მ-----ეს შორის, გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონების გადაცემის საფუძველია იბა „ს-----ი“-ს წინაშე არსებული მ-----ის ფულადი ვალდებულების, კერძოდ, 74 040 აშშ დოლარის ამხანაგობაში შეტანის განხორციელება.

მოსარჩელის განმარტებით, ამხანაგობაში თანხა არ შეუტანია არც მ-----ეს და არც ლ-----ს, მიუხედავად ამხანაგობის მხრიდან არაერთი მოთხოვნისა თანხის გადახდის თაობაზე, ზემოაღნიშნული ფართი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯერ მ-----ის, ხოლო შემდეგ ლ-----ის სახელზე, რომლის ვალდებულებასაც ამხანაგობის მიმართ წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული ბინის საფასურის გადახდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ მოთხოვნა დაუსაბუთებელია, ვინაიდან, თავად მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ უძრავი ქონება ეკუთვნის ლ-----ს, შესაბამისად, გაურკვეველია რა სახის ვალდებულების შესრულებაზე მიუთითებს მ-----ის მიმართ. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც მ-----ის მიერ ვალდებულების დარღვევის ან დარჩენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის საკითხი დადასტურდებოდა. აღნიშნული მოთხოვნის დასაბუთების ტვირთი ეკუთვნის მოსარჩელე მხარეს. თუ მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ლ-----ს გააჩნია ამხანაგობაში ფულადი თანხის გადახდის ვალდებულება, რატომ მიუთითებს ამავედროულად მ-----ის მიმართ მოთხოვნაზე, მითუმეტეს, რომ რაიმე სახის მტკიცებულება მ-----ის მიერ ამხანაგობის წინაშე დარჩენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე არ არის წარდგენილი.

2.2. მოპასუხე ლ-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ იგი არ წარმოადგენს ამხანაგობასა და ზემოაღნიშნულ პირებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის

მონაწილეს. ლ-----სა და ამხანაგობას შორის არანაირი სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ არსებობს. თუკი ლ-----ს წარმოექმნებოდა ამხანაგობის წინაშე ვალდებულება, ეს უნდა მომხდარიყო ვალის გადაკისრების წესით, კრედიტორის მონაწილეობით, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. ლ-----მა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ქონება. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველზე გამოდის, რომ ლ-----მა ორმაგად უნდა შეასრულოს ვალდებულება - ნივთის გამყიდველის მიმართაც ნასყიდობის ფასის გადახდის თაობაზე და ამხანაგობის მიმართ იმ შენატანის გადახდის თაობაზეც, რომლის გადახდის ვალდებულებაც ლ-----ს არ აუღია.

მოპასუხის განმარტებით, სარჩელში არ არის მითითებული გარემოებაზე, რომლის თანახმადაც, დადგენილად შეიძლება ჩაითვალოს ამხანაგობასა და ლ-----ს შორის რაიმე ვალდებულების წარმოშობა და არ არის წარმოდგენილი ამგვარი ვალდებულების წარმოშობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-----ს, იბა „ს-----“-ს და მ-----ეს შორის, დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მ-----ეს უნდა გადასცემოდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N40-42-ში, არანაკლებ 2 საცხოვრებელი ბინა (123.5-----, ერთი წლის ვადაში.

ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრა 185 175 აშშ დოლარით. ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენდა 261 096.75 ლარს, რაც გადახდილი უნდა ყოფილიყო ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებიდან ერთი წლის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წილისა და მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 20 - 22);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24)

3.1.2. 20----- ივნისს, მ-----ესა და ლ-----ს შორის, დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მ-----ემ, ლ-----ს გადასცა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N40-42-ში, 123.4 კვ.მ VI სართული. მესაკუთრის მ-----ის მიერ ლ-----ისათვის უძრავი ქონების გადაცემის საფუძველია ი.ბ.ა. „ს-----ი“-ს წინაშე არსებული „მესაკუთრის“ ფულადი ვალდებულების, კერძოდ: 74 040 აშშ დოლარის „ამხანაგობაში“

შენატანის სახით განხორციელება ლ-----ის მხრიდან, ზ/აღნიშნული უძრავი ქონების მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

ხელშეკრულების მიხედვით, „უძრავი ქონების მიმღებმა“ - ლ-----მა, იკისრა ვალდებულება განახორციელოს ი.ბ.ა. „ს-----ი“-ს წინაშე არსებული მ-----ის ფულადი ვალდებულება და იბა "ს-----ში" შენატანის სახით შეიტანოს 74 040 აშშ დოლარი, რაც ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენდა 136 544.56 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 100 - 103)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არც მ-----ეს და არც ლ-----ს ამხანაგობისათვის 74040 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება არ შეუსრულებიათ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს მტკიცების ტვირთის განაწილების პროცესუალურ სტანდარტს და ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულ მხარეს ევალება მის მიერ მითითებული გარემოების დამტკიცება, თუმცა, ამავე ნორმის მე-3 ნაწილი ყურადღებას ამახვილებს რიგი გარემოებების სათანადო, განკუთვნილი მტკიცებულებებით დადასტურების აუცილებლობაზე. ამგვარი სათანადო მტკიცებულებების სახეს კი, როგორც წესი, მატერიალური კანონმდებლობა განსაზღვრავს.

მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე

აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის საფუძველს წარმოადგენს მოპასუხეთა მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტი. შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების ფაქტის დადასტურება წარმოადგენს მოპასუხე მხარის მტკიცების ტვირთს.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოპასუხეების მ-----ისა ან ლ-----ის მიერ იბა „ს-----ში“ 74 040 აშშ დოლარის შენატანის განხორციელების ფაქტი. სასამართლო სხდომაზე მ-----ემ განმარტა, რომ მას თანხა გადახდილი აქვს, თუმცა მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის. მან ვერ მიუთითა თუ სად როდის მოხდა თანხის გადაცემა (სხდომის ოქმი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად ამართლებს სარჩელის მოთხოვნას. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 352-ე, 361-ე, 405-ე, 629-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამოდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. ამავე კოდექსის 935-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს უფლება აქვს მოსთხოვოს ყოველ მონაწილეს

ერთობლივი საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

დადგენილია, რომ 20-----ს, გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ამხანაგობა „ს-----მა“, როგორც წილისა და მოთხოვნის უფლების მფლობელმა, მ-----ეს, როგორც წილის ნაწილის მიმღებს, დაუთმო კუთვნილი წილისა და მოთხოვნის უფლება, ხოლო მ-----ემ მიიღო ამხანაგობაში აღნიშნული წილი და მოთხოვნის უფლება, რის საფუძველზედაც ის გახდა ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობებს საფუძვლად უდევს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება, მოსარჩელე და მოპასუხე წარმოადგენენ ამხანაგობის წევრებს. ამხანაგობის ხელშეკრულება, როგორც კონკრეტული მიზნის მისაღწევად პირთა გაერთიანებაზე აგებული ხელშეკრულება, მოითხოვს წევრებისაგან ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რომელთაც ახასიათებს სხვადასხვა ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები. ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურება ვლინდება იმაში, რომ დასახული მიზნის მიღწევა შესაძლებელია მხოლოდ მონაწილე პირთა ერთობლივი საქმიანობით. ამხანაგობის წევრების ინტერესები მიმართულია საერთო მიზნის მიღწევისაკენ, მაგრამ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ერთმანეთის მიმართ ისინი არ შეიძლება გამოდიოდნენ, როგორც კრედიტორი და მოვალე.

აღნიშნული წარმოადგენს შემთხვევას, როდესაც უნდა გაიმიჯნოს საერთო საქმიანობის მიზნის მისაღწევად ამხანაგობის წევრების უფლებები და ნაკისრი ვალდებულებები იმ უფლება-ვალდებულებებისაგან, რომლებიც შემდეგ მათ წარმოეშობათ ერთმანეთის მიმართ, კერძოდ, ერთ შემთხვევაში, საერთო საქმიანობასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერად შესრულების მოთხოვნის უფლება აქვს თითოეულ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობის ყოველი მონაწილისაგან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) არა უშუალოდ თავისი, არამედ მხოლოდ საერთო საქმიანობის მონაწილეთა სასარგებლოდ. მეორე შემთხვევაში, ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პ-----ი ნაწილის მე-2 წინადადება). ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კანონით გათვალისწინებულია დანაწესი, რომლის თანახმად, პასუხისმგებლობის საკითხი დგება ერთმანეთის მიმართ.

„ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარ-ჩვევების გაერთიანებით, ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების

მისაღწევად, ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ამხანაგობა ყალიბდება იურიდიული პირის შეუქმნელად. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს, ამიტომ ამხანაგობის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე და იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა არ იძენს იურიდიული პირის სტატუსს, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების დამყარებისას წარმოშობილ ვალდებულებებზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ამხანაგობის თითოეულ წევრს. სწორედ ამგვარი შინაარსის მატარებელია სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პ-----ი ნაწილი. (იხ. სუსგ 21.0--2016 წ. საქმე №ას-803-758-2015)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პ-----ი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პ-----ი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 20-----ს, იბა „ს-----ე I“-ს და მ-----ეს შორის, დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მ-----ეს უნდა გადასცემოდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N40-42-ში, არანაკლებ 2 საცხოვრებელი ბინა (123.5-----), ერთი წლის ვადაში. დასათმობი წილის ნაწილისა და მოთხოვნის უფლების ღირებულება განისაზღვრა 185 175 აშშ დოლარით.

მხარეთა შორის სადავოდაა გამხდარი 123.4 კვ.მ ფართის VI სართულზე მდებარე 74040 აშშ დოლარის ღირებულების მქონე უძრავი ქონების საკითხი, რომლის თაობაზედაც მ-----ეს და ლ-----ს შორის ასევე გაფორმდა

ხელშეკრულება იმ პირობით, რომ ლ-----ი ამხანაგობას გადაუხდიდა სადავო ბინის ღირებულებას. დადგენილია, რომ ამხანაგობაში თანხის შეტანის ვალდებულება არც მ-----ეს და არც ლ-----ს, არ შეუსრულებიათ.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პ-----ი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

სასამართლო შენიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი 316-317-ე, 361-ე მუხლების შესაბამისად, ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოშობს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პ-----ი ნაწილით განსაზღვრულ შედეგებს. ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, ვალდებულების შეუსრულებლობამ შეიძლება მხარე აიძულოს, რომ უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ ვალდებულების შესრულება ვადის გადაცილებით მის ინტერესს ხელშეკრულების მიმართ აზრს უკარგავს. სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი ადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის წესსა და სავალდებულო წინაპირობებს. კერძოდ, 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 2-ე პუნქტის მიხედვით, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება; ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას; განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა განმარტებებით დასტურდება მოდავე მხარეებს შორის არსებული პრეტენზიები როგორც სადავო, ასევე სხვა უძრავ ქონებებთან დაკავშირებითაც. მოპასუხის განმარტება, რომ მას ამხანაგობისათვის სადავო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება შესრულებული აქვს დადასტურებული არ არის. ასეთ პირობებში სასამართლოს მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 2-ე პუნქტის შესაბამისად, დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილების განხორციელება აუცილებელი არ არის.

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობები.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 3-----ი 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). ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების განხორციელების გამო მხარეებს შორის წარმოიშვა ახალი ვალდებულება, რომლის თანახმად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების საგნის-უძრავი ქონების უკან დაბრუნება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 3-----ი 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. 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 3 050 ლარი. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 ივლისის განჩინებით, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო ლ-----ის სახელზე რიცხულ სადავო უძრავ ქონებას. სარჩელი დაკმაყოფილდა შესაბამისად, ძალაში უნდა დარჩეს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ამხანაგობა "ს-----ის", თავმჯდომარე - თ-----
----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. შეწყდეს 20-----ს, მ-----ესა და ამხანაგობა "ს-----ს" შორის, დადებული წილისა და მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება მ-----ისათვის უძრავი ქონების, მდებარე ქ.თბილისი, ს-----ის ქუჩა, #40-42, სართული 6, ბინა #9, 123.4 კვმ, საკადასტრო კოდით N0--10.1-.-.-.0--.0----- გადაცემის შესახებ.
3. შეწყდეს 20----- ივნისს, მ-----ესა და ლ-----ს შორის, დადებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების, მდებარე ქ.თბილისი, ს-----ის ქუჩა, #40-42, სართული 6, ბინა #9, 123.4 კვმ, საკადასტრო კოდით N0--10.1-.-.-.0--.0----- გადაცემის შესახებ.
4. იბა "ს-----ს" საკუთრებაში დაუბრუნდეს უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა, #40-42, სართული 6, ბინა #9, 123.4 კვმ, საკადასტრო კოდით N0--10.1-.-.-.0--.0----- და საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მის სახელზე.

5.მ-----ესა და ლ-----ს ამხანაგობა "ს-----ის", თავმჯდომარე - თ-

სასარგებლოდ დაეკისროთ მათ მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 050 ლარის გადახდა;

6.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

7.გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გაადწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგარძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე