



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/8279-18
წელი**

01 ოქტომბერი, 2019

**თავმჯდომარე - თამარ ზამბახიძე
მოსამართლეები - თამარ ალანია
ქეთევან მესხიშვილი**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - შპს „P-“ (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - შ----- კ-----

**მოწინააღმდეგე მხარე - ნ---- მ-----, რ---- ს-----, მ----- ი-----
(მოსარჩელე)**

წარმომადგენელი - ნ----- ყ-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 12.10.2018წ. გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება
სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

დავის საგანი – უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- 1.1. მოსარჩელები ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, ჭ-----, N--, შენობის მ-----
----- საოფისე ფართის (ს/კ 0-----)
მესაკუთრეებად და უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდეს მათი საკუთრების
უფლება შემდეგი პროპორციებით: რ----- ს-----ზე მთლიანი ნასყიდობის
საგნის $\frac{1}{2}$ წილი, ნ----- მ-----ზე - $\frac{1}{4}$ წილი და მ----- ი-----ზე $\frac{1}{4}$ წილი
- 1.2. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ სარჩელის აღძვრის
დღიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს 23.02.2013
წლისა, ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

სარჩელის საფუძვლები:

2. 10.12.2013წ. მოპასუხეს (გამყიდველი) და მოსარჩელებს (მყიდველი)
გაფორმდა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1 მუხლის თანახმად, გამყიდველმა იკისრა ვალდებულება
მყიდველისათვის გადაეცა 2---- კვ.მ ფართის კ-----იული ფართი, მდებარე,
ქ.თბილისში, ჭ-----ის ქუჩა N---ში მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად.
ნასყიდობის საგანი მყიდველებს თანასაკუთრებაში გადაეცემოდათ შემდეგი
პროპორციებით: რ----- ს-----ს $\frac{1}{2}$ წილი, ნ----- მ-----ს - $\frac{1}{4}$ წილი, ხოლო მ-----
-- ი-----ს - $\frac{1}{4}$ წილი. ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდა მოსარჩელების
წინასწარი საკუთრების უფლება.

ხელშეკრულების 3.3 მუხლის თანახმად, მყიდველებს საკუთრების უფლება
მითითებულ უძრავ ქონებაზე სრულად და შეუზღუდავად გადაეცემოდათ
მხოლოდ შემდეგი პირობების გათვალისწინებით: 1. მყიდველები იღებდნენ
ვალდებულებას შპს „ვ---“-ის 100 000 აშშ დოლარის ოდენობით ვალის
დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ საკუთრებაში გადაეცათ მათი
კუთვნილი უძრავი ნივთები, მაგრამ იმ პირობით, რომ შპს „ვ---“-ს ექნებოდა
აღნიშნული ქონებების უკან გამოსყიდვის უფლება. 2. გამყიდველი იღებდა
ვალდებულებას, რომ თუ შპს „ვ---“ 2014 წლის 30 აპრილამდე უკან არ
გამოსყიდდა კუთვნილ ქონებას, მაშინ თვითონ გამყიდველი ან მის მიერ
დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდოდა მათ და ისევ გადასცემდა
საკუთრებაში მყიდველებს. ამავე ხელშეკრულებით, გამყიდველმა აიღო
ვალდებულება მყიდველებისათვის შესრულებინა 300 კვ.მ ფართი, ან
აენაზღაურებინა დანაკლისი ფართის საბაზრო ღირებულება. მოპასუხის მიერ
არ იქნა შესრულებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება 2014 წლის
30 აპრილამდე უძრავი ნივთების გამოსყიდვის თაობაზე.

09.02.2015წ. შეთანხმებით ცვლილება შევიდა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში. კერძოდ, შეიცვალა ნასყიდობის საგანი და 2---0 კვ.მ საოფისე ფართის ნაცვლად, ნასყიდობის საგნად მიეთითა ქ. თბილისში, ჭ----- N---ში მდებარე შენობის მ----- საოფისე ფართი. ამასთან ცვლილება შევიდა ხელშეკრულების 3.3 პუნქტში და ვალდებულების შესრულების ვადად მიეთითა 2015 წლის 01 სექტემბერი. მოპასუხის მიერ არც ამ ვადაში იქნა შესრულებული.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

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

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 12.10.2018წ. გადაწყვეტილებით:

1. ნ--- მ-----ს, რ--- ს-----ის და მ--- ი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ:

2. მოსარჩელები ცნობილ იქნენ, ქ. თბილისში, ჭ----- N--, შენობის მ----- საოფისე ფართის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეებად და მათზე დარეგისტრირდეს საკუთრების უფლება შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: რ--- ს----- _ უძრავი ქონების 1/2 წილი, ნ--- მ----- _ 1/4 წილი და მ--- ი----- _ 1/4 წილი.

3. ნ--- მ-----ს, რ--- ს-----ის და მ--- ი-----ს სასარჩელო მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

4.1. 10.12.2013წ. მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 2--- კვ.მ კ-----იული ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, ჭ-----ის ქ. N---ში, (ს/კ N 0-----) მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელსაც ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და შედეგების დადგომის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადასცემდა „მყიდველებს“ საკუთრებაში შემდეგი პროპორციით: რ--- ს-----ს - მთლიანი ნასყიდობის საგნის 1/2 წილი ანუ 50%, ნ--- მ-----ს 1/4 წილი ანუ 25% და მ--- ი-----ს 1/4 წილი ანუ 25% (ხელშეკრულების 1.1, 2.1, 2.3, პუნქტები).

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, მყიდველები (მოსარჩელები) იღებდნენ ვალდებულებას შპს „ვ---ს“ 100 000 აშშ დოლარის ოდენობის ვალის დასაფარავად სს

„ს-----ათვის“ საკუთრებაში გადაეცათ მათი კუთვნილი უძრავი

ქონებები (საკადასტრო კოდი 0----- და 0-----), იმ პირობით, რომ შპს „ვ---ს“ ექნებოდა აღნიშნული ქონებების უკან გამოსყიდვის უფლება.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის თანახმად გამყიდველი იღებდა ვალდებულებას, რომ თუ შპს „ვ---“ 2014 წლის 30 აპრილამდე უკან არ გამოისყიდდა სს „ს-----აგან“ მყიდველების კუთვნილ ქონებებს, მაშინ თვითონ გამყიდველი, ან მის მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მათ და ისევ გადასცემდა საკუთრებაში მყიდველებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცემოდათ მყიდველებს. ამავე დროს მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას შეუსრულოს მყიდველებს 300 კვ.მ ფართი, ან აუნაზღაუროს დანაკლისი ფართის საბაზრო ღირებულება.

ხელშეკრულების 3.4. და 3.5 პუნქტებით განსაზღვრულ იქნა რომ: თუ შპს „ვ---“ ან/და შპს „P-“ ან/და შპს „P-“ -ს მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მყიდველების მიერ შპს „ვ---ს“ ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ გადაცემულ უძრავ ქონებას და ისევ საკუთრებაში დაუბრუნდებოდა მყიდველებს, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულება უქმდებოდა და მყიდველებს პრეტენზია აღარ ექნებოდათ ნასყიდობის საგანზე; ხოლო, თუ მყიდველებს არ დაუბრუნდებოდათ ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ გადაცემული უძრავი ქონება, მაშინ ისინი აღირიცხებოდნენ ნასყიდობის საგანზე სრულუფლებიან მესაკუთრეებად, ისე რომ ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით მყიდველებს არ ექნებოდათ შესასრულებელი რაიმე ვალდებულება გამყიდველის მიმართ.

4.2. სადავო არ არის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 10.12.2013წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება – შპს „ვ---ს“ ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების გადაცემის თაობაზე „მყიდველი“ მხარის მიერ სრულად შესრულდა, ხოლო „გამყიდველი“ მხარის ვალდებულება 2014 წლის 30 აპრილამდე სს „ს-----აგან“ გამოესყიდა და მყიდველებისათვის დაუბრუნებინა უძრავი ქონებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცა მყიდველისათვის არ შესრულებულა;

4.3. 2015 წლის 09 თებერვალს მხარეთა შორის წერილობით გაფორმდა შეთანხმება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, რომლის თანახმადაც, შეიცვალა და ნასყიდობის საგნად ნაცვლად, 2--- კვ.მ საოფისე ფართისა (ს/კ 0-----) განისაზღვრა ქ. თბილისში, ჭ-----ის ქ. N--, მ----- ფართი, საკადასტრო კოდი N0-----. ასევე

ცვლილება შევიდა 2013 წლის 10 დეკემბრის 3.3 პუნქტში და სს „ს-----
დან“ მოსარჩელების კუთვნილი ქონების გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა
2015 წლის 01 სექტემბერი.

4.4. 2015 წლის 09 თებერვალს მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმების
საფუძველზე, გაუქმდა მყიდველების წინასწარი საკუთრების უფლება N0-----
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე და
მოსარჩელეთა წინასწარი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქალაქი
თბილისში, ილია ჭ----- N---ში, მდებარე N0-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 300 კვ. (მშენებარე) საოფისე ფართზე.

4.5. 2015 წლის 09 თებერვლს მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმებით
განსაზღვრულ ვადაში, 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი
ვალდებულება სს „ს-----აგან“ გამოესყიდა და მყიდველებისათვის
დაებრუნებინა უძრავი ქონებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ნასყიდობის
საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცა
მყიდველისათვის „გამყიდველ“ მხარეს არ შეუსრულებია;

4.6. 2017 წლის 18 დეკემბრის განცხადებით მოსარჩელებმა მიმართეს
მოპასუხეს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით, თუმცა გაფრთხილებას
შედეგი არ მოჰყოლია.

4.7. მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის
წარმოშობის საფუძველია 10.12.2013წ. უძრავი ქონების საკუთრებაში
გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება და 09.02.2015წ. შეთანხმება უძრავი
ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილებების
შეტანის შესახებ, რომელიც წარმოადგენს 2013 წლის 10 დეკემბრის
ხელშეკრულების დამატებას და მის განუყოფელ ნაწილს.

4.8. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 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. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს,
გარიგების ობიექტია ქონება, რომლის სანაცვლოდ და საკომპენსაციოდაც
შემძენი იხდის ნასყიდობის ფასს.

სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლის თანახმად, პირობითად ითვლება
გარიგება, როდესაც იგი დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლებაზე
იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა
გარიგების შეწყვეტა ამ მოვლენის დადგომისთანავე. ანუ პირობითი გარიგება
ისეთი გარიგებაა, რომლისთვისაც პირობას აქვს დამატებითი ფაქტის
მნიშვნელობა, რომელიც თვით გარიგებას კი არ განაპირობებს, არამედ

განსაზღვრავს ამ გარიგების იურიდიულ შედეგს იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა ამ მოვლენის დადგომისთანავე. ამასთანავე, გარიგება მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება პირობითად, თუ მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია მოვლენაზე, რომელიც მომავალში უნდა დადგეს, მაგრამ ჯერ გაურკვეველია დადგება თუ არა ეს მოვლენა სინამდვილეში. პირობითი გარიგების ერთ-ერთი სახეა, გარიგება გაუქმების პირობით, რომელიც რეგლამენტირებულია სამოქალაქო კოდექსის 97-ე მუხლით. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული ნორმის დანაწესის თანახმად, გარიგება გაუქმების პირობით დადებულიად ითვლება, როცა ამ პირობის დადგომა იწვევს გარიგების შეწყვეტას და აღადგენს გარიგების დადებამდე არსებულ მდგომარეობას. აღნიშნული გარიგების თავისებურება ისაა რომ ამ შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვება დაუყოვნებლივ გარიგების დადების მომენტიდანვე, უცნობია მხოლოდ მისი სიმყარე – მისი მოქმედება გაგრძელდება თუ არა. თავად გარიგება იწვევს იურიდიულ შედეგებს იმისდა მიუხედავად, პირობა დადგება თუ არა.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 361-ე მუხლების საფუძველზე სასამართლო მიუთითებს, რომ 10.12.2013წ. უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების დადების შედეგად, მხარეებს წარმოეშობათ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის უფლება.

უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება – შპს „კ---ს“ ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების გადაცემის თაობაზე „მყიდველი“ მხარის მიერ სრულად შესრულდა, ხოლო „გამყიდველმა“ ვერ უზრუნველყო კუმულაციურად განსაზღვრული სს „ს-----აგან“ ქონების გამოსყიდვისა და მათი მყიდველებისათვის დაბრუნების პირობის შესრულება. როგორც შესაგებელშია მითითებული, მოპასუხის შვილობილი კომპანიის შპს "კ----- გ-----ს" მიერ გამოსყიდულ იქნა აღნიშნული ქონებები, თუმცა ისინი მყიდველისათვის არ გადაუცია და მასზე მიმდინარეობს მშენებლობა. შესაბამისად, სამომავლო პირობა რომელსაც უკავშირდებოდა გარიგების შეწყვეტა და გარიგების დადებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენა განსაზღვრულ ვადაში არ დამდგარა, რაც იწვევს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ იურიდიულ შედეგს – გამყიდველის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების სრულად და შეუზღუდავად გადაცემას მყიდველთათვის. შესაბამისად მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 12.10.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ და მოითხოვა მისი გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5.1. სასამართლომ მოახდინა სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირება და დააკმაყოფილა ისეთი მოთხოვნა, რაც მხარეს არ გააჩნდა. სსკ-ის 248-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს უფლება არ აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

5.2. სასარჩელო მოთხოვნის სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლებიდან ჩანს, რომ სარჩელი არ არის აღიარებითი და ამდენად, მოსარჩელეებს ვერ ექნებათ მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნა. მოსარჩელეები ითხოვენ ვალდებულების შესრულებას და თუ დადგინდება, რომ ვალდებულება შესრულებული არ არის, მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში დგება მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. მოსარჩელეებს მოთხოვნილი აქვთ იმ ფართის მესაკუთრეებად აღიარება, რომლის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება მოპასუხეს ჰქონდა გარკვეული გარემოებების შემდეგ.

სასამართლომ უნდა იმსჯელოს არსებობს თუ არა საფუძველი, რომ მოსარჩელეები აღიარებულნი იქნენ კონკრეტული ფართის მესაკუთრეებად. ანუ უკვე არსებობს თუ არა ისეთი დოკუმენტი, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელეები უნდა იყვნენ მესაკუთრეები, ან უკვე არსებობს მხარესთან ისეთი ურთიერთობა, რომლებიც მათ მესაკუთრეებად გახდიდა, თუ ასეთი გარემოებები არ არსებობს და მხარე უბრალოდ ვალდებულების შესრულებას ითხოვს.

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. 10.12.2013წ. რ-----ს-----ს, ნ----მ-----ს, მ-----ი-----ს (შემდგომში პირველი, მეორე და მესამე მოსარჩელე/მყიდველები) და შპს “P-“-ს (შემდგომში მოპასუხე, გამყიდველი) შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 2----კვ.მ კ-----იული ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, ჭ-----ის ქ. N---ში, მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად (ს/კ N 0-----), რომელსაც ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და შედეგების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი გადასცემდა მყიდველს საკუთრებაში შემდეგი პროპორციით: პირველ მოსარჩელეს - მთლიანი ნასყიდობის საგნის $\frac{1}{2}$ წილი ანუ 50%, მეორე მოსარჩელეს $\frac{1}{4}$ წილი ანუ 25% და მესამე მოსარჩელეს $\frac{1}{4}$ წილი ანუ 25% (ხელშეკრულების პირველი და მე-2 მუხლები) (ტ.1, ს.ფ. 20-24).

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით:

- მყიდველები იღებდნენ ვალდებულებას შპს „კ---ს“ 100 000 აშშ დოლარის ოდენობის ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ საკუთრებაში გადაეცათ მათი კუთვნილი უძრავი ქონებები (საკადასტრო კოდი 0----- და 0-----), იმ პირობით, რომ შპს „კ---ს“ ექნებოდა აღნიშნული ქონებების უკან გამოსყიდვის უფლება.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით:

- გამყიდველი იღებდა ვალდებულებას, რომ თუ შპს „კ---“ 2014 წლის 30 აპრილამდე უკან არ გამოისყიდოდა სს „ს-----გან“ მყიდველების კუთვნილ უძრავ ნივთებს, მაშინ თვითონ გამყიდველი ან მის მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდოდა მათ და ისევ გადასცემდა საკუთრებაში მყიდველებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამ

ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცემოდათ მყიდველებს. ამავე დროს მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას შეესრულებინა მყიდველებისთვის 300 კვ.მ ფართი, ან აენაზღაურებინა დანაკლისი ფართის საბაზრო ღირებულება.

ხელშეკრულების 3.4. და 3.5 პუნქტებით კი:

- თუ შპს „ვ---“ ან/და გამყიდველი ან/და გამყიდველის მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მყიდველების მიერ შპს „ვ---ს“ ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ გადაცემულ უძრავ ქონებას და ისევ საკუთრებაში დაუბრუნდებოდა მყიდველებს, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულება უქმდებოდა და მყიდველებს პრეტენზია აღარ ექნებოდათ ნასყიდობის საგანზე; ხოლო, თუ მყიდველებს არ დაუბრუნდებოდათ ვალის დასაფარავად სს „ს-----ათვის“ გადაცემული უძრავი ქონება, მაშინ ისინი აღირიცხებოდნენ ნასყიდობის საგანზე სრულუფლებიან მესაკუთრეებად, ისე რომ ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით მყიდველებს არ ექნებოდათ შესასრულებელი რაიმე ვალდებულება გამყიდველის მიმართ.

8. მხარეები არ დავობენ და არც რაიმე საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოიპოვება საქმეში, რომ 10.12.2013წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება უძრავი ქონებების გადაცემის თაობაზე „მყიდველი“ მხარის მიერ სრულად შესრულდა, ხოლო „გამყიდველი“ მხარის ვალდებულება - 2014 წლის 30 აპრილამდე სს „ს-----აგან“ გამოესყიდა და მყიდველებისათვის დაუბრუნებინა უძრავი ნივთები, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება გადაეცა მათთვის, არ შესრულებულა.

9. 09.02.2015წ. შეთანხმებით ცვლილება შევიდა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში და ნასყიდობის საგნად ნაცვლად, 2--- კვ.მ საოფისე ფართისა (ს/კ 0-----), განისაზღვრა ქ. თბილისში, ჭ-----ის ქ. N--, მ----- საოფისე ფართი, (ს/კ N0-----). ცვლილება შევიდა ასევე 10.12.2013წ. 3.3 პუნქტში და სს „ს-----დან“ მოსარჩელების კუთვნილი ქონების გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 2015 წლის 01 სექტემბერი (ტ.1, ს.ფ. 25,26).

10. 09.02.2015წ. შეთანხმების საფუძველზე 13.02.2015წ. მოსარჩელეთა წინასწარი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქალაქი თბილისში,

ილია ჭ----- N---ში, მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 3----- საოფისე ფართზე (ტ.1, ს.ფ. 45,46).

11. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით უდავო გარემოებააა მიჩნეული, არც სააპელაციო საჩივარ შეიცავს საწინააღმდეგო გარემოებაზე მითითებას და არც ასეთის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მოიპოვება საქმეში, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - სს „ს-----აგან“ გამოესყიდა და მყიდველებისთვის დაებრუნებინა უძრავი ნივთები, არ შეუსრულებია არც შპს „ვ---ს“, არც უშუალოდ მოპასუხეს და არც რომელიმე მესამე პირს. არც ასეთ დროს ამოქმედებული პირობის - ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების სრულად და შეუზღუდავად გადაცემა მყიდველისათვის 01.09.2015 წ.-მდე, - შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულებაა წარმოდგენილი.

18.12.2017წ. განცხადებით მოსარჩელებმა მიმართეს მოპასუხეს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით, თუმცა გაფრთხილებას შედეგი არ მოჰყოლია (ტ.1, ს.ფ.40-44).

მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების დღემდე შეუსრულებლობის ფაქტი მოპასუხის წარმომადგენელმა დაადასტურა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 01.10.2019წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზეც. აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით, უდავოა ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტი, თუმცა მოპასუხის პრეტენზია შეეხება იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოდგენდა მოპასუხეზე ვალდებულების შესრულების დაკისრების საფუძველს და არა ავტომატურად მოსარჩელების უძრავ ნივთის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველს (01.10.2019წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე, 12:13:17 – 12:14:50).

12. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართლით აღიარებულ ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, რომელიც ხელშეკრულების დადების თავისუფლებასთან ერთად მოიცავს ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლებას. ეს უკანასკნელი გულისხმობს, რომ მხარეებს შეუძლიათ, თავისუფლად განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი. ამასთან,

სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში ხელშეკრულების თითოეული მხარე ვალდებულია, შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს, კერძოდ, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

მხარები არ დავობენ, რომ მოპასუხეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - 01.09.2015 წლამდე სს „ს-----აგან“ გამოესყიდა და მოსარჩელეთათვის დაებრუნებინა უძრავი ნივთები, არ შეუსრულებია. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ თავად მხარეთა შორის მიღწეული შეთანხმების შესაბამისად, ამოქმედდა სახელშეკრულებო პირობა, რომლითაც ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება უნდა გადაეცეთ მოსარჩელეებს შეთანხმებული პროპორციით.

13. რაც შეეხება აპელანტის მითითებას მასზედ, რომ მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულების გათვალისწინებით, ერთადერთი შესაძლო გადაწყვეტილება შეიძლება ყოფილიყო მოპასუხის დავალდებულება ვალდებულების შესრულებაზე და არა მოსარჩელების უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა, პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელების მოთხოვნაა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა ე.ი. მათ მიერ მიკუთვნებითი (აღსრულებითი) სარჩელია აღძრული, რაც დაკმაყოფილდა კიდეც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით. მოპასუხის მხრიდან სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა და მისგან წარმოშობილი ვალდებულება უძრავი ქონების მოსარჩელეთათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, წარმოადგენს სწორედ მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ფაქტობრივი წინაპირობას და იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ აღძრა მიკუთვნებითი და განხორციელებადი მოთხოვნა, იგი მართებულად დაკმაყოფილდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ. უსაფუძვლოა სააპელაციო საჩივარში მოცემული მსჯელობა მასზედ, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს მხოლოდ უნდა ემსჯელა, იყო თუ არა საფუძველი, მოსარჩელები აღიარებული ყოფილიყვნენ კონკრეტული ფართის მესაკუთრეებად (ტ.2, ს.ფ.18,19).

სააპელაციო პალატა, საკითხის სრულყოფის მიზნით მოიშველიებს „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციას, რომლის მე-6 მუხლით რეგულირებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად,

ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიაწოდებს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიაწოდებს და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა შედეგად არ მოჰყვება. (საქმეზე: *Apostol v. Georgia*, §37; ასევე, *Hornsby v. Greece*, §40 ; იხ. ასევე: *IZA Ltd and Makrakhidze v. Georgia*, §42; *Burdov v. Russia*, §34; *Hornsby v. Greece*, §40).

სასამართლომ საქმე განიხილა მოსარჩელეთა მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნის შესაბამისად და დააკმაყოფილა იგი. არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

14. 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, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

15. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.2, ს.ფ. 28).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს „P“-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 12.10.2018წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს

სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 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 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.

თავმჯდომარე

თამარ ზამბახიძე

მოსამართლეები:

თამარ ალანია

ქეთევან მესხიშვილი