



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

**საქმე №2ბ/5387-18
წელი**

30 ოქტომბერი, 2019

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე – ქეთევან მესხიშვილი
მოსამართლეები – თამარ ალანია, თამარ ზამბახიძე**

სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაიძე

აპელანტი - შპს „ს----- ს-----ი“

წარმომადგენელი/დირექტორი - ნ--- ა-----ე, ნ----- მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ს--- ა-----

წარმომადგენელი - დ----- გ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. ს---- ა-----ა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე შპს „ს----- ს-----ის“ წინააღმდეგ მიმართა, მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ხელშეკრულებიდან გასვლა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხ-----ი, №-, ქალაქი თბილისი, გ----- მ. ხ-----ის ქუჩა №-, საკადასტრო კოდი №-----, ს---- ა-----ს მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა.

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ს---- ა----- სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ იქნა ცნობილი და აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე აღირიცხა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება შპს „ს----- ს-----მა“ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

სამოტივაციო ნაწილი

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

5. 2012 წლის 04 აპრილს შპს „ს----- ს-----სა“ და ლ---- ა-----ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლითაც ლ---- ა-----ა მოპასუხე კომპანიას უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ. ხ-----ის ქუჩა N-, საკადასტრო კოდი N0-----, მიჰყიდა. ხელშეკრულება მხარეთა შორის შემდეგ პირობებზე შეთანხმებას ითვალისწინებდა: მყიდველი შპს „ს----- ს-----ი“ ვალდებულებას იღებდა, რომ: ა) ნასყიდობის საგანს - 1859 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მდებარე მისამართზე - ქ. თბილისი, ქუჩა ხ-----ის N-, მხოლოდ მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (კორპუსის) ასაშენებლად გამოიყენებდა; ბ) მშენებლობის დასრულებას და მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღებას არა უგვიანეს 2014 წლის 30 მარტისა, უზრუნველყოფდა; გ) გამყიდველს (ლ---- ა-----ს (ან მის უფლებამონაცვლე პირებს)) საკუთრებაში 850 კვ.მ. აშენებულ, ექსპლუატაციაში მიღებულ ფართს გადასცემდა; აშენებული 850 კვ.მ. ფართიდან 250 კვ.მ. ლ---- ა-----ს თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, ხოლო, 600 კვ.მ.-ს - შავ-კარკასულ მდგომარეობაში გადასცემდა; დ) მშენებლობის დასრულებამდე და მის ექსპლუატაციაში მიღებამდე (ან მხარეთა შორის მიღწეულ სხვა დამატებით შეთანხმებამდე) გამყიდველს (ან მის უფლებამონაცვლე პირებს) საცხოვრებელი ფართის ყოველთვიური ქირით, 800 აშშ დოლარის ოდენობით, უზრუნველყოფდა (ს.ფ.

21-25).

6. ლ--- ა----- 2013 წლის 30 მარტს გარდაიცვალა. 2013 წლის 11 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ს--- ა-----ა, როგორც ლ--- ა-----ს პირველი რიგის მემკვიდრემ, ლ--- ა-----ს მემკვიდრეობა მიიღო (ს.ფ. 15, 16).

7. 2014 წლის 11 სექტემბერს შპს „ს----- ს-----სა“ და ს--- ა-----ს შორის 2012 წლის 04 აპრილს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N-2-----) ცვლილებების შეტანის თაობაზე შეთანხმება დაიდო. შეთანხმების საფუძველზე, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შემდეგი სახის ცვლილებები და დამატებები შევიდა: 1. ს--- ა-----, რომელიც გარდაცვლილი ლ--- ა-----ს მემკვიდრეა, 2012 წლის 04 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ლ--- ა-----ს უფლებამონაცვლედ იქნა ცნობილი და ს--- ა-----ს სასარგებლოდ უნდა შესრულებულიყო ყველა ის ვალდებულება, რაც შპს „ს----- ს-----ს“ ლ--- ა-----ს წინაშე ჰქონდა აღებული; 2. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტი შემდეგი შინაარსით ჩამოყალიბდა: შპს „ს----- ს-----ის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების განხორციელების ვადად 2015 წლის 01 მარტი განისაზღვრა, კერძოდ, თუ შპს „ს----- ს-----ი“ 2015 წლის 01 მარტამდე ინვესტორს ვერ მოიძიებდა და მშენებლობის პროცედურებს არ დაიწყებდა, 2012 წლის 04 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი #12-----) ძალადაკარგულად ჩაითვლებოდა და ქ. თბილისში ხ-----ის ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 0-----) საკუთრებაში ლ--- ა-----ს მემკვიდრეს - ს--- ა-----ს დაუბრუნდებოდა, რომელიც ამავე ქონების მესაკუთრედ აღირიცხებოდა. მხარეთა შეთანხმებით 2012 წლის 04 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების სხვა პირობები უცვლელი დარჩა (ს.ფ. 26-27).

8. 2014 წლის 22 დეკემბერს ს--- ა-----სა და შპს „ს----- ს-----ს“ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც ს--- ა-----ა შპს „ს----- ს-----ს“ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე - თბილისი, გ----- მ. ხ-----ის ქუჩა N-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0----- მიჰყიდა. 2014 წლის 22 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საფასურად 1000 ლარი განისაზღვრა (ს.ფ. 29-30).

9. შპს „ს----- ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების საკადასტრო კოდით N0----- და N0----- გაერთიანების შედეგად ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ მყოფი უძრავი ქონება N----- იქნა მიღებული. თბილისის საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას, უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე - თბილისი, ქუჩა ხ-----ი, N-/ქალაქი თბილისი, გ----- მ. ხ-----ის ქუჩა N-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N----- საკუთრების უფლებით შპს „ს----- ს-----ის“ სახელზე ირიცხებოდა (ს.ფ. 19-20).

10. შპს „ს----- ს-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2012 წლის 20 მარტს მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N6/671-1, ქ. თბილისში, გლდანი, ხ-----ის ქ. N--ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის, გაიცა (ს.ფ. 91).

11. შპს „ს----- ს-----ის“ დირექტორის ნ----- მ-----ის განცხადება, ქალაქ თბილისის მერის 2011 წლის 19 სექტემბრის N201 განკარგულებით გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისათვის გადასახდელი განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის გადავადების თაობაზე, დაკმაყოფილდა.

დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის მთავრობა შპს „ს----- ს-----ის“ ქალაქ თბილისის მერის 2011 წლის 19 სექტემბრის N2101 განკარგულებით გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისათვის გადასახდელი განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის გადავადებას შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ახდენდა. ხოლო, შეთანხმების განხორციელების მიზნით, შპს „ს----- ს-----ის“, არაუგვიანეს 2015 წლის 1 იანვრამდე, უფლებამოსილ ორგანოში განცხადების წარდგენა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნების დაკმაყოფილება უნდა უზრუნველყო (ს.ფ. 95-96)

12. შპს „ს----- ს-----მა“ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მოსარჩელისათვის შეპირებული ფართების გადაცემა ვერ უზრუნველყო (მხარეთა ახსნა-განმარტება იხ. 2018 წლის 11 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

13. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ მოსარჩელე ს---- ა-----ს სადავო ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ჰქონდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული

სხვა საფუძვლებიდან. განსახილველ საქმეში სადავოდ არაა გამხდარი ხელშეკრულების ბუნება, შესაბამისად პალატა იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზედ, რომ მხარეებს შორის ნარდობის ხელშეკრულება გაფორმდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაიხადოს შეთანხმებული საზღაური. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველი დავის სწორი გადაწყვეტის მიზნებისთვის, უმნიშვნელოვანესია, განიმარტოს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება და მისი განხორციელების კანონისმიერი წინაპირობები. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებულნი 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. **ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, მხარეები ხელშეკრულების დადებამდე არსებულ მდგომარეობას უბრუნდებიან. აღნიშნული სამართლებრივი მექანიზმი სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლებით წესრიგდება.** 352-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ **მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ** (ნატურით დაბრუნება), ხოლო, 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე **არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას**, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ **დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ.** თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის ინტერესი დაკარგა. ამასთანავე, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებულია, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის წარმატებისთვის აუცილებელია მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების **დარღვევა იყოს მნიშვნელოვანი** და ეს **დარღვევა მხარეს ხელშეკრულების მიმართ ინტერესს უკარგავდეს.**

სააპელაციო პალატა ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე მიიჩნევს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნებისთვის სასამართლოს საკვლევ გარემოებათა წრეს ხელშეკრულების პირობების დარღვევისა და ასეთის დამტკიცების შემთხვევაში, მათი არსებითი ხასიათის დადგენა წარმოადგენს.

14. სამოქალაქო პროცესში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპი არსებობს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არც ერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სპეციალურ წესს ითვალისწინებს (მაგ. შრომით-სამართლებრივი დავები) მტკიცების ტვირთის გადანაწილების ზოგადი წესი მოქმედებს, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ ის გარემოებები უნდა დაამტკიცოს, რომლებზეც იგი თავის მოთხოვნას ამყარებს. არ შეიძლება მხარეს ისეთი გარემოების მტკიცების ტვირთი დაეკისროს, რომლის ზიდვაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოპასუხის მიმართ ხელშეკრულებიდან გასვლის მოტივით უძრავი ქონების უკან დაბრუნების თაობაზე დავობდა, შესაბამისად, მის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას ხელშეკრულების გასვლისთვის კანონით განსაზღვრული წინაპირობების არსებობის დამტკიცება წარმოადგენდა. კერძოდ, მას მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების იმგვარი დადგენის ფაქტი უნდა დაედასტურებინა, რომელიც არსებით დარღვევას წარმოადგენდა და მხარის ხელშეკრულებაში დარჩენას აზრს უკარგავდა. რაც შეეხება მოპასუხე მხარეს, მის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას ხელშეკრულების პირობების დარღვევის არარსებობის ან/და უმნიშვნელო დარღვევის არსებობის დადასტურება წარმოადგენდა.

15. მოსარჩელის მიერ საქმის მასალებში წარმოდგენილი მასალებიდან დგინდება, რომ **2012 წლის 04 აპრილს** შპს „ს----- ს-----სა“ და ლ---- ა-----ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლითაც ლ---- ა-----ა მოპასუხე კომპანიას უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N0-----, მიჰყიდა. ხელშეკრულება მხარეთა შორის შემდეგ პირობებზე შეთანხმებას ითვალისწინებდა: მყიდველი შპს „ს----- ს-----ი“ ვალდებულებას იღებდა, რომ: ა) ნასყიდობის საგანს - 1859 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მდებარე მისამართზე - ქ. თბილისი, ქუჩა ხ-----ის N-, **მხოლოდ მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (კორპუსის) ასაშენებლად გამოიყენებდა; ბ) მშენებლობის დასრულებას და მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღებას არა უგვიანეს 2014 წლის 30 მარტისა უზრუნველყოფდა;** გ) გამყიდველს ლ---- ა-----ს (ან მის უფლებამონაცვლე პირებს) საკუთრებაში 850 კვ.მ. აშენებულ, ექსპლუატაციაში მიღებულ ფართს გადასცემდა; აშენებული 850 კვ.მ. ფართიდან 250 კვ.მ. ლ---- ა-----ს თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, ხოლო, 600 კვ.მ.-ს - შავ-კარკასულ მდგომარეობაში გადასცემდა; დ) მშენებლობის დასრულებამდე და მის ექსპლუატაციაში მიღებამდე (ან მხარეთა შორის მიღწეულ სხვა დამატებით შეთანხმებამდე) გამყიდველს (ან მის უფლებამონაცვლე პირებს) საცხოვრებელი ფართის ყოველთვიური ქირით, 800 აშშ დოლარის ოდენობით, უზრუნველყოფდა (ს.ფ. 21-25).

ლ---- ა----- 2013 წლის 30 მარტს გარდაიცვალა. 2013 წლის 11 ოქტომბრის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ს---- ა-----ა, როგორც ლ---- ა-----ს პირველი რიგის მემკვიდრემ, ლ---- ა-----ს მემკვიდრეობა მიიღო (ს.ფ. 15, 16). **2014 წლის 11 სექტემბერს შპს „ს----- ს-----სა“ და ს---- ა-----ს შორის 2012 წლის 04 აპრილს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე შეთანხმება დაიდო, რომლის თანახმად, ს---- ა-----, რომელიც გარდაცვლილი ლ---- ა-----ს მემკვიდრეს წარმოადგენდა, თანხმობას აცხადებდა, რომ გაფორმებული ხელშეკრულების 2.2. პუნქტი შემდეგი შინაარსით ჩამოყალიბებულიყო: შპს „ს----- ს-----ის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების განხორციელების ვადად 2015 წლის 01 მარტი განისაზღვრა, კერძოდ, თუ შპს „ს----- ს-----ი“ 2015 წლის 01 მარტამდე ინვესტორს ვერ მოიძიებდა და მშენებლობის პროცედურებს არ დაიწყებდა, 2012 წლის 04 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალადაკარგულად ჩაითვლებოდა და ქ. თბილისში ხ-----ის ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრებაში ლ---- ა-----ს მემკვიდრეს - ს---- ა-----ს დაუბრუნდებოდა, რომელიც ამავე ქონების მესაკუთრედ აღირიცხებოდა. მხარეთა შეთანხმებით 2012 წლის 04 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების სხვა პირობები უცვლელი დარჩა (ს.ფ. 26-27).**

საქმის მასალებიდან თვალნათლივ იკვეთება, რომ აპელანტმა კომპანიამ მშენებლობის

დასრულების ვალდებულება ჯერ კიდევ 2014 წლის 30 მარტს დაარღვია, რომელიც მან ლ--- ა-----ს მიმართ იკისრა. აღნიშნულის შემდგომ, ლ--- ა-----ს უფლებამონაცვლე ს--- ა-----ა მოპასუხე კომპანიას ხელშეკრულების ხელახალი შესაძლებლობა მისცა და 2012 წლის 04 აპრილის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტში ცვლილების შეტანის გზით, აპელანტ კომპანიას მშენებლობის დაწყებისა და ინვესტირების მოძიების ვალდებულება 2015 წლის 01 მარტამდე განესაზღვრა. **სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაპყრობს ამავე შეთანხმებით მხარეთა მიერ გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგებს.** კერძოდ, 2015 წლის 01 მარტს აპელანტი კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა **2012 წლის 04 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ძალადაკარგულად ცნობას და სადავო უძრავი ნივთის ს--- ა-----ს საკუთრებაში დაბრუნებას იწვევდა.** შესაბამისად, პალატა ასკვნის, რომ 2015 წლის 01 მარტს შესასრულებელი ვალდებულების დარღვევა მხარეთა მიერ არსებით დარღვევას უთანაბრდებოდა, რომელიც მოსარჩელეს ხელშეკრულებაში დარჩენის აზრს უკარგავდა.

მოსარჩელის მითითებით მოპასუხე კომპანიის მიერ შეთანხმებით გაწერილი ვალდებულებები 2015 წლის 01 მარტისთვის არ შესრულებულა. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე (აპელანტი) განმარტავდა, რომ შეადგინა პროექტი და მოხდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლა, რაც მიზნად სამშენებლოს სამუშაოების დაწყებას ისახავდა. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა უპირველესად განმარტავს, რომ პროექტის მომზადება და მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლა სამშენებლო საქმიანობის დაწყებას, რაც შეთანხმებით იყო გათვალისწინებული, არ გულისხმობს. რაც შეეხება საქმის მასალებში არსებულ ქ. თბილისის მთავრობის N-1.27.509 დადგენილებას, რომლითაც აპელანტ კომპანიას განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდა გადაუვადდა, აღნიშნული 2014 წლის 25 აპრილს გამოიცა, რაც კომპანიას თითქმის ერთ წელს აძლევდა, რათა კოეფიციენტის გაზრდის საფასური გადაეხადა და, შესაბამისად, სამუშაოები დაეწყო, თუმცა, აღნიშნულის განხორციელების დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმის მასალებში არ მოიძებნება. ამასთან, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლასთან დაკავშირებით საქმის მასალებში წარმოდგენილი წერილობითი მასალებით დასტურდება, რომ ხსენებული მოქმედება 2017 წლის 01 სექტემბერს განხორციელდა, მაშინ როდესაც მშენებლობის დაწყების ბოლო ვადად 2015 წლის 01 მარტი იყო განსაზღვრული, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლას აპელანტი კომპანიის მიერ ვერც მშენებლობის დაწყებად და ვერც შეთანხმების ვადაში გათვალისწინებული მოქმედებების განხორციელებად მიიჩნევს.

გარდა ამისა, აპელანტი კომპანიის მეორე არგუმენტი იყო მტკიცება მასზედ, რომ მშენებლობის დაწყების შეუძლებლობა თავად მოსარჩელის მოქმედებებმა გამოიწვია, კერძოდ, სადავო ქონების განთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოპასუხისთვის

გადაცემა მოსარჩელის მიერ არ განხორციელებულა. ხსენებულ არგუმენტს სააპელაციო პალატა დაუსაბუთებლობის მოტივით ვერ გაიზიარებს. მოპასუხე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია მოსარჩელის გაფრთხილების ან და სხვა რელევანტური ზომების მიღების თაობაზე მტკიცებულება, რაც შეეხება საქმის მასალებში მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ წერილს, რომლითაც ს--- ა-----ს პროექტის განხორციელებაში ხელის არშეშლის შესახებ მოუწოდებს, აღნიშნული 2017 წლის 19 ივნისითაა დათარიღებული, ანუ შეთანხმებით განსაზღვრული ბოლო ვადის გასვლიდან თითქმის 2 წლის შემდეგ, რაც დასაბუთებულ შედავებად და მით უფრო მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების შესრულებად მიჩნეული ვერ იქნება.

ყოველივე აღნიშნულის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ადგენს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლებით გათვალისწინებულ ერთ - ერთი მთავარი წინაპირობა, რაც მხარის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველი შეიძლება გახდეს, კერძოდ, ხელშეკრულების მეორე მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევა - **სახეზეა**. სასამართლო განმეორებით მიუთითებს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას არ ნიშნავს. შეუსრულებლობა გარკვეული ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. ზოგადად, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა. **ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. თუ ვალდებულებები ჯერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ხელშეკრულებიდან ვერ გავა.**¹

აღნიშნულთან მიმართებით, სასამართლო მიუთითებს, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იმისათვის, რათა მხარისთვის სასურველი სამართლებრივი შედეგი დადგეს, აუცილებელია სამართლის ნორმის ყველა ის ელემენტი არსებობდეს, რომელიც ნორმის დისპოზიციითაა განსაზღვრული. განსახილველ შემთხვევაში, ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობები **სრულად** დასტურდება. შესაბამისად, ამ მიმართებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და მისი გაუქმების წინაპირობები არ არსებობს. რაც შეეხება აპელანტის მტკიცებას მასზედ, რომ ხელშეკრულების გასვლის შედეგად მოსარჩელისთვის ქონების დაბრუნება მის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევს, რადგან 2012 წლიდან სარჩელის აღძვრამდე ქონებამ გაუმჯობესება განიცადა, განსახილველი დავის ფარგლებში გადასაწყვეტ საკითხს არ წარმოადგენს და შესაბამისად, აღნიშნულზე სააპელაციო პალატა მსჯელობას ვერ განაგრძობს.

16. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N0----- ნარდობის

ხელშეკრულების ფარგლებში, მსგავსად 2012 წლის 04 აპრილის ხელშეკრულების ფარგლებში გადაცემული ქონებისა, მისაღები საცხოვრებელი ბინების საზღაურს წარმოადგენს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2014 წლის 22 დეკემბერს ს---- ა-----სა და შპს „ს----- ს-----ს“ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც ს---- ა-----ა შპს „ს----- ს-----ს“ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე - თბილისი, გ----- მ. ხ-----ის ქუჩა N-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO----- მიჰყიდა. 2014 წლის 22 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საფასურად 1000 ლარი განისაზღვრა (ს.ფ. 29-30).

საქმის მასალებით ასევე, დასტურდება, რომ შპს „ს----- ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების საკადასტრო კოდით NO----- და NO----- გაერთიანების შედეგად ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ მყოფი უძრავი ქონება N----- იქნა მიღებული. ასევე, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ვალდებულება, კერძოდ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება **N-2-----**, ანუ სწორედ ის ხელშეკრულება, რომელიც თავდაპირველად ს---- ა-----სა და შპს „ს----- ს-----ს“ შორის დაიდო. გარდა ზემოაღნიშნულისა, გადაცემული ქონების სიმბოლური ფასი და აღნიშნული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების არარსებობა, სააპელაციო პალატას უქმნის მტკიცებულებით გამყარებულ შინაგან რწმენას მასზედ, რომ 2014 წლის 22 დეკემბერს მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის გადაცემული ქონება აპელანტის მიერ ასაშენებელი და მოსარჩელისთვის გადასაცემი **საცხოვრებელი ბინების საზღაურს წარმოადგენდა.**

17. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავ ე 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.

18. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება.** სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ **სარჩელზე უარის თქმაში ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება.** შესაბამისად, აპელანტის მიერ, სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 7 000 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით, იხელმძღვანელა და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. შპს „ს----- ს-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ქეთევან მესხიშვილი

მოსამართლეები

თამარ ალანია

თამარ ზამბახიძე