



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 იანვარი 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე: შ-----ი“

წარმომადგენლები: დ-----ი

მოპასუხე: შ-----

წარმომადგენლები: გ-----ე

დავის საგანი: ბეს თანხის ორმაგად დაბრუნება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელის შ-----ის“ სასარგებლოდ შპს „-----
დაეკისროს ბეს ორმაგი ოდენობის თანხის - 298248 ლარის გადახდა;

1.2. მოსარჩელის შ-----ის“ სასარგებლოდ შპს „-----
დაეკისროს 11600 ლარის გადახდა ზიანის ანაზღაურების მიზნით.

**სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი
გარემოებები:**

მხარეებს შორის 2017 წლის 15 მარტს შორის დაიდო ნასყიდობის წინარე
ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება,
მოსარჩელესთან გაეფორმებინა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, რაც
გულისხმობდა მოსარჩელისთვის თბილისში, ამაღლების ქუჩა (ყოფილი
დავითაშვილი), მე-- ჩ-----ში მდებარე ორ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში
გადაცემას. ორივე უძრავი ქონება ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების
გაფორმების დროს იყო სამომავლო საკუთრება, რადგან ხელშეკრულების
დადების მომენტისთვის უძრავი ქონება წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის

თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას. მოპასუხის განცხადებით, იგი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 3 აგვისტოს N3----- და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N2-- განკარგულებების საფუძველზე გააფორმებდა შესაბამის ხელშეკრულებას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან და მიწის ნაკვეთების მესაკუთრე გახდებოდა. ხოლო საკუთრების რეგისტრაციისთანავე მოსარჩელესთან გაფორმდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად წინარე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ ბეს გადახდაზე და მოსარჩელემ 2017 წლის 16 მარტს შპს „----- ბეს სახით გადაურიცხა 149124 ლარი.

შპს „უ---მ“ ვერ უზრუნველყო უძრავი ქონებების საკუთარ სახელზე რეგისტრაცია და შესაბამისად, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილით ცნობილი გახდა, რომ შპს „----- არ შეუსრულებია თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის N3----- და საკრებულოს N2-- განკარგულებებით გათვალისწინებული პირობა, სამი თვის ვადაში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, რის სანაცვლოდაც ქონების მართვის სააგენტოს უნდა გაეფორმებინა გაცვლის ხელშეკრულება.

მოსარჩელემ წინარე ნასყიდობის საფუძველზე გასწია ხარჯები, ჯამში 11600 ლარი, რომლის გადახდა ბეს თანხის ორმაგ ოდენობასთან ერთად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ შესაგებლით მოსარჩელის მოთხოვნები არ ცნო და მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება მოსარჩელეს ავალებდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას და ქ. თბილისის არქიტექტურის შესაბამის სამსახურთან მშენებლობის პროექტის ვიზუალური მხარის შეთანხმებას, რაც არ შეუსრულებია. აღნიშნულის გამო მოპასუხეს გაუჩნდა ეჭვი კონტრაქტის კეთილსინდისიერებაში და ძირითადი ხელშეკრულების პირობების შესრულების მიზნით მოსარჩელეს მოსთხოვა შესრულების თაობაზე გარანტიების წარმოდგენა, რაც უზრუნველყოფდა შპს „----- მიმართ მის სამომავლო ვალდებულებებს.

ვინაიდან მოსარჩელემ არ შეასრულა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების წინაპირობა, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „----- და შ-----ს“ შორის 2017 წლის 15 მარტს დაიდო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა შემდეგი უძრავი ქონებები:

- ა) თბილისი, ა----- მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი N0-----);
- ბ) თბილისი, ა----- მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი N0-----); (2.1. პუნქტი).

აღნიშნულ უძრავ ქონებებზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 3 აგვისტოს N3----- და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N2---ე განკარგულებების საფუძველზე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და შპს „----- შორის უნდა გაფორმებულიყო უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულება, რაც გულისხმობდა შპს „უ---სთვის“ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ დასახელებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლებით გადაცემას (1.1. პუნქტი).

შპს „----- მიერ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან მომავალში გასაფორმებელი ხელშეკრულების თანახმად პირობების შესრულების და დასახელებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდეგ, შპს „----- და შ-----ს“ შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად დაიდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და გამყიდველი მყიდველს საკუთრების უფლებას გადასცემდა დასახელებულ ორ მიწის ნაკვეთზე (1.3. პუნქტი).

ნასყიდობის საგანზე მყიდველისთვის საკუთრების უფლება გადაცემა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე მოხდებოდა (6.1. პუნქტი).

მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგანზე უნდა განხორციელებულიყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა (1.3. პუნქტი). გარდა ამისა, მყიდველმა მშენებარე სახლის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების განშლის საჯარო რეესტრში 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე რეგისტრაციის ვალდებულება იკისრა (6.3 პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

3.1.2. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1622966,20 ლარით.

მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის ნასყიდობის ფასის გადახდა მოხდება შემდეგი წესით: წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან ორი დღის ვადაში მყიდველი ბეს სახით გადაუხდის გამყიდველს 149124 ლარს, 509507 ლარის გადახდა მოხდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის და ქ. თბილისის არქიტექტურის შესაბამის სამსახურებთან მშენებლობის პროექტის ვიზუალური მხარის შეთანხმების შემდეგ, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების და ნასყიდობის საგნის გადაცემიდან 3 დღის ვადაში. ხოლო დარჩენილი ნაწილის, 964335,20 ლარის სანაცვლოდ მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას გამყიდველს გადასცეს 600 კვ.მ. +/-2% საერთო ფართი და პარკინგების საერთო რაოდენობის 30%, ნასყიდობის საგნის ტერიტორიაზე ასაშენებელ მრავალბინიან სახლში, სადაც გადასაცემი უძრავი ქონების 1 კვ.მ. ფართის ფასი შეადგენს 1491,24 ლარს და 1 პარკინგის ფასი - 17397,80 ლარს (3.1. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

3.1.3. ხელშეკრულების მე-5 მუხლით შეთანხმდა ის ძირითადი პირობები, რა დროსაც დაიდებოდა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება. ერთ-ერთი პირობის თანახმად, მყიდველს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტორული სამსახურისგან უნდა მიეღო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, რაც კონკრეტულად გაიწერა ხელშეკრულების 5.1. და 5.2 პუნქტებში. წინააღმდეგ შემთხვევაში, წინარე ხელშეკრულება შეწყდებოდა და მყიდველი ვალდებული იქნებოდა გამყიდველისთვის ნასყიდობის საგანი პირვანდელი მდგომარეობით დაებრუნებინა, ამ გარემოების დადგომისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს 1 თვისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილებას იტოვებს არ დაუბრუნოს მყიდველს ბეს თანხა 149124 ლარის ოდენობით (5.4. პუნქტი).

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ხელშეკრულების 5.1 და 5.2 პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილება, მყიდველი ვალდებული იყო გამყიდველთან გააფორმოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, ამ გარემოების დადგენიდან არაუგვიანეს 10 დღის ვადაში (5.7. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

3.1.4. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზია გამყიდველის მიერ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებაზე უარის თქმა, გამყიდველს დაეკისრება ბეს სახით მიღებული თანხის დაბრუნება ორმაგი ოდენობით, 298248 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

3.1.5. დამკვეთის მიერ ქ. თბილისის არქიტექტურის შესაბამის სამსახურთან შეთანხმდა მშენებლობის პროექტის ვიზუალური მხარე, კერძოდ: თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2017 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით დადებითი შეფასება მიეცა თბილისში, ა-----

----- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული ესკიზის წინასწარ შეთანხმებას შემდგომში არქიტექტურის დახვეწით. ესკიზი წარდგენილი იქნა შპს „-----ის“ დაკვეთით, შპს „----- მიერ.

ხოლო თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 26.04.2017 წლის თანხმობის გათვალისწინებით დამკვეთს განაცხადის საპროექტო დოკუმენტაციის წარდგენის ნება დაერთო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 26.04.2017 წლის გადაწყვეტილება;
- მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 18.05.2017 წლის გადაწყვეტილება;
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

3.1.6. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებაში აღნიშნული, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 03.08.2016 წლის განკარგულების, ასევე თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს განკარგულების თანახმად, შპს „----- სასარგებლოდ თანხმობა გაიცა თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 2 უძრავი ქონების (თბილისში, ა-----

----- **მდებარე 213**

კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----)) პირდაპირ განკარგვაზე (გაცვლაზე). ამასთან, შპს „----- „უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულება გაუფორმდებოდა მას შემდეგ, რაც იგი უზრუნველყოფდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემას, რისთვისაც განესაზღვრა საკრებულოს განკარგულების მიღებიდან 3 თვის ვადა.

წინარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისთვის აღნიშნული ვადა ამოწურული იყო, თუმცა მოპასუხის მითითებით პრობლემას არ წარმოადგენდა ვადის ხელთავედან განსაზღვრა და მოპასუხის დაინტერესების

შემთხვევაში გაცვლის ხელშეკრულების დადება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 03.08.2016 წლის N3----- განკარგულება;
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.08.2016 წლის N2-- განკარგულება;
- თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 08.08.2017 წლის წერილი.
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება;

3.1.7. თბილისში, ა----- მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 0-----) და თბილისში, ა----- მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 0-----) თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გასხვისდა აუქციონის წესით 2018 წლის 7 სექტემბერს და შემძენი გახდა შპს „-----“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაბეჭდი ვებგვერდიდან;
- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოდან ინფორმაცია.

3.1.8. შ-----მა“ მოპასუხე შპს „-----“ სასარგებლოდ 2017 წლის 16 მარტს გადაიხადა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული 149124 ლარი.

გარდა ამისა, წინარე ხელშეკრულებისა და ძირითადი ხელშეკრულების მომზადების მიზნით იურიდიული კომპანიის შპს „ემელსი გრუფის“ სასარგებლოდ გადაიხადა 2250 (1000+1250) ლარი, ხოლო მიწის ნაკვეთებზე ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის ესკიზური პროექტის მომზადების მიზნით შპს „-----“ სასარგებლოდ - 8000 ლარი და ტოპოგრაფიული ნახაზის მომზადების მიზნით შპს „პ-----ის“ სასარგებლოდ - 1350 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საგადასახდო დავალებები;
- 20.03.2017 წლის ხელშეკრულებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. შპს „-----სთვის“ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დადების დროს ცნობილი უნდა ყოფილიყო თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 03.08.2016 წლის N3----- განკარგულებისა და თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 6.08.2016 წლის N2-- განკარგულების შინაარსის და მისით გათვალისწინებული ვადების შესახებ. ამ

აქტების შესახებ მითითებას შეიცავდა საკუთრივ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. წინარე ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველს სწორედ ამ განკარგულებებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულების დადება წარმოადგენდა.

განკარგულებებით დადგენილია, რომ შპს „-----“ სასარგებლოდ თანხმობა გაიცა თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 2 უძრავი ქონების (თბილისში, ა-----

მდებარე 213 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----)) პირდაპირ განკარგვაზე (გაცვლაზე). აღნიშნული უძრავი ქონებები წარმოადგენდა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების საგანს. ამასთან, შპს „-----“ უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულება გაუფორმდებოდა მას შემდეგ, რაც იგი უზრუნველყოფდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემას, რისთვისაც განესაზღვრა საკრებულოს განკარგულების მიღებიდან 3 თვის ვადა.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული ვალდებულება შპს „----“ მიერ არ განხორციელებულა და შესაბამისად, სსიპ ქონების ეროვნულ სააგენტოს არც ხელშეკრულება გაუფორმებია მოპასუხესთან.

სამთვნიანი ვადა იწურებოდა 2016 წლის 16 ნოემბერს. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება შპს „-----“ და შ-----ს“ შორის დაიდო ამ ვადის გასვლის შემდგომ - 2017 წლის 15 მარტს.

ხელშეკრულების დადების დროისთვის განკარგულებების მოქმედების ვადის გასვლის ფაქტი არ ყოფილა ხელშემშლელი ფაქტორი მხარეთათვის დაედოთ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, მოპასუხის მითითებით ვადის ხელთავიდან განსაზღვრა და მოპასუხის დაინტერესების შემთხვევაში გაცვლის ხელშეკრულების დადება და მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება არ წარმოადგენდა პრობლემას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება;
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 03.08.2016 წლის N3----- განკარგულება;
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.08.2016 წლის N2-- განკარგულება;
- თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 08.08.2017 წლის წერილი.
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდო მოპასუხის მიზეზით.

ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ძირითადი ხელშეკრულების დადების უზრუნველსაყოფად ორივე მხარეს აკისრებდა გარკვეული ვალდებულებების შესრულებას.

მოპასუხე შპს „-----“ შემთხვევაში ეს იყო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება და საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების რეგისტრაცია. აღნიშნული ქმედება მოსარჩელეს ყველა შემთხვევაში უნდა განხორციელებინა არა უგვიანეს 2017 წლის 1 ოქტომბრისა, ვინაიდან თავის მხრივ წინარე ხელშეკრულებით ამ ვადამდე ქონდა მოსარჩელეს ვალდებულება დაერეგისტრირებინა განშლა საჯარო რეესტრში.

შ----- განმარტავს, რომ გაცვლის ხელშეკრულების გაუფორმებლობა და შესაბამისად, ძირითადი ხელშეკრულების პირობებზე შეუთანხმებლობა განპირობებული იყო თავად მოსარჩელის მიერ ვალდებულების დარღვევით, რაც გამოიხატებოდა შემდეგში: მოსარჩელემ არ აცნობა მოპასუხეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის, თბილისის არქიტექტურის შესაბამის სამსახურთან მშენებლობის პროექტის ვიზუალური მხარის შეთანხმების თაობაზე და არ წარუდგინა შესრულების უზრუნველყოფის გარანტია. პირველ ორი პირობის შესრულებას ითვალისწინებდა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტი. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის აღნიშნულ განმარტებას, შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

დადგენილია, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2017 წლის 27 აპრილის თანხმობითა და თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით დასტურდება მოსარჩელის სასარგებლოდ ესკიზის შეთანხმება, რომლის თანახმად დადებითი შეფასება მიეცა ნასყიდობის საგნის მისამართზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული ესკიზის წინასწარ შეთანხმებას შემდგომში არქიტექტურის დახვეწით. მოსარჩელის მიერ მომზადდა ასევე ტოფოგრაფიული ნახაზი. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას, აღნიშნული განხორციელდა „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4--- გადაწყვეტილებით და ამ გადაწყვეტილებით განსაზღვრული პირობები მისაღები იყო მოსარჩელე შ-----ისთვის“ მისივე განმარტების თანახმად. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება არ ადგენდა წერილობითი ფორმით კონკრეტულ ვადაში მოპასუხისათვის ზემოაღნიშნული ინფორმაციის მიწოდების თაობაზე მოსარჩელის ვალდებულებას. თუმცა ამ

ინფორმაციის დაუყოვნებლივ წერილობით შეტყობინების ვალდებულების სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის (ასეთის არსებობის) შემთხვევაშიც კი, რადგან მოსარჩელეს თავად პირობა ფაქტობრივად შესრულებული ჰქონდა და აღნიშნული ვერ შეფასდებოდა ხელშეკრულების არსებითი პირობის დარღვევად, რაც მიაჩნებდა მოპასუხეს უფლებას მოსარჩელის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის გამო განეცხადებინა უარი ძირითადი ხელშეკრულების დადებაზე. საქმის მასალებით დამატებით ირკვევა რომ მოსარჩელის მიერ პირობის შესრულების შესახებ შპს „-----“ ეცნობა 2017 წლის 14 ივლისის წერილით, ხოლო შემდგომში განმეორებით, 2017 წლის 25 სექტემბერის წერილით.

რაც შეეხება შესრულების გარანტიის წარდგენის პირობას, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით კონკრეტულად შეთანხმდა ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთვის აუცილებელი პირობები და მოსარჩელის მხრიდან გარანტიის წარდგენის ვალდებულებაზე შეთანხმებას ხელშეკრულება არ შეიცავდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხშირად წინარე ხელშეკრულების დადების აუცილებლობას განაპირობებს ძირითადი ხელშეკრულების დადების ფაქტობრივი ან/და სამართლებრივი წინააღმდეგობის არსებობა და მისი დაძლევა გარკვეულ დროსთან და გარემოებასთან არის დაკავშირებული. იმისთვის, რომ წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე ძირითადი ხელშეკრულება დაიდოს, აუცილებელია, რომ წინარე ხელშეკრულებიდან ცხადად ირკვეოდეს ძირითადი ხელშეკრულების არსებითი პირობები. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც დადგინდა, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ ყოფილა ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების პირობად მყიდველის მხრიდან ძირითადი ვალდებულების შესრულების გარანტიის წარდგენის ვალდებულება.

გარდა ამისა, სასამართლო სხდომაზე შპს „-----“ წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მერიის შესაბამის სამსახურთან უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების ხელშეკრულების გაფორმება იმიტომ არ განახორციელდა, რომ მოსარჩელემ შესრულების უზრუნველყოფის გარანტია არ წარუდგინა რაც მოპასუხის მხრიდან წინარე ხელშეკრულების შინაარსიდან განსხვავებული პირობა . ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით კი არ დგინდება, რომ მოპასუხის მიერ ამ ვალდებულების შესრულება დამოკიდებული იყო შ-----ის“ მხრიდან სამომავლოდ დასადები ძირითადი ხელშეკრულების შესრულების საბნკო გარანტიის გარანტიის წარდგენაზე.

დასკვნის სახით სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა რომელი მოქმედება კონკრეტულად რა ვადაში უნდა შესრულებულიყო, მაგრამ, რადგან ხელშეკრულებაში მხარეები შეთანხმდნენ მოსარჩელის მიერ განშლის 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე საჯარო რეესტრში

რეგისტრაციაზე, აღნიშნული გულისხმობს, რომ მოსარჩელის მიერ ესკიზის შეთანხმება და სამშენებლო პირობების დადგენა, ხოლო მოპასუხის მხრიდან ნასყიდობის საგნებზე საკუთრების უფლების მოპოვება და შემდგომში ძირითადი ხელშეკრულების დადება სწორედ 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე უნდა განხორციელებულიყო. ორივე პირობა მოსარჩელემ გონივრულ ვადაში შეასრულა, ხოლო მოპასუხემ არ მოიპოვა და შემდგომში არ გადასცა მოპასუხეს საკუთრებაში უძრავი ქონებები. ამასთან, მოპასუხემ წერილობითაც და სასამართლო სხდომაზე გაკეთებული განმარტებებით დააფიქსირა პოზიცია, რომ სანამ არ მოხდებოდა მოსარჩელის მხრიდან შესრულების საბანკო გარანტიის წარდგენა, მოპასუხეს არ ექნებოდა უძრავ ქონებებზე ჯერ საკუთრების მოპოვების და შემდგომში მისი მოსარჩელისთვის გადაცემის ინტერესი. აღნიშნული გარემოება კი ადასტურებს, რომ წინარე ხელშეკრულება მოპასუხის მიზეზით არ შესრულდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება;
- 14.04.2017 წლის წერილი;
- 25.09.2017 წლის წერილი;
- 21.09.2017 წლის წერილი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. ბეს სახით გადახდილი 149128 ლარის ორმაგად დაკისრება;

5.1.1. სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება.

ამავე კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

ამ ორი მუხლის განმარტებების გათვალისწინებით, წინარე ხელშეკრულების ფუნქციური დანიშნულება მდგომარეობს იმაში, რომ მხარეები წინარე ხელშეკრულების დადებით ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას იღებენ. ამდენად, წინარე ხელშეკრულება მხარეთათვის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას წარმოშობს. ხოლო ბე

წინარე ხელშეკრულება არ არის, ვინაიდან ბეს მიცემით ხელშეკრულების დადების ვალდებულება კი არ წარმოიშობა, არამედ ხელშეკრულების დადების ფაქტი დასტურდება. მოცემულ შემთხვევაში კი ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულა. მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხა უნდა ჩაითვალოს მხოლოდ წინასწარ გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასურში .

„ბეს ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, რომელიც ხელშეკრულების დადების ფაქტს ადასტურებს, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ითვალისწინებს მომავალში ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას და არა გარიგების დადების ფაქტს. წინარე ხელშეკრულება ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგებაა, რომელიც განსაზღვრავს, თუ რა სახის არსებით პირობებზე თანხმდებიან მხარეები, რომელიც მომავალში დასადები ხელშეკრულების შინაარსს უკავშირდება. ბეს ხელშეკრულება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებათაგან ერთ-ერთი, ხელშეკრულების დადების ფაქტს ადასტურებს და ავანსისგან (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფულადი შესრულების წინასწარ ან მთლიანად გადახდილი თანხა) სწორედ ამით განსხვავდება. ბე ხელშეკრულების ნაწილია და არა დამოუკიდებელი ხელშეკრულება და ეს განასხვავებს მას წინარე ხელშეკრულებისგან“ (იხ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი - www.gccc.ge, 421-ე მუხლის კომენტარი- ველი 3-4) .

აღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მოთხოვნას 149124 ლარის ბედ მიჩნევასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ მისი გადახდა მოხდა ავანსის სახით - საბოლოოდ გადასახდელი თანხიდან წინასწარ გადახდილი ნაწილის სახით, ვინაიდან მხარეებს შორის არ დაიდო ძირითადი ხელშეკრულება მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მხოლოდ გადახდილი თანხა და არა მისი ორმაგი ოდენობის თანხა (სსკ394-ე მუხ),

5.2. ზიანის სახით 11600 ლარის დაკისრება.

5.2.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისთვის.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხის შპს „----- მიზეზით არ დაიდო ძირითადი ხელშეკრულება. მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების მიზნით მოსარჩელის მიერ ხარჯის გაწევა და ოდენობა, რაც ჯამში შეადგენს 11600 ლარს (ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მომზადების ხარჯი - 2250

ლარი, ესკიზის მომზადების ხარჯი - 8000 ლარი და ტოპოგრაფიული ნახაზის მომზადების ხარჯი - 1350 ლარი). აღნიშნული ხარჯის გაწევა ძირითადი ხელშეკრულების დადების მიზნით იყო განპირობებული, რომლის არდადება მოპასუხის ბრალეული ქმედებით არის გამოწვეული.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის სახით შპს „უ---სთვის“ დაკისრების შესახებ საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 15 აგვისტოს განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, ძალაში უნდა დარჩეს.

5. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილია 5000 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე - 150 ლარი. გარდა ამისა, გაწეული იურიდიული მომსახურების ხარჯის სანაცვლოდ მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხისთვის 17000 ლარის დაკისრებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯის ანაზღაურება დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად, სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 2678 ლარი, ხოლო იურიდიული ხარჯის სანაცვლოდ 6429 ლარი (დავის საგნის 4%-სი ფარგლებში).

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „-----ის“ სარჩელი შპს „----- მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. დაეკისროს მოპასუხეს შპს „----- მოსარჩელის შპს ს----- --ის“ სასარგებლოდ 149124 ლარი;
3. დაეკისროს მოპასუხეს შპს „----- მოსარჩელის შპს ს----- --ის“ სასარგებლოდ ზიანის სახით 11600 ლარი;

4. დაეკისროს მოპასუხეს შპს „----- მოსარჩელის შპს ს-----
---ის“ სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩეოზე გადახდილი
სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 2678 ლარი, ხოლო წარმომადგენლის
მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ 6429 ლარი;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის
მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა,
გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის
ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის
გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ელისო ტუკვაძე