



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

25 დეკემბერი, 2018 წელი
--ი

ქ. თ---

შესავალი ნაწილი
თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე - ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივან - ანა მეშველიანი**

მოსარჩელე - მ----- ქ-----ი
წარმომადგენელი - შ-----ა ბ-----ი, ნ--ა ჯ-----ე

მოპასუხე - მ----- ა----- რ---- ს---- მ-----
წარმომადგენელი - ა-----ე ა-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების მოშლა

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების მოშლა და მიწის ნაკვეთის მდებარე სოფელი დ-----ი საკადასტრო კოდი 0----- ალრიცხვა მ----- ქ-----ის სახელზე.

სარჩელში განმარტებულია, რომ 2017 წლის 24 მარტს (ნოტარიუსს მ--- ბ-----ის სანოტარო ბიუროში) მ----- ქ-----სა და მ----- ა-----რ---- ს---- მ-----ს შორის გაფორმდა გრძელვადიანი ხელშეკრულება - გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, აღნიშნულ ხელშეკრულება მოპასუხემ დაარღვია.

მხარეთა შეთანხმებით 2017 წლის 22 მაისს გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილი იქნა ცვლილებები და დამატებები. სადაც მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგანი ამ შემთხვევაში კი 1100.00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი - მდებარე სოფელი დ-----ი (საკადასტრო კოდი 0-----) გაიყიდა 145000 აშშ დოლარად (ექვივალენტი ლარში), რაც მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 2017 წლის 31 ოქტომბრამდე.

მოპასუხეს არ გადაუხდია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა და მან დაარღვია ხელშეკრულება, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს 2017 წლის 24 მარტის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების და ასევე 2017 წლის 22 მაისის გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (სადაც შეტანილი იქნა ცვლილებები და დამატებები) მოშლას და მის აღრიცხვას პირვანდელ მესაკუთრეზე მ----- ქ-----ზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი.

მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს უნდა გადაუხადოს მყიდველის მიერ გადახდილი 27 000 აშშ დოლარი, იმის სანაცვლოდ რომ დაუბრუნდეს გამყიდველს სადავო ქონება; ამასთან, შეთანხმებებით გათვალისწინებული პირობა, რომ ნასყიდობის საგნის დაბრუნებისას გამყიდველი გადახდილ თანხას მყიდველს არ დაუბრუნებდა, არის ბათილი და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს (2018 წლის 27 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 15:14:29-დან).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 24 მარტს მ----- ქ-----სა (გამყიდველსა) და მ----- ა-----რ--ს ს----- მ-----ს (მყიდველს) შორის გაფორმდა გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანხმად, მყიდველმა იყიდა უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----; ზონა თ-----ი, 01 სექტორი 7-, კვარტალი 14, ნაკვეთი 0-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1100.00 კვ.მ.

მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 135,000 აშშ დოლარად, ნასყიდობის ღირებულებას გამყიდველი გადაიხდიდა შეთანხმებული გრაფიკის შესაბამისად. ამასთან, 27000 აშშ დოლარს მყიდველი გამყიდველს უხდიდა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე (შესაბამისი კურსით ლარებში).

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე ნასყიდობის საგნის მყიდველი მესაკუთრედ აღირიცხებოდა საჯარო რეესტრში, ამასთანავე, ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე მყიდველს ეკრძალებოდა ნასყიდობის საგნის გაყიდვა და იპოთეკით დატვირთვა, რის შესახებაც გაკეთდებოდა შესაბამისი ჩანაწერი

საჯარო რეესტრში. ნასყიდობის საგანს მესაკუთრე მყიდველს გადასცემდა მეოთხე გადახდის დასრულების დღიდან ე.ი. 2017 წლის 30 ივნისს, არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღის ვადაში.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ აღნიშნულ ხელშეკრულებაში მითითებული ათი საპატიო დღის გასვლის შემდეგ დაიწყებოდა საურავის გადახდის დღე - დღეში 1000 აშშ დოლარის ექვივალენტი გადახდის დღისათვის შესაბამისი კურსით ლარებში, რომელიც გაგრძელებოდა მაქსიმუმ ათი დღე, ათი საჯარიმო დღის გასვლის შემდეგ მყიდველი თანახმა იყო არ მოეთხოვა გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი თანხები და დაებრუნებინა კუთვნილი ნასყიდობის საგანი.

2017 წლის 29 მარტიდან მ----- ა-----რ---- ს----- მ-----ი აღირიცხა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ; უძრავ ქონებაზე ვალდებულებად დარეგისტრირდა 2017 წლის 24 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2017 წლის 24 მარტის გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-24).

2017 წლის 23 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-36).

3.1.2. 2017 წლის 22 მაისს მხარეებს შორის გაფორმდა გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების და/ან დამატების შეტანის შესახებ შეთანხმება, რომლის მიხედვით ცვლილებები შევიდა 2017 წლის 24 მარტის ხელშეკრულებაში.

მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 145 000 აშშ დოლარით და შეიცვალა ასევე გადახდის შეთანხმებული გრაფიკი. ამასთან, მხარეებმა შეთანხმებით დაადასტურეს, რომ 27 000 აშშ დოლარი მყიდველის მიერ გადახდილი იყო წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებამდე.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე ნასყიდობის საგნის მყიდველი მესაკუთრედ აღირიცხებოდა საჯარო რეესტრში; ამასთანავე, ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე მყიდველს ეკრძალებოდა ნასყიდობის საგნის გაყიდვა და იპოთეკით დატვირთვა, რის შესახებაც გაკეთდებოდა შესაბამისი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. ნასყიდობის საგანს მესაკუთრე მყიდველს გადასცემდა მეორე გადახდის ე.ი 2017 წლის 28 თებერვლიდან არაუგვიანეს 3 კალენდარული დღის ვადაში.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ აღნიშნულ ხელშეკრულებაში მითითებული სამი

საპატიო დღის გასვლის შემდეგ, მყიდველი თანახმა იყო არ მოეთხოვა გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი თანხები და დაუბრუნოს კუთვნილი ნასყიდობის საგანი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
2017 წლის 22 მაისის შეთანხმება (ს.ფ. 15-34).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მყიდველმა გამყიდველს გადაუხადა 27 000 აშშ დოლარი უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ურთიერთობიდან გამომდინარე.

მოსარჩელის განმარტებით, მყიდველმა დაარღვია ნასყიდობის საგნის გადახდის ვალდებულება, რის გამოც ითხოვს ხელშეკრულების მოშლასა და ქონების გამყიდველის საკუთრებაში დაბრუნებას.

მოპასუხის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის გადახდილია 27 000 აშშ დოლარი, რისი დაბრუნების შემდეგ გამყიდველი უფლებამოსილია დაიბრუნოს ქონება.

2017 წლის 24 მარტის ხელშეკრულებითა და 2017 წლის 22 მაისის შეთანხმებით მხარეებმა დაადასტურეს ფაქტი, რომ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის გადახდილი იყო 27 000 აშშ დოლარი ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებამდე (დამოწმებისთანავე).

ხელშეკრულებებს ხელს აწერენ მხარეები, მათ შორის, გამყიდველი, რომელმაც შეთანხმებებზე ხელის მოწერით დაადასტურა მისი შინაარსი და შესაბამისად, მის მიერ თანხის 27 000 აშშ დოლარის მიღების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ზემოაღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით კი მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა

იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მიუხედავად იმისა, რომ გამყიდველმა აღიარა მხოლოდ 7 000 აშშ დოლარის მიღების ფაქტი და სადავოდ გახდა დანარჩენი თანხის მიღება, მას საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ წარმოუდგენია.

მხარეებმა შეთანხმებებით დაადასტურეს არსებული სამართალური თეორიებიდან გამომდინარე თანხის გადახდის ფაქტის არსებობა. მოცემულ ვითარებაში კი ამგვარი დადასტურების სამართლებრივი შედეგი ფაქტის დადასტურება და მტკიცების პროცესის გამარტივებაა. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთის სსსკ-ის 102-ე და სსკ-ის 429-ე მუხლების შესაბამისად ზიდვის საჭიროება მოპასუხე მხარეს გამარტივებული აქვს თავად მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ფაქტის დადასტურებითა და ერთგვარი აღიარებით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 354-ე, 405-ე, 505-ე, 508-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის მიხედვით, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში.

შესაბამისად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველს ნივთის გადაცემის ვალდებულება წარმოეშობა მყიდველის მიერ ფასის სრულად გადახდამდე, ნივთის გადაცემით კი მყიდველზე გადადის საკუთრების უფლება და მესამე პირებთან ურთიერთობაში ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ გვევლინება უკვე მყიდველი.

2017 წლის 24 მარტს მ----- ქ-----სა (გამყიდველსა) და მ----- ა-----რ---- ს--- -- მ-----ს (მყიდველს) შორის გაფორმდა გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანხმად, მყიდველმა

შეიძინა უძრავი ქონება. 2017 წლის 22 მაისის შეთანხმებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 145 000 აშშ დოლარით. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე ნასყიდობის საგნის მყიდველი მესაკუთრედ აღირიცხებოდა საჯარო რეესტრში. 2017 წლის 29 მარტიდან მ----- - ა-----რ---- ს----- მ-----ი აღირიცხა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. ნასყიდობის საგნის ღირებულებიდან 145 000 აშშ დოლარიდან 27 000 აშშ დოლარი გამყიდველს მიღებული ჰქონდა 2017 წლის 22 მაისის დროისათვის.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველი თანახმა იყო არ მოეთხოვა გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი თანხები და დაებრუნებინა კუთვნილი ნასყიდობის საგანი. სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის პოზიციას ხელშეკრულების აღნიშნული პირობის ბათილობის შესახებ სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის სამართლებრივი საფუძვლით.

სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, **უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია.** სკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამავე კოდექსის 62-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგების ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მისი სხვა ნაწილების ბათილობას, თუ სავარაუდოა, რომ გარიგება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშეც.

შესაბამისად, ხელშეკრულების ზემოთ აღნიშნული პირობა არის ბათილი და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, ამასთან ამ პირობის ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილობას.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლი ვალდებულების შეუსრულებლობისას ორმხრივ რესტიტუციას ადგენს, კერძოდ: აღნიშნული ნორმის მე-2 წინადადება ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგს ითვალისწინებს, ხოლო პირველი – ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობას.

ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტული უფლებებითა და მოვალეობებით და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი. ხელშეკრულების შეუსრულებლობა ხელშეკრულებიდან გასვლის მეორადი

მოთხოვნის უფლების აღმოცენების სამართლებრივი საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის 508-ე მუხლის დანაწესი მხარეების მიერ მიღებული დაბრუნების შესახებ, შეესაბამისობაშია სკ-ის 352.1-ე მუხლით გათვალისწინებულ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის სამართლებრივ შედეგთან, რაც გულისხმობს მხარეების მიერ ნატურით დაბრუნების ვალდებულების წარმოშობას. მხარეები ვალდებული არიან, ერთმანეთს დაუბრუნონ მიღებული შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველის 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). სკ-ის 352-ე მუხლი წარმოადგენს სამართლებრივი შედეგების მომწესრიგებელ ნორმას ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონისმიერი უფლებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის 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.

ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენის საშუალებით ხორციელდება და მისთვის არ არის აუცილებელი მეორე მხარის თანხმობა. ცალმხრივი უარის თქმა ხელშეკრულებაზე შესაძლებელია, თუ ეს დაშვებულია კანონით ან მხარის ასეთი უფლება გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით. სკ-ის 405-ე მუხლი მხარეს, რომელიც ასრულებს ხელშეკრულებას, ანიჭებს უფლებას ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ, კერძოდ, მას ენიჭება უფლებამოსილება, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ კანონისმიერი, თუ ხელშეკრულებით შეთანხმებული გასვლის უფლების გამოყენება ნამდვილ სახელშეკრულებო ურთიერთობას გარდაქმნის მიღებული უკან დაბრუნების ურთიერთობად (რესტიტუციულ ურთიერთობად). გასვლის შემდეგ მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი პირველადი ვალდებულებისაგან

და გარდაიქმნებიან რესტიტუციის მოვალედ და რესტიტუციის კრედიტორად.

გასვლის უფლების გამოყენებისას ხელშეკრულების მხარეებმა მიღებული უნდა დააბრუნონ ნატურით. ნატურით დაბრუნების ვალდებულება არის ვალდებულებითი ხასიათის მოვალეობა, რომლის შინაარსიც დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა მიიღო მხარემ ხელშეკრულებით.

მოცემულ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მყიდველს ნასყიდობის საგნის შესაბამისი ღირებულება სრულად უნდა დაეფარა 2017 წლის 31 ოქტომბრამდე (3 დღე დამატებით საპატიო), შეთანხმებული გრაფიკის თანახმად, სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია 2018 წლის 19 თებერვალს და მყიდველის მიერ თანხის გადახდის ვალდებულება ამ დრომდე შესრულებული არ არის, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ----- ქ-----ი უფლებამოსილია გამოიყენოს სსკ-ის 405.1-ე და 508-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლება და უარი თქვას 2017 წლის 24 მარტს გაფორმებულ გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 352-ე მუხლი, რომელიც ხელშეკრულებაზე უარის თქმას, ანუ ურთიერთობიდან გასვლას ეხება, სამართლებრივი შედეგის სახით იწვევს **ორმხრივ რესტიტუციას**. ამისგან განსხვავებით, ხელშეკრულების შეწყვეტა სამართლებრივად არ წარმოშობს მხარეთა რესტიტუციას. საგულისხმოა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ, მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი პირველადი ვალდებულების შესრულებისაგან და გარდაიქმნებიან რესტიტუციის კრედიტორად, რომელიც ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეა, და რესტიტუციის მოვალედ (მოპასუხე).

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სსკ-ის 354-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებები მხარეებმა უნდა შეასრულონ ერთდროულად.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიცია რესტიტუციის ფარგლებში მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის დაბრუნების თაობაზე სამართლებრივად დასაბუთებულია და შესაბამისობაშია ზემოაღნიშნულ ნორმებთან. ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შესაგებლის ფარგლებში დაფიქსირებული პოზიცია საკმარისია სსკ 352-ე, 354-ე მუხლებით გათვალისწინებული შედეგის მიღწევისათვის (**იხ. მსგავსი კატეგორიის საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება საქმე #ას-1069-1028-2016**).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ 352-ე, 354-ე მუხლებით გათვალისწინებული

შედგის მიღწევისათვის გამყიდველის ვალდებულებაა დააბრუნოს ნასყიდობის საფასური - 27 000 აშშ დოლარი, ხოლო მყიდველის ვალდებულებაა დააბრუნოს ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება, რაც გულისხმობს გამყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სადავო ქონებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ორმხრივი რესტიტუცია უნდა განხორციელდეს შემდეგნაირად: მოპასუხე მ----- ა-----რ---- ს-----მ----- უნდა დაუბრუნოს მოსარჩელეს უძრავი ქონება მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე მ----- ქ-----ი გადაუხდის მოპასუხეს 27 000 აშშ დოლარს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ - მხარეთა შორის 2017 წლის 24 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლის საფუძველზე მოსარჩელე მ----- ქ-----ს საკუთრებაში უნდა დაუბრუნდეს მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ.თ-----ი, სოფელი დ-----ი, ს.კ. 0----- მოპასუხე მ----- ა-----რ---- ს-----მ-----ისათვის 27 000 აშშ დოლარის გადახდის შემდეგ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 3 000,00 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს

უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

2. მხარეთა შორის 2017 წლის 24 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლის საფუძველზე მოსარჩელე მ----- ქ-----ს საკუთრებაში დაუბრუნდეს მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ.თ-----ი, სოფელი დ-----ი, ს.კ. 0----- მოპასუხე მ----- ა-----რ---- ს----- მ-----ისათვის 27 000 აშშ დოლარის გადახდის შემდეგ.

3. მოპასუხე მ----- ა-----რ---- ს----- მ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 000 ლარის ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ-----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. 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 თ-----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე