



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

30 იანვარი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი

მოსარჩელე - ს-----ა

წარმომადგენელი - თ-----ი

მოპასუხე - ი-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1.** ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლით გაუქმდეს მ-----ის ქ-----ში, მესამე სართულზე მდებარე 69,78 კვ.მ. ბინაზე ს-----ასა და ი-----ეს შორის 2017 წლის 4 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მასში 29.03.2018 წელს და 11.05.2018 წელს განხორციელებული ცვლილებები;
- 1.2.** მოპასუხე ი-----ეს მოსარჩელე ს-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს ნასყიდობის საფასურში გადახდილი 61000 აშშ დოლარი;
- 1.3.** მოპასუხე ი-----ეს მოსარჩელე ს-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის სანაცვლოდ 27600 აშშ დოლარი.

მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

2017 წლის 4 სექტემბერს ლ-----ესა და ი-----ეს შორის გაფორმდა განვადებით ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც 2018 წლის 29 მარტის ცვლილებით ლ-----ე ჩანაცვლდა ს-----ათი. 2018 წლის 11 მაისის

შეთანხმებით განისაზღვრა, რომ მყიდველს გადახდილი აქვს 58000 აშშ დოლარი და დარჩელი გადასახდელი შეადგენს 26000 აშშ დოლარს, საიდანაც მოსარჩელემ მოპასუხეს კიდევ გადასცა 3000 აშშ დოლარი და გადასახდელი დარჩა 23000 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის თანახმად, თანხის სრულად გადახდის შემდეგ უძრავი ქონება უნდა გათავისუფლდეს იპოთეკისგან. ამასთან, ვინაიდან თანხის საბოლოო დაფარვის თარიღად განისაზღვრა 2018 წლის 31 აგვისტო, მოსარჩელემ, მოპასუხესთან შეთანხმებით, ჯერ კიდევ ივნისის თვეში დაიწყო თანხის მოძიება და მესამე პირთან გაფორმდა ბეს ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თუკი მოპასუხე წარმოადგენდა წერილს ს----- ბანკისგან იპოთეკისგან გათავისუფლების შესაძლებლობის შესახებ, მოხდებოდა თანხის დაფარვა და ბინის გაყიდვა. აღნიშნული ვალდებულების შესასრულებლად ხელშეკრულებით 20 დღიანი ვადა განისაზღვრა, მაგრამ საბოლოოდ მოპასუხემ ვერ შეძლო იპოთეკისგან ბინის გათავისუფლების გარანტიის მოპოვება. აღნიშნულის შემდგომ კვლავ მოხდა სხვა მყიდველის მოძიება, თუმცა მოპასუხის მხრიდან პირობის დარღვევის გამო, ხელშეკრულება დაირღვა. შემდგომში მოსარჩელე იძულებული გახდა აეღო სესხი - 23000 აშშ დოლარი, რათა ადგილი არ ჰქონოდა მისი მხრიდან ვალდებულების დარღვევას და მოპასუხეს ეცნობა თანხის დაფარვის მზადყოფნის შესახებ, თუკი იგი თავის მხრივ შეასრულებდა აღებული ვალდებულებას და გაათავისუფლებდა უძრავ ქონებას, რაზეც კვლავ ვერ მიიღო პასუხი.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, იპოთეკით დატვირთული ქონების შეძენა არ წარმოადგენს მხარის სურვილს, და ხელშეკრულების მიზანს, რის გამოც ითხოვს ხელშეკრულების გაუქმებას და ზიანის ანაზღაურებას. ზიანის სახით ი-----ეს უნდა დაეკისროს სესხის სახით აღებული თანხის 5% (სესხის ხელშეკრულება აღნიშნული პირობით გაფორმდა), ხოლო ვინაიდან სასამართლო დავა ხანგრძლივია, დაანგარიშება უნდა მოხდეს 24 თვეზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

მართალია მას ეკისრებოდა უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლება, მაგრამ აღნიშნული ვალდებულება მხოლოდ მოსარჩელის მიერ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ დადგებოდა. მისი სახელშეკრულებო ვალდებულება იყო იპოთეკისგან ბინის გათავისუფლება თანხის სრულად გადახდიდან გარკვეულ დროში, მიუხედავად იმისა, თუ რა ოდენობის თანხა იქნებოდა საჭირო ბანკში გადასახდელად. თანხა კი მოსარჩელეს სარჩელის წარმოდგენის დღემდე არ ჰქონდა გადახდილი. გარდა ამისა, ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებული იყო ნასყიდობის ფასი გადაეხადა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობით, რაც მის მიერ

არაერთხელ იქნა დარღვეული. რაც შეეხებოდა ბეს ხელშეკრულებას, მოპასუხემ გამორიცხა აღნიშნულ ხელშეკრულებასთან და შესაბამისად, ბეს სანაცვლოდ რაიმე გარანტიების გაცემასთან მისი კავშირი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ლ-----ეს (მყიდველი) და ი-----ეს (გამყიდველი) შორის 2017 წლის 4 სექტემბერს დაიდო განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანზე, მდებარე თბილისში, მ-----ის ქ-----, სართული 3, ფართობით 69,78 კვ.მ. მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N----- 2018 წლის 29 მარტის შეთანხმებით ცვლილება შევიდა ხელშეკრულებაში და ლ-----ის ნაცვლად მყიდველი გახდა მოსარჩელე ს-----ა.

ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში ვალდებულების გრაფაში უძრავი ქონების გამყიდველად მიეთითა ი-----ე, ხოლო მყიდველად - ს-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.09.2017 წლის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 29.03.2018 წლის შეთანხმება ვალდებულების ცვლილების შესახებ.

3.1.2. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგნის სანაცვლოდ მყიდველს გამყიდველისთვის უნდა გადაეხადა ნასყიდობის ფასი 84000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, საიდანაც ნაწილი 30000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდილი იქნა ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ხოლო დარჩენილი 54000 აშშ დოლარის გადახდა უნდა მომხდარიყო არაუგვიანეს 2018 წლის 31 აგვისტოს. ნასყიდობის ფასი მყიდველს უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად, არანაკლებ 2000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, მომდევნო თვის 30 რიცხვამდე.

2018 წლის 11 მაისის შეთანხმებით ცვლილება შევიდა ხელშეკრულებაში, კერძოდ: მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გამყიდველს მიღებული აქვს ნასყიდობის ფასის ნაწილი, 58000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, ხოლო დარჩენილი ნაწილს, 26000 აშშ დოლარს, მყიდველი გადაიხდიდა არაუგვიანეს 2018 წლის 31 აგვისტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.09.2017 წლის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 11.05.2018 წლის შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ;

3.1.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველი ხდება ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე ფასის, 84000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის სრულად დაფარვის შემდგომ. ხოლო ამ ხელშეკრულებით მყიდველი საჯარო რეესტრში ასახული იქნება პირობით მესაკუთრედ. ამასთან, თანხის სრულად გადახდის შემდგომ, გამყიდველის განცხადების საფუძველზე, რომლითაც დადასტურდება თანხის სრულად გადახდა, მოეხსნება იპოთეკა ნასყიდობის საგანს და მყიდველი აისახება მესაკუთრედ. იპოთეკის მოხსნისთვის მხარეებმა განსაზღვრეს ორ კვირიანი ვადა, რომლის შემდგომ მყიდველზე მოხდებოდა უფლებრივად უნაკლო ნივთის გადაფორმება (4.1.2. პუნქტი).

ხელშეკრულების გაფორმების დროისთვის, 2017 წლის 22 მარტის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო სს „ს----- ბანკის“ იპოთეკის უფლება. იპოთეკის საგანი, სხვა ქონებებთან ერთად წარმოადგენს გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების უზრუნველყოფის საგანს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.09.2017 წლის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. ნასყიდობის საფასური ს-----ას სრულად არ გადაუხდია და გადასახდელი დარჩა 23000 აშშ დოლარი. ამავდროულად, სადავო არაა, რომ თანხის ეტაპობრივად გადახდის ვალდებულება მოსარჩელის მხრიდან დაცული არ არის.

სარჩელის აღძვრის დროისთვის ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებულია სს „ს----- ბანკის“ სასარგებლოდ არსებული იპოთეკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ მას, როგორც „მოვალეს“ (შესრულების გადავადებაზე უფლებამოსილი სუბიექტი), განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება ჰქონდა გამოეყენებინა დაყოვნების უფლება და „კრედიტორის“ (ვის მიმართაც მოვალეს ვალდებულების შესრულების მოვალეობა ეკისრება) მიერ საპასუხო

შესრულების განხორციელებამდე უარი ეთქვა ვალდებულების შესრულებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ნასყიდობის საფასურის დარჩენილი ოდენობის გადახდისგან მის მიერ თავის შეკავების საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ მოპასუხე ვერ უზრუნველყოფდა იპოთეკისგან ნასყიდობის საგნის გათავისუფლებას. ამდენად, კრედიტორის მხრიდან საპასუხო მოქმედების შესრულებამდე იგი უარს აცხადებდა ვალდებულების შესრულებაზე. თავის მხრივ, მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობას განაპირობებდა იპოთეკარის (სს „ს----- ბანკის“) მიმართ საკრედიტო დავალიანების დაგროვება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ დავაში დასადგენია, რამდენად სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობა: არსებობდა თუ არა ორმხრივი ვალდებულებები, რომელიც იმავდროულად იქნებოდა ორმხრივად მავალდებულებელი (სადაც მხარეებს ურთიერთმოთხოვნები და ვალდებულებები გააჩნიათ), არის თუ არა ეს ვალდებულებები ერთდროულად შესასრულებელი, არსებობდა თუ არა თავდაპირველად კრედიტორის (კონკრეტულ შემთხვევაში - მოპასუხის) მხრიდან შესრულების ვალდებულება, რაც არ სრულდება მაგალითად, კრედიტორის ქონებრივი მდგომარეობის გაუარესების გამო და რაც მთავარია, დასადგენია, მოვალეს თავისი ვალდებულება წინასწარ უნდა შეესრულებინა თუ არა, ანუ უსწრებს თუ არა კრედიტორის შესრულებას მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი ეთქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ უნდა შეესრულებინა.

უდავოა, რომ მხარეებს შორის დაიდო უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც მოსარჩელის ვალდებულებას წარმოადგენდა ნასყიდობის საფასურის გადახდა, ხოლო მოპასუხის (გამყიდველის) ვალდებულება მოიცავდა ნასყიდობის საფასურის გადახდის შემდგომ საკუთრების მყიდველისთვის გადაცემა და იმავდროულად უძრავ ქონებაზე არსებული შეზღუდვის, იპოთეკის გაუქმება. ამასთან, იპოთეკისგან ქონების გათავისუფლება მოპასუხეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში წარმოეშობოდა, თუკი მყიდველის მხრიდან სრულად მოხდებოდა ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

ამდენად, სახეზეა ორმხრივი ხელშეკრულება, რომელიც არის მხარეთათვის იმავდროულად ორმხრივად მავალდებულებელი, თითოეულს ურთიერთმოთხოვნები და ვალდებულებები გააჩნიათ. ორმხრივად მავალდებულებელ ხელშეკრულებებზე სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლით

გათვალისწინებული პირობების გავრცელებას განაპირობებს ის ფაქტი, რომ ამ ტიპის ხელშეკრულებებში საპირისპირო ვალდებულებების სამართლებრივი ბედი ერთმანეთზეა დამოკიდებული. საპირისპირო ვალდებულებები მართალია, ერთდროულად უნდა იყოს შესასრულებელი, თუმცა ერთდროულობა, ცხადია არ ნიშნავს იმას, რომ შესრულების გამომხატველი მოქმედება ყოველთვის ერთდროულად განხორციელდება. შესრულება ჯერ ერთმა მხარემ უნდა განახორციელოს და მხოლოდ ამის შემდეგ გახდება შესრულებაზე ვალდებული მეორე მხარე. ხოლო დაყოვნების უფლება მოვალეს აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტორს ვალდებულება პირველს უნდა შეესრულებინა და არ შეასრულა ან, მართალია, ერთდროულად უნდა შესრულებულიყო, თუმცა მოვალეს აქვს საფუძვლიანი ეჭვი, რომ კრედიტორი მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას სუბიექტურ ფაქტორებზე დაყრდნობით არ შეასრულებს ან კრედიტორის ქონებრივი მდგომარეობა იმდენად გაუარესდა, რომ მისი მხრიდან ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობა ნაკლებ სავარაუდოა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მოვალის მიერ წინასწარი შესრულების მოვალეობა დაყოვნების უფლებას არ გამორიცხავს.

მოსარჩელე (მოვალე) მიუთითებს, რომ მისი მხრიდან ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობა გამოწვეული იყო იმ გარემოებით, რომ მოპასუხე ვერ უზრუნველყოფდა იპოთეკის გაუქმებას, იგი არ აძლევდა იმის გარანტიას, რომ თანხის გადახდის შემდგომ იპოთეკა გაუქმდებოდა. გარდა ამისა, სს „ს----- - ბანკის“ მიერ გაცემული ცნობით დასტურდებოდა, რომ დარჩენილი საფასური - 23000 აშშ დოლარი არ იყო საკმარისი ბინის იპოთეკისგან გასათავისუფლებლად და აღნიშნული მხოლოდ 65000 აშშ დოლარის გადახდის შემდგომ იყო შესაძლებელი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიუხედავად ბანკის მიერ ამ შინაარსის ცნობის გაცემისა, აღნიშნული არ ადასტურებს მოპასუხის (კრედიტორის) ქონებრივი მდგომარეობის გაუარესებას. უდავოა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო უძრავ ქონებაზე მესამე პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლებრივი შეზღუდვის - იპოთეკის არსებობა. მოსარჩელე ადასტურებს, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება სხვა ქონებებთან ერთად წარმოადგენდა გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სს „ს----- ბანკის“ მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას და საკრედიტო ლიმიტიც არ შემოიფარგლებოდა მხოლოდ ნასყიდობის საგნის ღირებულებით და იყო სოლიდური. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ განმარტა, რომ მართალია სს „ს----- ბანკის“ მიმართ ჰქონდა მას ვადამოსული ვალდებულებები, თუმცა იქვე აღნიშნა, რომ ვალდებულების დარღვევა გარკვეულწილად გამოწვეული იყო ს-----ას მხრიდან ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობით, თუმცა იქვე განმარტა, რომ მას ჰქონდა შესაძლებლობა, შეესრულებინა ბანკის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებები. ამდენად, სასამართლო

ერთმნიშვნელოვნად ვერ მიიჩნევს იმ ფაქტს დადასტურებულად რომ მოპასუხის ქონებრივი მდგომარეობა გაუარესდა, ან არსებობს მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძვლიანი ეჭვი. საგულისხმოა, რომ ი-----ის მიმართ საკრედიტო სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე მიმდინარეობს თუ არა რაიმე დავა, ან იძულებითი აღსრულება, საქმის მასალებით არ დასტურდება.

აღნიშნულ გარემოებებზე დაყრდნობით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ ჰქონდა უფლება უარი ეთქვა ვალდებულების შესრულებაზე (ნასყიდობის დარჩენილი საფასურის გადახდაზე) და მოეთხოვა მოპასუხისგან საპასუხო მოქმედების განხორციელება, ვინაიდან: 1) სახეზეა მოსარჩელის მხრიდან ვალდებულების წინასწარ შესრულების მოვალეობა (თავდაპირველად მას უნდა გადაეხადა ნასყიდობის საფასური, რასაც შემდგომში მოჰყვებოდა მოპასუხის მხრიდან იპოთეკის გაუქმება) და 2) სახეზე არაა მოპასუხის ქონებრივი მდგომარეობის გაუარესება ან საფუძვლიანი ეჭვი, რომ იგი ვალდებულებას არ შეასრულებს, რაც გამორიცხავდა მოსარჩელის მხრიდან წინასწარი შესრულების ვალდებულებას.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ მოვალის უფლება, უარი ეთქვას ვალდებულების შესრულებაზე, კრედიტორის მიერ საპასუხო ვალდებულების შესრულებამდე, არსებობს მხოლოდ მოვალის კეთილსინდისიერი ქცევის პირობებში. სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას. არცერთ მხარეს უფლება არ აქვს, ვალდებულების შეუსრულებლობის და არაჯეროვანი შესრულების თაობაზე პრეტენზია იმ ვალდებულების დარღვევას დააფუძნოს, რომელსაც წინ მასზე დაკისრებული ვალდებულების დარღვევა უსწრებდა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. ს----- სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამავე კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ, დროის განსაზღვრულ შუალედში.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს, როგორც „მოვალეს“, განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არ ჰქონდა უფლება, გამოეყენებინა დაყოვნების უფლება და „კრედიტორის“ მიერ საპასუხო შესრულების განხორციელებამდე უარი ეთქვა ვალდებულების შესრულებაზე.

5.2. ს----- სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის 1-ლი 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 დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 1-ლი 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).

სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სამართლებრივი მდგომარეობის განვითარება დროში არ არის თვითნებური და მათი თავისუფალი რეალიზაცია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე იფარგლება. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ კონტრაქტთა სახელშეკრულებო ურთიერთობების მიმართ დამოკიდებულებების ცალმხრივად ცვლა, იქნება ეს ხელშეკრულებიდან გასვლა - უარი, თუ ხელშეკრულების მოშლა - შეწყვეტა, უპირობოდ ვერ განხორციელდება და მხარეს უფლება აქვს გამოიყენოს აღნიშნული უფლება მხოლოდ გარკვეული პირობებითა და წესით.

ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებულნი არიან

შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, მათ არ შეუძლიათ, ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მხარეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში და კანონით ამომწურავად არის განსაზღვრული გასვლის საფუძვლები (სამოქალაქო კოდექსის 405-ე, 352-359-ე მუხლები). თუმცა ეს არ გამორიცხავს, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლის დამატებით პირობებში. თუ მხარეები ამ უფლებით არ ისარგებლებენ, გამოიყენება კანონის ნორმები.

ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის კანონისმიერი წინაპირობებია: ა) ხელშეკრულების ნამდვილობა; ბ) ზოგადი წესის მიხედვით, მოვალის მხრიდან ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი (არსებითი) დარღვევა. დარღვევა არსებითი ხასიათისაა თუ მოვალის მხრიდან ძირითადი ვალდებულების დარღვევის გამო, ფაქტობრივი შესრულების დანიშნულებისამებრ გამოიყენება შეუძლებელი ხდება ან იკარგება მომავალში მისი შესრულების იმედი ანდა კრედიტორს ეკარგება შესრულებისადმი ინტერესი; გ) ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ განცხადების გაკეთებით მონაწილე მთლიანად გადის ხელშეკრულებიდან, რადგან კანონით დაუშვებელია ხელშეკრულებიდან ნაწილობრივი გასვლა; დ) მიუხედავად ვალდებულების მნიშვნელოვანი დარღვევისა, მოვალეს არ შეუძლია კრედიტორს მოსთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; ე) ვალდებულების დარღვევისთვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად არ არის პასუხისმგებელი; ვ) მოთხოვნას არ უპირისპირდება შესაგებელი, რომელიც უკვე წარმოდგენილი ან წარდგენილი იქნება მოვალის მიერ, თუკი კრედიტორი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე; ზ) სახეზეა კრედიტორის მიერ შესაგებელი იურიდიული მოქმედება - ხელშეკრულებიდან გასვლისთვის მოცემული გონივრული ვადა, თუ ხელშეკრულებით ასეთი ვადა არ ყოფილა დადგენილი - ანდა, თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა - გაფრთხილება.

ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. თუ ვალდებულებები ჯერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ვერ გავა ხელშეკრულებიდან, რადგან მას არ ექნება ამის საფუძველი. თუმცა სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მხარეს შეუძლია შესრულების ვადის დადგომამდე განაცხადოს უარი ხელშეკრულებაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულებიდან მისი გასვლის საფუძველს წარმოადგენს მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების

შეუსრულებლობა, რაც მდგომარეობს იპოთეკისგან ქონების გათავისუფლების შეუძლებლობაში. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა მოპასუხის მხრიდან აღნიშნული ვალდებულების შესრულების ვადის დადგომა, ვინაიდან ჯერ სახეზე იყო მოსარჩელის მიერ ვალდებულების წინასწარი შესრულების რიგითობა. ამდენად, არ დასტურდებოდა მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების დარღვევაც. სახეზე არც სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა იყო.

აღნიშნული გარემოებები ერთობლიობაში გამორიცხავდა მოსარჩელის უფლებას გასულიყო ხელშეკრულებიდან და მოეთხოვა გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

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

კონკრეტულ შემთხვევაში არ დადასტურდა მოპასუხის მხრიდან განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა. რაც თავისთავად გამორიცხავს დამატებითი (ზიანის ანაზღაურების) ვალდებულების არსებობას და მოსარჩელეს ასევე უარი უნდა ეთქვას ზიანის ანაზღაურებაზეც.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. ს----- სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 3000 ლარს. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 აგვისტოს განჩინებით

დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, სარჩელზე უარის თქმის საფუძვლით, უნდა გაუქმდეს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 52-ე, 55-ე, 199¹-ე 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი თანხა 3000 ლარი ჩაითვალოს სახ. ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ს-----ას სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით: მოპასუხე ი-----ეს (3/5 6-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ა) ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N56, საკადასტრო კოდი: N----- --; ბ) ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N56, საკადასტრო კოდი: N----- - **გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა;**
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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 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

ივერი აბაშიძე