



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე - თამარ ჩიხლაძე

სხდომის მდივანი - ანი ნადარეიშვილი

მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე) - მ----- ტ-----ე

წარმომადგენელი - გ-----ი, ა-----ი

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელის ავტორი) - თ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - საცხოვრებელი ფართის
გამოთავისუფლება, ქირის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ხელშეკრულებიდან გასვლა, რესტიტუციის საფუძველზე უძრავი
ქონების მდებარე: თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპუსი N6, სართული 3, ბინა
N14 საკუთრებაში დაბრუნება.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2012 წლის 15 ნოემბერს მხარეებს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულება, მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.
თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპ N6, ბინა N14, ფართი 11.12 კვ.მ, მთლიანი
ფართი 59.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდით N0----- ნასყიდობის საგნის
ღირებულება განი-საზღვრა 8 000 აშშ დოლარით. თ-----ემ ნასყიდობის

ხელშეკრულების გაფორმების წინ დაარწმუნა, რომ მისთვის გადაეფორმებინა უძრავი ქონება, ხოლო იგი თურქეთში წავიდოდა სამუშაოდ და ფულს იქიდან გამოუგზავნიდა. მხარეები მივიდნენ საჯარო რეესტრში, სადაც მოსარჩელემ მოაწერა ხელი ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელშიც მითითებული იყო, რომ მყიდველმა გამყიდველს ნასყიდობის საგნის ღირებულება ხელმოწერის მომენტისათვის გადაუხადა. თ-----ემ დაარწმუნა, რომ ეს ჩანაწერი იყო ფორმალობა, და მას არავითარი მნიშვნელობა არ ქონდა, რადგან იგი ფულს აუცილებლად გადაუხდიდა.

მოსარჩელის განმარტებით, თ-----ემ ბოროტად გამოიყენა მისი ნდობა, ბინის საკუთრებაში მიღების შემდეგ წავიდა თურქეთში და მისთვის მიცემული პირობა აღარ შეასრულა. მიუხედავად მათ შორის არაერთი საუბრისა და გაფრთხილებისა, რომ გადაეხადა ნასყიდობის ღირებულება, თ-----ე არ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ პირობას. გარდა ამისა, თ-----ის დედა, ლ----- ო-----ი ფიზიკურ და ფსიქოლოგიურ ზეწოლას ახდენს მასზე, რათა აიძულოს წავიდეს იმ სახლიდან, რომლის ნასყიდობის თანხა არ მიუღია. აღნიშნული ბინა მისი ერთადერთი საცხოვრებელი იყო და მას სხვა წასასვლელი აღარ აქვს. მათ შორის კონფლიქტს არაერთხელ შესწრებიან მეზობლები, ასევე არაერთხელ გამოუძახებია საპატრულო ეკიპაჟი, რის შესახებაც არსებობს შესაბამისი ოქმები.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ თ-----ე არ აპირებს შეასრულოს ნაკისრი ვალდე-ბულება და გადაუხადის მისი კუთვნილი თანხა, 8 000 აშშ დოლარი. იგი თურქეთის შემდეგ ისრაელში წავიდა საცხოვრებლად და ამჟამად იქ იმყოფება.

ამდენად, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე განმარტავს, რომ მას აღარ აქვს არანაირი სამართლებრივი ინტერესი მათ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრუ-ლების მიმართ, ამიტომ მოპასუხეს განუცხადა ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ. შესაბამისად, ითხოვს ორმხრივ რესტიტუციას, ანუ გაყიდული საცხოვრებელი ბინის მის საკუთრებაში დაბრუნებას. მოპასუხე წინააღმდეგია ხელშეკრულებიდან მოსარჩე-ლის გასვლის და უძრავი ქონების მის საკუთრებაში დაბრუნების.

1.2. შეგებებული სარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა

1.2.1. მ----- გ-----ეს დაევალოს გამოათვისუფლოს თ-----ის უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპ N6, ბინა N14, საკადასტრო კოდით NO-----;

1.2.2. მ----- გ-----ეს თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2017 წლის 25 მაისიდან დღემდე, ანუ 14 თვის განმავლობაში 3 000 ლარი მისი საცხოვრებელი ერთი ოთახის, ფართით 11.12 კვ.მ და საპირფარეშოს სარგებლობისთვის

ყოველთვიურად 200 ლარის გადახდა, სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

შეგებებული სარჩელის ავტორი განმარტავს, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს, ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა, კორპ N6, ბ N14 ში მდებარე 59.12 კვ.მ ფართიდან, ე-----ო-----ისგან ნასყიდობის ხელშეკრულებით იყიდა მისი კუთვნილი 48 კვ.მ უძრავი ქონება. ხოლო 11.12 კვ.მ დარჩა მ-----ტ-----ის საკუთრებაში (ეს იყო ერთ-ერთი საწარმოს საერთო საცხოვრებელი, მესამე სართულზე N14 ბინაში ორი ოჯახი ცხოვრობდა. 48 კვ.მ ფართში ე-----ო-----ი ოჯახთან ერთად და მხოლოდ 11.12 კვ.მ ოთახში მ-----ტ-----ე და მოახდინეს ამ საცხოვრებელი ფართების პრივატიზაცია). 48 კვ.მ-ში შედიოდა საცხოვრებელი ოთახი, ლოჯია, სამზარეულო და სხვ, ხოლო, მ-----ტ-----ის საკუთრება იყო ერთი ოთახი ფართით - 11.12 კვ.მ და სხვა არაფერი.

2012 წლის 15 ნოემბერს, მხარეებმა თბილისის საჯარო რეესტრში, უძრავ ქონებაზე გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება. სანამ ხელშეკრულებას დადებდნენ, მყიდ-ველმა გამყიდველს გადასცა შეთანხმებული თანხა. წინააღმდეგ შემთხვევაში გამყიდველი ხელშეკრულებას ხელს არ მოაწერდა. ხოლო, თუ იძულებას ქონდა ადგილი, ანდა ბინის ყიდვისას მყიდველმა თანხა არ გადაიხდა და მოატყუა თანხის მოგვიანებით გადაგიხდით მაშინ ხუთი წლის შემდეგ არ მოაგონებოდა ეს ძალადობა, ანდა თანხის არ მიღება. ხელშეკრულების გაფორმებიდან, რამოდენიმე დღის შემდეგ, იგი საცხოვრებლად გადავიდა ლილოში, როგორც მიუსაფარსა და უსახლკაროს, სახელმწიფომ გამოუყო ფართი მუნიციპალიტეტის თავშესაფარში. სავარაუდოდ, ერთი კვირის შემდეგ, იგი მივიდა ს-----ის ქუჩაზე არსებულ ბინაში და თ-----ეს სთხოვა ვინაიდან, ჯერჯერობით უჭირდა ლილოში, თავშესაფარში ცხოვრების შეგუება, დაერთო ნება დროებით, სანამ იქაურობას შეეგუებოდა და გაითავისებდა ეცხოვრა მის საცხოვრებელში. თ-----ემ გაითვალისწინა მ-----ს მდგომარეობა და დროებით ცხოვრების ნება დართო. ამის შემდეგ, თამარი გაემგზავრა საზღვარგარეთ და სახლი დაუტოვა დედას - ლ-----ო-----ს, რომელიც დღესაც უვლის და პატრონობს ბინას. თამარი მიხვდა რა მ-----ტ-----ემ მოატყუა და თავისი ნებით არ ათავისუფლებდა საცხოვრისს, დედას სთხოვა გაეფრთხილებინა გამოეთავისუფლებინა ის, მაგრამ ამის ნაცვლად მან სარჩელი შეიტანა თ-----ის წინააღმდეგ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ითხოვს შეგებებული სარჩელით მ-----ტ-----ის გამოსახლებსა და მის მიერ სარჩელის შემოტანის დღიდან ქირის დაკისრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. სარჩელთან დაკავშირებით:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში

აღნიშნულია, რომ სიცრუეა მოსარჩელის განმარტება, როდესაც აღწერს, რომ თ-----ემ დაარწმუნა, რომ ეს ფორმალური ჩანაწერი იყო და მას არავითარი მნიშვნელობა არ ქონდა, რადგან იგი ფულს აუცილებლად გადაუხდიდა. მოსარჩელე ვერანაირი მტკიცებულებით ვერ ადასტურებს რომ მისთვის ფული არ გადაუხდიათ. ამასთანავე, თუ ასეთს ადგილი ექნებოდა იგი აუცილებლად სხვა სახის ხელშეკრულებას დადებდა, სადაც დააფიქსირებდა, რომ თანხას თ-----ე გარკვეულ დროში გადაუხდიდა.

ამასთან, თუ საჯარო რეესტრის მიერ შეთავაზებული ხელშეკრულების შაბლონი მისთვის მიუღებელი იქნებოდა, შეეძლო თავისი ნებით შედგენილი ტექსტი მიეტანა, ან შეეძლო იმას რასაც ადგილი არ ქონია გადაეშალა, რაც არ გაუკეთებია. მხოლოდ ხუთი წლის შემდგომ მიხვდა, რომ თითქოს თანხა არ მიუღია. პირიქით, მან გამოიყენა მისი ადამიანური თვისებები და მოტყუებით, ნასყიდობის გაფორმებიდან რამოდენიმე დღის შემდეგ წამოვიდა თავშესაფრიდან და თხოვა დროებით მიეღო მის საკუთრებაში. მას შემდეგ რაც დარწმუნდა, რომ თავისი ნებით მ----- ტ-----ე არ მიდიოდა მისი საკუთრებიდან, დედას, ლ----- ო-----ის მეშვეობით მოთხოვა მას თავისი ნებით დაეტოვებინა ეს ფართი, რომელსაც უკანონოდ ფლობს და მასში არაფერს იხდის, ასევე არასოდეს განუცხადებია, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა სურდა.

მოპასუხის განმარტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, მ----- ტ-----ე საცხოვრებლად გადავიდა ლილოში არსებულ თავშესაფარში - ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალურ თავშესაფარში“. 2018 წლის 22 თებერვალს ლ----- ო-----მა, ქალიშვილის დავალებით წერილობით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალურ თავშესაფარს“, სადაც ითხოვდა ინფორმაციას მოქალაქე მ----- ტ-----ეზე, კერძოდ, იმყოფებოდა თუ არა იგი ამ დაწესებულებაში თავშეფარებული და თუ იყო როდის და როდემდე და რის საფუძველზე. 2018 წლის 05 მარტის N5---- წერილით ეცნობათ, რომ მოთხოვნილი ინფორმაცია წარმოადგენდა პირის პერსონალურ მონაცემს და კანონის მოთხოვნის საფუძველზე უარი ეთქვა ინფორმაციის მიღებაზე.

2.2. შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მართალია მხარეებს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა, მას ამ დროისათვის არ გადაუხდია ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული 8000 აშშ დოლარი. ქალბატონმა თ-----ემ დაარწმუნა, რომ ფულს აუცილებლად გადაუხდიდა მომავალში და ხელშეკრულების ის ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც თითქოს მას უკვე გადაცემული ქონდა თანხა იყო ფორმალური და არანაირი მნიშვნელობა არ ქონდა. ვინაიდან, თ-----ემ

დაარწმუნა, რომ ხელშეკრულებაში თანხის მომავალში გადახდა არ ჩაეწერათ, აქედან გამომდინარე ვერ შეძლო საკუთრების უფლების დაბრუნება მის უძრავ ქონებაზე. რაც შეეხება კომუნალური გადასახადის ქვითრებს, უძრავი ნივთი დღევანდელი მდგომარეობით ირიცხება თ-----ის სახელზე და ვის სახელზე მოდის კომუნალური გადასახადები აღნიშნულს არანაირი კავშირი არ აქვს ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნასთან.

თ-----ეს არ გადაუხდია ნასყიდობის საფასური და თავად ცხოვრობდა აღნიშნულ ბინაში. ამის გამო, თ-----ის დედა, ლ----- ო-----ი ფიზიკურად და ფსიქიკურად ზემოქმედებდა მასზე, რათა ბინა გაენთავისუფლებინა. ქალბატონი ლ-----ს არაერთი ქმედების გამო რამდენჯერმე გამოიძახა საპატრული ეკიპაჟი, რის შესახებაც არსებობს შესაბამისი ოქმი. რაც შეეხება ქირის დაკისრებას, აღნიშნული მოთხოვნა არ შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული, რადგან მათ შორის არ ყოფილა ქირავნობის ხელშეკრულება დადებული. ამასთან, მხოლოდ ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზეა შესაძლებელი ქირის გადახდის ვალდებულების დაკისრება, თუმცა, მათ შორის მსგავს გარიგებას ადგილი არ ქონია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2011 წლის 18 აპრილს თ-----ესა და ე----- ო-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, თ-----ემ შეიძინა უძრავი ქონებიდან მდებარე: თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპუსი 6, ბ N14 ე----- ო-----ის საკუთრებაში არსებული 48 კვ.მ. ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 51 - 55)

3.1.2. 2012 წლის 15 ნოემბერს მ----- ტ-----ესა და თ-----ეს შორის დაიდო უძრავ ქონებაზე მდებარე: თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპუსი N 6, ბინა N14 მ----- ტ-----ის საკუთრებაში არსებულ 11.12 კვ.მ ფართზე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 8 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15 – 16);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17 - 18);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19 - 20)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მ----- ტ-----ეს მიღებული აქვს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური;

3.2.2. მ----- ტ-----ის მხრიდან უძრავი ქონების უკანონოდ, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ფლობას ადგილი არ აქვს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალ-წარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსიდან გამომდინარე, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტის დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლის-თვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია. შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვით მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანა-წილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალში მტკიცებულებათა სახეებად განსაზღვრულია მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტანტაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულება და ექსპერტთა დასკვნა. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით კი დადგენილია წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების სტანდარტი, კერძოდ, განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ეყრდნობოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მ----- ტ-----ის განმარტებით, ამ პერიოდის განმავლობაში ნასყიდობის საფასურის მიუღებლობის გამო დაკარგა ხელშეკრულების მიმართ ინტერესი და ითხოვს ხელშეკრულებიდან გასვლის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნებას.

თუმცა, საქმეში წარმოდგენილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია 8 000 აშშ დოლარით, რომელიც მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი. ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის, იგი ნივთობრივად უნაკლოა და მყიდველმა მოიწონა მისი მდგომარეობა და ხარისხი. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე მ. ტ-----ემ განაცხადა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას, იუსტიციის სახლში, თანამშრომელმა, რომლის ჩართულობითაც იდებოდა ხელშეკრულება, იკითხა თანხა იყო თუ არა გადახდილი, რა დროსაც მოსარჩელე მხარეს პროტესტი არ განუცხადებია.

აღნიშნულის საწინააღმდეგო ფაქტის დადასტურება შესაბამისი მტკიცებულებით ვერ შეძლო მოსარჩელე მხარემ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებული 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. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მონაწილის შესაძლებლობას კანონით

გათვალისწინებულ შემთხვევებში უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება.

ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიტომ კანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს, კერძოდ, იმას, თუ როდის შეუძლია ხელშეკრულების მხარეს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა (სსკ-ის 405-ე, 352-359-ე მუხლები). თუმცა, ეს არ გამორიცხავს, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლის დამატებით პირობებზე. თუ მხარეები ამ უფლებით არ ისარგებლებენ, გამოიყენება კანონის დისპოზიციური ნორმები.

ხელშეკრულებიდან გასვლის, როგორც მეორადი მოთხოვნის უფლების საფუძვლები შეიძლება დაიყოს მატერიალურ და ფორმალურ ნაწილებად. მატერიალურში შეიძლება ვიგულისხმოთ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა, ხოლო ფორმა-ლურში – დამატებითი ვადის დაწესება და ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ შეტყობინება.

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

სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად არ

აფუძნებს ხელ-შეკრულებიდან გასვლის უფლებას. შეუსრულებლობა გარკვეული ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. ზოგადად, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმო-იშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა: 1. ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. 2 თუ ვალდებულებები ჯერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ვერ გავა ხელშეკრულებიდან, რადგან მას არ ექნება ამის საფუძველი. თუმცა, სკ-ის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვე-ვებში, მხარეს შეუძლია შესრულების ვადის დადგომამდე განაცხადოს უარი ხელშეკრულებაზე. ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობა ვალდებულების შეუსრულებ-ლობა ან არაჯეროვანი შესრულებაა. თუ მოვალემ ვალდებულება შეასრულა ან კრედიტორმა შეთანხმებულის ნაცვლად სხვა შესრულება მიიღო (datio pro solutio), კრედიტორი ხელშეკრულებიდან ვერ გავა. კრედიტორს ასევე ეზღუდება ხელშეკრუ-ლებიდან გასვლის უფლება, თუ მოვალემ წარადგინა ან დაუყოვნებლივ წარმოადგენს პრეტენზიას (შესაგებელს). ანალოგიური წესი გამოიყენება მაშინაც, როდესაც მოვალეს შეუძლია ვალდებულების გაქვითვა და - იგი ამ უფლებას კრედიტორის მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის დაყენებისთანავე გამოიყენებს.

ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე - მ----- ტ-----ემ ვერცერთი საფუძველით ვერ დაადასტურა ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობების არსებობა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს შეგებებული სარჩელის ავტორის მოსაზრებას, რომ მ----- ტ-----ე წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელს. ვინაიდან, თავად მხარე როგორც შესაგებელში ასევე შეგებებულ სარჩელში აღნიშნავს, რომ მ----- ტ-----ე მისი ნების გათვალისწინებით დაბრუნდა მის უძრავ ქონებაში და განაგრძო მისი ფლობა.

საკასაციო სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში ზღვარს ავლებს ზნეობრივი მოვალეობის ფარგლებში მიღებულ შესრულებასა და ვალდებულებით-სამართლებრივი საფუძველის გარეშე მიღებულ შესრულებას შორის. კერძოდ, სსკ-ს 361-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ამდენად, შეფასება იმისა, შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას თუ შესრულება მომდინარეობს ზნეობრივი მოვალეობიდან, დამოკიდებუ-ლია მიმღებსა და შემსრულებელს შორის არსებულ, სუბიექტური და ობიექტური გარემოებების თანხვედრასა და ერთობლიობაზე. „ზნეობრივი მოვალეობა“ შეიძლება სცილდებოდეს კანონით დადგენილი მოვალეობის ფარგლებს. კერძოდ, თუ შემსრუ-ლებელი შესრულების დროს ზნეობრივ საწყისებზე დაყრდნობით მოქმედებდა, მისი უკან დაბრუნების შესაძლებლობა იმთავითვე გამოირიცხება. (ას - ას-99-95-2016, 21 აპრილი, 2016 წელი).

სწორედ, ზნეობრივ ნორმებზე აპელირებდა თ-----ე და მ----- ტ-----ისათვის მის საკუთრებაში ცხოვრების ნების დართვას უკავშირებდა მის მიძიმე სოციალურ მდგომარეობასა და ფინანსურ სიდუხჭირეს. შესაბამისად, იგი იმთავითვე მოქმედებდა ზნეობრივ საწყისებზე დაყრდნობით და ქონდა ვარაუდი აღნიშნულის სანაცვლოდ შესაბამისი ანაზღაურების მიუღებლობისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთ ახსნა - განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, შეგებებული სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო თვლის, რომ მ----- ტ-----ის სარჩელი და თ-----ის შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 352-ე, 361-ე, 405-ე, მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

ძირითად სარჩელთან დაკავშირებით:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულებიდან გასვლას. კერძოდ, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ნატურით დაბრუნების ნაცვლად მოვალეს ეკისრება ფულადი ანაზღაურება, თუ: ა. შეძენილის ხასიათიდან გამომდინარე, გამორიცხულია მისი დაბრუნება; ბ. მიღებულ საგანს მხარე გამოიყენებს, გაასხვისებს, უფლებრივად დატვირთავს, გადაამუშავებს ან გადააკეთებს; გ. მიღებული საგანი გაფუჭდა ან დაიღუპა; სათანადო გამოყენებით გამოწვეული ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება. 3. თუ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იყო სამაგიერო შესრულება, მაშინ ფულადი ანაზღაურება შეიცვლება ამ შესრულებით. 4. ფულადი ანაზღაურების ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუ: ა. საგნის ის ნაკლი,

რომელიც ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლებას იძლევა, ამ საგნის გადამუშავების ან გარდაქმნის დროს აღმოჩნდა; ბ. საგნის გაფუჭება ან დაღუპვა კრედიტორის ბრალით მოხდა; გ. საგანი გაფუჭდა ან დაიღუპა უფლებამოსილ პირთან, მიუხედავად იმისა, რომ იგი ისეთივე მზრუნველობით ექცეოდა მას, როგორც საკუთარ ნივთს; ხოლო ის, რაც დარჩა, უკან უნდა დაბრუნდეს. 5. ამ მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე ვალდებულებათა დარღვევისათვის 394-ე მუხლის მიხედვით კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

ხელშეკრულებიდან გასვლა წარმოშობს მონაწილეთა შორის ახალ ვალდებულებას: მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ.

სსკ-ის 405-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები განამტკიცებენ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის უფლებას უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას.

ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია მოვალეს დაუწესოს დამატებითი ვადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესასრულებლად. რაც განამტკიცებს ფაქტს, რომ მისთვის მთავარია ვალდებულების შესრულება და არა პასუხისმგებლობა შეუსრულებლობისათვის. ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც იწვევს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ანუღირებას, არ შეიძლება განხორციელდეს მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად ხელმეორე შესაძლებლობის მიცემის გარეშე, რათა ამით თავიდან იქნეს აცილებული ხელშეკრულების ანუღირება. სწორედ ამიტომ, კანონი ითვალისწინებს შემთხვევებს, როდესაც ვალდებულების შესასრულებლად მოვალეს მიეცემა დამატებითი ვადა, ამ დროს კრედიტორი სარგებლობს შეზღუდული უფლებით გავიდეს ხელშეკრულებიდან, ხოლო მოვალის ინტერესები კი გარკვეულწილად დაცულია (ანალოგიურადაა საკითხი გადაწყვეტილი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 323-ე პარაგრაფით).

ვალდებულების ხასიათიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, რომ დამატებითი ვადის განსაზღვრას გაუთანაბრდეს გაფრთხილება, რომლითაც კრედიტორი ავალდებულებს მოვალეს შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. გაფრთხილება ერთგვარი შეხსენებაა ვადამოსული ვალდებულების შესასრულებლად. სსკ-ის 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს, როდესაც არ არის საჭირო ვალდებული პირისათვის არც დამატებითი ვადის დაწესება და არც გაფრთხილება. სახელშეკრულებო ურთიერთობებში ხელშეკრულებიდან გასვლის ფორმის განსაზღვრა მნიშვნელოვანია მხარეთა შემდგომი სამართლებრივი ურთიერთობებისათვის და განსაზღვრავს ამ უფლების განხორციელების

სამართლებრივ მართებულებას.

სსკ-ის მიხედვით, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხორციელდება მეორე მხარისათვის შეტყობინების გზით. ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ შეტყობინება ძალაშია მას შემდეგ, რაც განსაზღვრული წინაპირობები იქნება დაკმაყოფილებული. სსკ-ის 405-ე მუხლი დეტალურად აწესრიგებს ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის უფლების წარმოშობის წინაპირობებსა და გამონაკლისებს, ისევე, როგორც აღნიშნული უფლების წარმოშობის დამაბრკოლებელ გარემოებებს (ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებზე საკასაციო პალატის ზემოაღნიშნული მსჯელობა მოცემულია საქმეში №ას-1003-__924-2017, 01 დეკემბერი, 2017 წელი).

ძირითადი სარჩელის ავტორმა, ვერ დაადასტურა ნასყიდობის საფასურის მიუღებლობის ფაქტი, ისევე როგორც ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის საჭირო პროცედურების არსებობა.

შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა

არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი სადავო ბინის მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხე გარკვეულ პერიოდამდე სადავო ბინის მფლობელი. სასამართლომ დაადგინა, რომ შეგებებული სარჩელით მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების ფლობა ხდებოდა მესაკუთრის - შეგებებული სარჩელის ავტორის თანხმობისა და ნების საფუძველზე.

შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, დავის გადაწყვეტისთვის, შესაფასებელი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი მესამე პირობის არსებობა - კერძოდ, ფლობდა თუ არა მოპასუხე მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ბინას. რაც თავის მხრივ, გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა არც ძირითადი და არც შეგებებული სარჩელი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 09 ივნისის განჩინებით თ-----
--ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე:
თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპ N 6, ბ N 14, ფართი 11.12 კვ.მ, მთლიანი ფართი
59.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N 0----- გასხვისება და იპოთეკით
დატვირთვა;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ტ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 09 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმადაც, თ-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, ს-----ის ქუჩა, კორპ N6, ბ N14, ფართი 11.12 კვ.მ, მთლიანი ფართი 59.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N 0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
3. თ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 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

თამარ ჩიხლაძე

