



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

5 აპრილი, 2019 წ.
ქ.ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე - ნინო თარაშვილი
სხდომის მდივანი - ცაცა ებრალიძე

მოსარჩელე - შპს „ან-----ი“
წარმომადგენლები - ვე-----ი
მოპასუხე - ილ---ა მი----ო
წარმომადგენელი - ზურაბ ლომსაძე
დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, რესტიტუცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მიწის ნაკვეთს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად შპს „ან--
-----ს“ ილ---ა მი----ოსგან ნატურით საკუთრებაში დაუბრუნდეს, ნასყიდობის
საგანი: ბოლნისის რაიონის სოფელ ფა-----ი მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო
კოდით 80.01.63.1-- დაზუსტებული ფართობით 40900 კვ.მ. და განხორცილდეს
შესაბამისი ცვლილებები საჯარო რეესტრში.

სარჩელის მიხედვით, 2017 წლის 25 ოქტომბერს კა-----რ მა-----სა და ილ---ა მი----
ოს შორის დადებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც,
მოსარჩელემ გაყიდა, ხოლო მოპასუხემ იყიდა ბოლნისის რაიონის სოფელ ფა-----ი
მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 80.01.63.1-- დაზუსტებული
ფართობით 40900 კვ.მ.

ხელშეკრულების 2.1 მუხლის მიხედვით, ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 75 000
ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრში
აღირიცხა ბოლნისის რაიონის სოფელ ფა-----ი მდებარე უძრავი ქონება
საკადასტრო კოდით 80.01.63.1-- დაზუსტებული ფართობით 40900 კვ.მ.

მესაკუთრედ.

მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულების პირობები და არ გადაიხდა ნასყიდობის ფასი 75 000 ლარის ოდენობით. კ.მა-----მა არაერთგზის მოთხოვა ილ---ა მი-----ოს ნასყიდობის საფასურის გადახდა ან ნასყიდობის საგნის დაბრუნება თუმცა, მოპასუხემ უარი თქვა 2017 წლის 25 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესრულებაზე. კა-----რ მა-----ი იძულებული შეიქმნა გამოსულიყო ხელშეკრულებიდან და მოეთხოვა ნასყიდობის საგნის დაბრუნება. აღნიშნულის თაობაზე მან წერილობით აცნობა ილ---ა მი-----ოს, რომელსაც წერილი ჩაბარდა 2018 წლის 11 ოქტომბერს.

სადავო ხელშეკრულების (რომელიც დადებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) მე-3 პუნქტის ქართულენოვან თარგმანში, აღნიშნულია, რომ „გამყიდველი და მყიდველი სრულად იგებენ ხელშეკრულების აზრსა და საგანს და გარიგების დამთავრებისას ფინანსური, მატერიალური, ეკონომიკური და მორალური ხასიათის არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ“. მოსარჩელის მტკიცებით, აღნიშნული პუნქტის რუსულენოვანი ტექსტის შესაბამისი ქართულენოვანი თარგმანი გულისხმობს რომ „გამყიდველი და მყიდველი სრულად იგებენ ხელშეკრულების აზრსა და საგანს და გარიგების დასრულების შემდეგ ფინანსური, მატერიალური, ეკონომიკური და მორალური ხასიათის არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ“, შესაბამისად გარიგების დამთავრებაში ნაგულისხმევია სწორედ თანხის გადახდა, რაც არასწორად აისახა ხელშეკრულების ქართულენოვან ტექსტში, თუმცა ვინაიდან კა-----რ მა-----ი არ ფლობდა ქართულ ენას, ის გაეცნო ხელშეკრულების რუსულენოვან ტექსტს, საიდანაც არ გამომდინარეობდა ის გარემოება, რომ ნასყიდობის საფასური, ხელშეკრულების გაფორმებამდე წინსწრებით ან თუნდაც ხელმოწერამდე დაუყოვნებლივ იქნა გადახდილი.

2018 წლის 1 ნოემბერს კა-----რ მა-----მა და შპს „ან-----მა“ დადეს უფლების დათმობის (ცესიის) ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც კ.მა-----მა სრული მოცულობით დაუთმო მოთხოვნის უფლება, კერძოდ, კ.მა-----სა და ი.მი-----ოს შორის 2017 წლის 25 ოქტომბერს დადებული მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნის უფლებები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მის მიერ ნასყიდობის საფასური გადახდილია სრულად. კერძოდ, 2017 წლის 25 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მარნეულის ფილიალში ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერამდე მან 75 000 ლარი ნაღდი ანგარიშსწორებით გადასცა კა-----რ მა-----ს, რის შესახებაც ცალსახად იქნა კიდევ მითითებული ხელშეკრულების მე-3 პუნქტში, სადაც დაფიქსირდა, რომ „გამყიდველი და მყიდველი სრულად იგებენ ხელშეკრულების აზრსა და საგანს და გარიგების დასრულებისას ფინანსური, მატერიალური, ეკონომიკური და მორალური ხასიათის არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ“.

ამასთან, მოპასუხის მტკიცებით, თუკი ხელშეკრულების სადავო ტექსტში ნაცვლად ხელშეკრულების დასრულებისას მიეთითებოდა ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ, აღნიშნული ჩანაწერი მაინც ანალოგიურ დასკვნის გაკეთების საშუალებას იძლევა, რამეთუ, ხელშეკრულების ორივე ტექსტი, მასზე ხელმოწერის შემდეგ რაიმე სახის პრეტენზიის შენარჩუნებას გამორიცხავდა, სწორედ ამიტომ განხორციელდა კიდევ სადავო მიწის ნაკვეთზე ილ—ა მი—ოს მესაკუთრედ აღრიცხვა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 25 ოქტომბერს მხარეებს შორის გაფორმდა ბოლნისის რაიონის სოფელ ფა—ი მდებარე მიწის ნაკვეთის, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 80.01.63.1-- დაზუსტებული ფართობით 40900 კვ.მ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მოპასუხემ იყიდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი.

3.1.2. გამყიდველი და მყიდველი შეთანხმდნენ, რომ ღირებულება მიწის ნაკვეთისა შეადგენს 75 000 ლარს.

3.1.3. გამყიდველი და მყიდველი სრულად იგებენ ხელშეკრულების აზრს და საგანს და გარიგების დამთავრებისას (დასრულების შემდეგ) ფინანსური, მატერიალური, ეკონომიკური და მორალური ხასიათის არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.4. ხელშეკრულების გაფორმებისას, გამყიდველს წარმოადგენდა კა—რ მა—ი და მყიდველს - ილ—ა მი—ო.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.5. ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შეძენილი უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი რეესტრიდან;

3.1.6. კა—რ მა—ის 2018 წლის 10 ოქტომბრით დათარიღებული წერილიდან ირკვევა, ირკვევა, რომ მან ილ—ა მი—ოს სახელზე შეადგინა წერილი, სადაც იგი აღნიშნავს, რომ ვინაიდან 2017 წლის 25 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის ყიდვა-

გაყიდვის ხელშეკრულების შესაბამისად, მის მიერ არ იქნა შესრულებული ვალდებულება მისი ნაკვეთის საფასურის გადახდის შესახებ და ერთწლიანი უშედეგო თხოვნების მიუხედავად მან არ შეასრულა აღნიშნული ვალდებულება, აცნობა, რომ იგი გადიოდა ხელშეკრულებიდან არაუგვიანეს 2018 წლის 15 ოქტომბრისა და ითხოვდა მიწის ნაკვეთის ნატურით დაბრუნებას. საფოსტო უკუგზავნილის თანახმად აღნიშნული წერილი ადრესატს ჩაბარდა 2018 წლის 23 ოქტომბერს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კა-----რ მა-----ის 2018 წლის 10 ოქტომბრის წერილი, საფოსტო უკუგზავნილი

3.1.7. სხვა უდავო ფაქტები, რასაც მნიშვნელობა ექნებოდა საქმის გადაწყვეტისათვის არ არსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას და დადგენილად მიიჩნევს ფაქტს იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გადაიხადა სადავო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა 75 000 ლარის ოდენობით, შესაბამისად მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება დასრულდა შესრულებით. ამდენად, კა-----რ მა-----ის დასრულებული ხელშეკრულებიდან გასვლა არ არის თავსებადი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნებთან.

ამგვარი დასკვნის საფუძველს სასამართლოს აძლევს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მხარის ახსნა-განმარტება. კერძოდ, წარმოდგენილია სადავო ხელშეკრულების ორგვარი ტექსტი, რომელთაგან მხარეთა შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის მიხედვით „გამყიდველი და მყიდველი სრულად იგებენ ხელშეკრულების აზრსა და საგანს და გარიგების დამთავრებისას ფინანსური, მატერიალური, ეკონომიკური და მორალური ხასიათის არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ“, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ალტერნატიული ხელშეკრულების ტექსტი „გამყიდველი და მყიდველი სრულად იგებენ ხელშეკრულების აზრსა და საგანს და გარიგების დასრულების შემდეგ ფინანსური, მატერიალური, ეკონომიკური და მორალური ხასიათის არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ“, არ იძლევა სხვა სახის დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

სამოქალაქო სამართალში ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებთან დაკავშირებით მოქმედებს მტკიცების ტვირთის განაწილების ისეთი წესი, რომლის მიხედვითაც გამყიდველმა უნდა ამტკიცოს მყიდველისთვის ქონების და დოკუმენტების გადაცემის ფაქტი, ხოლო მყიდველს ეკისრება გამყიდველისთვის შეთანხმებული ფასის გადახდის მტკიცების ტვირთი. თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ შესაფასებელია, ამგვარი შინაარსის წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობებში სახეზე ხომ არ არის პრეზუმირებული ფაქტი მოპასუხის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულების

თაობაზე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ სიტყვები „გარიგების დასრულების შემდეგ“, გულისხმობს ნასყიდობის საფასურის გადახდის შემთხვევაში პრეტენზიის არ ქონას. მოწმის სახით დაკითხული ტატ-----ოს ჩვენების მიხედვით, მხარეებმა წარადგინეს ხელშეკრულების რუსულენოვანი ტექსტი და სთხოვეს მისი თარგმნა, თუმცა მისთვის უცნობია თანხის გადახდა ან მიწის ნაკვეთის გადაფორმება როდის განხორციელდა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზოგადად სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი რომ ხელშეკრულების შესრულებით მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა სრულდება, შესაბამისად, ის ფაქტი, რომ გარიგების დასრულების შემდეგ მხარეთა შორის აღარ იარსებებდა რაიმე სახის პრეტენზია ეს ცალსახაა, ამდენად, თუკი, კა-----რ მა-----ს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე არ ჰქონდა ნასყიდობის საფასური მიღებული, შესაძლებელი იყო ხელშეკრულებაში აღნიშნულის შესაბამისი პუნქტის მითითება, რაც გამორიცხავდა ხელშეკრულების შესრულებულად მიჩნევას და მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულებას. ამდენად ამ შინაარსის (ორივე შემთხვევაში) ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის პირობებში სასამართლოს პრეზუმირებულ ფაქტად მიაჩნია, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება
- მოწმის ჩვენება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი გარემოებები არ შეესაბამებოდა მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, GarciaRuiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

6.2. ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება (316.1 მუხლი).

6.3. ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ის ნაწარმოებია ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან (317.1 მუხლი).

6.4. ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ (327-ე მუხლი). ამდენად, იმისათვის რომ დადგინდეს მხარეთა შორის ხელშეკრულების არსებობა, უნდა დასტურდებოდეს მხარეთა შორის კონსენსუსი ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, მათ უფლებამოვალეობებზე.

6.5. დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის არსებობდა ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის სამართლებრივ რეგულირებასაც ეძღვნება სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი. ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

6.6. ნორმის ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ორმხრივი, კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულება. იგი ორმხრივად მავალდებულებელი გარიგებაა, რაც გამოიხატება, გამყიდველის ვალდებულებაში - გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო, მყიდველი ვალდებულია - გადაიხადოს ნასყიდობის შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება.

6.7. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო არ არის გამყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულება. გამყიდველი სადავოდ ხდის მყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობას, რაც მისი მტკიცებით გამოიხატა შეთანხმებული ნასყიდობის ფასის არგადახდაში რის გამოც უარს ამბობს 2017 წლის 25 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე და სამოქალაქო კოდექსის 405-ე და 325-ე მუხლებზე მითითებით ითხოვს გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებას. სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა. საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-3

პუნქტიდან კი სასამართლო ასკვნის, რომ გამყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის მყიდველზე გადაცემის წინ მყიდველმა შეასრულა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასის გადახდის შესახებ. ცალსახაა, რომ ხელშეკრულება არ შეიცავს რაიმე დათქმას ვალდებულების შესრულების დროის/პერიოდის შესახებ, თუმცა, მხარეთა განმარტებით ხელშეკრულება დადებული იქნა საჯარო რეესტრში და დარეგისტრირდა კიდევ, რამაც მოპასუხისთვის ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოშვა. საგულისხმოა ისიც, რომ მოსარჩელეს შეეძლო ხელშეკრულების დამოწმებისთანავე განეცხადებინა უარი ნასყიდობის საგნის გადაცემაზე, სანამ ილ—ა მი—ო მას თანხას არ გადაუხდიდა.

6.8. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების მიზნებისათვის ასევე უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომელიც ბლანკეტური შინაარსისაა და შეიცავს დათქმას ამავე კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობებზე და აწესებს ქცევის იმგვარ წესს, რომლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). მაგრამ, ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც იწვევს სამართლებრივი ურთიერთობის ანუღირებას, არ შეიძლება, განხორციელდეს შესაბამისი მუხლით გათვალისწინებული იურიდიული შემადგენლობის არ არსებობის პირობებში. ამიტომ, დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკითხის შეფასებას, ჰქონდა თუ არა მყიდველის მხრიდან ვალდებულების დარღვევას ადგილი და არსებობს თუ არა გამყიდველის მიერ ქონების უკან დაბრუნების (რესტიტუციის) მოთხოვნის უფლების საფუძველი.

6.9. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 75 000 ლარით. ხელშეკრულება არ შეიცავს დათქმას ნასყიდობის ფასის მომავალში, კონკრეტულ დროის პერიოდში მითითებით გადახდის თაობაზე.

6.10. ზოგადად ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან მხარეთა ვალდებულების შესრულების დროზე. შესაბამისად გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს ნივთი და მასზე საკუთრების უფლება ხელშეკრულებით დათქმულ დროს. ასეთის არარსებობის შემთხვევაში მყიდველს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 365-ე მუხლის თანახმად, ნებისმიერ დროს შეუძლია მოითხოვოს გამყიდველისაგან ვალდებულების შესრულება. გამყიდველი კი ვალდებულია, მოთხოვნისთანავე გონივრულ ვადაში შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება. გამყიდველი უფლებამოსილია, უარი თქვას ნივთისა და მასზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის შესაბამისად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს ეკისრება წინმსწრები საპასუხო ვალდებულება, რომელიც მას ჯერ არ შეუსრულებია. ვალდებულების შესრულებისაგან თავის შეკავების უფლება გამოირიცხება, თუ გამყიდველმა ხელშეკრულებით იკისრა თავისი ვალდებულების წინასწარი შესრულება. შესაბამისად კა-----რ მა-----ს რომელსაც ეკისრებოდა ორმხრივ ვალდებულება, ერთის მხრივ თანხის მიღების ხოლო მეორეს მხრივ საკუთრების უფლების გადაცემისა შეეძლო უარი ეთქვა საკუთრების უფლების გადაცემაზე, თუკი ილ—ა

მიშჩენო არ შეასრულებდა წინმსწრებ ვალდებულებას თანხის გადაცემის შესახებ, თუმცა ასეთ დათქმას ხელშეკრულება არ შეიცავდა. ამასთან იმ ფაქტობრივი გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ თითქმის ერთი წლის განმავლობაში მისი მხრიდან თანხის გადახდის შესახებ მოთხოვნა არ გაჟღერებულა, სასამართლოს კიდევ უფრო უმყარებს რწმენას სადავო ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით და უძრავი ნივთის მოპასუხის სახელზე აღრიცხვით ხელშეკრულების შესრულებით დასრულების თაობაზე.

6.11. ამასთან, რომც ყოფილიყო გაზიარებული მოსარჩელის პოზიცია მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან დაკავშირებით, სახელზე არ იქნებოდა სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები, რის გამოც მოსარჩელეს ჰქონდა უფლება უარი ეთქვა ხელშეკრულებაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. შესაბამისი ნების გამოვლენა კი ხდება ნამდვილი იმ მომენტიდან, როდესაც იგი ხელშეკრულების მეორე მხარეს მიუვა, მოცემულ შემთხვევაში სარჩელს თან ერთვის კა-----რ მა-----ის წერილი ილ-ა მი-----ოსადმი, სადაც იგი აღნიშნავს, რომ ვინაიდან 2017 წლის 25 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების შესაბამისად, მის მიერ არ იქნა შესრულებული ვალდებულება მისი ნაკვეთის საფასურის გადახდის შესახებ და ერთწლიანი უშედეგო თხოვნების მიუხედავად მან არ შეასრულა აღნიშნული ვალდებულება, მან აცნობა, რომ იგი გადიოდა ხელშეკრულებიდან არაუგვიანეს 2018 წლის 15 ოქტომბრისა და ითხოვდა მიწის ნაკვეთის ნატურით დაბრუნებას. აღნიშნული წერილი საფოსტო უკუგზავნილის თანახმად ადრესატს ჩაბარდა 23 ოქტომბერს. მართალია, მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი შესაგებლით ეს გარემოება უარყო მოპასუხემ, და განმარტა, რომ მან 2018 წლის 23 ოქტომბერს მართლაც მიიღო კონვერტი კა-----რ მა-----ისგან, თუმცა მასში ნაცვლად ზემორე წერილისა, მოთავსებული იყო ცარიელი ფურცელი, შესაბამისად, მან აღნიშნული მიიჩნია, რა საეჭვო გარემოებად, მოცემული ფაქტის შესახებ აცნობა სამართალდამცავ ორგანოებს.

6.12. ამ კუთხით საყურადღებოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება ერთ-ერთ სამოქალაქო საქმეზე, სადაც ვალდებულების შეუსრულებლობასთან ერთად, ასევე საკასაციო სასამართლოს მიერ შეფასებულ იქნა ხელშეკრულებიდან გასვლის საკითხი. „ ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. 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

ფორმალურში – 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 წარმოდგენილი 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” (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-1003-924-2017, 2017 წლის 1 დეკემბერი).

6.13. შესაბამისად, მოცემულ მსჯელობათა ანალიზის მიხედვით, ცალსახაა, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად არ აფუძნებს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, **ვადამოსული** და უპრეტენზიო. თუ ვალდებულებები კერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ვერ გავა ხელშეკრულებიდან, რადგან მას არ ექნება ამის საფუძველი. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მხარეს შეუძლია შესრულების ვადის დადგომამდე განაცხადოს უარი ხელშეკრულებაზე. მოცემულ შემთხვევაში 2017 წლის 25 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება რაიმე ვადა ორმხრივმავალდებული ხელშეკრულების შესრულებისთვის დათქმული არ არის.

6.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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 ხელშეკრულების 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. 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. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხორციელდება მეორე მხარისათვის შეტყობინების გზით. ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ შეტყობინება ძალაშია მას შემდეგ, რაც განსაზღვრული წინაპირობები იქნება დაკმაყოფილებული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი დეტალურად აწესრიგებს ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის უფლების წარმოშობის წინაპირობებსა და გამონაკლისებს, ისევე, როგორც აღნიშნული უფლების წარმოშობის დამაბრკოლებელ გარემოებებს. განსახილველ საქმეში, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი სასამართლო ჩათვლის, რომ კა--- --რ მა-----ის 2017 წლის 10 ოქტომბრით დათარიღებული წერილი მიუვიდა ადრესატს, ამ წერილში აღნიშნულია, რომ იგი ილ---ა მი-----ოს აძლევს ვადას 15 ოქტომბრამდე, რომ დაუბრუნოს მისი ნაკვეთი ნატურით, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში სარჩელს აღძრავს სასამართლოში. ამასთან, აღნიშნული საფოსტო გზავნილის მიღების თარიღად საფოსტო უკუგზავნილში მითითებულია 2017 წლის 23 ოქტომბერი, ანუ კა-----რ მა-----ის მიერ ვალდებულების შესრულების მიზნით განსაზღვრული პერიოდი უკვე ამოწურულია.

6.15. შესაბამისად, სასამართლოს შეხედულებით, ხელშეკრულებიდან გასვლის, ხელშეკრულებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ კანონისმიერ წინაპირობას წარმოადგენდა სსკ-ის 352-ე და 405-ე მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულება მეორე მხარისათვის დამატებით განსაზღვრული ვადის მიცემის თაობაზე, რათა მეორე მხარეს ხელშეკრულებიდან გასვლამდე დამატებით მისცემოდა ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობა, ამასთან, კონტრაჰენტი ინფორმირებული უნდა ყოფილიყო დამატებით ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგებთან დაკავშირებითაც. შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გასვლის, ხელშეკრულებაზე უარის თქმის მართლზომიერებაზე მსჯელობისას, სასამართლომ შეამოწმა, დაცული იყო თუ არა სსკ-ის 405-ე მუხლის დანაწესი, მოვალისათვის ვადის დამატებით განსაზღვრასა თუ გაფრთხილებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული კი მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე მოვალეს დამატებითი ვადა არ ჰქონია განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად. ამდენად, რომც ჩათვლილყო რომ მოპასუხის მხრიდან ადგილი ჰქონდა ფულადი ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულებას, მოსარჩელეს მაინც არ ჰქონდა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება.

6.16. შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება, რომ არსებობდა ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი წინაპირობები, დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული.

6.17. საქმეზე დადგენილი გარემოებები გამორიცხავს მოსარჩელისათვის ბოლნისის რაიონის სოფელ ფა-----ი მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 80.01.63.1-- დაზუსტებული ფართობით 40900 კვ.მ. დაბრუნებას, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

7.2. მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი, რის გამოც არ არსებობს საბიუჯეტო ანგარიშსწორების საკითხი (საქართველოს სსკ-ის 55-ე მუხლი). ამასთან, მხარეთა ანგარიშსწორების ფარგლებში, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, გამორიცხავს მოპასუხის პასუხისმგებლობას მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების ნაწილში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 19.11.2018წ. განჩინებით მოპასუხე ილ---ა მი-----ოს აეკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: რაიონი ბოლნისი, სოფელი ფა-----ი, საკადასტრო კოდით 80.0163.1--, დაზუსტებული ფართობი 40900 კვ.მ., გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

8.2. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ კმაყოფილდება, საქართველოს სსკ-ის 199¹-ე მუხლის თანახმად, უნდა გაუქმდეს საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რადგან, ნორმით რეგულირებულია შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით განსაზღვრული შედეგის შესაბამისად - გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბედი და დადგენილია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-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. შპს „ან-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე ილ---ა მი-----ოს აეკრძალა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: რაიონი ბოლნისი, სოფელი ფა-----ი, საკადასტრო კოდით 80.0163.1--, დაზუსტებული ფართობი 40900 კვ.მ., გასხვისება და იპოთეკით 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 ბოლნისის რაიონული 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

წინო თარაშვილი