



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

16 მაისი 2019 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე - ს-----ე
წარმომადგენელი - ზ-----ი

მოპასუხე - ა-----ი
წარმომადგენელი - ს-----ე

დავის საგანი - ბეს თანხის ორმაგად დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ა-----ს მოსარჩელის ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 20000 აშშ დოლარის გადახდა.

სარჩელს საფუძვლად უდევს შედეგი ფაქტობრივი გარემოებები: უძრავი ქონების შეძენის მიზნით 2018 წლის 3 სექტემბერს ა-----სა და ს-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე (ბეს) ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხემ ბეს სახით მიიღო 10000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 2018 წლის 16 ნოემბერს, უძრავი ქონების ნასყიდობის საბოლოო ხელშეკრულების გაფორმებისას.

მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულების პირობა და 2018 წლის 9 ნოემბერს განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა ა-----ვასთან. შემძენი დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ბეს ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო ა-----ს უნდა დაეკისროს ბეს თანხის ორმაგად დაბრუნება.

2. მოპასუხის პოზიცია.

მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ ვინაიდან არსებობდა უძრავი ქონების დაუყოვნებლივ გასხვისების აუცილებლობა, ბეს ხელშეკრულების გაფორმებისას მხარეები ზეპირად შეთანხმდნენ, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასურს ს-----ე სრულად გადაიხდიდა ხელშეკრულების დადებიდან 1 კვირის ვადაში, არაუგვიანეს 2018 წლის 10 სექტემბრისა. გარდა ამისა, ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, მოსარჩელეს ნასყიდობის საფასური უნდა გადაეხადა 20 დღის ვადაში.

მოსარჩელის მხრიდან თანხის გადახდის ვალდებულების დარღვევის გათვალისწინებით, ა-----ს ჰქონდა უფლება განეკარგა კუთვნილი ქონება. ამდენად, მას ბეს ხელშეკრულება არ დაურღვევია.

გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოებაც, რომ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა და ის წარმოადგენდა ფორმალურ ფაქტს გარიგებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისში, ფ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (მიწის საკადასტრო კოდი NO-----) მესაკუთრეს წარმოადგენდა ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.1.3. უძრავი ქონების გასხვისების მიზნით ა-----სა და ს-----ეს შორის 2018 წლის 3 სექტემბერს გაფორმდა ხელშეკრულება (უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება - ბეს ხელშეკრულება). ხელშეკრულებით ა-----მა დაადასტურა ს-----ისაგან ბეს სახით 10000 აშშ დოლარის მიღების ფაქტი. დარჩენილი თანხა 215000 აშშ დოლარი მყიდველს, ს-----ეს, უნდა გადაეხადა 2018 წლის 16 ნოემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობის საბოლოო ხელშეკრულების გაფორმებისას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ნასყიდობის საბოლოო ხელშეკრულება მხარეებს შორის დაიდებოდა 20 დღეზე, არაუგვიანეს 2018 წლის 16 ნოემბრისა.

ხელშეკრულების დადებისას ა-----ს, მის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, წარმოადგენდა ნ-----ე. ხელშეკრულება არ არის შედგენილი სანოტარო წესით, ნოტარიუსთან განხორციელდა მხოლოდ ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.09.2018 წლის ხელშეკრულება.

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4 ა-----მა დაადასტურა მოსარჩელისგან 10000 აშშ დოლარის მიღების ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. ა-----სა და ს-----ეს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულია.

2018 წლის 9 ნოემბერს ა-----სა და ა-----ვას შორის გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და ა-----ვა დარეგისტრირდა თბილისში, ფ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (მიწის საკადასტრო კოდი NO-----) მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე ვერ ადასტურებს, რომ ა-----ის წარმომადგენელს ნ-----ეს მარწმუნებლის სახელით მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების უფლება ჰქონდა და 2018 წლის 3 სექტემბრის ხელშეკრულების დადების დროს ბეს ხელშეკრულების დადების უფლებამოსილება არა გააჩნდა.

სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, გარემოებათა მტკიცების ვალდებულება აკისრიათ მხარეებს, რომლებიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებენ აღნიშნულ გარემოებებს. შესაბამისად, კონკრეტულ გარემოებებზე და მტკიცებულებებზე მითითება მათივე მოვალეობაა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობს. მოსარჩელეს ევალება სარჩელში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისგან თავდაცვის მიზნით უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის

მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

2018 წლის 3 სექტემბრის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნ-----ე, როგორც ა-----ის წარმომადგენელი, ხელშეკრულების დროს მოქმედებს 2018 წლის 26 ოქტომბერს, ონლაინ რეჟიმში გაფორმებული მინდობილობის საფუძველზე. მოპასუხემ სადავოდ გახადა ბეს ხელშეკრულების დადების უფლების მინიჭება, თუმცა მტკიცებულება, თუ რას მოიცავდა მინდობილობა, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე კი ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება დაიდო მინდობილობით გაცემული უფლებამოსილების ფარგლებში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 03.09.2018 წლის ხელშეკრულება.

3.2.2. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ ბეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების გარდა მხარეთა შორის დამატებით არსებობდა შეთანხმება ნასყიდობის დარჩენილი საფასურის გადახდასთან დაკავშირებით.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, დაკონკრეტებულია, თუ რა მიიჩნევა არსებით პირობად - არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

კონკრეტულ შემთხვევაში არსებითად უნდა ჩაითვალოს ასევე შეთანხმება თანხის გადახდის ვადაზე. ბეს ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საბოლოო ხელშეკრულება დაიდებოდა 20 დღეში, არაუგვიანეს 2018 წლის 16 ნოემბრისა და ს-----ეს დარჩენილი თანხა 215000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა 2018 წლის 16 ნოემბერს. მოპასუხე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულების გარდა მხარეებს შორის არსებობდა ზეპირი შეთანხმება, რომ ნასყიდობის დარჩენილი საფასური ს-----ეს უნდა გადაეხადა ბეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 კვირის ვადაში, თუმცა მოსარჩელე გამორიცხავს მსგავსი პირობის არსებობას. შესაბამისად, სადავოობისას მხოლოდ მოპასუხის ახსნა-განმარტება არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას, რათა სასამართლომ მიიჩნიოს, რომ მხარეებს შორის იყო ერთკვირიანი გადახდის წესზე, როგორც არსებით პირობაზე შეთანხმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 03.09.2018 წლის ხელშეკრულება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე, 421-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

სამოქალაქო კოდექსის 423-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია ბეს მიმღების ბრალეული მოქმედებით, მან ბე უკან უნდა დააბრუნოს ორმაგად. ამასთან, ბეს მიმცემს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მხარეებს შორის 2018 წლის 3 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება დასათაურებულია როგორც წინარე, ასევე ბეს ხელშეკრულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ წინარე ხელშეკრულების ფუნქციური დანიშნულება მდგომარეობს იმაში, რომ მხარეები წინარე ხელშეკრულების დადებით ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას იღებენ და წინარე ხელშეკრულება მხარეთათვის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას წარმოშობს. ხოლო ბე წინარე ხელშეკრულება არ არის, ვინაიდან ბეს მიცემით ხელშეკრულების დადების ვალდებულება კი არ წარმოიშობა, არამედ ხელშეკრულების დადების ფაქტი დასტურდება.

„ბეს ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, რომელიც ხელშეკრულების დადების ფაქტს ადასტურებს, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ითვალისწინებს მომავალში ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას და არა გარიგების დადების ფაქტს. წინარე ხელშეკრულება ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგებაა, რომელიც განსაზღვრავს, თუ რა სახის არსებით პირობებზე თანხმდებიან მხარეები, რომელიც მომავალში დასადები ხელშეკრულების შინაარსს უკავშირდება. ბეს ხელშეკრულება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებათაგან ერთ-ერთი, ხელშეკრულების

დადების ფაქტს ადასტურებს და ავანსისგან (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფულადი შესრულების წინასწარ ან მთლიანად გადახდილი თანხა) სწორედ ამით განსხვავდება. ბე ხელშეკრულების ნაწილია და არა დამოუკიდებელი ხელშეკრულება და ეს განასხვავებს მას წინარე ხელშეკრულებისგან“ (იხ. **სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი - www.gccc.ge, 421-ე მუხლის კომენტარი- ველი 3-4**) .

აღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მოთხოვნას 10000 აშშ დოლარის ბედ მიჩნევასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ მისი გადახდა მოხდა ავანსის სახით - ნასყიდობის საბოლოოდ გადასახდელი თანხიდან წინასწარ გადახდილი ნაწილის სახით.

მოცემული მოთხოვნა გამომდინარეობს მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებიდან, სადაც სადავო არაა გარემოება, რომ ძირითადი ხელშეკრულება მხარეებს შორის არ დადებულა. ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვადაში მოპასუხე ნასყიდობის ხელშეკრულება მესამე პირთან გააფორმა. ვინაიდან მხარეებს შორის არ დადებულა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამასთან მოთხოვნილი თანხა სასამართლომ არ მიიჩნია ბეს თანხად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ნასყიდობის საფასურში წინასწარ გადახდილი 10000 აშშ დოლარი. ხოლო აღნიშნული თანხის ორმაგად დაბრუნებაზე უარი უნდა ეთქვას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შე აქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელსა და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 1687 (1637+50) ლარი. ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ (50%) დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ს-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ აღნიშნული თანხის ნახევრის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ მოსარჩელის შუამდგომლობა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ს-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე ა-----ს მოსარჩელის ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 10000 აშშ დოლარის გადახდა.
3. მოპასუხე ა-----ს მოსარჩელის ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 843,5 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის 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 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
ტუკვაძე

ელისო