



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელი--**

24 აპრილი 2019 წელი

თბ---ი

შესავალი ნაწილი
თბ---ის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ნატო ხელაშვილი

მოსარჩელე - ქე-----ნ კუ-----ი
წარმომადგენელი - და--თ ალ----ე

მოპასუხე - შპს „ლი-----ი სი--ი“
წარმომადგენლები - დი-----ი ლო-----ე, ჯუ---რ კა---ე

და--ს საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება

აღწერილობა--ი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. მოსარჩელე ქე-----ნ კუ-----ი მოი--ხოვს 20-----ის #3 ხელშეკრულებიდან გასვლას და შპს „ლი-----ი სი--ისთვის“ მის სასარგებლოდ 150 000 ევროს ლარში გადახდის დროს არსებული კურსი-- დაკისრებას.

1.2. შპს „ლი-----ი სი--ის“ ქე-----ნ კუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს სახი-- - 24 000 ევრო, ლარში გადახდის დროს არსებული კურსი--.

(დაზუსტებული პირველი სასარჩელო მოთხოვნა, სხდომის ოქმი, 5.03.2018წ, 12:08:54წთ, ტომი I)

სარჩელის მიხედვი--, 20-----ს მხარეებს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის საგანი იყო მოსარჩელისთვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი ბინის გადაცემა. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტის

მიხედვი-- მოპასუხეს ბინა უნდა გადაეცა არა უგვიანეს 2009 წლის დეკემბრისა. მოსარჩელის ვალდებულება გაწერილი იყო 2.1 პუნქტში, რომლის მიხედვი-- მას უნდა გადაეხადა 150 000 ევრო, რაც სრულად შესრულებულია. 4.1.3. პუნქტი ი-- ვალისწინებს მოპასუხის პასუხისმგებლობას ხელშეკრულების 1.3 პირობის შესრულებლობის შემთხვევაში, რომელიც გადახდილი უნდა იქნეს დამკვეთის სასარგებლოდ ბინის ღირებულების 0.1% ყოველ ვადაგადაცხილებულ დღეზე. ამასთან, მხარეებმა ხელშეკრულების 4.3.1. და 4.3.2. პუნქტები-- გაი--ვალისწინეს ზიანის ანაზღაურება, ვალდებულების შესრულებლობის გამო. მოსარჩელემ სრულად გადაიხადა ნასყიდობის საგნის საფასური, ხოლო მოპასუხეს ხელშეკრულები-- ნაკისრი ვალდებულება შესრულებული არ აქვს. მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობის ფაქტზე აღიძრა სისხლის სამართლის საქმე და მოსარჩელე ცნობილ იქნა დაზარალებულად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლი-- სარჩელი არ ცნო და მიუთი--ა, რომ კომპანიის საღაროში მოსარჩელის მიერ თანხის გადახდის ფაქტი არ ფიქსირდება. საყუ--დლებოა, რომ არც მოსარჩელეს წარმოუდგენია აღნიშნულის დამადასტ--რებელი მტკიცებულება.

ამასთან, მოპასუხე განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულია. მხარეთა შორის ხელშეკრულები-- განსაზღვრული იყო, რომ შემსრულებელი შემკვეთს ბინას გადასცემს არაუგვიანეს 2009 წლის დეკემბრისა. მოსარჩელე მიუთი--ებს, რომ მის მიმართ ვალდებულება დაირღვა და მოპასუხეს ბინა არ გადაუცია დათქმულ ვადაში 2009 წლის 31 დეკემბრამდე. შესაბამისად, მან 2010 წლის 1 იანვარს უკვე იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ მისი უფლება დაირღვა და მოთხოვნის ვადაც ამ დროს წარმოიშვა, თუმცა სარჩელი აღძრულია 2017 წლის ნოემბერში, რაც სასარჩელო მოთხოვნას ხანდაზმულად აქცევს.

მოპასუხემ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მეორე სასარჩელო მოთხოვნაც იმ გარემოებაზე მი--ი--ები--ი, რომ მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადასთან ერთად გასულია დამატები--ი მოთხოვნის ვადაც და მას უფლება აქვს უარი თქვას მოთხოვნის შესრულებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-----ს ქე-----ნ კუ-----ს და „ლი-----ი სი--ის“ შორის დაიდო ხელშეკრულება #3, რომლის მიხედვი-- „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ თა--ს თავზე იღებს ააშენოს და სათანადო წესი--ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ დამკვეთს გადასცეს შეკვეთილი ბინა

მდებარე: ქ. თბ-----ი, ჭა-----ის 5-----

3.1.2. ხელშეკრულების მიხედვი--, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენს 150 000 ევროს, რომელიც დამკვეთმა გადაიხადა სრულად. (2.1-2.2. პუნქტები)

3.1.3. ხელშეკრულების პირველი მუხლის პირობათა შეუსრულებლობისთვის ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, ვალდებულების დადგომის მომენტიდან 60 კალენდარული დღის განმავლობაში შემსრულებელი დამკვეთს უხდის პირგასამტეხლოს ბინის ღირებულების 0.1%. (4.1.3. პუნქტი)

4.1.3. პუნქტის პირობათა შეუსრულებლობის ან არასრული შესრულების შემთხვევაში შემსრულებელი დამკვეთს გადაუხდის ჯარიმას ბინის ღირებულების 10%-ს და არ ექნება პრეტენზია. (4.3.2. პუნქტი)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება #3 (ტომი I, ს.ფ 46-50)

3.1.4. 2009 წლის 1 ივნისის დადგენილები-- ქე-----ნ კუ-----ი შპს „ლი-----ი სი--ის“ ხელმძღვანელ პირთა მიმართ საქართველოს სსკ-ის 180-ე-182-ე მუხლების საფუძველზე აღძრული სისხლის სამართლის საქმეში ცნობილ იქნა დაზარალებულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დადგენილება დაზარალებულად ცნობის შესახებ (ტომი I, ს.ფ 5-)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლო ვე გაიზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკი--ხთან დაკავშირები-- და მიაჩნია, რომ სარჩელი არაა ხანდაზმული შემდეგი მსჯელობიდან გამომდინარე:

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოპასუხის შესაგებელი, ახსნა-განმარტება

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეები ვალდებულნი არიან შეუდგნენ ხელშეკრულები--

ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არშეუძლიათ ცალმხრივად თქვა ნ უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. მაგრამ კანონი-- გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს გა-- დეს ხელშეკრულებიდან და უარი

თქვას ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. ხელშეკრულების ერთერთი მონაწილის შესაძლებლობას კანონი-- გათვალისწინებულ შემთხვევებში

უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება. იგი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდანაა გადმოღებული და ბევრად ეხმაურება ევროგაერთიანების სამართალს. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება აღმჭურაველი უფლებაა და განსხვავები-- მოთხოვნის უფლებისაგან, მასზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობა. სამოქალაქო კოდექსი და სხვა კერძო სამართლებრივი კანონმდებლობა შეიცავს აგრეთვე ისეთ ნორმებს, რომლებიც გამოიყენება მოთხოვნის საფუძვლი-- გათვალისწინებული წინაპირობების შემოწმებისას და ამდენად, ასრულებს დამხმარე ფუნქციას. დამხმარე ხასიათის ნორმებს განეკუთვნება ასევე უშუალოდ სამართლებრივი შედეგის დამფუძნებელი უფლების მომწესრიგებელი ნორმები, ისინი პირს სამართლებრივი შედეგის მოდიფიცირების უფლებას ანიჭებს ხელშეკრულების მეორე მხარის თანხმობის არსებობის მიუხედავად. დამფუძნებელია უშუალო სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი უფლება, რომელიც პირს ანიჭებს უფლებამოსილებას, ცალმხრივი ნების გამოვლენი-- წარმოშვას, შეცვალოს ან გააუქმოს სამართლებრივი შედეგი. დამფუძნებელი უფლების მარეგულირებელი ნორმების ძირი--ადი თა--სებურება ისაა, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ უფლება ხორციელდება ნამდვილი, მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენი-- . ასეთ დამფუძნებელ უფლებათა რიცხვს მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც სსკ-ის 352-ე მუხლის თანახმად, ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინები--. დამფუძნებელი უფლება განხორციელებულია ანუ შესაბამისი ნების გამოვლენა ნამდვილია იმ მომენტიდან, როდესაც იგი ხელშეკრულების მეორე მხარეს მიუვა, ამ უფლებათა განსხვავებული სტატ--სი, ცხადია, არ გამოირიცხავს მათ განხორციელებას სასამართლოსათვის მიმართვის გზი--.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულები-- გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა.

ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონი-- ან მხარეთა შეთანხმები-- ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიტომ კანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს, კერძოდ, იმას, თუ როდის შეუძლია ხელშეკრულების მხარეს მოი--ხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა(სსკ-ის 405-ე, 352-359-ე მუხლები). თუმცა, ეს არგამორიცხავს, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლის დამატები-- პირობებზე. თუ მხარეები ამ უფლებები-- 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 დამატები-- ი ვადის დაწესება დახელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ შეტყობინება.

დადგენილია, რომ უძრავ-- ქონების გადაცემის ვადად განისაზღვრა 2009 წლის დეკემბერ--, მხარეთა შორის დამატები--ი ვადის დაწესებას და ახალ პირობაზე შეთანხმებას ვალდებულების შესრულების თარიღთან დაკავშირები-- ადგილი არ ჰქონია.

აქედან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრები-- სასარჩელო მოთხოვნაზე, როგორც ხელშეკრულებიდან გასვლის აღმჭურველ უფლებაზე არ უნდა გავრცელდეს მოპასუხის მიერ მი--ი--ებული ხანდაზმულობის 6 წლიანი ვადა.

3.2.1. მოსარჩელის მიერ 20-----ის ხელშეკრულები-- ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (უძრავ-- ქონების ნასყიდობის ღირებულების გადახდის ფაქტი) საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები-- არ დასტ--რდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრები--ობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებები--ა და შესაძლებლობები--, დაასაბუთონ თავ--ანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვი--ონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებები-- უნდა იქნეს დადასტ--რებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვი--, თი--

ოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვი-- მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტები--, მოწმეთა ჩვენები--, ფაქტების კონსტატაციის მასალები--, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები--ა და ექსპერტთა დასკვნები--. დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზი-- დაადასტ--რონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მი--ი--ებული გარემოებების არსებობა.

მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნი--, ქმედი--ად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

საქმის მასალებში მოთავსებულია საგამოძიებო ორგანოში ქე-----ნ კუ-----ის და შპს „იბ-----ა სი--ის“ დირექტორის გი-----ი გო--ბ-----ძის დაკი--ხვის ოქმები.

გი-----ი გო--ბ-----ძე 2013 წლის მაისის დაკი--ხვის ოქმში განმარტავს შემდეგს:

2002 წლის 10 მაისს დარეგისტრირდა კომპანია შპს „რ-----ი“, რომლის საქმიანობის სფეროს წარმოადგენდა ქ. თბ-----ში სხვადასხვა ადგილებში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. კომპანიამ 2005 წლიდან საქმიანობა გააგრძელა შპს „იბ-----ა სი--ის“ სახელწოდებით--.

შპს „იბ-----ა სი--იმ“ საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა განახორციელა შედეგ მისამართებზე: წერეთლის გამზირი, მც-----, მც-----, სა-----ს მიმდებარე ტერიტორია. სამშენებლო საქმიანობის პროცესში კომპანიას დაუკავშირდა ჯუ--რ კა---ე და შესთავაზა მისი მეუღლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი კორპუსის აშენება, რასთან დაკავშირებთაც გააჩნა ცხრა სართულიანი საცხოვრებელი ბინის პროექტი სამშენებლო ნებართვის გარეშე. ვინაიდან ჯუ--რ კა---ის მიერ შეთავაზებული წინადადება მისაღები აღმოჩნდა კომპანიისთვის მიღებული იქნა გადაწყვეტილება კორპუსის აშენების თაობაზე.

ამავე ოქმში აღნიშნულია, რომ პროექტის განხორციელებისას წარმოიშვა იდეა დაფუძნებულიყო ახალი კომპანია სახელწოდებით-- „ლი-----ი სი--ი“, რომლის სახელზე დარეგისტრირდებოდა მშენებლობა თბ-----ში, ჭა-----ის #-----, ხოლო საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობას განახორციელებდა შპს „იბ-----ა სი--ი“. 2007 წლის 29 ნოემბერს დარეგისტრირდა კომპანია „ლი-----ი სი--ი“, რომლის დამფუძნებლებიც გახლდნენ გი-----ი გო--ბ-----ძე, ზუ--ბ და-----ა და ვა----- ზა-----ი.

2009 წლის 1 ივნისის მოწმის გამოკი-ხვის ოქმში ქე----ნ კუ-----მა აღნიშნა შემდეგი:

2004 წლის 16 იანვარს შპს „იბ----ა სი--ის“ (ყოფილი შპს „რ----ი“) დირექტორს გი----ი გო--ბ----ძეს და მის მეუღლეს ვლ-----რ მე--ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კომპანიის დირექტორი იღებდა ვალდებულებას არაუგვიანეს 2005 წლის ივნისისა ააშენებდა და ექსპლუატაციაში შესვლის შემდგომ გადასცემდა საცხოვრებელ ბინას მისამართზე ქ. თბ-----ი, მც------. ბინის ღირებულება შეადგენდა 30 000 აშშ დოლარს, რომელიც გადახდილი იქნა ვლ-----რ მე--ის მიერ, თუმცა მოპასუხეს თანხის გადახდის დამადასტ--რებელი მტკიცებულება მისთვის არ გადაუცია.

ამავე პერიოდში გი-----ი გო--ბ----ძე მშენებლობებს აწარმოებდა როგორც მც-----ს ქუჩა #----ი, ასევე სა-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე. გარდა ამისა, შპს „ლი-----ი სი--ის“ სახელი- ჭა-----ის #---- ახორციელებდა საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას, სადაც მშენებლობის დასრულება უფრო პერსპექტიული იყო ვიდრე მც-----ს ქუჩა #----ი. აღნიშნულის გამო, მათ გი-----ი გო--ბ----ძეს სთხოვეს გადაეყვანა სხვა საცხოვრებელ კორპუსებში. მან 300 კვ.მ-ს ნაცვლად შესთავაზა, რომ მც-----ს 3--ში გადასცემდა 170 კვ.მ ფართს, სტ---ს მიმდებარე ტერიტორიაზე 116 კვ.მ-ს და ჭა-----ის 5ა-ში 150 კვ.მ ფართს. შესაბამისად გაუქმდა 2004 წლის ხელშეკრულება და 2005 წელს დაიდო ახალი გარიგება, რომლი--აც 170 კვ.მ ბინა უნდა გადასცემოდა მც-----ს ქუჩა 3--ში, არაუგვიანეს 2006 წლისა. 1 კვ.მ-ს ფასი განისაზღვრა 180 აშშ დოლარი ეროვნულ ვალუტაში, საერთო ღირებულება შეადგენდა 30 600 აშშ დოლარს. ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ მყიდველმა თანხა გადაუხადა სრულად.

შემდგომში, 2007 წელს მოსარჩელის მეუღლეს და შპს „იბ----ა სი--ის“ შორის 2007 წელს გაფორმდა ხელშეკრულება #5-, რომლი--აც გი-----ი გო--ბ----ძემ აიღო ვალდებულება, რომ ბინას მდებარე სტ--ს მიმდებარე ტერიტორია, 116 კვ.მ გადასცემდა არაუგვიანეს 2009 წლისა, 1 კვ.მ-ს ღირებულება განისაზღვრა 300 აშშ დოლარის ოდენობი-, ჯამში ბინის ღირებულება შეადგენდა 34 800 აშშ დოლარს. ამავე ხელშეკრულებაშიც აღნიშნულია, რომ მყიდველმა თანხა გადაუხადა სრულად.

20-----ს მოსარჩელეს და შპს „ლი-----ი სი--ის“ დირექტორს ზუ---ბ და----ას შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლი--აც კომპანია იღებდა ვალდებულებას არაუგვიანეს 2009 წლისა ააშენებდა 150 კვ.მ ფართს მდებარე ქ. თბ-----ი, ჭა-----ის 5----- საართული ხუთი. ხელშეკრულების შესაბამისად, 1 კვ.მ ფართის ღირებულება განისაზღვრა - 1000 ევრო ეროვნულ ვალუტაში, საერთო ღირებულება შეადგენდა 150 000 ევროს ეროვნულ ვალუტაში. ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ქე----ნ კუ-----მა ბინის

ღირებულება გადაიხადა სრულად. რეალუ---დ აღნიშნული ხელშეკრულებების გაფორმება მოხდა გო--ბ---ძესთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე, რომლი--აც მოხდა მც-----ში შეკვეთილი ბინების „დახურდავება“ .

მოცემულ შემთხვევაში მოწმეთა დაკი--ხვის ოქმებიდან ცალსახად დგინდება, რომ ქე-----ნ კუ-----ი და შპს „იბ---ა სი--ი“ (წარმოდგენილი დირექტორის გი-----ი გო--ბ---ძის სახი--) და არა შპს „ლი-----ი სი--ი“ იმყოფებოდნენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, რომლის საფუძველზეც სამშენებლო კომპანიამ 2004-2007 წლებში აიღო ვალდებულება თანხის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელის და მისი ოჯახისთვის გადაეცა უძრა-- ქონებები.

დაკი--ხვის ოქმი-- ასევე ირკვევა, რომ მოსარჩელეს და მოპასუხედ წარმოდგენილ კომპანიას შორის 20-----ს გაფორმდა გარიგება უძრა-- ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირები--. წარმოდგენილი ხელშეკრულების შესწავლის და გაანალიზების შედეგად ირკვევა, რომ მხარეებმა მკაფიოდ განსაზღვრეს ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები, მათ შორისაა შეთანხმების მთავარი პირობა -შემსრულებლის მიერ კონკრეტ--ლი მახასიათებლების ბინის აშენება და მყიდველის საპასუხო შესრულება - უძრა-- ქონების ღირებულების გადახდის ვალდებულება. მოსარჩელემ თანხის გადახდის ძირი--ად მტკიცებულებად მიუთი--ა ხელშეკრულების 2.2 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ მას არ გააჩნია თანხის გადახდის დამადასტ--რებელი ქვი--არი, თუმცა სახელშეკრულებო ჩანაწერი აღნიშნულის დასტ--რია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტ--რდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებები--, არ შეიძლება დადასტ--რდეს სხვა სახის მტკიცებულებები--.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის სასამართლოსათვის არა--თარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თა--სი შინაგანი რწმენი--, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტ--რ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა მოსარჩელის მიერ ბინის ღირებულების გადახდის ფაქტი და მიუთი--ა, რომ მას მოპასუხის საზოგადოებაში თანხა არ შეუტანია და რომ ხელშეკრულებაში აღნიშნული ჩანაწერი ემსახურება ერთ მიზანს, შპს „იბ---ა სი--ის“ მიერ აღებული ვალდებულება, რომლის დამფუძნებელი იყო სწორედ ზუ---ბ და-----ა და ამავდროულად შპს „ლი-----ი სი--ის“ დირექტორი გადმოემისამართებინა სხვა საზოგადოებაზე შპს „ლი-----ი სი--იზე“, რომლის წინაშე მოსარჩელეს არანაირი ვალდებულება შეუსრულებია.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების კვლევის შედეგად დაადგინა, რომ მოსარჩელეს 20-----ის ხელშეკრულები-- ნაკისრი ვალდებულება შესრულებული არ აქვს. სახელშეკრულებო ჩანაწერი „**დამკვეთმა ბინის ღირებულება გადაიხადა სრულად**“ ვერ ადასტ--რებს ნასყიდობის საფასურის გადახდის ფაქტს და იგი ნასყიდობის საფასურის გადახდის უტყუარ მტკიცებულებად ვერ მიიჩნევა. სასამართლოს მიიჩნია, რომ მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მისი უარყოფის პირობებში საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად საკმარის მტკიცებულებად ვერ ჩაი--ვლება, რადგან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-5 მუხლები-- დამკვიდრებული მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრები--ობის პრინციპების გათვალისწინები--, მოწინააღმდეგე მხარეთა ურთიერთსაწინააღმდეგო ახსნა-განმარტებანი ერთმანეთს აქარწყლებს.

ამასთან, სარჩელში დასახელებული გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საგამოძიებო ორგანოში მოდავე მხარეთა დაკი--ხვის ოქმების შეფასების შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ 20-----ის ხელშეკრულება წარმოადგენს დამოუკიდებელ გარიგებას, რომელსაც შპს „იბ---ა სი--ის“ მიერ 2005-2007 წლებში ნაკისრ ვალდებულებებთან სამართლებრივი კავშირი არ გააჩნია.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, მასზედ, რომ რეალუ--დ აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმდა გი-----ი გო--ბ---ძესთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე. მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ გარიგებების დადების მომენტში ორივე სამშენებლო კომპანიას ერთიდაიგივე დამფუძნებლები ჰყავდა აღნიშნული არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს შპს „იბ---ა სი--ის“ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხისმგებელ სუბიექტად შპს „ლი-----ი სი--ი“ იქნეს მიჩნეული.

სასამართლო ასევე მიუთი--ებს 2014 წლის 8 ოქტომბრის დაზარალებულის დაკი--ხვის ოქმზე, სადაც ქე-----ნ კუ-----ი აღნიშნავს რომ მას არ გადასცემია ჭა-----ის 5ა-ში ბინა და არის დაზარალებული, თუმცა გი-----ი გო--ბ---ძის მიმართა არ გააჩნია პრეტენზია და თანახმაა შპს „იბ---ა სი--ის“ ხელმძღვანელებს მის ეპიზოდთან დაკავშირები-- შეეხოთ 2012 წლის ამნისტიის კანონი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 1 ივნისის მოწმის დაკი--ხვის ოქმი (ტომი II, ს.ფ 27-32)
- 2013 წლის მაისის მოწმის დაკი--ხვის ოქმი (ტომი I, ს.ფ 197-199)
- 2014 წლის 8 ოქტომბრის დაზარალებულის დაკი--ხვის ოქმი (ტომი II, ს.ფ 223-225)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნები, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ ქე-----ნ კუ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლები--აც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 405-ე, 417-ე, 477-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 128-ე, 129-ე, 130-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ქე-----ნ კუ-----ის ერთ ერთი სასარჩელო მოთხოვნაა 20-----ის #3 ხელშეკრულებიდან გასვლა და შპს „ლი-----ი სი--ისტვის“ მის სასარგებლოდ 150 000 ევროს დაკისრება ლარში გადახდის დროს არსებული კურსი--.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნა დააფუძნა 20-----ის უძრავ ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას და განმარტა, რომ ვინაიდან მოპასუხე არ ასრულებს გარიგები-- ნაკისრ ვალდებულებას ხელშეკრულებიდან გასვლის გზი-- ი--ხვს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულები-- გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა, რომ ნასყიდობა სინალაგმატ--რი, კონსესუალური გარიგებაა, სადაც, როგორც გამყიდველს, ისე მყიდველს გააჩნია კანონი-- გათვალისწინებული ვალდებულებები. ნორმის პირველი ნაწილი ადგენს გამყიდველის ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, რომლის შესრულების შემდგომ წარმოეშება გამყიდველს შემძენისაგან საპასუხო შესრულების (ფასის გადახდა) მოთხოვნის უფლება. ნასყიდობა, როგორც სახელშეკრულებო სამართლის ერთ-ერთი კერძო ინსტიტუტ--ტი, ვალდებულების შესრულების თვალსაზრისი--, წესრიგდება სახელშეკრულებო სამართლისათვის კანონი-- დადგენილ ყველა იმ ზოგად რეგულაციასთან ერთობლიობაში, რომლებიც ვალდებულების შესრულების სტანდარტს ადგენენ.

ამ მხრივ, მხედველობაშია მისაღები სამოქალაქო კოდექსის უზოგადესი პრინციპი, რომლის თანახმადაც ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას (სკ-ის 361.2 მუხლი).

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის უფლებას, გა--დეს ხელშეკრულებიდან ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლი--გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატ--რი--დაბრუნება). ამავ ე ნორმის მეორე ნაწილი კი ი--ვალისწინებს დაბრუნებას ფულადი სახი--აც. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში, ორივე მხარე თა--სუფლდება ხელშეკრულები-- ნაკისრი მოვალეობების შესრულებისაგან და ეკისრებათ ორმხრივი რესტიტ--ცია. ამ შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან დაუბრუნდნენ იმ მდგომარეობას, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების დადებამდე” (სუსგ ას-837-788-2015, 11.11.2015 წ.)

ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტ--ლი უფლებები--ა და მოვალეობები-- და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი. ხოლო ამ მოდიფიცირებული ურთიერთობის სამართლებრივ შედეგს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

განვი--არებული მსჯელობის შესაბამისად ხელშეკრულებიდან გასვლა თი--ოეულ მხარეს მიღებული დაბრუნების (უკუქცევის) ვალდებულებას წარმოუშობს. მოცემულ შემთხვევაში ფაქტობრივი გარემოებების და მტკიცებულებების კვლევის შედეგად მოსარჩელემ ვერ დაადასტუ-- 20-----ის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნასყიდობის საგნის ღირებულების მოპასუხე კომპანიაში გადახდის ფაქტი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთის სამართლიანად და ობიექტუ--დ განაწილების პრინციპის შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო წარმოდგენილი მოთხოვნის საფუძვლად მი--ი--ებული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტ--რება. შესაბამისად, არ არსებობს 20--- -----ის #3 ხელშეკრულებიდან გასვლის და შპს „ლი-----ი სი--ისთვის“ მოსარჩელის სასარგებლოდ 150 000 ევროს დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6.2. რაც შეეხება პირგასამტეხლოს დაკისრების საკი--ხს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილშიც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო მხარეთა შეთანხმები-- განსაზღვრული ფულადი თანხა,

რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

განსახილველი ნორმიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლოს ანაზღაურების წინაპირობად განიხილება ვალდებულების დარღვევა, რომელიც დაკავშირებულია ძირითად ვალდებულებასთან. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების ფაქტობრივ სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს, რადგან მოსარჩელეს ნასყიდობის საგნის ღირებულება არ გადაუხდია, რაც გამორიცხავს მოპასუხის ბრალეულობას და მის მიმართ პირგასამტეხლოს სახი-- 24 000 ევროს დაკისრების საფუძველს.

ზემოაღწერილი მსჯელობის შესაბამისად, ქე----ნ კუ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება--, სარჩეოზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. მოსარჩელის მიერ სარჩეოზე გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკი--ხები

8.1. 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 თა--სი გადაწყვეტილები-- (განჩინები--) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირები-- გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონი-- დადგენილი წესი--.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილები-- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბ----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის განჩინები-- გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-250, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლები-- და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქე----ნ კუ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბ----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის განჩინები-- გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლი--აც მოპასუხე შპს „ლი-----ი სი--ის“ აეკრძალა მოპასუხე შპს „ლი-----ი სი--ი“-ს (ს/კ 20-----) მის საკუთრებაში რიცხული შემდეგი უძრა-- ქონებების გასხვისება და იპოთეკი-- დატვირთვა: 1.1 უძრა-- ქონება, მდებარე ქ. თბ----ში, ჭა-----ის გა----- 96.10 კვ.მ ფართი--, საკადასტრო კოდი: 0----- 1.2 უძრა-- ქონება, მდებარე ქ. თბ----ში, ჭა--- --ის გა----- 119.80 კვ.მ ფართი--, საკადასტრო კოდი: 0-----; 1.3 უძრა-- ქონება, მდებარე ქ. თბ----ში, ჭა-----ის გა----- 103.20 კვ.მ ფართი--, საკადასტრო კოდი: 0-----; 1.4 უძრა-- ქონება, მდებარე ქ. თბ----ში, ჭა-----ის გა----- 103.20 კვ.მ ფართი--, საკადასტრო კოდი: 0-----; 1.5 უძრა-- ქონება, მდებარე ქ. თბ----ში, ჭა-----ის გა----- 128.90 კვ.მ ფართი--, საკადასტრო კოდი: 0-----5; 1.6 უძრა-- ქონება, მდებარე ქ. თბ----ში, ჭა-----ის გა----- 64.50 კვ.მ ფართი--, საკადასტრო კოდი: 0-----7.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბ----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტი-- გათვალისწინებული წესების დაცვი-- თბ----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობი--;
4. 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 თბ----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
ეცადაშვილი

თინათინ