



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

25

სექტემბერი,

2019

წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი ირაკლი გამსახურდია

მოსარჩელე - ა----- ს-----ი

წარმომადგენელი - მ----- რ-----ი

მოპასუხე - ი----- ნ-----ე

წარმომადგენელი - ნ----- ნ-----ე

მოპასუხე - თ-- ც-----ა

წარმომადგენელი - თ----- მ-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ი----- ნ-----ესა და თ-- ც-----ას შორის 2009 წლის 29 ივლისს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

1.2. ა----- ს-----ი ცნობილ იქნეს ქ----- მდებარე უძრავი ნივთის ს/კ 0----- მესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ----- მდებარე უძრავი ქონება მდებარე ა----- ს-----მა 1999 წლის 11 იანვარს მიჰყიდა ნ----- ჯ-----ეს.

2003 წლის 12 თებერვალს ნ----- ჯ-----ემ აღნიშნული ქონება გაასხვისა ნ--- დ---
-----ას სახელზე, მაგრამ ამ უკანასკნელმა უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის
ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში არ დაარეგისტრირა.

ა----- ს-----მა მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნ--- დ-----ა უძრავ ქონებას
ასხვისებდა და გადაწყვიტა ბინა უკან შეესყიდა, რაზეც დ-----აც დასთანხმდა.
მოსარჩელემ ნ--- დ-----ას გადაუხადა 1500 აშშ დოლარი. ნ--- დ-----ას ბინა
დარეგისტრირებული არ ჰქონდა საჯარო რეესტრში და ისე გარდაიცვალა, რომ
ბინა არ დაურეგისტრირებია, ხოლო მოსარჩელის მიერ გადახდილი
ნასყიდობის საფასური მას დარჩა.

ა----- ს-----ი ელოდებოდა ნ--- დ-----ას მემკვიდრეს, რომელთანაც
გააგრძელებდა მოლაპარაკებას, მაგრამ მოულოდნელად მისთვის ცნობილი
გახდა, რომ უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო თ-- ც-----აზე. აღნიშნული
უძრავი ქონების გასხვისება მოხდა ნ--- დ-----ას მიერ ი----- ნ-----ის
სახელზე გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, რომელიც ყალბია.
ხელშეკრულების დადების დროს მარწმუნებელი გარდაცვლილი იყო.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ი----- ნ-----ემ სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ 2003 წლის
ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნით ნ-
-- დ-----ამ 04/02/2005 წელს მიმართა საჯარო რეესტრს, თუმცა რეესტრში
არსებული ხარვეზების გამო ვერ განხორციელდა უძრავი ქონების
რეგისტრაცია.

მოსარჩელის მიერ თანხის გადახდასთან დაკავშირებითი მითითებული
გარემოებები არ შეესაბამება რეალობას, ტ----- ნ-----ს ჩვენებით ვერ
იქნება დადასტურებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დადების
ფაქტი.

ი----- ნ-----ისათვის ნ--- დ-----ას გარდაცვალების შესახებ ცნობილი გახდა
სარჩელის წარდგენის შემდგომ, მანამდე ჰქონდა ინფორმაცია რომ დ-----ა
იმყოფებოდა რუსეთში.

ნ--- დ-----ას ჰქონდა ი----- ნ-----ის ვალი, რაც დასტურდება ნ--- დ-----ას
მიერ შედგენილი ხელწერილით. აღნიშნული დავალიანების დაფარვის
მიზნით, ნ--- დ-----ას მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ი-----
ნ-----ემ გაასხვისა ნ--- დ-----ას კუთვნილი უძრავი ქონება.

2.2. მოპასუხე თ-- ც-----ამ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ
მისთვის ა----- ს-----ის წინა მესაკუთრეობის შესახებ ცნობილი გახდა
სარჩელის ჩაბარებისას. მის მიერ ბინის შეძენისას საკუთრების უფლება

ეკუთვნოდა ნ--- დ-----ას, ამასთან, არ არსებობდა მინდობილობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

თ-- ც-----ა ასევე აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულ იქნა 2009 წლის 29 ივლისს და თუ მოსარჩელეს აღნიშნულ ბინაზე გააჩნდა მოთხოვნის უფლება, მას შედავება უნდა განეხორციელებინა ხელშეკრულების დადებიდან კანონით დადგენილ ვადაში, რაც არ განხორციელებულა და მოთხოვნა ხანდაზმულია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ნ--- დ-----ას ეკუთვნოდა ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, ს/კ N0-----, რომელიც 2003 წლის 12 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ნ----- ჯ----- ისაგან.

ნ--- დ-----ას საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულია.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა- განმარტება;
- 11.01.1999 ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19);
- 12.02.2003 ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-18).

3.1.2. ნ--- დ-----ა 2007 წლის 12 ნოემბერს გარდაიცვალა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა- განმარტება;
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 20).

3.1.3. 2009 წლის 29 ივლისს ნ--- დ-----ას მიერ ი----- ნ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობით ამ უკანასკნელმა ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი მიჰყიდა თ-- ც-----ას.

ნ--- დ-----ას საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ი----- ნ-----ის 2009 წლის 6 მაისის განცხადების საფუძველზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მინდობილობა (ს.ფ. 20)
- 29.07.2009 ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 24-27).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 28-29);

- განცხადება (ს.ფ. 122).

3.1.4 თ-- ც-----ა ი----- ნ-----ის ნათესავია.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმე ე--- ს-----ის ჩვენება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ნ--- დ-----ასა და ა----- ს-----ს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება არ დადებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მტკიცების ტვირთზე მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი,

მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს.

მოსარჩელე ა----- ს-----ი მას და ნ--- დ-----ას შორის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტს ადასტურებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მან ნ--- დ-----ას წინასწარ გადაუხადა ბინის ღირებულების ნახევარი - 1500 აშშ დოლარი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ ფაქტის დადასტურების ტვირთი მოსარჩელეს ეკისრებოდა.

სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება ვერ შეძლო.

სადავო არაა ის გარემოება, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეებს შორის წერილობით არ დადებულია.

ხელშეკრულების დადებასა და თანხის გადაცემას მოსარჩელე ადასტურებს მოწმე ე--- ს-----ის ჩვენებით, რომელიც ა----- ს-----ის მეუღლეა.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ტ----- ნ-----ს წერილობითი ჩვენება, რომლის თანახმადაც ა----- ს-----ი ე--- ს-----თან ერთად მივიდა ნ--- დ-----ასთან ნ-----ს ქუჩაზე და შეთანხმდნენ, რომ 6000\$ ნინა დ-----ს მიჰყიდდა ბინას კომუნალური დავალიანებით. ნ--- დ-----ამ მოითხოვა წინასწარ 1500\$, რომ საბუთები მოეწესრიგებინა. ე--- და ა----- ს-----ებმა გაყიდეს თავისი 1 ოთახი (...) და ერთი კვირის შემდეგ ა----- ს-----მა 1500\$ წინასწარ გადასცა ნ--- დ-----ას. წერილობითი ჩვენების თანახმად, თანხის გადაცემას ესწრებოდნენ ტ----- ნ-----, ს----- კ----- და ნ----- ს-----ი (იხ. ს.ფ. 34-35).

სასამართლო პირველ რიგში განმარტავს, რომ ტ----- ნ-----ს ხელმოწერა არ არის სანოტარო წესით დადასტურებული, ამდენად, უცნობია ან ვისი შედგენილია ნაბეჭდი ტექსტი ან ვინ მოაწერა ხელი ჩვენებას.

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადასტურდებოდა, რომ ხელმოწერა ტ----- ნ-----ს ეკუთვნის, შეუძლებელია იმის გარკვევა, რამდენად შეესაბამება ნაბეჭდი ტექსტში გადმოცემული ინფორმაცია მის განმარტებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოწმის ჩვენება მტკიცებულებად განიხილება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის XVIII თავით დადგენილი წესითაა დაკითხული სასამართლო სხდომაზე.

გარდა ამისა, სასამართლო განმარტავს, რომ ნასყიდობის ფასის გადახდა არ

შეიძლება დადასტურდეს მხოლოდ მოწმის ჩვენებით, სხვა მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში. ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა დადასტურდეს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე-430-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამზადებელ სხდომაზე სასამართლომ შესთავაზა მოსარჩელის წარმომადგენელს დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენა, მაგრამ მან განმარტა, რომ სხვა მტკიცებულება არ გააჩნდა.

სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ თუნდაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულად იქნეს მიჩნეული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ზეპირად დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, უძრავ ქონებაზე დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმასავალდებულო გარიგებაა და იგი ბათილი იქნებოდა სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის შესაბამისად.

3.2.2 ი----- ნ-----ე არ იყო უფლებამოსილი 2009 წლის 29 ივლისს ნ--- დ-----ას სახელით დაედო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო ნ--- დ-----ას მიერ 16.08.2007 წელს ი----- ნ-----ის სახელზე გაცემული N 8----- მინდობილობით (ს.ფ. 21-22).

მინდობილობის თანახმად, ნ--- დ-----ამ ი----- ნ-----ეს მიაწავა მისი სახელით უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების უფლებამოსილება. მინდობილობა დამოწმებულია ტულას ოლქის ლენინის სანოტარო ოლქის ნოტარიუს ა-----კის მიერ. დოკუმენტის რეესტრში რეგისტრაციის ნომერია 5--.

ტულას ოლქის ლენინის სანოტარო ოლქის ნოტარიუს ა-----კის 01.10.2013 წლის წერილის თანახმად, მას არ დაუმოწმებია 16.08.2007 წელს ნ--- დ-----ას სახელით მინდობილობა რეესტრის ნომრით 5-- (ს.ფ. 30).

ამრიგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვერ დასტურდება საქმეში არსებული მინდობილობის ნამდვილობა და ნ--- დ-----ას მიერ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე ნების გამოვლენის ფაქტი.

დადგენილია, რომ ნ--- დ-----ა 12.11.2007 წელს გარდაიცვალა.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე ი----- ნ-----ის მტკიცებას, რომ მან ნ--- დ-----ას გარდაცვალების შესახებ არაფერი იცოდა.

საქმეზე დაკითხული ორივე მოწმის - ე--- ს-----ისა და ბ----- დ-----ის

ჩვენებებით დასტურდება, რომ ი----- ნ-----ემ მარწმუნებლის გარდაცვალების შესახებ ხელშეკრულების დადებამდე შეიტყო.

ი----- ნ-----ე განმარტავს, რომ ნ--- დ-----ას მისი ვალი ჰქონდა. ამ ვალის დაფარვის მიზნით, ნ--- დ-----ას მითითებით, მისივე მინდობილობით, ი----- - ნ-----ემ გაყიდა ბინა. მოპასუხე მიუთითებს 20.03.2006 წლის ხელშეკრულებაზე, რომლის მიხედვითაც ნ--- დ-----ამ ი----- ნ-----ისაგან მიიღო 7200 ლარი და გადასცა ბინასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტი, ხოლო ი----- ნ-----ემ გადასცა 7200 ლარი და ნ--- დ-----ასგან სანაცვლოდ მიიღო ბინა (ს.ფ. 101-102).

ხელშეკრულება მარტივი წერილობითი ფორმითაა შედგენილი და არც მხარეთა ხელმოწერებია დადასტურებული.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს ხელშეკრულება, თავისი არსით, ბინის ნასყიდობის ფორმადაუცველი ხელშეკრულებაა და არა სესხი. მასში არ არის ასახული სესხისათვის დამახასიათებელი პირობა - შეთანხმება სესხად მიღებული თანხის დაბრუნების თაობაზე. ხელშეკრულებაში ნათლადაა მითითებული, რომ თანხის სანაცვლოდ ნ--- დ-----ა ი----- ნ-----ეს გადასცემს ბინას. სწორედ ამ მიზეზით, სასამართლო ასევე მიიჩნევს, რომ ეს არ არის დავალების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ--- დ-----ა ი----- ნ-----ეს ავალებს, ვალდებულების შესასრულებლად, მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის გაყიდვას. მსგავსი პირობა ხელშეკრულებაში ასახული არ არის.

თუნდაც დადგენილად ყოფილიყო მიჩნეული, რომ ნ--- დ-----ას მიმართ ი----- ნ-----ეს სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება გააჩნდა, ეს არ ცვლის მის მიერ თ-- ც-----ასთან ხელშეკრულების დადების გარემოებებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 144-ე, 183-ე, 323-ე, 311¹-ე, 327-ე, 101-ე, 107-, 104-ე, 109-ე, 59-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა ბათილად იქნეს ცნობილი ი----- ნ-----ესა (ნ--- დ-----ას სახელით) და თ-- ც-----ას შორის 2009 წლის 29 ივლისს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ა---- ს-----ი ცნობილ იქნეს ამ ხელშეკრულების საგნის მესაკუთრედ.

მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ ა----- ს-----სა და ნ--- დ-----ას შორის იმავე ნივთზე დადებული იყო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და ა----- ს-----მა გადაიხადა ნასყიდობის ფასის ნახევარი - 1500 აშშ დოლარი.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

წინარე ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი ბუნებით განსხვავდება ძირითადი გარიგებისაგან. წინარე ხელშეკრულების შინაარსი, როგორც წესი, გამომდინარეობს ძირითადი ხელშეკრულების საგნიდან, მაგრამ ყველა შემთხვევაში იგი უნდა შეიცავდეს ძირითადი ხელშეკრულების დადების დავალდებულებას, ამასთანავე, წინარე ხელშეკრულება უნდა განსაზღვრავდეს იმ წინაპირობებს, რომლებიც აუცილებელია ძირითადი ხელშეკრულების დასადავად, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი ბათილად (არარად) ჩაითვლება. წინარე ხელშეკრულება კონტრაქტების იძულების სამართლებრივ ბერკეტს წარმოადგენს და მხარეებს წარმოუშობს მოთხოვნის უფლებას მომავალში ხელშეკრულების დადების თაობაზე. მითითებული სპეციფიკის გარდა, წინარე ხელშეკრულება ჩვეულებრივ გარიგებას წარმოადგენს და მის მიმართ სრულად ვრცელდება სახელშეკრულებო სამართლის ნორმები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

გარიგების ფორმის მომწესრიგებელი ზოგადი დებულებები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 68-ე-71-ე მუხლებში. 68-ე მუხლის მიხედვით,

გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი. გარიგების ძირითადი ფორმებია ზეპირი და წერილობითი ფორმა, ხოლო წერილობითი გარიგება, თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი უძრავი ნივთის გადაცემისათვის ადგენს მხოლოდ წერილობით ფორმას (იხ. სუსგ N ას-1216-1136-2017).

ამრიგად, უძრავ ნივთზე ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ასევე უნდა დაიდოს წერილობით, გარდა ამისა, წინარე ხელშეკრულების საგანია მომავალი ხელშეკრულების დადება. იგი წარმოშობს ხელშეკრულების დადების და არა ძირითადი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე თავად ადასტურებს, რომ ხელშეკრულება წერილობით არ დადებულა.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით საერთოდ არ დასტურდება ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დადება ან ნასყიდობის ფასის ნაწილის გადახდა (იხ. 3.2.1 პუნქტი).

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადასტურებულად იქნება მიჩნეული, რომ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ზეპირად დაიდო, სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა, ამრიგად, ზეპირად დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ბათილია.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ, როგორც უკვე აღინიშნა, წინარე ხელშეკრულება არ წარმოშობს ძირითადი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას. თუ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მხარე დაარღვევს ხელშეკრულებას და არ დაიდება ძირითადი ხელშეკრულება, მეორე მხარეს აქვს გადაცემულის უკან დაბრუნების და/ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება და არა ნასყიდობის საგნის გადაცემის მოთხოვნის უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ა----- ს-----ს არ გააჩნია სადავო უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება.

მოსარჩელის მეორე მოთხოვნაა წარმომადგენლის მეშვეობით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

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

ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე.

დადგენილია, რომ ი----- ნ-----ემ ნ--- დ-----ას მიერ მის სახელზე სახელზე გაცემული მინდობილობით უზრუნველყო ნ--- დ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო უძრავ ნივთზე, ხოლო 2009 წლის 29 ივლისს ამ უკანასკნელმა ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი მიჰყიდა თ-- ც-----ას (იხ. 3.1.3 პუნქტი).

სამოქალაქო კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილების (რწმუნებულების) მიცემა ხდება რწმუნებულის ან იმ მესამე პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შედგეს წარმომადგენლობა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ არ დასტურდება ნ--- დ-----ას მიერ ი----- ნ-----ისათვის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მინიჭების ფაქტი (იხ. 3.2.2 პუნქტი), გარდა ამისა, დადგენილია ასევე, რომ მარწმუნებელი ხელშეკრულების დადებამდე - 2007 წლის 12 ნოემბერს გარდაიცვალა.

„უფლებამოსილებით გამოხატულია უფლებამოსილების მიმცემის ნება, რომ ერთ პირს მეორის წინაშე აძლევს წარმომადგენლობით ძალაუფლებას. უფლებამოსილებით მყარდება უფლებამოსილების ურთიერთობა, ეს არის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს წარმომადგენლის უფლებას, წარმოადგინოს მარწმუნებელი. დავალების ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, რომელიც არეგულირებს ურთიერთობას წარმომადგენელსა და წარმოდგენილს შორის, მინდობილობა მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის უზრუნველყოფად წარმოდგენილსა და მესამე პირს შორის, ანუ მინდობილობის ადრესატია მესამე პირი და ემსახურება მის წინაშე წარმომადგენლის უფლებამოსილების დადასტურებას.

რაც შეეხება დავალების ხელშეკრულებას, იგი გათვალისწინებულია 709-ე მუხლით. დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია, შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.

დავალების ხელშეკრულება მიეკუთვნება იმ ხელშეკრულებათა ტიპს, რომელიც დაკავშირებულია სამუშაოს შესრულებასთან. დავალების ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსენსუალური ხელშეკრულებაა. მისი მხარეებია, ერთი მხრივ, მარწმუნებელი, რომელიც დავალების მიმცემია და ამ სახის ურთიერთობებში კრედიტორის როლში გამოდის, ხოლო მეორე მხრივ, რწმუნებული, რომელიც კისრულობს დავალებული მოქმედების განხორციელებას და მონაწილეობს მოვალის მხარეზე. ამ ხელშეკრულების საგანია რწმუნებულის მიერ ერთი ან რამდენიმე მოქმედების შესრულება. მარწმუნებელმა შეიძლება დაავალოს რწმუნებულს როგორც იურიდიული, ისე ფაქტობრივი მოქმედების შესრულება, ამდენად, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მინიჭება და დავალების ხელშეკრულების დადება – ეს ორი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სამართალურთიერთობაა. დავალების ხელშეკრულების საფუძველზე ცალკეული მოქმედების შესასრულებლად შეიძლება გაიცეს მინდობილობა. შეიძლება არ დაიდოს დავალების ხელშეკრულება და გაიცეს მინდობილობა, ან პირიქით – დაიდოს დავალების ხელშეკრულება და არ გაიცეს მინდობილობა. ამდენად, მინდობილობას შეიძლება საფუძვლად დაედოს დავალების ხელშეკრულება და შეიძლება არ დაედოს.

წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გადაცემის, მისი მოცულობის, ხანგრძლივობისა და შეწყვეტის მომწესრიგებელი ნორმები და დავალების სახელშეკრულებო ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები გამიჯნულია და განმტკიცებულია სკ-ის სხვადასხვა ნორმებით. შესაბამისად, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების შეწყვეტისა (სკ-ის 109-ე მუხ.) და დავალების ხელშეკრულების შეწყვეტის (სკ-ის 720-721-ე მუხ.) საფუძვლები სკ-ის სხვადასხვა ნორმებით რეგულირდება“ (იხ. სუსგ ას-39-489-06).

სამოქალაქო კოდექსის 109-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლებამოსილების გამცემი პირის გარდაცვალებით წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება ქარწყლდება.

იმ შემთხვევაშიც კი, სადავო მინდობილობა ნამდვილი რომ ყოფილიყო, ცალსახაა, რომ ნ--- დ-----ამ მხოლოდ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მიანიჭა ი----- ნ----- ეს. მხარეებს შორის დავალების ხელშეკრულება არ გაფორმებულა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მარწმუნებლის გარდაცვალებით ი----- ნ-----ის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შეწყდა.

წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე დადებული ხელშეკრულება ყოველთვის ბათილი არ არის.

სამოქალაქო კოდექსის 104-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ გარიგება

დადებულია სხვა პირის სახელით, მაშინ წარმომადგენლობითი უფლების არარსებობა არ შეიძლება გამოიყენოს გარიგების მეორე მხარემ, თუკი წარმოდგენილმა ისეთი გარემოებები შექმნა, რომ გარიგების მეორე მხარეს კეთილსინდისიერად ეგონა ასეთი უფლებამოსილების არსებობა.

ამრიგად, წარმომადგენლის მეშვეობით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბედი დამოკიდებულია იმაზე, შემძენმა (თ-- ც-----ამ) იცოდა თუ არა წარმომადგენლობითი უფლების არარსებობის თაობაზე, ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 185-ე მუხლების საფუძველზე, შეიძლება თუ არა ის ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ შემძენად.

იმისათვის, რომ სასამართლომ ეს გარემოებები შეაფასოს, აუცილებელია, არსებობდეს აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელი შემდეგი კრიტერიუმები: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა... (შდრ.სუსგ # ას-838-802-2014, 19.03.2015წ., #ას-932-872-2017, 17.10.2017წ.).

სასამართლო განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ა----- ს-----სა და ნ--- დ-----ას შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ არსებობდა,

შესაბამისად, არ არსებობს ა----- ს-----ის სადავო უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობის შესაძლებლობა, ამ შესაძლებლობის გარეშე კი, მას არ გააჩნია მოპასუხეებს შორის დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შედეგად ა----- ს-----ისათვის რაიმე სამართლებრივი შედეგი არ დგება. ის არ არის ნ--- დ-----ას მემკვიდრე, ასევე, ვინაიდან არ დასტურდება ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დადება ან ფასის გადაცემა, ის ვერ მოითხოვს ზიანის ანაზღაურებას ი----- ნ-----ისაგან და/ან თ-- ც-----ასაგან.

მოსარჩელე სადავოდ ვერ გახდის ნებისმიერ გარიგებას, რომელიც, მისი შეფასებით, შეიძლება ბათილი იყოს. აუცილებელია, რომ ამ გარიგების ბათილად ცნობით მისთვის დგებოდეს კონკრეტული, პირდაპირი და უშუალო შედეგი.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოსარჩელის დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვას არ გამოიწვევს, შესაბამისად, სასამართლო არ მსჯელობს ამ საკითხზე.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

ამავე კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე თ-- ც-----ამ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობასთან ერთად სადავოდ გახადა მოთხოვნის ხანდაზმულობაც. სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას მიიჩნია, რომ ა----- ს-----ს მოპასუხეების მიმართ ნამდვილი მოთხოვნის უფლება არ გააჩნია. იმ ვითარებაში კი, როდესაც არ არსებობს მოთხოვნის საფუძვლიანობა - შეუძლებელია მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მსჯელობა, რადგანაც სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, ხანდაზმულობის ინსტიტუტი მოვალეს შესრულების ვალდებულებისაგან იცავს, მაშინ, როდესაც არსებობს შესრულების წინაპირობები. ხანდაზმულობაზე მსჯელობის აუცილებლობა დგება მაშინ, როცა მოთხოვნა მართებულია (გამართულია კანონის შესაბამისად), რასაც კონკრეტულ დავაში ადგილი არ აქვს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით,

სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე, 199¹ მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა----- ს-----ის სარჩელი ი----- ნ-----ის და თ-- ც-----ას მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;
3. 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

ხათუნა ჯინორია