



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

09 იანვარი, 2020 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - გვანცა გიორგაძე

მოსარჩელე - შპს „გ-----ი“
წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხეები - მ-----ი, ნ-----ე
დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა,
მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- 1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი მ-----სა და ნ-----ეს შორის 2019 წლის 17 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში, პირველ სართულზე არსებულ ბინა N---ზე, ფართობით 1----- (ს/კ 2-----);
- 1.2.** ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „გ-----სა“ და მ-----ს შორის 2009 წლის 24 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში, პირველ სართულზე არსებულ ბინა N---ზე, 1----- ფართის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში და მოსარჩელე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების მესაკუთრედ (ს/კ 2-----).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელესა და მ-----ს შორის 2009 წლის 24 აგვისტოს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში, პირველ სართულზე მდებარე ბინა N--, ფართობი 4-----. უძრავი ქონება 2011 წელს დაიყო ორ ფართად: 1---- კვ.მ. და 2---- კვ.მ. ფართებად.

ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური 15372 ლარი მყიდველის მიერ დღემდე არ შესრულებულა. დარღვეული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით მიმართვის მიუხედავად მ-----ს ვალდებულება არ შეუსრულებია, მან მხოლოდ 2019 წელს შედგენილი ვალის აღიარების ხელწერილით იკისრა ვალდებულება, გადაეხადა თანხა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი გამყიდველს უძრავ ნივთს უკან დაუბრუნებდა.

მოსარჩელესთან ნაკისრი ვალდებულების თავიდან აცილების მიზნით მ-----მა 2019 წლის 17 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ქონება საკუთრებაში გადასცა მოპასუხე ნ-----ეს. აღნიშნულის შესახებ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის განახლებით, რა დროსაც ასევე ცნობილი გახდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით უძრავ ნივთზე გამოყენებულია უზრუნველყოფის ღონისძიება.

მოპასუხეებს შორის დადებული გარიგება არის მოჩვენებითი. რეალური შედეგის დადგომის სურვილი მხარეებს არ გააჩნდათ, რასაც ის ფაქტი ადასტურებს, რომ გასხვისებამდე ცოტა ხნით ადრე მ-----ის მიერ მოხდა ვალის აღიარება. სადავო გარიგების დადების მიზანი კი შპს „გ-----ის“ მიმართ არსებული ვალდებულებისათვის თავის არიდებაა.

რაც შეეხება 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილობას, მ-----ს არ შეუსრულებია ვალის აღიარების ხელწერილით ნაკისრი ვალდებულება, რაც მოსარჩელეს აძლევს უფლებას მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში, პირველ სართულზე არსებულ ბინა N---ზე, ფართობით 1----- (ს/კ 2-----) მესაკუთრედ ცნობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებს წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენიათ, ხოლო სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით, ორივე მოპასუხემ სრულად ცნო შპს „გ-----ის“ მოთხოვნები, როგორც 2019 წლის 17 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ასევე 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და

უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში. სასამართლო სხდომაზე უძრავი ქონების ახალმა მესაკუთრემ, ნ-----ემ განმარტა, რომ მ-----ი არის მისი მეგობარი, ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი თხოვნით დაიდო, ხელშეკრულების დადების მიზეზი მისთვის უცნობია. მას არც ნასყიდობის საფასური გადაუხდია და არც ნასყიდობის საგნის მდებარეობა უნახავს დღემდე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2009 წლის 24 აგვისტოს შპს „გ-----სა“ და მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება მყიდველისთვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქობულეთში, აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე 4--- კვ.მ. ფართობის ბინა N--.

საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება გამყიდველს ნასყიდობის საგნის ფასის სრულად გადახდის შემდგომ წარმოეშობოდა. ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრა 15372 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 24.08.2009 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.1.2. მ-----ი დარეგისტრირდა ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში მდებარე 4----- ფართობის ბინა N---ის მესაკუთრედ და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა 24.08.2009 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 31/08/2009 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.3. უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე 2011 წელს მოხდა ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში მდებარე 4----- ფართობის ბინა დაიყო 1--- ----- და 2--- კვმ. ფართობად. 1----- ფართს მიენიჭა საკადასტრო კოდი N2-----, ხოლო 2--- კვ.მ. ფართს - საკადასტრო კოდი N-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- 10/06/2011 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 01/04/2019 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- 05.04.2019 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.4. 2019 წლის 8 აპრილს ერთი მხრივ შპს „გ-----სა“ და მეორეს მხრივ მ-----ს შორის გაფორმდა ვალის აღიარების შესახებ შეთანხმება. შეთანხმების თანახმად, მ-----ი ადასტურებს 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საფასურის გადახდის შესახებ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობას და კისრულობს ვალდებულებას, 2019 წლის 20 სექტემბრამდე მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაიხადოს 15372 ლარი.

ამავე შეთანხმებით მხარეები თანხმდებიან, რომ თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში შპს „გ-----ი“ უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა და მოვალე კრედიტორს საკუთრებაში დაუბრუნებს ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში მდებარე 1---კვ.მ. ფართობის ბინა N---ს (ს/კ N2-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვალის აღიარების შესახებ შეთანხმება.

3.1.5. 2019 წლის 17 სექტემბერს მოპასუხეებს მ-----სა და ნ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მყიდველის ნ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში მდებარე 1---ფართობის ბინა N-- (ს/კ N2-----).

ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღინიშნა, რომ ნასყიდობის მთლიანი ღირებულება შეადგენს 8000 ლარს, რაც მყიდველის მიერ გადახდილია ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 17.04.2019 წლის ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ.

3.1.6. ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N---ა-ში მდებარე 1---ფართობის ბინა N---ზე (ს/კ N2-----) რეგისტრირებულია სამართლებრივი შეზღუდვა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 11 სექტემბრის N----- განჩინებით ნ-----ეს აეკრძალა საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

შპს „გ-----ის“ დავის სასამართლოში განხილვის დროისთვის აღნიშნული სამართლებრივი შეზღუდვა გაუქმებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);
- 25.09.2019 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხეებს შორის 2019 წლის 17 სექტემბრის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის მიზნით მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი საფუძველი - გარიგების მოჩვენებითობა - არცერთ მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდიათ. მოპასუხე ნიკოლოზ ნაცვლიშვილს არც მასსა და შპს „გ-----ს“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი (მყიდველის მხრიდან თანხის გადაუხდელობა) გაუხდია სადავოდ, თუმცა სასამართლოს არსებითად მიაჩნია, დაადგინოს გარემოება, არის თუ არა სახეზე ვალის აღიარების, როგორც დამოუკიდებელი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შეუსრულებლობა და არსებობს თუ არა 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები.

(მსჯელობა იხილეთ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „გ-----ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 323-ე, 341-ე, 361-ე, 352-ე, 405-ე, 477-ე მუხლები;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 208-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები სარგებლობენ დისპოზიციურობის პრინციპით, რაც მხარეს ანიჭებს თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სარჩელის ცნობამდე მოპასუხემ უნდა წარმოადგინოს ცნობა საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ დავის საგანზე (ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე)

რეგისტრირებული არ არის საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა და რომელიც შეიცავს სარჩელის ცნობის მომენტისათვის ძალაში მყოფ მონაცემებს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე იზღუდება მოპასუხის უფლება, რომელიც დისპოზიციურობის პრინციპის ნაწილს წარმოადგენს - ცნოს სარჩელი, ისეთ პირობებში, როდესაც დავის საგანზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა. კანონმდებლობის ეს დათქმა იმ მიზანს ემსახურება, რომ არ შეილახოს იმ დაინტერესებული პირების უფლებები, რომელთა სასარგებლოდაც გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია მოპასუხეებმა სარჩელი ცნეს მოსამზადებელ ეტაპზე, რაც მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით, თვისობრივად არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია, სხვისთვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ და რაც შესაძლოა, იქცეს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო ქონებაზე შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების საფუძველად, თუმცა სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული შეზღუდვა გამორიცხავს სარჩელის ცნობის საფუძველით მისი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-ე მუხლი), რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობა უნდა შემოწმდეს საქმის არსებითი განხილვის პირობებში.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

ამდენად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას, რაც გამოიხატება ხელშემკვერელი მხარეების მზაობაში - დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება. თუ სხვა ფორმით გათვალისწინებული იმ ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობისათვის, რომლის არსებობაც აღიარებულ იქნა, მაშინ აღიარებაც მოითხოვს ამ ფორმას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ერთმანეთისაგან განსხვავდება მარტივი, კაუზალური და აბსტრაქტული აღიარება. მათი საერთო ნიშანი ისაა, რომ ისინი ადასტურებენ/წარმოშობენ მოთხოვნის არსებობას, თუმცა, იურიდიული თვალსაზრისით გააჩნიათ განმასხვავებელი ნიშან-თვისებები. მარტივი აღიარება სახეზეა მაშინ, როდესაც მოვალე ცალმხრივად ადასტურებს არსებულ ვალდებულებით ურთიერთობას და გაცნობიერებულად გამოთქვამს მზაობას, შეასრულოს იგი (დაპირება). კაუზალური ვალის აღიარება ასევე მიმართულია არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის დადასტურების თუ შეცვლისკენ და ბუნებრივია უნდა შეიცავდეს დაპირების ელემენტს, ამასთან იგი შეიძლება არ იყოს ცალმხრივი (მხარეთა ორმხრივი შეთანხმება არსებული ვალდებულების შესრულების დამატებით ვადაზე, სხვა შესრულების მიღებაზე და სხვა).

რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლს, იგი თავად წარმოადგენს ცალმხრივ გარიგებას და დამოუკიდებელ ვალდებულებას წარმოშობს. ვალის აღიარების ხელშეკრულება, ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობის სადავოობის შემთხვევაშიც შესრულების ვალდებულებას წარმოშობს, და კრედიტორს მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს. საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის გაგებით ვალის არსებობის აღიარებასთან არ გვაქვს საქმე, როდესაც მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე ან ადასტურებენ მას, ან მხარეები არსებული ვალდებულების შესასრულებლად ახალ ვალდებულების შესრულებას კისრულობენ. ამდენად, იგი არ უნდა უკავშირდებოდეს ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულების მოთხოვნას.

კონკრეტულ შემთხვევაში ვალის აღიარების სახელწოდებით შედგენილ ხელწერილში მხარეები მიუთითებენ მათ შორის 2009 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობაზე და მყიდველი - მ-----ი კიდევ ერთხელ იღებს ვალდებულებას, 24.08.2009 წლის ხელშეკრულებით შეთანხმებული ნასყიდობის საფასური გადაუხადოს მოსარჩელეს. აღნიშნული ხელწერილის შინაარსი სასამართლოს აძლევს დასკვნის საფუძველს, რომ იგი არ წარმოადგენს დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას, რაც ურთიერთობის სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლით მოწესრიგებისთვის აუცილებელი წინაპირობაა, არამედ აღნიშნული ხელშეკრულებით მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების (24.08.2009 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების) შინაარსიდან გამომდინარე - მხარეები ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასის გადახდა/არგადახდის ფაქტთან დაკავშირებით კიდევ ერთხელ თანხმდებიან. შესაბამისად, 08.04.2019 წლის შეთანხმება განხილულ უნდა იქნეს 24.08.2009 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად და უნდა შეფასდეს, არის თუ არა სახეზე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის წინაპირობები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო მართლწესრიგი განამტკიცებს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს და შესაძლებლობას ანიჭებს მხარეებს, კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და თავისი შეხედულებით განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი, ხოლო სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს, კერძოდ, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ზოგადად ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა. მთავარია, ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. თუ ვალდებულება ჯერ კიდევ არ არის შესასრულებელი, მხარე ვერ გავა ხელშეკრულებიდან, რადგან მას არ ექნება ამის უფლება, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მხარეს შეუძლია შესრულების ვადის დადგომამდე განაცხადოს უარი ხელშეკრულებაზე.

ხელშეკრულებიდან გასვლისას დაცული უნდა იყოს გასვლის მოთხოვნის კანონისმიერი წინაპირობები (სსკ-ის 405-ე მუხლი): ა) ხელშეკრულების ნამდვილობა; ბ) 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 და 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.

კონკრეტულ შემთხვევაში შპს „გ-----სა“ და მ-----ს შორის არსებობს ნასყიდობის-სამართლებრივი ურთიერთობა, მოსარჩელე მიუთითებს ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობაზე, რის გამოც ითხოვს ხელშეკრულებიდან გასვლას და ნასყიდობის საფასურის დაბრუნებას.

სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სამართლებრივი მდგომარეობის განვითარება დროში არარის თვითნებური და მათი თავისუფალი რეალიზაცია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე იფარგლება. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ კონტრაქტთა სახელშეკრულებო ურთიერთობების მიმართ დამოკიდებულებების ცალმხრივად ცვლა, იქნება ეს ხელშეკრულებიდან გასვლა - უარი, თუ ხელშეკრულების მოშლა - შეწყვეტა, უპირობოდ ვერ განხორციელდება და მხარეს უფლება აქვს გამოიყენოს აღნიშნული უფლება მხოლოდ გარკვეული პირობებითა და წესით.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელეს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ვერ წარმოეშობოდა ნასყიდობის სამართლებრივი ბუნების გამო, რომელიც გულისხმობს პირვანდელი სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენას, ანუ მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ ის, რაც ხელშეკრულების საფუძველზე მიიღეს ერთმანეთისგან პირვანდელი მდგომარეობით და მოცულობით. მოცემულ შემთხვევაში ორმხრივი რესტიტუცია ვერ შედგება და მოსარჩელის მიერ მტკიცების მიხედვით ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობის დადასტურების შემთხვევაშიც მას წარმოეშობოდა უფლება, მოეთხოვა ვალდებულების შესრულება ან ზიანის ანაზღაურება და არა ხელშეკრულებიდან გასვლა და შესაბამისად, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი. შესაბამისად, სასამართლო აღარ იკვლევს ამ ბოლო ნასყიდობის ბათილობის საფუძველებს.

ამდენადა, მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხეებმა სარჩელი ცნეს სრულად, სასამართლო არ ითვალისწინებს სარჩელის ცნობას, დავის არსებითად განხილვის შემდგომ მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა - 440 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 ოქტომბერის განჩინებით ნ---
-----ეს აეკრძალა სადავო უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უზრუნველყოფის ღონისძიება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „გ-----ი“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 440 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც ნ-----ეს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქობულეთი, აღმაშენებლის გამზირი N--- ა, სართული 1, ბინა N--, ფართი: 1---- კვ.მ, საკადასტრო კოდი: N2----- - 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64) 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

ივერი აბაშიძე