



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

26 თებერვალი 2020 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი
**თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ნატო ხელაშვილი

მოსარჩელე - რო---ი ღლ-----ი
წარმომადგენელი - სო-----ე

მოპასუხე - თა---ა გე-----ი
წარმომადგენელი - ეკ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 მოპასუხე თა---ა გე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 35852 აშშ დოლარის გადახდა.

სარჩელის მიხედვით, 2015 წლის 12 ოქტომბერს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ამავე თარიღით დამოწმებულია ნოტარიუს თეა მაღალდაძესთან ხელწერილის ნამდვილობა, რომლის მიხედვითაც უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, დ. თა-----ის ქ. N1, ბინა 1--, ს/კ 0----- .1--. ღირებულებიდან 45000 აშშ დოლარიდან გადახდილია 9148 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 35852 აშშ დოლარი უნდა გადახდილიყო 2016 წლის 12 სექტემბრამდე. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას არ ასრულებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულება გადახდილია სრულად. ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იყო შპს მი-----ია „რი-----ი“-ს იპოთეკა, რაც გადახდილი იქნა მოპასუხის მიერ. შესაბამისად, თა---ა გე-----მა სრულად შეასრულა მოსარჩელის ვალდებულება შპს მისო „რი-----ი“-ს წინაშე და გაანთავისუფლა სადავო უძრავი ქონება იპოთეკისგან. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 2015 წლის 12 ოქტომბერს, 12:43 საათზე, რო---ი ღლ-----სა და თა---ა გე-----ს შორის ნოტარიუს თეა მაღალდაძის მიერ დამოწმდა ხელმოწერის ნამდვილობა გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1, #1--ში მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 0-----.1-- ღირებულებიდან 9148 აშშ დოლარის გადახდა მყიდველის მიერ გამყიდველისადმი განხორციელდა წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერამდე. ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადაუხდელი ნაწილის 35852 აშშ დოლარის გადახდა უნდა განხორციელდეს ათი თვის განმავლობაში, დარჩენილი 35852 აშშ დოლარის გადახდა უნდა მოხდეს 2016 წლის 12 სექტემბრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრიდან (ს.ფ 15, 111-112)

3.1.2. 2015 წლის 12 ოქტომბერს რო---ი ღლ-----სა და თა---ა გე-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1-ში მდებარე ბინა #1--, ს/კ 0-----.1--.

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 45 000 აშშ დოლარით.

ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იყო შპს „მი-----ია რი-----ი“-ს იპოთეკა, რეგისტრაციის ნომრით 8-----, თარიღი 12/09/2014 წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 13-14)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 16-17)

3.1.3. დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის ფაქტი, რომ უძრავი

ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს რო--- ღლ-----სა და შპს „მი-----ია რი-----ს“ შორის არსებობდა 2014 წლის 12 სექტემბერის N9--- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანხმად იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1, #1---ში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 0-----.1--, ხოლო იპოთეკის თანხა შეადგენდა 8000 ევროს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N9--- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 105-108)

3.1.4. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის ფაქტი, რომ თა---ა გე-----მა, ნასყიდობის საგნის ღირებულების ნაწილი 9148 აშშ დოლარი ხელშეკრულების გაფორმების დროს გადასცა მოსარჩელე რო--- ღლ-----ს და აღნიშნული თანხით თა---ა გე-----ის მიერ მოხდა რო--- ღლ-----სა და შპს „მი-----ია რი-----ს“ შორის 2014 წლის 12 სექტემბერის N9--- იპოთეკის ხელშეკრულებით არსებული ვალდებულების - 8000 ევროს სრულად დაფარვა.

3.1.5. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს შპს „მი-----ია რი-----ის“ 2016 წლის 13 ივლისის N2--- წერილი, სადაც მითითებულია, რომ თა---ა გე-----მა სრულად შეასრულა N9--- იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მისი უძრავი ქონება უნდა განთავისუფლდეს იპოთეკური დატვირთვისგან. თუმცა რა თანხა იქნა გასტუმრებული მოპასუხის მიერ აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება თა---ა გე-----ის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 13 ივლისის #2--- წერილი (ს.ფ 73)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ განსახილველ დავასთან ურთიერთკავშირი არ გააჩნია თა---ა გე-----ს და კო-----ნე ბზ-----ს შორის 2017 წლის 24 ოქტომბერს გაფორმებულ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებას, რომლის თანხმად სესხის თანხამ შეადგინა 73437.30 ლარი, ხოლო სესხის დაბრუნების თარიღად განისაზღვრა 2019 წლის 24 ოქტომბერი. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიტვირთა ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1, #1---ში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 0-----.1--.

აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ნოტარიუსის მიერ 2019 წლის 15 ნოემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის საფუძველზე კერძო აღმასრულებლის ნატო მაჭუტაძის მიერ იძულებით საჯარო აუქციონზე

სარეალიზაციოდ მიექცა მოვალე თა---ა გე-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1, ბინა #1---ში, ს/კ 0-----1--. რომელიც 125510 ლარად შეიძინა კო-----ნე ბზ-----მ.

აღნიშნული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებამ წარმოშო თა---ა გე-----ის ვალდებულება ბზ-----ის მიმართ, ანუ უძრავი ქონება იპოთეკით დაიცვრთა სხვისი სესხის და არა რო---ი ღლ-----ის სესხის საფუძველზე, შესაბამისად, აღნიშნული წინამდებარე განსახილველ დავასთან კავშირში არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 24 ოქტომბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 67-70)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 71-72)
- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წერილი (ს.ფ. 89)

3.2.2. მხარეებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხელშეკრულების საფუძველზე არ გაუუქმებიათ ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ხელმოწერის ნამდვილობა გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, განისაზღვრა უძრავი ქონების ნასყიდობის თანხის გადახდის გრაფიკი.

3.2.3. თა---ა გე-----ს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია და უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება სრულად არ გადაუხდია.

მართალია, მხარეთა შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის თანხა 45000 აშშ დოლარი მხარეთა მიერ გადახდილია სრულად, მაგრამ აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს სტანდარტულ ხელშეკრულებას, მისი შინაარსი შაბლონური ხასიათის მატარებელია და მას წინ უსწრებდა მხარეთა შორის შეთანხმება თანხის გადახდის გრაფიკის თაობაზე, რაც ნოტარიუსის მიერ იქნა დამოწმებული. შესაბამისად, მხარეები ჯერ შეთანხმდნენ გადახდის წესზე, ხოლო შემდეგ მოახდინეს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. აღნიშნულ ფაქტს ამყარებს ის გარემოებაც, რომ მხარეებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხელშეკრულების საფუძველზე არ გაუუქმებიათ სანოტარო ხელშეკრულება.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებაზე განაცხადის გაკეთებას (2015 წლის 12 ოქტომბერს 13:26 საათი), წინ უსწრებდა ნოტარიუსის მიერ მხარეთა შორის ნასყიდობის თანხის გადახდის გრაფიკის შეთანხმებაზე ხელმოწერის დამოწმება (2015 წლის 12 ოქტომბერს 12:43 საათი). ამ ორ ხელშეკრულებას შორის სხვაობა დაახლოებით 1 საათია. თუ მხარეთა მიერ ნასყიდობის დარჩენილი თანხის 35852 აშშ დოლარის გადასახდელად გრაფიკით

გათვალისწინებული იქნა 10 თვის ვადა, ხოლო მოპასუხემ ხელშეკრულების დადების დროს მხოლოდ 9148 აშშ დოლარის გადახდა შეძლო, შესაბამისად, შეთანხმების დადებიდან ერთ საათში დარჩენილი თანხის 35852 აშშ დოლარის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რისთვისაც შეთანხმებით გაითვალისწინეს 10 თვიანი ვადა, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეების ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ რო---ი ღლ----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 319-ე, 316-ე, 327-ე, 477-ე, 429-ე მუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მათ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც, სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე. ხელშეკრულების არსებობისათვის აუცილებელია ორი ან მეტი ნების თანხვედრა, რაც იწვევს მხარეთა საერთო ნების დადგენის აუცილებლობას. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ხელშეკრულების განმარტების არსი მხარეთა მიერ გამოვლენილი საერთო ნების ნამდვილი შინაარსის, ხელშეკრულების რეალური მიზნის დადგენაში მდგომარეობს.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, „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“. ხელშეკრულება მხარეთა შეთანხმების შედეგია, რომელიც მხარეთა თანმხვედრი **ნების გამოვლენას** გულისხმობს. მნიშვნელოვანია, რომ ის სამართლებრივი შედეგი, რომლის მიღწევასაც მხარეები ცდილობენ, შესაძლოა მხოლოდ კონსენსუსის შედეგად დადგეს. სამართლებრივი შედეგი მხარეებს შორის შეიძლება მოიაზრებდეს, როგორც ახალი სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობას, ისე არსებული უფლება-მოვალეობების შეცვლას ან შეწყვეტას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამა თუ იმ სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის საჭიროა პირის მიერ შესაბამისი ნამდვილი ნების გამოვლენა. **ზეპირი ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, წერილობითი გარიგების დადებისას მხარეები საკუთარი ნების ნამდვილობას ადასტურებენ შესაბამის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის გზით. კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით შედგენილ ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელის მოწერა წარმოქმნის ლეგიტიმურ ვარაუდს, რომ მხარე გაეცნო გარიგების შინაარსს და სურს ადეკვატური სამართლებრივი შედეგის დადგომა. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ადასტურებენ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღების სურვილსა და მზაობას, რაც ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს.** (საქმე №ას-272-272-2018).

სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით და--- ავრებული, ნება ვლინდება ყველგან, თუმცა ყოველი მათგანი სამართლებრივ შედეგს როდი იწვევს; რადგან სამართალი ნების გამოვლენას ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი განსაზღვრულ პირობებს უნდა აკმაყოფილებდეს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო, მეორე მხრივ კი - ფორმალური წინაპირობები. პირველში პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა) იგულისხმება, ხოლო მეორეში - ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების **გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს.** იმისათვის, რომ ნების გამოვლენას შედეგი მოჰყვეს, აუცილებელია გამოვლენილი ნება იყოს ნამდვილი, ანუ ნების გამომვლენს, ასაკის გამო, გაცნობიერებული უნდა ჰქონდეს საკუთარი ნების შედეგი და, მეორე მხრივ, მისი ჯანმრთელობა ნების გამოვლენის აღქმის შესაძლებლობას უნდა უქმნიდეს.

განსახილველ შემთხვევაში 2015 წლის 12 ოქტომბერს, რო---ი ღლ----სა და თა---ა გე-----ს შორის ნოტარიუს თეა მაღალაძის მიერ დამოწმდა ხელმოწერის ნამდვილობა გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1, #1---ში მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 0-----1-- ღირებულებიდან 9148 აშშ დოლარის გადახდა მყიდველის მიერ გამყიდველისადმი განხორციელდა წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერამდე. ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადაუხდელი ნაწილის 35852 აშშ დოლარის გადახდა უნდა განხორციელდეს ათი თვის განმავლობაში, დარჩენილი 35852 აშშ დოლარის გადახდა უნდა მოხდეს 2016 წლის 12 სექტემბრამდე. იმავე დღეს რო---ი ღლ----სა და თა---ა გე-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, დ. თა-----ის ქ. N1-ში მდებარე ბინა #1--, ს/კ 0-----1--. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 45000 აშშ დოლარით.

მხარეებმა პირადად მოაწერეს ხელი გარიგებას. შესაბამისად მხარეებმა გამოავლინეს თავიანთი ნება ნასყიდობის თანხის გადახდის თაობაზე გრაფიკით განსაზღვრული წესით.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 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.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა, რომ ნასყიდობა სინალაგმატური, კონსესუალური გარიგებაა, სადაც, როგორც გამყიდველს, ისე მყიდველს გააჩნია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებები. ნორმის პირველი ნაწილი ადგენს გამყიდველის ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, რომლის

შესრულების შემდგომ წარმოეშვა გამყიდველს შემძენისაგან საპასუხო შესრულების (ფასის გადახდა) მოთხოვნის უფლება. ნასყიდობა, როგორც სახელშეკრულებო სამართლის ერთ-ერთი კერძო ინსტიტუტი, ვალდებულების შესრულების თვალსაზრისით, წესრიგდება სახელშეკრულებო სამართლისათვის კანონით 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).

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება გადასცა მოპასუხეს, შესაბამისად თა---ა გე-----ი საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, თუმცა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია და უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება სრულად არ გადაუხდია მოსარჩელისათვის.

მართალია, მხარეთა შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის თანხა 45000 აშშ დოლარი მხარეთა მიერ გადახდილია სრულად, მაგრამ აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს სტანდარტულ ხელშეკრულებას, მისი შინაარსი შაბლონური ხასიათის მატარებელია და მას წინ უსწრებდა მხარეთა შორის შეთანხმება თანხის გადახდის გრაფიკის თაობაზე, რაც ნოტარიუსის მიერ იქნა დამოწმებული. შესაბამისად, მხარეები ჯერ შეთანხმდნენ გადახდის წესზე, ხოლო შემდეგ მოახდინეს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. აღნიშნულ ფაქტს ამყარებს ის გარემოებაც, რომ მხარეებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხელშეკრულების საფუძველზე არ გაუუქმებიათ სანოტარო ხელშეკრულება.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებაზე განაცხადის გაკეთებას (2015 წლის 12 ოქტომბერს 13:26 საათი), წინ უსწრებდა ნოტარიუსის მიერ მხარეთა შორის ნასყიდობის თანხის გადახდის გრაფიკის შეთანხმებაზე ხელმოწერის დამოწმება (2015 წლის 12 ოქტომბერს 12:43 საათი). ამ ორ ხელშეკრულებას შორის სხვაობა დაახლოებით 1 საათია. თუ მხარეთა მიერ ნასყიდობის დარჩენილი თანხის 35852 აშშ დოლარის გადასახდელად გრაფიკით გათვალისწინებული იქნა 10 თვის ვადა, ხოლო მოპასუხემ ხელშეკრულების დადების დროს მხოლოდ 9148 აშშ დოლარის გადახდა შეძლო. შესაბამისად ერთ საათში დარჩენილი თანხის 35852 აშშ დოლარის გადახდა, რისთვისაც შეთანხმებით გაითვალისწინეს 10 თვიანი ვადა, ფაქტობრივად იყო

შეუძლებელი. ამასთან მოპასუხემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი - მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი - ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ., ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ.64).

მოცემულ შემთხვევაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სწორედ იმ პირს ევალება ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარდგენა, რომელსაც ვალდებულების შესრულებაში ედავებიან. მოცემულ შემთხვევაში, გამყიდველის (მოსარჩელის) წინაშე ვალდებულების შესრულების (ნასყიდობის თანხის გადახდის) მტკიცების ტვირთი მყიდველს (მოპასუხეს, მოვალეს) ეკისრებოდა, რაც მან ვერ გასწია, წარდგენილი მტკიცებულებებით მოპასუხემ ვერ შეძლო ნასყიდობის

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის - 35852 აშშ დოლარის მოსარჩელისათვის გადახდის დადასტურება.

შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს დავალიანების ანაზღაურება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან, შესაბამისად, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ უქმდება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-248-ე, 256-257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. რო---ი ღლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე თა---ა გე-----ს რო---ი ღლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 35852

აშშ დოლარის გადახდა.

3. მოპასუხე თა---ა გე-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების 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
ეცადაშვილი

თინათინ