



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

27 მარტი, 2020 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ნატო ხელაშვილი

მოსარჩელე - მე---ბ დვ---ი
წარმომადგენელი - ირ-----ი

მოპასუხე - ხა-----ა ბუ-----ი
წარმომადგენელი - და-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება, პირვანდელი
მდგომარეობის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მე---ბ დვ---სა და ხა-----ა ბუ-----ს შორის** 2014 წლის 6 ნოემბერს დადებული ქ. თბილისში, შრ-----ში მდებარე N8 ავტოსადგომის ს/კ 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლა და ნასყიდობის თანხის - 8000 აშშ დოლარის მოსარჩელისთვის დაბრუნება.
- 1.2. ქ. თბილისში, შრ-----ში მდებარე N8 ავტოსადგომის ს/კ 0-----**
---- ხა-----ა ბუ-----ის საკუთრებაში აღრიცხვა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2014 წლის 6 ნოემბერს ხა-----ა ბუ-----ს და მე---ბ დვ---ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ხა-----ა ბუ-----მა მე---ბ დვ---ს საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, შრ-----ში მდებარე N8 ავტოსადგომი ს/კ 0----- . ფართით 18 კვ.მ. უძრავი ქონება აღირიცხა მე---ბ დვ---ის საკუთრებაში. მე---ბ დვ---მა იმავე დღეს გადაიხადა

ავტოსადგომის ღირებულება 8000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების გაფორმების დროს ხა-----ა ბუ-----მა მე---ბ დვ---ს წარმოუდგინა ავტოსადგომის სქემა (ნახაზი), რომელზეც განთავსებულია ავტომობილების მდგომარეობის ადგილების პირობითი ნიშნებით და თითოეული არის დანომრილი. ნასყიდობის ხელშეკრულების და შემდეგ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მე---ბ დვ---ს ხა-----ა ბუ-----მა საკუთრებაში გადასცა #8 ავტოსადგომი. გამყიდველი ვ---დებული იყო მყიდველისთვის საკუთრებაში გადაეცა ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი. მოსარჩელეს გადაეცა #8 ავტოსადგომი, რაც ნახაზზეც არის მითითებული, თუმცა როდესაც მოსარჩელემ ავტომანქანის გაჩერება სცადა შეძენილ ადგილას, აღმოჩნდა, რომ მითითებულ ადგილზე ფაქტობრივად მანქანის გაჩერება ვერ ხერხდება, რადგან ნახაზზე მითითებული ავტომანქანების მდებარეობის ადგილები და ნახაზის პარამეტრები არ შეესაბამება რეალურად ავტოსადგომის ფაქტობრივ მდგომარეობას. ამასთან #8 ავტოსადგომის ფართი არ არის 18 კვ.მ. ნახაზზე 11,4,6,7,8,16 და 13 ნომრებით მონიშნულ ავტომანქანების ადგილას შესაძლებელია მხოლოდ მაქსიმუმ 4 ავტომანქანის გაჩერება. აქედან გამომდინარე ხშირად მოსარჩელის ავტომანქანის ადგილი დაკავებული აქვს გვერდით მდებარე რომელიმე ავტოსადგომის მეპატრონეს და შეუძლებელი ხდება მანქანის გაჩერება. ამდენად, მოპასუხემ მოსარჩელეს გადასცა ნივთობრივად ნაკლის მქონე ნივთი. ავტოსადგომი გამოუსადეგარია ჩვეულებრივი სარგებლობისთვის. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ავტოსადგომის პარამეტრების შეცვლა და გაფართოება, რომლის თავზეც აშენებულია მრავ---სართულიანი საცხოვრებელი კორპუსი, შეუძლებელია, მოსარჩელე მოითხოვს ხელშეკრულებიდან გასვლას და გადახდილი თანხის დაბრუნებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მოსარჩელეს გადაეცა N8 ავტოსადგომი, რაც ნახაზზე იყო მითითებული და რომელიც არის 18 კვ.მ. ფართის. მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია 5 წლის განმავლობაში და ნახაზზე მითითებული ავტოსადგომის მდებარეობის პერიმეტრები შეესაბამება რეალურად ავტოსადგომის ფაქტობრივ მდგომარეობას. მოპასუხეს პრობლემა აქვს მეზობლებთან, რომლებიც ხშირად იკავებენ მოსარჩელის ავტოსადგომს. აღნიშნულის გამო ავტოსადგომის მიჩნევა ჩვეულებრივი სარგებლობისთვის გამოუსადეგარად და ნივთობრივად ნაკლის მქონედ, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 6 ნოემბერს ხა-----ა ბუ-----ს და მე---ბ დვ---ს შორის დაიდო

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ხა-----ა ბუ-----
---მა მე---ბ დვ---ს საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, შროშის ქ. N14-ში
მდებარე N8 ავტოსადგომი ს/კ 0------. ფართით 18 კვ.მ.
ავტოსადგომის ღირებულება განისაზღვრა 8000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-20);

3.1.2. ქ. თბილისში, შრ-----ში მდებარე #8 ავტოსადგომზე ს/კ 0-----
----- ფართით 18 კვ.მ. აღრიცხულია მე---ბ დვ---ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არ დასტურდება ფაქტი იმის შესახებ, რომ ხა-----ა ბუ-----ის მიერ მე---ბ
დვ---ს გადაეცა ნივთობრივად ნაკლიანი ავტოსადგომი.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების მტკიცებულებად ვერ გამოდგება საქმეში
წარმოდგენილი 2019 წლის 01 ოქტომბრის #5----- ექსპერტიზის დასკვნა,
რომლის თანახმად, თბილისში შრ-----ში მდებარე N 01.14.11.035.023
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავ--
ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწისქვეშა ავტოსადგომის ფაქტობრივი
მდგომარეობა (გეგმარება, კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები)
ძირითადად შეესაბამება ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების
საქალაქო სამსახურის მიერ 2008 წლის 15 თებერვლის #137 ბრძანებით
ლეგალიზებული მრავ--ბინიანი საცხოვრებელი სახლის 0 სართულზე (-2.80
ნიშნულზე) არსებული ავტოსადგომის (გარაჟის) მდგომარეობას (არის
უმნიშვნელო სხვაობები). 2008 წლის 15 თებერვლის #137 ბრძანებით
ლეგალიზებული მრავ--ბინიანი საცხოვრებელი სახლის 0 სართულზე (-2.80
ნიშნულზე) არსებული ავტოსადგომის (გარაჟის გეგმაზე), კ-ზ და 1-7 ლერძებს
შორის დაფიქსირებული ექვსი ავტომობილის (#8ა, #8, #9, #6, #15 და #10
ავტომობილის) გაჩერება საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმების და
წესების СНиП II-93-74 (საწარმოო მომსახურება ავტომობილებისათვის) პუნქტი
3,17 (დაშორებები მანქანებს შორის, ასევე მანქანებსა და შენობის
კონსტრუქციებს შორის (შენობაში მანქანების შენახვისას), ცხრილი #7-ის
მიხედვით შეუძლებელია. კერძოდ, აღნიშნულ მონაცემებზე დაყრდნობით
ზემოთხსენებულ მონაკვეთში შესაძლებელი იქნება მხოლოდ ხუთი
ავტომობილის გაჩერება.

ექსპერტიზის დასკვნაზე დართული ნახაზის (რომელზეც ემყარება აღნიშნული დასკვნა), რომელიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრიდან ამოღებულ სიტუაციურ ნახაზს და ასევე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დართულ ნახაზზე კარგად ჩანს, რომ პრობლემა ექმნება არა N8 ავტოსადგომის მესაკუთრეს, არამედ N8ა ავტოსადგომის მესაკუთრეს.

ნახაზების მიხედვით, ხა-----ა ბუ-----ის მიერ მოსარჩელისთვის ნასყიდობის დროს გადაცემული ნახაზი არ იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული. საქმის მასალებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების N8 ავტოსადგომს დასავლეთ მხარეს აქვს მდებარეობა, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნაზე (საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნახაზი) დართულ ნახაზზე - ჩრდილოეთ მხარეს. მოპასუხეს მოსარჩელისთვის არასწორი ნახაზიც რომ გადაეცა, ორივე ნახაზზე N8 ავტოსადგომში მყოფ ავტომობილს ერთი და იგივე მდგომარეობა უკავია გვერდით მდგომი მანქანების მიმართებაში.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მე---ბ დვ---ის კუთვნილი ავტოსადგომი, ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ვერ მიიჩნევა ჩვეულებრივი სარგებლობისთვის გამოუსადეგარად და ნივთობრივად ნაკლის მქონედ.

აქვე სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლება-მოვ---ეობათა მატარებელი სუბიექტები თავისუფალნი არიან სამოქალაქო ურთიერთობებში, შესაბამისად, ისინი ვ---დებულნი არიან, გამოიჩინონ შესაბამისი სამოქალაქო სამართლებრივი წინდახედულობა ხელშეკრულებების გაფორმების პროცესში. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს წინდახედულების ნორმის ფარგლებში უნდა გაეთვ---ისწინებინა რას ყიდულობდა. მას ჰქონდა უფლება, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მომენტში მოეთხოვა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული და დაცული ნახაზი. ამასთან მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მოპასუხემ მას მიყიდა სხვა ავტოსადგომი, ხოლო ფაქტობრივად სხვა ავტოსადგომი გადასცა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 86-96)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ვინაიდან არ დასტურდება ფაქტი იმის შესახებ, რომ ხა-----ა ბუ-----მა მე---ბ დვ---ს გადასცა ნაკლის მქონე ავტოსადგომი, სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 477-ე, 487-ე, 491-ე, 352-ე, 405-ე მუხლები;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1 ნაწილის შესაბამისად, ვ---დებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვ---ეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის შესაბამისად, ვ---დებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვ---დებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვ---ისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

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

ერთმნიშვნელოვნად, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ნივთის -ავტოსადგომის ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მყიდველს უნდა გადასცემოდა ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი. მოსარჩელის განმარტებით მისთვის გადაცემული ნივთი ნივთობრივი ნაკლის მქონე იყო, რის გამოც მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლას და ნასყიდობის თანხისა ანაზღაურებას.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვ---ისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის. ნაკლს უთანაბრდება, თუ

გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 491-ე მუხლის თანახმად, მყიდველს შეუძლია ნივთის ნაკლის გამო მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა 352-ე მუხლის მიხედვით. გამყიდველმა უნდა აუნაზღაუროს მყიდველს გაწეული დანახარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვ---ისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვ---დებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვ---დებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვ---დებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვ---დებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვ---დებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: ა) აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება; ბ) ვ---დებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვ---დებულების დროულ შესრულებას; გ) განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვ---ისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

კანონი თავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის დაუშვებლობის შემთხვევებსაც. სსკ-ის 405.3. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებაზე უარი დაუშვებელია, თუ: ა) ვ---დებულების დარღვევა უმნიშვნელოა; ბ) დარღვეულია 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები და, ამის მიუხედავად, კრედიტორს შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; გ) ვ---დებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად თვითონ არის პასუხისმგებელი; დ) მოთხოვნას უპირისპირდება შესაგებელი, რომელიც მოვ---ემ უკვე წარადგინა ან დაუყოვნებლივ წარადგენს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შემდეგ. კრედიტორი უფლებამოსილია შესრულების ვადის დადგომამდე უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ აშკარაა, რომ დადგება ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძვლები. მოვ---ე უფლებამოსილია

განუსაზღვროს კრედიტორს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის გონივრული ვადა.

საქმის მასალებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მოსარჩელის მოთხოვნების გათვით—ისწინებით, სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს, არსებობს თუ არა მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი წინაპირობები. მოსარჩელის მოთხოვნის წარმომშობი საკანონმდებლო რეგულაცია მოცემულია სსკ-ის 491-ე მუხლის შინაარსში, რომელიც თავის მხრივ უთითებს რამდენიმე ნორმაზე. სასამართლომ მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის შინაარსში შემაჯ—ი ელემენტების შემოწმების გზით უნდა დაადგინოს სახეზეა თუ არა ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი ნაკლი (ვინაიდან მხოლოდ ნივთობრივი ნაკლი შეიძლება გახდეს ხსენებული ნორმის გამოყენების აუცილებელი ფაქტორი).

სამოქალაქო კოდექსის 491-ე მუხლი ითვით—ისწინებს მყიდველის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას ნაკლიანი შესრულების შემთხვევაში. შესაბამისად, სახეზე უნდა იყოს 487-488-ე მუხლებით გათვით—ისწინებული ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლი. ამასთან, სსკ-ის 405-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, დამატებითი ვადა (კერძოდ 490-ე მუხლით გათვით—ისწინებული დამატებით შესრულებისათვის განსაზღვრული ვადა) უშედეგოდ უნდა იყოს გასული ან არსებობდეს 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად დამატებით ვადის განსაზღვრის გამომრიცხავი საფუძვლები. შესრულებისათვის დამატებითი ვადის დაწესების (დამატებითი შესრულების მოთხოვნის რეალიზების) წინაპირობაა თავის მხრივ, რომ ვით—დებულების შესრულება ვადამოსული იყოს, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ 405-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, შესრულების ვადის დადგომამდე უდავოა, რომ ვით—დებულება არ ან ვერ შესრულდება, კერძოდ დადგება ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველი (ჩაჩავა, მყიდველის მეორადი უფლებების შედარებითსამართლებრივი ანალიზი, გვ. 54-55).

491-ე მუხლი ითვით—ისწინებს ნაკლიანი შესრულების გამო ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. მისი განხორციელება 405-ე, 355-ე და 352-ე მუხლების შესაბამისად უნდა მოხდეს. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება გამოირიცხება, თუ ნაკლი უმნიშვნელოა, 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. 491-ე მუხლი ვრცელდება როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების ელემენტების მქონე სხვა ხელშეკრულებების მიმართ (**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 3 ოქტომბრის N ას-902-942-2011 გადაწყვეტილება**).

მუხლში გამოყენებული ტერმინი — ხელშეკრულების მოშლა — ტერმინოლოგიურად არაზუსტია (ხელშეკრულების მოშლა გრძელვადიანი ხელშეკრულებების მიმართ გამოიყენება და განსხვავებულ სამართლებრივ

შედეგებს უკავშირდება) და ხელშეკრულებიდან გასვლად უნდა განიმარტოს. მყიდველს შეუძლია, ნივთის ნაკლის გამო უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს განხორციელებული შესრულების უკან დაბრუნება 352-ე მუხლით დადგენილი წესით. ხელშეკრულებაზე უარი აღმჭურველი უფლებაა, რომლის განხორციელების შედეგად წარმოიშობა 352-ე მუხლით გათვ---ისწინებული მოთხოვნის განხორციელების უფლება. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების წარმოშობისათვის საკმარისია, ნივთი ნაკლიანი იყოს. უმნიშვნელოა, იცოდა თუ არა გამყიდველმა გაყიდვის მომენტში ნივთის ნაკლის შესახებ. შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის არც გამყიდველის ბრალია მოთხოვნის წინაპირობა **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 26 დეკემბრის N ას-1434-1449-2011 გადაწყვეტილება)**. მყიდველი კარგავს ნაკლის გამო შედავების უფლებას, თუ მან იცოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტში ნაკლის არსებობის შესახებ.

ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების წარმოშობისათვის სახეზე უნდა იყოს „გამოუსწორებელი ნაკლი ან მყიდველს უნდა ჰქონდეს ნაკლის გამოსწორების ნაცვლად ხელშეკრულებიდან გასვლის დასაბუთებული ინტერესი“ **(თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 31 მაისის N 2ბ/4380-10 გადაწყვეტილება)**.

ვინაიდან ხელშეკრულებიდან გასვლა საკმაოდ მკაცრი ღონისძიებაა, მყიდველს ყოველთვის არ აქვს უფლება, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ეს უფლება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვ---დებულების დარღვევა სერიოზული, არსებითი ხასიათისაა. სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილი გამორიცხავს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლებას, როდესაც ვ---დებულების დარღვევა უმნიშვნელოა; კერძოდ, როდესაც სახეზეა ისეთი ნაკლი, რომელიც გამყიდველს არ აძლევს საფუძველს, დაასკვნას, რომ შესრულება მყიდველისათვის ინტერესმოკლებულია **(მაჭარაძე, ხელშეკრულებიდან გასვლა და ხელშეკრულების მოშლა — განსხვავება და სამართლებრივი შედეგები, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ. 129.)**. ასევე, როდესაც ნაკლის გამოსწორება უმნიშვნელო დანახარჯებით თავად მყიდველს შეუძლია; „ვ---დებულების დარღვევა რეალურად და არსებითად უნდა ართმევდეს მხარეს იმას, რასაც ის კანონიერად მოელის ხელშეკრულებიდან.“

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალით დადგენილია, რომ ხა-----ბუ-----ის მიერ მე---ბ დვ---ს არ გადასცემია ნივთობრივად ნაკლიანი ავტოსადგომი.

ექსპერტიზის დასკვნაზე დართული ნახაზის (რომელსაც ემყარება აღნიშნული დასკვნა), რომელიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრიდან ამოღებულ სიტუაციურ

ნახაზს და ასევე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დართულ ნახაზზე კარგად ჩანს, რომ პრობლემა ექმნება არა #8 ავტოსადგომის მესაკუთრეს, არამედ #8ა ავტოსადგომის მესაკუთრეს.

ნა-----ა ბუ-----ის მიერ მოსარჩელისთვის ნასყიდობის დროს გადაცემულ ნახაზზე, რომელიც არ იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, N8 ავტოსადგომს დასავლეთ მხარეს აქვს მდებარეობა, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნაზე დართულ ნახაზზე (საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული) - ჩრდილოეთ მხარეს. მოპასუხეს მოსარჩელისთვის არასწორი ნახაზიც რომ გადაეცა, ორივე ნახაზზე N 8 ავტოსადგომში მყოფ ავტომობილს ერთი და იგივე მდგომარეობა უკავია გვერდით მდგომ ავტომანქანებთან მიმართებაში. რეალურად ნა-----ა ბუ-----ის მიერ გაყიდულ იქნა 18 კვ.მ -ის N8 ავტოფარეხი, რომელიც საჯარო რეესტრში დაცული ნახაზის თანახმად მდებარეობდა ჩრდილოეთით.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მე---ბ დვ---ის კუთვნილი ავტოსადგომის მეზობლების მხრიდან ხშირად გამოყენების ფაქტის გამო აღნიშნული ავტოსადგომი ვერ მიიჩნევა ჩვეულებრივი სარგებლობისთვის გამოუსადეგარად და ნივთობრივად ნაკლის მქონედ.

აქვე სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლება-მოვ---ეობათა მატარებელი სუბიექტები თავისუფალნი არიან სამოქალაქო ურთიერთობებში, შესაბამისად, ისინი ვ---დებულნი არიან, გამოიჩინონ შესაბამისი სამოქალაქო სამართლებრივი წინდახედულობა ხელშეკრულებების გაფორმების პროცესში. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს წინდახედულების ნორმის ფარგლებში უნდა გაეთვ---ისწინებინა ნასყიდობის საგნის ფაქტობრივი მდებარეობა გვერდით მდებარე ავტოსადგომებთან მიმართებაში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების 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. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სწორედ ამიტომ სამართალწარმოების პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით,

მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლომ უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად ანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ მოპასუხის მიერ მოხდა მისთვის ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთის გადაცემა.

სასამართლო შენიშნავს, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მტკიცების ტვირთის იმგვარად რეალიზება, რაც დაადასტურებდა მის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, შესაბამისად მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გასვლასა და ნასყიდობის თანხის 8000 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრებაზე.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა ხელშეკრულებიდან გასვლის და თანხის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში, შესაბამისად მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სადავო უძრავი ქონების ხაზით ბუღალტრული სახელზე აღრიცხვის ნაწილშიც.

7. საპროცესო ხარჯები

სსსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული

ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ გამოიტანა გადაწყვეტილება მისი სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამასთან, თავისთავად ცხადია, რომ მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილება, კერძოდ, ერთი მხარის მიერ გაწეული ხარჯის - სახელმწიფო ბაჟის სახით, მეორე მხარეზე გადაკისრება უნდა მოხდეს სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად რომელიც დაკმაყოფილდა.

ვინაიდან სარჩელი არ კმაყოფილდება, მის განსახილველად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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 თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან მე---ბ დვ---ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 24 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც **აეკრძალა მოპასუხე ხა-----ა ბუ-----ს (3/6 0-----) თანასაკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების შესაბამისი წილის, მდებარე: ქალაქი თბილისი, შრ-----, საკადასტრო კოდი 0----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.**

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. მე---ბ დვ---ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 24 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც **აეკრძალა მოპასუხე ხა-----ა ბუ---
-----ს (3/6 0-----) თანასაკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების შესაბამისი წილის, მდებარე: ქალაქი თბილისი, შრ-----, საკადასტრო კოდი 0----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.**
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვ---ისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვ---დებულია 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:

თინათინ ეცადაშვილი