



[← უკან](#)

[წინა შემდეგი](#)

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-526-2019	კატეგორია	ვალდებულებითი სამართლებრივი დავა
თარიღი	17/02/2021	სახეობა	სხვა სახის დავები
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	თანხის დაკისრება

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ას-526-2019

17 თებერვალი, 2021 წელი
თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატის
შემადგენლობა:

გიორგი მიქაუტაძე (თავმჯდომარე)
მირანდა ერემაძე (მომხსენებელი),
ვლადიმერ კაკაბაძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი განხილვის გარეშე

პირველი კასატორი (მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე) – სს „ი.ი. პ.თ.თ–ი“

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელის მოპასუხე) – შპს „მ–ი“

მეორე კასატორი (მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელის მოპასუხე) – შპს „მ–ი“

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე) – სს „ი.ი. პ.თ.თ–ი“

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილება

პირველი კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

მეორე კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება

დავის საგანი - პირგასამტეხლოს დაკისრება, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრება (სარჩელში), გარიგების ბათილად ცნობა (შეგებებულ სარჩელში)

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. 2015 წლის 6 აპრილს, ერთი მხრივ, სს „ი.ი. პ.თ.თ–ის წარმომადგენლობა საქართველოში“ (შემდგომში „მოპასუხე“) და მეორე მხრივ, შპს „მ–ს“ (შემდგომში „მოსარჩელე“) შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დაპირების ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება“ ან „სადავო ხელშეკრულება“) რომლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

- მოპასუხემ გასცა დაპირება, რომ თუკი გაიმარჯვებდა ქ. ბათუმში, ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 3845.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (კოდი:) გამოცხადებულ აუქციონში, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიჰყიდა უძრავ ქონებას მოსარჩელეს და ქონების ფასი განისაზღვრებოდა აუქციონში დაფიქსირებულ საბოლოო ფასზე დამატებული 300 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში;
- მოპასუხეს დაპირებული მოქმედება უნდა შეესრულებინა გაყიდვის უფლების წარმოშობიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში;

- თუკი მოპასუხე დაარღვევდა დაპირებას და არ მიყიდა მოსარჩელეს უძრავ ქონებას, მას დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო, 300 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში;
- ნასყიდობის ფასი უნდა გადახდილიყო შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში;
- თუკი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ჯერ არ იქნებოდა დამდგარი აუქციონიდან წარმოშობილი თანხის გადახდის ვადა, აღნიშნული აისახებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში;
- ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ ახალ მყიდველზე გადავიდოდა ყველა ის უფლება და მოვალეობა, რაც დაკავშირებულია პირობებიანი აუქციონით დადგენილ პირობებთან.

2. 2015 წლის 16 აპრილს მოპასუხესა და აჭარის ა/რ მთავრობას შორის გაფორმდა № 17 ნასყიდობის ხელშეკრულება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირობებიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ, რომლის საფუძველზე, მოპასუხემ აჭარის ა/რ მთავრობისაგან 939 000 აშშ დოლარად შეიძინა ქ. ბათუმში, ქუჩის მიმდებარედ არსებული 3845 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. შეძენილი ქონება 2015 წლის 22 აპრილს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მოპასუხის საკუთრებად.

3. 2015 წლის წლის 23 ივნისის წერილით მოსარჩელემ მოპასუხეს მოსთხოვა 2015 წლის 6 აპრილის ხელშეკრულების პირობების შესრულება.

4. **მოსარჩელის მოთხოვნა**

4.1. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხის მიმართ და მოითხოვა 2015 წლის 6 აპრილის ხელშეკრულების შეუსრულებლობიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს, 300 000 აშშ დოლარის, ასევე მიუღებელი შემოსავლის 10 000 000 აშშ დოლარის მოპასუხისთვის დაკისრება.

5. **მოპასუხის პოზიცია**

5.1. მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

6. **შეგებებული სარჩელის პოზიცია**

6.1. მოპასუხემ სარჩელზე წარადგინა შეგებებული სარჩელი და მოითხოვა 2015 წლის 6 აპრილს დადებული ხელშეკრულების პირობების ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება წარმოადგენდა მოპასუხის სამომავლო ქონებას, ამდენად, მხარეები გარიგების არსებით პირობებზე ვერ შეთანხმდებოდნენ. ვერც მოსარჩელე ადასტურებდა, რომ მას გააჩნდა შესაბამისი ფინანსური რესურსი ქონების შესაძენად.

7. **შეგებებული სარჩელის მოპასუხის პოზიცია**

7.1. მოსარჩელემ წარდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო.

8. **ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება**

8.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს, 300 000 აშშ დოლარის გადახდა; სარჩელი მოპასუხისთვის მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; მოპასუხის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

9. **მოსარჩელისა და მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი**

9.1. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.

9.2. მოსარჩელემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

9.3. მოპასუხემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

10. **სააპელაციო სასამართლოს განჩინება**

10.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ნოემბრის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი.

11. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

- 11.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილებით, მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.
- 11.2. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.
- 11.3. სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე მუხლებით, ამავე კოდექსის 90-ე-92-ე, 319-ე, 327-ე მუხლებით და სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმ ნაწილში, რომ მხარეთა შორის 2015 წლის 6 აპრილს დადებული ხელშეკრულება ნამდვილია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან იგი არ არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, არ ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.
- 11.4. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მოპასუხე არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ვერ გახდებოდა გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან მხარეები რეალურად შეთანხმდნენ ამ უძრავ ქონებაზე მოპასუხეზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემთხვევაში, შემდგომში მისი მოსარჩელეზე გასხვისების თაობაზე. შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულება მოპასუხის, როგორც ამ უძრავი ქონების, მესაკუთრის მიერ არ დადებულია. ამასთან, ხელშეკრულებაში მითითებული პირობის დადგომა დაკავშირებული იყო მოპასუხის აუქციონში გამარჯვებაზე, რაც არ წარმოადგენს მხარეთა ნებაზე დამოკიდებულ პირობას. ამდენად, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ მოცემული გარიგება არც ამ საფუძველითაა ბათილი.
- 11.5. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია სადავო ხელშეკრულების იმ დათქმასაც, რომლის მიხედვით, მოსარჩელეს ხელშეკრულების პირობების შესრულების თაობაზე მოპასუხისთვის უნდა მიემართა შესაბამისი გაყიდვის უფლების წარმოშობიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში. სასამართლომ დაადგინა, რომ ვინაიდან მოპასუხემ სადავო უძრავი ქონება ღია აუქციონის წესით დაირეგისტრირა 2015 წლის 22 აპრილს, მოსარჩელეს 2015 წლის 29 აპრილის ჩათვლით ჰქონდა უფლება წაეყენებინა მისთვის მოთხოვნა ზემოაღნიშნული სახით, რაც მან თითქმის ორი თვის შემდეგ განახორციელა. შესაბამისად, მოსარჩელეს გაშვებული აქვს მოთხოვნის წარდგენის ვადა, რაც, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გამორიცხავს მის მიერ წარდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილებას.
- 11.6. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე, 417-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ ვინაიდან არ არსებობს შეუსრულებელი ვალდებულება, არ არსებობს მოპასუხისთვის პირგასამტეხლოსა და მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების საფუძველიც.

12. მოსარჩელისა და მოპასუხის საკასაციო საჩივრები

- 12.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.
- 12.2. მოპასუხემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.
- 12.3. მოსარჩელემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება;

13. პირველი კასატორის (მოპასუხის) საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

- 13.1. მხარეთა შორის 2015 წლის 6 აპრილს დადებული სადავო ხელშეკრულება ბათილია, ვინაიდან ის უძრავი ქონება, რომელზეც დაიდო აღნიშნული ხელშეკრულება, მოპასუხისთვის წარმოადგენდა სამომავლო ქონებას და იგი შეიძლება არც გამხდარიყო მისი საკუთრება. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ ამ ხელშეკრულებით მხარეები ვერანაირ არსებით პირობებზე ვერ შეთანხმდებოდნენ და მათ შორის შეთანხმება წარმოადგენდა არა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებას, არამედ ხელშეკრულების მომზადების სტადიას. ამრიგად, სასამართლომ არასწორად არ დაკმაყოფილა მოპასუხის შეგებებული სარჩელი.

- 14.1. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 პუნქტები და ხელშეკრულების პირობების შესრულების მოთხოვნა არასწორად დაუკავშირა მხოლოდ წერილობითი სახის მიმართვის გაგზავნას მაშინ, როდესაც მოსარჩელე ზეპირად არაერთხელ მიმართავდა მოპასუხეს დაპირებული მოქმედების განხორციელების მოთხოვნით, რაზეც გამყიდველი თავიდანვე აცხადებდა უარს. შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერ გაფორმდებოდა ცალმხრივად, მყიდველის ინიციატივით ვერც შვიდი დღის და ვერც რაიმე სხვა ვადაში გამყიდველის ნების არარსებობის პირობებში. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მოსარჩელემ გაუშვა უძრავი ქონების მიყიდვის თაობაზე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მოთხოვნის წარდგენის 7-დღიანი ვადა მაშინ, როდესაც მსგავს მოთხოვნებზე (რომლებიც უკავშირდება უძრავ ნივთებს) ვრცელდება ხანდაზმულობის 6-წლიანი ვადა, რომელიც უნდა ათვლილიყო 2015 წლის ივნისიდან (იმ დროიდან, როდესაც მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა სადავო მიწის ნაკვეთის გაყიდვის უფლების თაობაზე).

15. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

- 15.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 მაისის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი, ხოლო 2019 წლის 5 ივლისის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო ამავე პალატის 2020 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით ორივე საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

16. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენიათ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).
17. პირველი კასატორის (მოპასუხის) პრეტენზია ემყარება იმას, რომ ვინაიდან სადავო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება მოპასუხისთვის წარმოადგენდა სამომავლო ქონებას, ამ ხელშეკრულებით მხარეები ვერანაირ არსებით პირობაზე ვერ შეთანხმდებოდნენ, რაც გარიგების (მისი პირობების) ბათილობის საფუძველს ქმნიდა.
18. აღნიშნული პრეტენზიის შემოწმების მიზნით, საკასაციო სასამართლო, პირველ რიგში, ყურადღებას მიაქცევს სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ და მხარეთა მიერ შეუდავებელ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2015 წლის 6 აპრილის ხელშეკრულება მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო პირობითი გარიგების ფორმით, შემდგომში ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების პირობით. კერძოდ, მოპასუხე დაპირდა მოსარჩელეს, რომ თუკი გაიმარჯვებდა ქ. ბათუმში, ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 3845.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (კოდი:) გამოცხადებულ აუქციონში, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით უძრავ ქონებას მიჰყიდდა მოსარჩელეს და დაპირებულ მოქმედებას შეასრულებდა გაყიდვის უფლების წარმოშობიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში; ხელშეკრულებით მხარეები ასევე შეთანხმდნენ ქონების ფასსა და დაპირების დარღვევის შემთხვევაში, მოპასუხის მიერ გადასახდელი პირგასამტეხლოს ოდენობაზე (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 17).
19. სამოქალაქო კოდექსის 90-ე-98-ე მუხლებში განმტკიცებული პირობითი გარიგების ინსტიტუტი გარიგების მონაწილეებს ანიჭებს იმის შესაძლებლობას, რომ გარიგებით განსაზღვრული მიზნის მიღწევა დამოკიდებული გახადონ სამომავლო და უცნობი მოვლენის დადგომაზე. ამ ასპექტით პირობითი გარიგება კერძო ავტონომიის გამოვლენის მნიშვნელოვან ინსტიტუტს წარმოადგენს. მისი მეშვეობით ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ გარკვეული მოქნილობისა და დამოუკიდებლობის

უზრუნველყოფა. ჩვეულებრივ, გარიგების შესრულება იწყება მისი დადებისთანავე, თუმცა არ არის გამორიცხული გარიგებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება გარიგების მონაწილეების მიერ განსაზღვრული მოვლენის დადგომაზე იყოს დამოკიდებული, ანუ ნება სამართლებრივად მავალდებულებელ ძალას შეიძენს მას შემდეგ, რაც დადგება გარიგებით განსაზღვრული პირობა. სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლი შეიცავს პირობითი გარიგების ლეგალურ დეფინიციას (პირობითად ითვლება გარიგება, როდესაც იგი დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენაზე იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა – ამ მოვლენის დადგომისთანავე), რომლის შინაარსიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ პირობითი შეიძლება იყოს ნებისმიერი, მათ შორის ცალმხრივი გარიგება. თეორიულ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, პირობა, მისი იურიდიული შინაარსიდან გამომდინარე, სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით კლასიფიცირდება, თუმცა, საკანონმდებლო რეგლამენტაციის თვალსაზრისით, პირობათა კლასიფიკაცია რამდენიმე ნიშნის მიხედვით ხდება, მათ შორისაა პოზიტიური პირობა, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 93-ე მუხლშია განმარტებული. ნორმის პირველი ნაწილი პირობის დადგომას შეთანხმებული ვადით განსაზღვრავს, ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, პირობა ძალადაკარგულად მიიჩნევა და შესაბამისად, გარიგებაც არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, რაც შეეხება ნორმის მეორე ნაწილს, მის აღწერილობით ნაწილში გადმოცემულია შემდეგი: თუ ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ პირობა შეიძლება შესრულდეს ნებისმიერ დროს. პირობა შეიძლება ძალადაკარგულად იქნეს მიჩნეული, როცა აშკარაა, რომ მოვლენის დადგომა უკვე შეუძლებელია (*იხ. სუსგ საქმე № ას-1223-1182-2016, 19 მაისი, 2017 წელი*). ამდენად, პირობით ვალდებულებაში მოიაზრება ისეთი ვალდებულება, რომელიც ერთდროულად სამომავლო და უცნობი მოვლენის დადგომის შემთხვევაში წარმოიშობა და რომლის დადგომა ან დაუდგომლობა მხარეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული (*იხ. სუსგ საქმე № ას-647-647-2018, 21 ოქტომბერი, 2019 წელი*).

20. ზემოაღნიშნული განმარტებების ურთიერთშეჯერებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს პირველი კასატორის (მოპასუხის) პრეტენზიას იმის შესახებ, რომ ვინაიდან სადავო ხელშეკრულებით მოსარჩელისთვის დაპირებული უძრავი ქონება მოპასუხისთვის წარმოადგენდა სამომავლო ქონებას, ამ ხელშეკრულებით მხარეები ვერანაირ არსებით პირობაზე ვერ შეთანხმდებოდნენ, რაც გარიგების (მისი პირობების) ბათილობის საფუძველს ქმნიდა.

21. როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, თავისთავად, პირობითი გარიგების დადების არსი ისაა, რომ მისი შესრულება დამოკიდებულია გარკვეული პირობის დადგომაზე, ზოგიერთ შემთხვევაში კი, სამომავლო (უცნობ) მოვლენაზე. შესაბამისად, ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული დათქმა ქონების გასხვისებაზე, მართალია, მოპასუხის მიერ სამომავლოდ შესაძენ ქონებას ეხება, თუმცა ვინაიდან ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა დაპირებული ქონების გადაცემისთვის არსებითი პირობა (აუქციონში მოპასუხის გამარჯვება), აღნიშნული პირობის დადგომის შემთხვევაში უძრავი ნივთის შემძენზე (მოპასუხეზე) გადავიდოდა ყველა ის უფლება-მოვალეობები, რაც სამომავლოდ ქონების კანონით დადგენილი წესით გასხვისების შესაძლებლობას მისცემდა ქონების შემძენს. ამრიგად, უსაფუძვლოა მოპასუხის პრეტენზია სამომავლო ქონებაზე პირობითი გარიგების დადების დაუშვებლობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ მითითებული გარემოება მართებულად არ მიიჩნია სადავო ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველად.

22. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებული პირობადადებული ხელშეკრულება ნამდვილია, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მაინც არ არსებობდა ამ გარიგებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულების მოპასუხისთვის დაკისრების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

23. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მეორე კასატორის (მოსარჩელის) პრეტენზიას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო ხელშეკრულების შესაბამისი პუნქტები, რის გამოც, ხელშეკრულების პირობების შესრულების მოთხოვნა არასწორად დაუკავშირა მოპასუხისთვის მხოლოდ წერილობითი სახის მიმართვის გაგზავნას.

24. აღნიშნული პრეტენზიის შემოწმებამდე, საკასაციო პალატა, თავდაპირველად, ყურადღებას მიაქცევს საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის სადავო ხელშეკრულების (2016 წლის 6 აპრილის ხელშეკრულების) გაფორმების შემდგომ, 2015 წლის 16 აპრილს, მოპასუხესა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს (შემდგომში „სამინისტრო“) შორის („აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2015 წლის 20 მარტის #პრ. 21 ბრძანების საფუძველზე) დიდოვ #17 ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ნივთის

პრობლემატიკის საფუძველზე დაიდო #17 საელმწიკრულია უმთავრესი პირობებიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ, რომლის საფუძველზე, მოპასუხემ აჭარის ა/რ მთავრობისაგან 939 000 აშშ დოლარად შეიძინა ქ. ბათუმში, ... ქუჩის მიმდებარედ არსებული 3845 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შემდეგი პირობებით: მიედევალა აილო ვალდებულება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 9 (ცხრა) თვის ვადაში შეძენილ უძრავ ქონებაზე მიეღო მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის (სასტუმრო, აპარტამენტები, კაზინო, კომერციული ფართები, პარკინგი და სარეკრეაციო ზონა (სკვერი, პარკი)) მშენებლობის ნებართვა და დაეწყო მშენებლობა; ხელშეკრულების გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) თვის ვადაში დაესრულებინა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნული; ხელშეკრულების გაფორმებიდან 36 (ოცდათექვსმეტი) თვის განმავლობაში დაესრულებინა არანაკლებ 24 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ძირითადი მზიდი და არამზიდი კონსტრუქციის მშენებლობა; ხელშეკრულების გაფორმებიდან 42 (ორმოცდაორი) თვის განმავლობაში დაესრულებინა არანაკლებ 24 (ოცდაოთხი) სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ძირითადი მზიდი და არამზიდი კონსტრუქციის მშენებლობა; ხელშეკრულების გაფორმებიდან 48 (ორმოცდარვა) თვის განმავლობაში ცალკე საკადასტრო ერთეულად დაერეგისტრირებინა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობიდან არანაკლებ 100 სასტუმრო ნომრის ფუნქციონირებისთვის და კაზინოსთვის საჭირო ფართი, აემოქმედებინა სასტუმრო და კაზინო და აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე (მხოლოდ სასტუმროს და კაზინოს ნაწილზე) ამოქმედებიდან არანაკლებ 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში შეენარჩუნებინა პროფილი; აღნიშნულ პროექტში განხორციელებინა არანაკლებ 9 000 000 (ცხრა მილიონი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ინვესტიცია; დაეფარა ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯები და სხვა. ამასთან, ხელშეკრულების მიხედვით, გამყიდველს უფლება ჰქონდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულების შესრულების დადასტურებისთვის მიედველისთვის მოეთხოვა შესაბამისი საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის წარდგენა. ხელშეკრულებით, ასევე, განისაზღვრა ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მხარეთა პასუხისმგებლობის წესი და პირობები (იხ. 2015 წლის 16 აპრილის ხელშეკრულება, ტ. 1. ს.ფ 18-23). ამრიგად, სადავო არ არის, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმებულია მოპასუხის მხრიდან გარკვეული ქმედებების შესრულების პირობით.

25. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ, ეკონომიკურ და ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრულია ქონების განკარგვის/სარგებლობის/მართვის უფლებით გადაცემის სხვადასხვა ფორმები (პირდაპირი მიყიდვა/მართვის უფლებით გადაცემა; პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე; უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა), რომელთა შორისაა პირობებიანი ან უპირობო აუქციონის ფორმით ქონების გადაცემის წესი. ამასთან, კანონი უძრავი ქონების პრივატიზებისას გარიგების გაფორმების წესზეც მიუთითებს და იმპერატიულად ადგენს, რომ მიედველს საინვესტიციო და საპრივატიზებო (მათ შორის, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის) ვალდებულების შესრულების მიზნით შეძენილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის უფლება აქვს მხოლოდ სამინისტროს თანხმობის შემთხვევაში („აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის 10.6 მუხლი). აღსანიშნავია, რომ ანალოგიური დათქმა ასახულია 2015 წლის 16 აპრილის #17 ხელშეკრულების 2.2.1 მუხლშიც (იხ. ტ. 1. ს.ფ 20).

26. საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქმის მასალებში არსებულ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის პირველი მოადგილის 2016 წლის 14 მარტის #01-10/926 წერილის შინაარსს, რომლის შესაბამისად ირკვევა, რომ სამინისტრომ არ მიიჩნია მიზანშეწონილად პირობებიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას 2015 წლის 16 აპრილის #17 ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხისთვის გადაცემული ქონების გასხვისება და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება მოსთხოვა მას (იხ. ტ. 1, ს.ფ 113).

27. აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიხედვით, მიღებით, ასევე, ზემოთმიტითებული კანონის ნორმათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო ასკვნის, რომ ვინაიდან მოპასუხესა და სამინისტროს შორის დადებულია პირობებიანი აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ხელშეკრულება, აღნიშნული გულისხმობს შესაბამისი კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ხელშეკრულების პირობების სავალდებულო შესრულებას გარიგების მონაწილე მხარეთა მიერ. ამასთან, გამომდინარე იქიდან, რომ როგორც თავად ხელშეკრულების, ასევე „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის შესაბამისი მუხლების მიხედვით, აუქციონზე შეძენილი ქონების განკარგვის შესაძლებლობა მოპასუხეს მხოლოდ სამინისტროს

თანხმობის შემთხვევაში აქვს, ხოლო წინამდებარე დავაში სამინისტროს არ გამოუხატავს ამგვარი თანხმობა (პირიქით, მან მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ქონების გასხვისება), საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმებული სადავო გარიგებიდან წარმოშობილი ვალდებულების (აუქციონზე შეძენილი ქონების მოსარჩელისთვის მიყიდვა) შესრულების მოპასუხისთვის დაკისრების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი. ხოლო ვინაიდან არ არსებობს შეუსრულებელი ვალდებულება, მართებულად არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოთხოვნა ვალდებულების შეუსრულებლობიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოსა და მიუღებელი შემოსავლის მოპასუხისთვის დაკისრების შესახებ.

28. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

29. საკასაციო პალატის ზემოთ მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვებისა და საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველია.

30. ვინაიდან საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს კასატორების მიერ გაღებული ხარჯის მხარეთა შორის განაწილების სსკ-ის 53-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები და აღნიშნული ხარჯი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. სს „ი.ი. პ.თ.თ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „მ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 4 თებერვლის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
4. კასატორების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
5. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მიქაუტაძე

მოსამართლეები:

მ. ერემაძე

ვ. კაკაბაძე

≤უკან

წინა შედეგად

