



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-180-2020	კატეგორია	ვალდებულებითი სამართლებრივი დავა
თარიღი	08/04/2021	სახეობა	ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ხელშეკრულების შეწყვეტა, თანხის დაკისრება და ზიანის ანაზღაურება

**გადაწყვეტილება/განჩინება**

საქმე №ას-180-2020

8 აპრილი, 2021 წელი  
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა:

მირანდა ერემაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)  
მოსამართლეები: ვლადიმერ კაკაბაძე,  
ლევან მიქაბერიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი - სს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თი“ (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ი.ბ-მე (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – ხელშეკრულების შეწყვეტა, თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

**აღწერილობითი ნაწილი**

1. ი.ბ-მესა (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი ან შემკვეთი/შემძენი) და შპს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თის წარმომადგენლობა საქართველოს“ (შემდეგში: მოპასუხე, კასატორი, კომპანია ან მენარდე/გამყიდველი) შორის, 2012 წლის 22 სექტემბერს, გაფორმდა „უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებები“. წინარე ხელშეკრულების მიხედვით, მენარდემ იკისრა ვალდებულება, ქ. ბათუმში, ..... მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის აშენების შემდეგ, მოსარჩელისთვის საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნულ მრავალბინიანი სახლში, მე-14 სართულზე, ბინები - N213 (ფართი 61 9 კმ ) და N214 (ფართი 40 4 კმ ) (პ. 1 ს. 21-28)

2. მხარეთა შორის, 2013 წლის 21 სექტემბერს კვლავ დაიდო „უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, კომპანიას მოსარჩელისთვის საკუთრებაში უნდა გადაეცა საცხოვრებელ კომპლექსში, მე-14 სართულზე ბინა N228 (ფართი 50.2 კვ.მ) (ტ.1,ს.გ.37-45).
3. წინარე ხელშეკრულებების მიხედვით მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2012 წლის პირველი მარტიდან 36 თვის განმავლობაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2015 წლის 1 მარტისა.
4. მხარეთა შორის 2015 წლის 23 მარტს, დაიდო ბინა N213-ის და ბინა N214-ის (გაერთიანებული ფართი 101.8 კვ.მ.) სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შესრულების თაობაზე ხელშეკრულება, რომლითაც ამ სამუშაოების შესრულების ღირებულება განისაზღვრა 49 882 აშშ დოლარით, ხოლო შეთანხმებული თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო შემდეგნაირად: 32 882 აშშ დოლარი - ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე (დადგენილია, რომ ხელმოწერისას აღნიშნული თანხა გადახდილია), დარჩენილი 17 000 აშშ დოლარი - 2015 წლის 20 მაისამდე (ტ.1,ს.გ.45-50).
5. მხარეთა შორის 2015 წლის 23 აპრილს, დაიდო ბინა N228-ის სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შესრულების თაობაზე ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა 18 849.5 აშშ დოლარით. აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში შემკვეთმა გადაიხადა 10 586.5 აშშ დოლარი (ტ.1,ს.გ.51-56).
6. დადგენილია, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში მოსარჩელეს ჯამში გადახდილი აქვს 96 290 აშშ დოლარი, ხოლო, სარემონტო სამუშაოებისთვის ჯამში 43 468.5 აშშ დოლარი (ტ.1,ს.გ.177-178). აღნიშნულთან ერთად, მოსარჩელეს გადახდილი აქვს მომსახურების საფასური ხელშეკრულებისთვის 5 389 ლარი.
7. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 13 ივნისის ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ მენარდის მიერ, ქ. ბათუმში, ..... მდებარე ბინა №213-ში, ბინა №214-ში, ბინა №228-ში, ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების უმეტესი ნაწილი არაჯეროვანი და არასრულფასოვანია, ხოლო რიგი სამუშაოები არაა შესრულებული.
8. შპს „ბ-ა-...“-ის 2016 წლის 19 ივლისის დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ქ. ბათუმში, ....., მეთოთხმეტე სართულზე მდებარე ბინა № 228-ში არაჯეროვნად შესრულებული ან/და შეუსრულებელი სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 3 755.4 აშშ დოლარს, ხოლო, ბინა № 213 და № 214-ში არაჯეროვნად შესრულებული ან/და შეუსრულებელი სამუშაოების ღირებულება შეადგენს - 15 110.7 აშშ დოლარს.
9. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით დასტურდება, რომ 102.3 კვ.მ ბინა N213-214-ის (გაერთიანებული) სასყიდლიანი სარგებლობის (იჯარა) ყოველთვიური საზღაურის (ქირის) საბაზრო ღირებულება (რემონტის კონდიციის გათვალისწინებით) საორიენტაციოდ შეადგენდა 625 აშშ დოლარს, რომლის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში 1 659.00 ლარია.
10. მოსარჩელის წარმომადგენელმა, 2016 წლის 29 ივლისის №27/16 წერილით აცნობა მენარდეს, რომ უხეშად დაირღვა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შესრულების შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, რითაც მყიდველმა მნიშვნელოვანი ზიანი განიცადა, როგორც უხარისხოდ ისე ნაწილობრივ შეუსრულებელი სამუშაოების გამო, ასევე ბინების არადროული ჩაბარების გამო, მიუღებელი შემოსავლის სახით. წერილში აღნიშნულია, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, შეუსრულებელი და არაჯეროვანი მოსარჩელის სამუშაოების ღირებულება ჯამში შეადგენდა 18 866 1 აშშ

დოლარს, ხოლო მიუღებელი შემოსავალი, რაც დროულად დასრულებული ბინების გაქირავების შემთხვევაში იქნებოდა მიღებული შეადგენდა 19 000 აშშ დოლარს. შესაბამისად, ითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტიდან გამომდინარე 37 866.1 აშშ დოლარის ოდენობით ზიანი ანაზღაურება. (იხ. წერილი, ტ. 1, ს/გ 131-132).

### **11. სარჩელის მოთხოვნა**

- 11.1. შემკვეთმა, 2016 წლის 17 აგვისტოს, სარჩელი აღძრა სასამართლოში, მოითხოვა:
- 11.1.1. მოპასუხე კომპანიისთვის 144 758.5 აშშ დოლარის დაკისრება, საიდანაც 96 290 აშშ დოლარი წინარე ხელშეკრულების ფარგლებში, უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასურს წარმოადგენდა, ხოლო, 48 468.5 აშშ დოლარი, სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარებისთვის გადახდილ საფასურს.
  - 11.1.2. მოპასუხე კომპანიისთვის 2015 წლის 14 მაისიდან სარჩელის აღსრულებამდე ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლის სახით, ყოველთვიურად 1 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

### **12. მოპასუხის პოზიცია**

- 12.1. მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

### **13. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება**

- 13.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **14. შემკვეთის/შემსყიდველის სააპელაციო საჩივარი**

- 14.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასჩივრა შემკვეთმა, დაზუსტებული სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება, მხარეთა შორის დადებული, საცხოვრებელი ბინების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების შეწყვეტის გამო, კომპანიისთვის, ბინების მშენებლობა-შემენისათვის გადახდილი თანხის 96 290 აშშ დოლარის, ასევე აღნიშნული ბინების სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად გადაცემული თანხის - 48 468.5 აშშ დოლარისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით, 2015 წლის 14 მაისიდან - 2018 წლის სექტემბრამდე ყოველთვიურად, 1 000 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვა.

### **15. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

- 15.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ:
- 15.1.1. გაუქმდა, საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება;
  - 15.1.2. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;
  - 15.1.3. მენარდეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა, 2012 წლის 22 სექტემბერს, ასევე 2013 წლის 21 სექტემბერს, მხარეთა შორის დადებული N213, 214, 228 საცხოვრებელი ბინების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადაცემული თანხის - 96 290 აშშ დოლარის, ასევე აღნიშნული ბინების სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად გადაცემული თანხის- 43 468,5 აშშ დოლარის და 5 389 დოლარის ანაზღაურება. ასევე მიუღებელი შემოსავლის სახით - 23 721 აშშ დოლარის

ანაზღაურება;

- 15.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებები და განმარტა, რომ მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, კერძოდ, მიუხედავად მისი არაერთი მოთხოვნისა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება (ნარდობის საგანი) კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში არ გადასცა, რის გამოც დაკარგა ინტერესი აღნიშნული ხელშეკრულების შესრულების მიმართ. შესაბამისად, მოითხოვა ამ ხელშეკრულებებიდან გასვლა, მის ფარგლებში გადახდილი თანხის სრულად დაბრუნება, ასევე ხელშეკრულების შეუსრულებლობით გამოწვეული მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება.
- 15.3. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, შემკვეთის სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 629-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილი, 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 405-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 411-ე მუხლი წარმოადგენდა.
- 15.4. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მხარეთა შორის სადავო არ იყო, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლები, შეთანხმებით გათვალისწინებულ დროში (36 თვე) გადაეცა ფაქტობრივ მფლობელობაში მოსარჩელეს, ასევე, ამავე ფართებში განხორციელდა სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.
- 15.5. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მენარდის პოზიცია, რომ საცხოვრებელი ფართები ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაეცა მოსარჩელეს, რაც, მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულებას გულისხმობდა, დაუსაბუთებელია და არ შეესაბამება კანონმდებლობით, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის წესს.
- 15.6. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოპასუხე კომპანიამ დაარღვია ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება - ნარდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი წერილებით ირკვევა, რომ მოსარჩელემ, არაერთხელ მიმართა კომპანიას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნით, ასევე, მისი შესრულებისათვის დაუწესა დამატებითი ვადაც, თუმცა უშედეგოდ. ამდენად, სახეზე იყო ხელშეკრულებებიდან გასვლის წინაპირობები.
- 15.7. სააპელაციო სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ, ხელშეკრულების მიმართ ინტერესის დაკარგვის საფუძველად, კომპანიის მთელ ქონებაზე საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვაზე მიუთითა, რის გამოც არ ირკვეოდა, თუ როდის მოხერხდებოდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია.
- 15.8. სკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).
- 15.9. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ხელშეკრულებიდან გასვლისთვის კანონით გათვალისწინებული რესტიტუციის გამო, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი თანხები, კერძოდ, საცხოვრებელი ბინების ნასყიდობის საფასური 96 290 აშშ დოლარი, სარემონტო სამუშაოებისთვის გადახდილი 43 468.5 აშშ დოლარი და 5 389 ლარი (3 079 აშშ დოლარი).
- 15.10. სააპელაციო სასამართლომ, მტკიცებულებათა არარსებობის გამო, არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება, დასახელებულ თანხებთან ერთად, დამატებით 5 000 აშშ დოლარის გადახდის თაობაზე.
- 15.11. სააპელაციო სასამართლომ სკ-ის 407.1-ე, 411-ე, 412-ე მუხლებზე დაყრდნობით, სასარჩელო მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების ნაწილობრივად

საფუძვლიანად მიიჩნია.

- 15.12. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დგინდებოდა სადავო ქონების გაქირავების ფასი, ამასთან, აღნიშნულის თაობაზე კომპანიისთვის ცნობილი იყო, მოსარჩელის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე.
- 15.13. სააპელაციო სასამართლომ, ხანდაზმულობის შესახებ მოპასუხის შესაგებებლზე, განმარტა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული „წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების“ თანახმად, მშენებლობის დასრულება უნდა მომხდარიყო მშენებლობის დაწყებიდან, ანუ 2012 წლის 1 მარტიდან 36 თვის განმავლობაში, მაგრამ არა უგვიანეს 2015 წლის 01 მარტისა, თუმცა, როგორც მხარეთა შორის მიმოწერით ირკვევა, შემსყიდველმა, მენარდეს სკ-ის 405-ე მუხლის შესაბამისად დამატებითი ვადა განუსაზღვრა ვალდებულების შესასრულებლად, რაც ქონების საკუთრებაში გადაცემასაც მოიცავდა. აღნიშნული ვადის განსაზღვრას დაეთანხმა მოპასუხე და აცნობა კიდევ მოსარჩელეს, რომ თანახმა იყო გაეფორმებინა ნასყიდობის ხელშეკრულებაც, რაც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას გულისხმობდა, თუმცა, კომპანიის მთელ ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა იყო რეგისტრირებული, რის გამოც იმ ეტაპზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეთა შორის ვალდებულების შესრულებისთვის დამატებით განსაზღვრული ვადისა და სარჩელის წარდგენის დროის მიხედვით, სასარჩელო მოთხოვნა არ იყო ხანდაზმული.

#### **16. კომპანიის საკასაციო საჩივარი**

- 16.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.
- 16.2. კასატორის განმარტებით, სადავო არ იყო, რომ საცხოვრებელი კორპუსი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაშია აშენებული, ხოლო, სარემონტო სამუშაოებიც, ხელშეკრულების შესაბამისად შესრულდა. მოსარჩელის პრეტენზია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე არ დარეგისტრირდა მისი საკუთრების უფლება, უსაფუძვლოა, ვინაიდან, აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია მხარეთა ორმხრივ ნებასა და მოქმედებაზეა დამოკიდებული, მოსარჩელეს კი არ მიუმართავს კომპანიისთვის მსგავსი მოთხოვნით დაზუსტებული სარჩელის შეტანამდე, შემდეგ კი სადავო ქონებას საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა დაედო. 2019 წელს, სადავო ქონების, დასახელებული შეზღუდვებისგან გათავისუფლების შემდეგ, კომპანიამ აცნობა მოსარჩელეს, თუმცა მოსარჩელე აჭიანურებს უძრავი ქონების გადაფორმებას.
- 16.3. კასატორის განმარტებით, მოსარჩელის განმარტება, რომ ინტერესი დაკარგა სადავო ბინებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და ითხოვს რესტიტუციას, დაუსაბუთებელია და არ დასტურდება საქმის მასალებისა და მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობებით, მეტიც, სადავო ქონების მშენებლობის დასრულების შემდეგ, მხარეებმა სარემონტო სამუშაოების შესახებ დადეს შეთანხმება, რაც ადასტურებს მოსარჩელის დამატებით ინტერესს სადავო ქონების მიღებაზე.
- 16.4. მოსარჩელემ დაუსაბუთებლად მოითხოვა მიუღებელი შემოსავალი, რომელსაც მიიღებდა უძრავი ქონების გაქირავებით. მან თავადვე არ უზრუნველყო სადავო ქონებების დროულად მიღება და არ იზრუნა მათ გაქირავებაზე.

#### **17. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

- 17.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 10 ივლისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად, ხოლო 2021 წლის 10 თებერვლის განჩინების მიხედვით დასაშვებადაა ცნობილი.

### სამოტივაციო ნაწილი

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი, მხარეთა შორის დადებული № 213, № 214, № 228 საცხოვრებელი ბინების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადაცემული თანხის - 96 290 აშშ დოლარისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით - 23 721 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნაზე, დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო, სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად გადაცემული თანხის - 43 468.5 აშშ დოლარისა და 5 389 ლარის ანაზღაურების თაობაზე ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

18. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). კასატორის პრეტენზიები ნაწილობრივ საფუძვლიანია, რის გამოც საკასაციო განაცხადი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდეს და საქმე ნაწილობრივ ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, ხოლო, დანარჩენ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
19. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორის პრეტენზიები, სააპელაციო სასამართლოს მიერ, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების დაუსაბუთებლობასა და უსაფუძვლობას ეხება, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლისა და აღნიშნულის შედეგად, გადაცემული თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე, აგრეთვე, ხელშეკრულების შეუსრულებლობით გამოწვეული მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების შესახებ.
20. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დადებულია წინარე ხელშეკრულება (შერეული ტიპის ხელშეკრულება, რომელიც ნასყიდობისა და ნარდობის ხელშეკრულებების ელემენტებს მოიცავს) და ნარდობის (საცხოვრებელი სახლის სარემონტო სამუშაოების შესახებ) ხელშეკრულებები.

21. სასაცხოველო პალატა აღნიშნავს, რომ კომპანიამ, საცხოვერებელი სახლის მშენებლობა დაასრულა მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ ვადაში, რის შემდგომაც ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცა მოსარჩელეს საცხოვერებელი ბინები. მოსარჩელემ ფაქტიურად მიიღო ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულებული სამუშაო, რაც დასტურდება იმით, რომ მან 2015 წელს ახალი ხელშეკრულებები გააფორმა მოპასუხესთან და შევიდა მასთან ახალ სამართლებრივ ურთიერთობაში. 2015 წლის 23 მარტსა და 23 აპრილს, მხარეთა შორის, საცხოვერებელი ბინების სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შესახებ გაფორმდა ხელშეკრულება. გასათვალისწინებელია, გარემოება, რომ საცხოვერებელ ბინებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე შესაბამისი მოქმედებები მოსარჩელეს უნდა მოეთხოვა, აღნიშნულს ადასტურებს წინარე ხელშეკრულებაც, მეტიც, თავად უნდა დაეფარა გადაფორმებისთვის აუცილებელი ხარჯები (იხ. ხელშეკრულებები - 4.1.1. კ-ბი, სსკ-ის 479-ე მუხლი), რაც გონივრულ ვადაში არ განუხორციელებია.
22. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხოლოდ 2018 წლის 14 მაისს მიმართა მოსარჩელემ, კომპანიას, სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლებათა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნით. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შესრულებაზე, მზაობა გამოთქვა კომპანიამ, თუმცა, ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის მოტივით, გარკვეული ვადა მოითხოვა რეგისტრაციისთვის, საფუძვლად კი, მის მთელ ქონებაზე, მათ შორის ფაქტობრივად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ საცხოვერებელ სახლებზე არსებულ საჯაროსამართლებრივ შეზღუდვაზე მიუთითა, ამასთან, განმარტა, რომ შესაბამისი სამართლებრივი გზებით გამოათავისუფლებდა სადავო ქონებას დასახელებული შეზღუდვისგან.
23. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო განხილვის ეტაპზე ვერ შედგა მხარეთა შორის მორიგება. მოპასუხემ საკასაციო განხილვის ეტაპზე მიუთითა, რომ საცხოვერებელ სახლზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა მოხსნილი იყო და მოსარჩელეს შეეძლო უფლების რეგისტრაცია, თუმცა, აღნიშნულზე მოსარჩელემ განაცხადა უარი (იხ. შპს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თის“ საკასაციო საჩივარი და 21.01.2021 სხდომის ოქმი).
24. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა, რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვერებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს.
25. განსახილველ შემთხვევაში, იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურდა, კერძოდ, ხელშეკრულებიდან გასვლის, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენისა და თანხის დაკისრების მოთხოვნა სსკ-ის 352.1 (თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს ობრონიტივით (ნაპირით დაბრუნდება) ოა 405-ი (თუ ხილშიარულობის ერთი მხარე არილის

ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი მუხლებიდან გამომდინარეობს.

26. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ყველა სამართლებრივ სისტემაში ვალდებულების შესრულება წარმოადგენს ვალდებულებითი სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს. ისევე, როგორც კონტინენტური სამართლის სისტემის ქვეყნებში, საქართველოს შემთხვევაშიც ვალდებულების შესრულების მომწესრიგებელ ნორმებს ძირითადად დისპოზიციური ხასიათი აქვთ. ქართული სამოქალაქო კოდექსის როგორც ზოგადი, ისე კერძო ნაწილი შესრულების მექანიზმებზეა აგებული. მთავარია შესრულება და არა პასუხისმგებლობა. ვალდებულების შესრულება დამოკიდებულია კონკრეტული სახის ვალდებულების შინაარსზე. ვალდებულების შესრულება ხორციელდება ვალდებულების მხარეების ნებელობითი მოქმედების შედეგად: მოვალე სთავაზობს შესრულებას, კრედიტორი ღებულობს შესრულებას. უარყოფითი შინაარსის მქონე ვალდებულებების არსებობა გამოიხატება გარკვეული მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებაში (მაგალითად, სამეზობლო თემის ვალდებულებები; და ა.შ.). ასეთი უმოქმედობაც ხორციელდება მოვალის ძალისხმევით. ამიტომაც იურიდიულ ლიტერატურაში ვალდებულების შესრულების აღმნიშვნელ ტერმინად ძირითადად გამოიყენება ტერმინი – ქმედება (იხ. სუსგ. ას-1361-2020, 11.03.2021).
27. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნას მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათი აქვს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი, მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში.
28. ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ნათელია, რომ მხარეთა ნება, წინარე ხელშეკრულების შემდეგ, შეთანხმების საგანზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და ამავე საგანზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (*მხარეთა შორის არსებული წინარე ხელშეკრულების შემდეგ, ე.წ. პირველადი მოთხოვნის (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის) რეალიზების თაობაზე*) ემთხვევა ერთმანეთს, ხოლო, სარჩელით, ხელშეკრულების შეწყვეტა და გადაცემული თანხის უკან დაბრუნებას ითხოვს მოსარჩელე (ხელშეკრულებიდან გასვლა) რაც განსახილველ შემთხვევაში უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.
29. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს კასატორის პრეტენზიაზე მოსარჩელის მოთხოვნის შესახებ, მიუღებელი შემოსავლის კომპანიისთვის დაკისრების თაობაზე და განმარტავს, რომ სსკ-ის 411-ე მუხლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.
30. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა, მიუღებელი შემოსავლის კომპანიისთვის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია. საქმეზე



დადგენილი გარემოებებით, აგრეთვე წარდგენილი მტკიცებულებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელე მის მიერ მოთხოვნილ თანხას მიიღებდა, საცხოვრებელი სახლების გაქირავებით. ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება, საცხოვრებელი სახლების გასაქირავებელი ფასის შესახებ არ წარმოადგენს შესაბამის მტკიცებულებას იმ მოთხოვნისთვის, რომელსაც სარჩელით ითხოვს მოსარჩელე, კერძოდ, აღნიშნული დასკვნით მხოლოდ ის დასტურდება, რომ კონკრეტული ქონება საორიენტაციოდ 625 აშშ დოლარად გაქირავდებოდა, თუმცა მოსარჩელე გააქირავებდა თუ არა ნამდვილად აღნიშნულ ქონებას, რა ვადით და პირობებით, დაუდგენელია. ამდენად, მიუღებელი შემოსავლის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის, მოსარჩელემ სათანადოდ ვერ დაამტკიცა (ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების დადგენის პირობებშიც კი), რომ ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, განსაზღვრულ შემოსავალს მიიღებდა, ხოლო, ვალდებულება შესრულდა თუ არა ჯეროვნად, აღნიშნული დამატებით კვლევას საჭიროებს (იხ. ქვემოთ პუნქტები).

31. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა, სამოქალაქო კოდექსის ისეთი ინსტიტუტია, რომელიც სახელშეკრულებო სამართლებრივ ურთიერთობებში ყველა ტიპის ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის გამოიყენება სსკ-ის 352-ე, 405-ე მუხლებით გათვალისწინებული სქემით (*სსკ-ის 405-ე, 352-359-ე მუხლები*) (გამონაკლისს (დამატების სახით) წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესაძლებლობა, იხ. სსკ-ის 938-ე მუხლი). ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის, ერთ შემთხვევაში, წინარე ნასყიდობის, ხოლო მეორე შემთხვევაში ნარდობის ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის, გამოიყენება, სწორედ, სამოქალაქო კოდექსის, ვალდებულებითი სამართლის ნაწილის შესაბამისი ნორმები, იმ ხელშეკრულებათა მარეგულირებელი ნორმების მოქმედების სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელი ხელშეკრულებიდან გასვლასაც ითხოვს მხარე.
32. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა, სარემონტო სამუშაოების არაჯეროვანი შესრულების გამო, ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხის უკან დაბრუნებას ეხება.
33. საკასაციო სასამართლო წინამდებარე განჩინების 28-ე-31-ე პუნქტებში ასახულ მსჯელობაზე გაამახვილებს ყურადღებას და დამატებით საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკაზე მიუთითებს, რომლის მიხედვითაც არაერთი სახელშეკრულებო დავის გადაწყვეტის დროს აღნიშნა, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, მხარეები ვალდებულნი არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. (*ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების საკითხზე შეადრ: სუსგ №ას-459-438-2015, 07 ოქტომბერი, 2015 წელი; №ას-38-38-2018, 08 ივნისი, 2018 წელი; სუსგ საქმე №ას-1747-2019*).
34. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი, მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიჯომ ანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხილშიაროობიდან გასვლის

საფუძვლებსა და წესს, კერძოდ, იმას, თუ როდის შეუძლია ხელშეკრულების მხარეს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა.

35. საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად არ აფუძნებს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. შეუსრულებლობა გარკვეული ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. ზოგადად, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა. ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულებაა.
36. ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც იწვევს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ანულირებას, არ შეიძლება განხორციელდეს მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად ხელმეორე შესაძლებლობის მიცემის გარეშე, რათა ამით თავიდან იქნეს აცილებული ხელშეკრულების ანულირება.
37. განსახილველ შემთხვევაში, მხარის მიერ სადავოდაა გამხდარი ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულება (იხ. სსკ-ის 639-641-ე მუხლები), რა დროსაც, კანონმდებელი, შემკვეთის პირველად მოთხოვნად, სსკ-ის 642-ე მუხლით გათვალისწინებულ რეგულირებას გვთავაზობს, ე.წ. დამატებითი შესრულების მოთხოვნის შესახებ, მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგაა შესაძლებელი ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ სამართლებრივი ინსტიტუტის გამოყენება სსკ-ის 352-ე, 405-ე, 644-ე მუხლების შესაბამისად (*გასათვალისწინებელია, რომ მენარდის მიერ ვალდებულების დარღვევისას, შემკვეთის უფლება უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ნაკეთობის ნაკლებ მითითების მოტივით გამომდინარეობს სსკ-ის 644-ე მუხლიდან და არა 636-ე მუხლიდან*).
38. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს, გამოიკვილოს, მხარეთა შორის არსებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები შეესაბამებოდა თუ არა მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს. აღნიშნულის დასადასტურებლად/გასაქარწყლებლად წარდგენილი მტკიცებულები გამოიკვილოს ხელახლა და სათანადო შეფასება მისცეს მათ, მხარის პრეტენზიების ფარგლებში. აღნიშნულის შემდეგ, ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების დადგენის შემთხვევაში, უნდა შეფასდეს, წარმოადგენს თუ არა ასეთი შეუსრულებლობა/ნაკლიანი შესრულება, ისეთ არაჯეროვან შესრულებას, რომელიც გამორიცხავს ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, პირველადი მოთხოვნის სახით, ნაკლის აღმოფხვრის შესახებ მოთხოვნის დაყენების მართლზომიერებას (*ე.წ. დამატებითი შესრულების მოთხოვნა*), ხოლო, ასეთის შეუძლებლობისას გამოიკვილოს ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები და შედეგები (*ხელშეკრულებაზე უარის თქმის წინაპირობები და შედეგები*).

### ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 408-ე, 410-ე, 411-ე, 412-ე მუხლებით და

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:
  - 2.1 ი.ბ-ძის სარჩელი სს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თვის“, 2012 წლის 22 სექტემბერს, ასევე, 2013 წლის 21 სექტემბერს, ქ. ბათუმში, ..... მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, მხარეთა შორის დადებული #213, #214, #228 საცხოვრებელი ბინების, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადაცემული თანხის - 96 290 აშშ დოლარისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით - 23 721 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს საქმე დაუბრუნდეს ხელახლა განსახილველად ი.ბ-ძის სააპელაციო საჩივრის იმ მოთხოვნების დაკმაყოფილების ნაწილში, რომლითაც:
  - 3.1 სს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თს“, ი.ბ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად გადაცემული თანხის - 43 468.5 აშშ დოლარისა და 5 389 ლარის ანაზღაურება;
4. ი.ბ-ძეს, სს „ი-ფ. ი.პ. თ.თ-თის“ სასარგებლოდ დაეკისროს, ამ უკანასკნელის მიერ, საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 2 235.68 ლარი;
5. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თავმჯდომარე:**

**მ. ერემაძე**

**მოსამართლეები:**

**ვ. კაკაბაძე**

**ლ. მიქაბერიძე**

[<< უკან](#)

[«წინა შემდეგი»](#)