



საქმე # 330210113371323



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
საქართველოს სახელით

საქმე №28/5921-14

“17” ივნისი, 2015წ.  
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე ქეთევან კუჭავა  
მოსამართლეები თამარ ზამბახიძე  
ლილი ტყემალაძე

სხდომის მდივანი – თინათინ კაპანაძე

აპელანტი - შპს „ი. ჯ.“  
წარმომადგენლები - ა. კ., თ. გ.

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს ”W. P.”  
წარმომადგენლები - გ. ყ., ა. ნ.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის  
31.07.2014წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, თანხის დაკისრება

1. აპელანტის მოთხოვნა



გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

## 2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

*გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი*

1. შპს „ი. ჯ.-ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.
2. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის მიერ 2013 წლის 26 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რის საფუძველზეც ყადაღა დაედო სსიპ ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე (GE97LB0121192433146002) შპს „ი. ჯ.-ს“ მიერ გადახდილი თანხის სრული ღირებულებიდან 1084016,17 ლარს.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:  
დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

2.1. 2013 წლის 8 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე შპს „W. P.-ს“ მიერ გასაყიდად გამოტანილ იქნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, დ. ა.-ს გამზირი, №XXX, საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX. აუქციონი №46XXX ლოტი №11XXXX.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონული აუქციონიდან (ს.ფ.24-31);

2.2. 2013 წლის 22 ოქტომბერს შპს „ი. ჯ.-მ“ გაიმარჯვა ელექტრონულ აუქციონში №46XXX ლოტი №11XXXX.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ცნობა №09-05/XXXX (ს.ფ.35)
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ცნობა №09-05/XXXX (ს.ფ.38-39).

2.3. არ არსებობს შპს „ი. ჯ. -სათვის“ ქ.თბილისი, დ. ა.-ს გამზირი, №XXX, მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი.



საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება.

ამავე კოდექსის 306<sup>5</sup>-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. ხოლო ამ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, განკარგულება ძალაშია მისი გამოცხადებისთანავე. განკარგულების ძალაში შესვლის შემდეგ აუქციონზე ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა მხოლოდ ფასის სრულად გადახდის შემდეგ.

”სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” კანონის 75-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ.

სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში სპეციალისტისა და აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული განკარგულება წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადასვლის საფუძველს. სასამართლომ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული ნორმები ეხება, ერთი მხრივ, სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციას მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ხოლო, მეორე მხრივ, აღმასრულებლის მიერ ჩატარებულ იძულებით აუქციონს, რომელიც იძულებით აღსრულებისათვის ტარდება. განსახილველ დავაში ადგილი არ აქვს მითითებულ შემთხვევებს, ამასთან სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომ ფინანსთა სამინისტროს ჰქონდეს მისი განკარგვის უფლება, არამედ ის წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიული პირის ქონებას, რომლის განკარგვის უფლებამოსილება მხოლოდ ამ პირს აქვს, მისი სურვილის შემთხვევაში.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავ-



სებულია წესები და პირობები, რომლებიც მოქმედებს ფიზიკური/იურიდიული პირების ქონების შეძენისას. აღნიშნული წესებში მითითებულია, რომ ვებ-გვერდზე რეგისტრაციისა და ავტორიზაციის გავლის შემდგომ, მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს ელექტრონული აუქციონის გზით შეიძინოს/სარგებლობის უფლებით მიიღოს და ინტერნეტმადაზიის მეშვეობით შეიძინოს, ვებ-გვერდზე განთავსებული, ფიზიკური/ იურიდიული პირების ქონება (უძრავი/მოდრავი). ასეთ შემთხვევებში, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება ქონების განკარგვის ხელშეწყობა ვებ-გვერდის [www.eauction.ge](http://www.eauction.ge) გამოყენებით. ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში.

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული დანაწესის განმარტებიდან ცალსახად გამომდინარეობს, რომ როდესაც ელექტრონულ აუქციონზე იყიდება ფიზიკური ან იურიდიული პირის ქონება, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება მხოლოდ ქონების განკარგვის ხელშეწყობა. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა აუქციონში გამარჯვების შესახებ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულებად წარმოდგენილი სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქციონში, არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს. სასამართლომ განმარტა, რომ წარმოდგენილ შემთხვევაში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო საშუალებას აძლევს ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს ელექტრონული აუქციონის ვებ გვერდზე სარეალიზაციოდ განათავსოს თავისი ქონება. ეს ხდება მომხმარებლის ხელშეწყობისთვის, გამოავლინოს პოტენციური მყიდველი, რომელიც ყველაზე მაღალ ფასად შეიძენს სარეალიზაციოდ გამოტანილ ქონებას. ამ შემთხვევაში სააგენტოს არ აქვს უფლებამოსილება საკუთრების გადაცემის შესახებ გამოსცეს განკარგულება, რადგან ამ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს იძულებით აუქციონს ან სააგენტოს მიერ სახელმწიფო ქონების გასხვისებისათვის ჩატარებულ აუქციონს. განსახილველ შემთხვევაში, აუქციონში გამარჯვება არ ნიშნავს ქონების შეძენას და ეს არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადასვლის საფუძველს. აღნიშნული ქონება განთავსებულ იქნა კერძო პირის მიერ და ქონების ელექტრონულ აუქციონზე გამოტანა არ ავალდებულებს მას მიჰყიდოს ქონება აუქციონში გამარჯვებულ პირს. ეს უნდა მოხდეს აუქციონში გამარჯვებულ პირსა და უძრავი/მოდრავი ქონების ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შორის ხელშეკრულების გაფორმებით, ხოლო აუქციონი მხოლოდ საშუალებას იძლევა გამოვლინდეს პირი, რომელიც ქონების სანაცვლოდ ყველაზე დიდი თანხის გადახდის შესთავაზებას მოახდენს. ამის შემდეგ, მხოლოდ მხარეთა ნებაზეა დამოკიდებული მიაღწევენ თუ არა შეთანხმებას ქონების გაყიდვაზე.

აქვე, სასამართლომ მიუთითა, რომ წარმოდგენილ შემთხვევაში, უძრავი ქონების



ელექტრონულ აუქციონზე განთავსება შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც მოწვევა ოფერტზე. იგი მიმართულია პირთა განუსაზღვრელი წრის მიმართ, კერძოდ, ნებისმიერ პირს შეეძლო გამოეხატა ნება საწყისი ფასის ზემოთ მისთვის მისაღებ ფასად ქონების შესაძენად, თუმცა საბოლოო შედეგის მისაღწევად აუცილებელია მოპასუხის ნება, კონკრეტულ პირთან გააფორმოს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ მხარეები ხვდებოდნენ ერთმანეთს შეთანხმების მისაღწევად, საბოლოოდ არ დადგა ის შესაბამისი შედეგი, რომელსაც მოჰყვებოდა საკუთრების უფლების გადაცემა მოსარჩელისათვის, კერძოდ, ვერ მოხდა შეთანხმება ქონების ნასყიდობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც იქნებოდა მოსარჩელისათვის სადავო ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ რამდენადაც მხოლოდ აუქციონში გამარჯვების ცნობა არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს და არ არსებობს სხვა დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც შეიძლება მოსარჩელის უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, არ არსებობს მოსარჩელისათვის სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე ქონების ღირებულების შეტანა არ არის საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი, მით უფრო, რომ აღნიშნული თანხა, გადაწყვეტილების გამოტანის დღისათვისაც, მოპასუხეს არ მიუღია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ცნობა №09-05/XXXX (ს.ფ.35)

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ცნობა №09-05/XXXX (ს.ფ.38-39).

- <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/117546>

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

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



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

სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ არ არსებობს მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი, რამდენადაც ამ სახის აუქციონში გამარჯვება ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ქონების შეძენას, აღნიშნულისათვის საჭიროა მხარეთა შორის დადებული წერილობითი ხელშეკრულება. სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეთა მცდელობის მიუხედავად, არ მომხდარა შეთანხმების მიღწევა სადავო ქონების ნასყიდობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს მოსარჩელის მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი, მით უფრო, რომ არ არსებობს მოპასუხის ნება მისთვის სადავო ნივთის საკუთრების უფლების გადაცემაზე და არც რაიმე დოკუმენტი, რომელიც მას დააკისრებდა ვალდებულებას მოსარჩელისათვის გადაეცა საკუთრების უფლება მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე.

**2.5.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 492-ე მუხლის თანახმად, თუ მყიდველი არ ითხოვს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას ან ახლით მის შეცვლას გამყიდველისათვის საამისოდ მიცემული ვადის გასვლის შემდეგ და არც ხელშეკრულების მოშლას, მას შეუძლია მოითხოვოს ფასის შემცირება იმ ოდენობით, რაც საჭიროა ნაკლის გამოსასწორებლად. მხედველობაში მიიღება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული ფასი.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მის მიერ გადახდილი თანხიდან 1084016,17 ლარის დაბრუნება. თავის მოთხოვნას იგი სწორედ ზემოაღნიშნულ 492-ე მუხლს აფუძნებს, მისი განმარტებით, ნასყიდობის საგანი უფლებრივი ნაკლის მქონეა, კერძოდ მოპასუხის მიერ სს „პ.-დან“ აღებული კრედიტების, ჯამში 1 084 016,17 ლარის გამო დატვირთულია იპოთეკით. შესაბამისად, ის ითხოვს ნასყიდობის ფასის შემცირებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ რამდენადაც არ არსებობს მოსარჩელის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი, ეს ცალსახად გამორიცხავს ნასყიდობის ფასის შემცირების მოთხოვნის უფლების არსებობას. სასამართლომ მიუთითა, ნასყიდობის ხელშეკრულების არარსებობის გამო, უძრავი ქონება არ გადასულა მოსარჩელის საკუთრებაში, შესაბამისად, მას ვერ ექნება აღნიშნული ნივთის ნაკლიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება.



### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

**3.1.** აპელანტის მითითებით, სასამართლოს მიერ გამოყენებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე და 302-ე მუხლები არ შეესაბამება მხარეთა შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობას. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა და გაუგებარია, რატომ განმარტა სასამართლომ აღნიშნული მუხლები ისეთი ურთიერთობისას, სადაც მხარეებად არ გვევლინებიან იპოთეკარი და მოვალე და ამასთან, არც დავის საგანს წარმოადგენს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია. მოცემულ დავასთან შეუსაბამოა ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306<sup>5</sup>-ე მუხლის გამოყენება, რომელიც ეხება იპოთეკარის (კრედიტორი) და მოვალის შეთანხმების შედეგად ჩატარებულ აუქციონს და რომლის მიზანია კრედიტორის დასაკმაყოფილებლად მოვალის ქონების რეალიზაცია. სადავო შემთხვევას არ ეხება არც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლი, რომელიც ადგენს იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესს.

**3.2.** აპელანტის მითითებით, უსწორია სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ როდესაც ელექტრონულ აუქციონზე იყიდება ფიზიკური ან იურიდიული პირის ქონება, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება მხოლოდ ქონების განკარგვის ხელშეწყობა. აუქციონში გამარჯვება არ ნიშნავს ქონების შეძენას და ეს არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადასვლის საფუძველს, აუქციონი იძლევა მხოლოდ საშუალებას, გამოვლინდეს პირი, რომელიც ქონების სანაცვლოდ ყველაზე დიდ თანხას გადაიხდის. საბოლოო შედეგის მისაღწევად კი აუცილებელია მოპასუხის ნება, კონკრეტულ პირთან გააფორმოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც სასამართლოს განმარტებით, იქნებოდა ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი. სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ამ შემთხვევაში სააგენტოს არა აქვს უფლებამოსილება საკუთრების გადაცემის შესახებ გამოსცეს განკარგულება, რადგან ამ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს იძულებით აუქციონს ან სააგენტოს მიერ სახელმწიფო ქონების გასხვისებისათვის ჩატარებულ აუქციონს. აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნული მსჯელობა უკანონოა, ვინაიდან არცერთ ზემოხსენებულ შემთხვევაში სააგენტო არ იღებს განკარგულებას და მის მიერ ჩატარებული აუქციონის შედეგად იძულებითი აღსრულების დროს შესაბამისი სააღსრულებო ორგანო გამოსცემს განკარგულებას, ხოლო სახელმწიფო ქონების გასხვისებისას შესაბამის ორგანოსა და აუქციონში გამარჯვებულს შორის იდება ხელშეკრულება, რაც წარმოადგენს გასხვისებული ქონების მყიდველის საკუთრებაში გადასვლის საფუძველს.

აპელანტის განმარტებით, უკანონოა სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ აღნიშნული ქონება განთავსებულ იქნა კერძო პირის მიერ და ქონების ელექტრონულ აუქციონზე გამოტანა არ ავალდებულებს მას მიჰყიდოს ქონება აუქციონში



გამარჯვებულ პირს. აპელანტის მითითებით, კანონი არ ითვალისწინებს განსხვავებას, თუ ვინ ყიდის ქონებას, სახელმწიფო თუ კერძო პირი. ორივე შემთხვევაში აუქციონის შედეგად ვლინდება გამარჯვებული პირი და გამყიდველს ევალება მასთან ხელშეკრულების დადება, ქონების საკუთრებაში გადაცემა.

**3.3.** აპელანტის მოსაზრებით სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე 477-ე და 492-ე მუხლები. აპელანტის მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აპელანტმა აღნიშნული ქონება შეიძინა აუქციონზე გამარჯვების გზით, შეასრულა ყველა პირობა, შეძენილი ქონების სრული ღირებულების გადახდის ჩათვლით და შესაბამისად, უფლებამოსილია მოითხოვოს ქონების საკუთრებაში გადაცემა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საქართველოში ყველა ქონება (სახელმწიფო, მუნიციპალური, იძულებითი აღსრულებისას, თუ ნებისმიერი პირის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონის მეშვეობით გასხვისებისას) იყიდება სააგენტოს მეშვეობით, საიტზე eAuction.ge და სხვა აუქციონი არ არსებობს. შესაბამისად, აპელანტს მიაჩნია, რომ როგორც გამყიდველს, ასევე მყიდველს აკისრია გარკვეული უფლება-მოვალეობები. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ ვერ გაერკვა აუქციონის დანიშნულებაში, ჩატარების წესში და დასრულების შემდეგ მხარეთა ვალდებულებებში.

აპელანტის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში ნათელია, რომ ადგილი არ აქვს ტიპიურ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს გარიგება და მათ არ ეკისრებათ უფლება-მოვალეობები. ზოგადად, სამოქალაქო სამართლის მიხედვით ხელშეკრულება დადება ხდება ორი გზით: ოფერტისა და აქცეპტის მეშვეობით და მხარეებს შორის წარმოებული მოლაპარაკების შედეგად. ამ შემთხვევაში მოპასუხემ აირჩია პირველი გზა და საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონზე გატანით წინადადებით მიმართა პირთა განუსაზღვრელ ჯგუფს, რომელიც შეიცავდა ხელშეკრულების არსებით პირობებს.

აპელანტის განმარტებით, შპს „ი. ჯ.-მ“ მიიღო ოფერტი, დადებითად უპასუხა მას და შესაბამის ანგარიშზე შეიტანა საგარანტიო თანხა 50 000 ლარის ოდენობით. აღსანიშნავია, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს აუქციონის განმავლობაში ოფერტი არ გამოუთხოვია, შესაბამისად 22.10.2013წ. აპელანტმა გაიმარჯვა ელექტრონულ





აუქციონში და აუქციონზე გამოტანილი უძრავი ქონება შეიძინა 4 908 800 ლარად. აუქციონისა და გამყიდველის მოთხოვნით მყიდველს განესაზღვრა 14 დღიანი ვადა მთლიანი ღირებულების დასაფარად, რაც შპს „ი. ჯ.-ს“ მიერ შესრულდა და მან 01.11.2013წ. გადაიხადა ქონების დანარჩენი ღირებულება. აპელანტის განმარტებით, იმის გამო, რომ აპელანტმა მოახდინა ოფერტის აქცეპტირება, მხარეებს შორის ხელშეკრულება ითვლება დადებულიად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის 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. აპელანტის განმარტებით, ამ შემთხვევაში მან შეასრულა ვალდებულება შესაბამის ანგარიშზე თანხის შეტანის გზით, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ არ შეასრულა ვალდებულება, რაც გახდა სარჩელის აღძვრის საფუძველი.

**3.4.** აპელანტის განმარტებით, აუქციონზე გატანილი ქონება უფლებრივად ნაკლიანი იყო. შპს „ი. ჯ.-ს“ დირექტორმა მოპასუხის წარმომადგენელს საგარანტიო თანხის შეტანამდე სთხოვა გაერკვია, ქონება უფლებრივად ნაკლიანი იყიდებოდა, თუ არა. მოპასუხის მხრიდან განმარტების მიღების შემდეგ, რომ იგი აპირებდა ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორებას, მოხდა საგარანტიო თანხის შეტანა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 492-ე მუხლის თანახმად, თუ მყიდველი არ ითხოვს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას ან ახლით მის შეცვლას გამყიდველისათვის საამისოდ მიცემული ვადის გასვლის შემდეგ და არც ხელშეკრულების მოშლას, მას შეუძლია მოითხოვოს ფასის შემცირება იმ ოდენობით, რაც საჭიროა ნაკლის გამოსასწორებლად. აპელანტის განმარტებით, შექმნილი ქონება დატვირთულია იპოთეკით აღებული კრედიტი, ჯამში 1 084 01.17 ლარის გამო და მოსარჩელეს ქონების ღირებულებიდან უნდა დაუბრუნდეს აღნიშნული ოდენობის თანხა.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო



საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

#### **ფაქტობრივი დასაბუთება:**

4.1. 08.10.2013წ. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე გასაყიდად გატანილი იქნა შპს „W. P. -ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა.-ს გამზირი, №XXX, საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX. აუქციონი №XXXXX ლოტი №XXXXXX (ტ. I, ს.გ.24-31);

უძრავი ქონების საწყის ფასს წარმოადგენდა 4 858 800 ლარი, ხოლო გასაყიდ ფასს - 4 908 800 ლარი. საგარანტიო თანხის ოდენობა შეადგენდა 50 000 ლარს (ტ. I, ს.გ. 30,31); განაცხადს ერთვოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ. ბ.-ს“ სასარგებლოდ (ტ. I, ს.გ. 138-142).

4.2. მხარეთა შორის სადავო არ არის და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია იძულებით საჯარო აუქციონზე უძრავი ქონების რეალიზაციის შემთხვევას და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის შესაბამისად იძულებით აუქციონს. უძრავი ქონების ინტერნეტ აუქციონზე განთავსება განხორციელდა ნებაყოფლობით.

4.3. პალატას დადგენილად მიაჩნია გარემოება მასზედ, რომ შპს „W. P. -ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, დ. ა.-ს გამზირი, №XXX (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე განთავსდა უფლებამოსილი პირის ნების გამოვლენის შედეგად და ამასთან, არ არსებობდა უძრავი ქონების გასხვისების დამაბრკოლებელი რაიმე ობიექტური გარემოება.



მოპასუხე შპს „W. P.“ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილ შესაგებელში განმარტავს, რომ შპს „W. P. -ს“ წესდების თანახმად, უძრავი ქონების განკარგვის უფლებამოსილება გააჩნიათ მხოლოდ პარტნიორებს, რომელთაც ასეთი ნება გამოხატული არ ჰქონიათ და ამასთან, სადავო უძრავი ქონების ნაწილის გამოსყიდვის უფლება გააჩნია შპს „რ. ი.-ს“, ხოლო უძრავი ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება - სს“პ. ბ.-ს“ (იხ.: შესაგებელი, ტ. I, ს.ფ. 114-124).

საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ 03.12.2013წ. მომართვა, რომლითაც დგინდება, რომ 07.10.2013წ. მომხმარებელმა, რომლის პასუხისმგებელ პირად მითითებული იყო ლ. პ., IP მისამართიდან XX.XXX.XX.XXX ვებ გვერდზე განათავსა ლოტი განაცხადის ნომრით #46710EDP1XXXXXXXX და ელექტრონულ აუქციონზე განათავსდა „W.P.-ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX (იხ.: მომართვა, სააუქციონო განაცხადი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა ტ. I, ს.ფ. 138-143). მხარეთა ახსნა-განმარტებით, დგინდება, რომ ლ. პ. წარმოადგენდა მოპასუხე საზოგადოების ბუღალტერს.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ 17.10.2013წ. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიმართა შპს „W. P.-ს“ დირექტორმა გ. დ.-მ და მოითხოვა შპს „W. P.-ს“ მიერ საიტზე, www.eauction.ge განთავსებული გასაყიდად გამოტანილი შენობა-ნაგებობის განაცხადში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, 10 000 ლარის ოდენობით საგარანტიო თანხის ნაცვლად 50 000 ლარის მითითება (ტ. I, ს.ფ. 36). ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო არაკომერციული იურიდიული პირების რეესტრიდან დგინდება, რომ გ. დ. წარმოადგენდა შპს „W. P.-ს“ ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირს, დირექტორს. სადავო არ არის და ამონაწერით დგინდება, რომ დირექტორის უფლებამოსილების რაიმე ფორმით შეზღუდვა სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა (ტ. I, ს.ფ. 70). ამდენად, ცალსახად დგინდება შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების დირექტორის მიერ უძრავი ქონების აუქციონზე გატანასთან დაკავშირებით ნების გამოხატვის ფაქტი.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ კომპანიის წესდების მე-5 მუხლის შესაბამისად მხოლოდ პარტნიორთა კრებას გააჩნია უძრავი ქონების გასხვისების, შექმნის და დატვირთვის უფლება, პალატა განმარტავს, რომ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის მიხედვით შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში ხელმძღვანელობის უფლება აქვთ დირექტორებს, თუ წესდებით (პარტნიორთა შეთანხმებით) სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კანონის 9.2 მუხლის მიხედვით ხელმძღვანელობის უფლებამოსილება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში საწარმოს სახელით გადაწყვეტილებების მიღებას, ხოლო



წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება გულისხმობს საწარმოს სახელით გამოსვლას მესამე პირებთან ურთიერთობაში.

პალატა მიუთითებს, რომ თუ მესამე პირის თანხმობა ხელშეკრულების ან სხვა ვალდებულებით სამართლებრივი ინსტრუმენტის მეშვეობითაა გათვალისწინებული, ამგვარი თანხმობის გარეშე დადებული გარიგების ნამდვილობა კონტრაქტის კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული, ანუ იმ გარემოებაზე, იცოდა თუ არა მან გარიგების დადებისას მისი ხელშემკვრელი მხარის უფლებამოსილების შეზღუდვის თაობაზე. იურიდიული პირის შემთხვევაში, ამგვარი შეზღუდვა რეგისტრირებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით, ან მესამე პირმა, რომლის თანხმობის გარეშეც დაიდო გარიგება, უნდა დაამტკიცოს, რომ ხელშემკვრელი მხარეები არაკეთილსინდისიერად მოქმედებდნენ და თანხმობის აუცილებლობის თაობაზე მათთვის ცნობილი იყო. განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ამ ნორმის სწორად განმარტება სამეწარმეო სუბიექტებთან მიმართებით იძენს, ვინაიდან, კონკრეტულ საზოგადოებას თავისი წესდებით შეუძლია დააწესოს საერთო კრების ან სამეთვალყურეო საბჭოს ან ყველა პარტნიორის თანხმობის აუცილებლობა ისეთ საკითხებზეც, რომლებზეც კანონით ასეთი თანხმობა საჭირო არ არის. მესამე პირებისათვის ამგვარ შეზღუდვას ძალა აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ იგი სამეწარმეო რეესტრშია რეგისტრირებული.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია და არც მხარეთა შორის გამხდარა სადავო, რომ შპს „W. P.-ს“ დირექტორის უფლებამოსილების რაიმე ფორმით შეზღუდვა სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, საქმის მასალებით ასევე არ დგინდება შპს „ი. ჯ.-სათვის“ წესდების შესაბამისი ჩანაწერის თაობაზე ინფორმაციის ქონის ფაქტი. შესაბამისად, გაზიარებული ვერ იქნება მოპასუხე მხარის მითითება დირექტორის უფლებამოსილების შეზღუდვაზე.

ასევე უსაფუძვლოა მსჯელობა მასზედ, რომ სადავო უძრავი ქონების ნაწილის გამოსყიდვის უფლება გააჩნია შპს „რ. ი.-ს“, ხოლო უძრავი ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება - სს „პ. ბ.-ს“. საქმეში წარმოდგენილია 12.03.2007წ. ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონების ნაწილზე „რ. ი.-ს“ გამოსყიდვის უფლება (ტ. I, ს.ფ. 22). ხელშეკრულებით დგინდება, რომ შპს „რ. ი.-ს“ სადავო ქონების გამოსყიდვის უფლება გააჩნდა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებიდან 60 თვის განმავლობაში (ტ. I, ს.ფ. 144-150). ამდენად, დგინდება, რომ გამოსყიდვის უფლება ძალაში იყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წლის განმავლობაში, ანუ 12.03.2012წ. ჩათვლით, შესაბამისად, გაზიარებული ვერ იქნება მოპასუხის პოზიცია სადავო უძრავ ქონებაზე შპს „რ. ი.-ს“ სასარგებლოდ რეგისტრირებულ გამოსყიდვის უფლებაზე, როგორც 2013 წლის ოქტომბერში უძრავი ქონების გასხვისების დამაბრკოლებელ გარემოებაზე. რაც შეეხება სს „პ. ბ.-ს“ უპირატესი შესყიდვის



უფლების არსებობას, საჯარო რეცესრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე პირის ასეთი უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის (ტ. I, ს.ფ. 21-23).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება ელექტრონულ აუქციონზე განთავსდა უფლებამოსილი პირის ნების გამოვლენის შედეგად და ამასთან, არ არსებობდა უძრავი ქონების გასხვისების დამაბრკოლებელი რაიმე ობიექტური გარემოება.

**4.4. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 01.11.2013წ. წერილის თანახმად, ელექტრონულ აუქციონის №XXXXXX ლოტი №XXXXXX გამარჯვებულად გამოვლინდა შპს „ი. ჯ.“ (ტ. I, ს.ფ. 35,38,39).**

მხარეთა შორის სადავო არ არის და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ შპს „ი. ჯ.-მ“ სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები, დადგენილ ვადაში გადაიხადა როგორც საგარანტიო თანხა, ასევე ელექტრონულ აუქციონზე გაცხადებული უძრავი ქონების ღირებულება.

საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 04.11.2013წ. წერილის თანახმად, შპს „ი. ჯ.-მ“ სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები, კერძოდ, 21.10.2013წ. გადაიხადა საგარანტიო თანხა 50 000 ლარის ოდენობით, 22.10.2013წ. 10.06.00 საათზე აუქციონზე დააფიქსირა ბიჯი (4 908 800ლარი), ხოლო შემდეგ გადაიხადა დარჩენილი ღირებულება 4 858 800 ლარი (ტ. I, ს.ფ. 41). საქმეში წარმოდგენილია საგადახდო დავალებები, რომლითაც დასტურდება, რომ შპს „ი. ჯ.-მ“ 21.10.2013წ. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე შიტანა 50 000 ლარი, ხოლო 01.11.2013წ. - 4 858 800 ლარი (ტ. I, ს.ფ. 32,33). საქმეში წარმოდგენილია 01.11.2013წ, სს „ზ. ბ.-ს“ თბილისის ფილიალსა და შპს „ი. ჯ.-ს“ შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ი. ჯ.-მ“ 48 თვის ვადით აიღო 4 000 000 ლარის ოდენობის კრედიტი, წლიური 9.5 %-ის დარიცხვით. კრედიტის მიზნობრიობას წარმოადგენდა იურიდიული პირის მიერ ფიქსირებული აქტივის შექმნა (ტ. I, ს.ფ. 42-54).

**4.5. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ ელექტრონულ აუქციონზე შესაბამისი მოქმედებების განხორციელების დროს გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის მიერ არ მომხდარა ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენება. არ დასტურდება არც აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობა, რაც გამორიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების განხორციელების შესაძლებლობას.**



ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებულია აუქციონზე ქონების განთავსების მსურველის იურიდიული პირის რეგისტრაციის პირობები. იურიდიული პირი სარეგისტრაციო ფორმაში ავსებს საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, რის შემდეგაც სისტემის მიერ ავტომატურად ხდება სახელმწიფო რეგისტრაციის მონაცემთა ბაზასთან მეწარმეთა და არასამეწარმეო არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრთან) ინფორმაციის გადამოწმება და მონაცემების უტყუარობის შემთხვევაში რეგისტრაციის შემდგომ ეტაპზე დაშვება, რეგისტრაციის დასკვნით ეტაპზე სარეგისტრაციო ფორმაში მითითებულ მობილური ტელეფონის ნომერზე სისტემა აგზავნის აქტივაციის კოდს, ხოლო ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ვებ-გვერდის ბმულს. აღნიშნული ბმულის მომხმარებლის მიერ ბროუზერში გახსნის და აქტივაციის კოდის შეყვანით სრულდება რეგისტრაციის პროცესი. რეგისტრაციის შემდეგ ვებ-გვერდზე დარეგისტრირებული მომხმარებლებისათვის ავტორიზაცია შესაძლებელია შესაბამის ფორმაში „მომხმარებლის სახელის“ („დასახელების“) და „პაროლის“ შეყვანის გზით (იხ.: ვებ გვერდი: <https://www.eauction.ge>). ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენების არარსებობის პირობებში, ელექტრონული აუქციონის სისტემა ვერ უზრუნველყოფს აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობას, რაც გამორიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების განხორციელებას. სწორედ აღნიშნულითაც არის განპირობებული მხარეთა შორის დამატებით ხელშეკრულების გაფორმების აუცილებლობა. აღსანიშნავია, რომ ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებული წესების თანახმად, ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში.

4.6. შპს „ი. ჯ.-ს“ განმარტებით მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების შედეგად მოპასუხე მხარეს ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უნდა გამოესწორებინა უფლებრივი ნაკლი: გადაეხადა სს „პ. ბ.-დან“ აღებული კრედიტები, ჯამში 1 084 016,17 ლარის ოდენობით და უძრავი ქონება გაეთავისუფლებინა აღნიშნული თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად დატვირთული იპოთეკებისაგან. მოსარჩელე ითხოვს მის მიერ გადახდილი ქონების ღირებულებიდან 1084016,17 ლარის დაბრუნებას. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ. ბ.-ს“ სასარგებლოდ (ტ. I, ს.ფ. 138-142). რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეთა შეთანხმებას, მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივ ნაკლის გამოსწორების და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების (უფლებრივად დაუტვირთავი ნივთის გადაცემის) შესახებ, საქმეში წარმოადგენილი არ არის.

#### სამართლებრივი დასაბუთება



4.7. სარჩელის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა. ამდენად, უნდა განისაზღვროს უძრავი ქონების მესაკუთრედ შპს „ი. ჯ.-ს“ ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და დადგინდეს, რის საფუძველზე მოიპოვა მოსარჩელემ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქციონში, არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს.

სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს დებულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სააგენტოს ერთ-ერთ მიზანს წარმოადგენს დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 12 აპრილის N141 დადგენილებით დატკიცდა დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევის, მომსახურების სახეებისა და საფასურის ოდენობის დამტკიცების შესახებ წესები, რომელიც განსაზღვრავს სააგენტოს მიერ დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას მომსახურების გაწევის ძირითად პრინციპებს.

ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის თანახმად, დაინტერესებული პირი, ქონების განკარგვის ხელშეწყობის მიზნით სააგენტოს მომსახურებით სარგებლობის სურვილის შემთხვევაში, ელექტრონული ან მატერიალური განაცხადით მიმართავს სააგენტოს. ელექტრონული განაცხადის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირი სააგენტოს მიმართავს ვებგვერდის [www.eauction.ge](http://www.eauction.ge) -ის საშუალებით. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია თავად განათავსოს განცხადება ქონების განკარგვის შესახებ ვებგვერდზე [www.eauction.ge](http://www.eauction.ge). სააგენტო, დაინტერესებული პირის ელექტრონული/მატერიალური განაცხადის ან განთავსებული განცხადების პირობების შესაბამისად, უზრუნველყოფს ქონების განკარგვის პროცედურების განხორციელებას.

ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებულია წესები და პირობები, რომლებიც მოქმედებს ფიზიკური/იურიდიული პირების ქონების შეძენისას. აღნიშნული წესებში მითითებულია, რომ ვებ-გვერდზე რეგისტრაციისა და ავტორიზაციის გავლის შემდგომ, მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს ელექტრონული აუქციონის გზით შეიძინოს/სარგებლობის უფლებით მიიღოს და



ინტერნეტმაღაზიის მეშვეობით შეიძინოს, ვებ-გვერდზე განთავსებული, ფიზიკური/ იურიდიული პირების ქონება (უძრავი/მოძრავი). ასეთ შემთხვევებში, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება ქონების განკარგვის ხელშეწყობა ვებ-გვერდის გამოყენებით. ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში.

ამდენად, როდესაც ელექტრონულ აუქციონზე იყიდება ფიზიკური ან იურიდიული პირის ქონება, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება მხოლოდ ქონების განკარგვის ხელშეწყობა. შესაბამისად, სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქციონში, არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს. სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო საშუალებას აძლევს ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს ელექტრონული აუქციონის ვებ გვერდზე სარეალიზაციოდ განათავსოს თავისი ქონება. ეს ხდება მომხმარებლის ხელშეწყობისთვის, გამოავლინოს პოტენციური მყიდველი, რომელიც ყველაზე მაღალ ფასად შეიძენს სარეალიზაციოდ გამოტანილ ქონებას, ხოლო ქონების ნასყიდობის შესახებ შეთანხმება უნდა განხორციელდეს აუქციონში გამარჯვებულ პირსა და უძრავი/მოძრავი ქონების ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შორის ხელშეკრულების გაფორმებით.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობას, რომ უძრავი ქონების ელექტრონულ აუქციონზე განთავსება შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც მოწვევა ოფერტზე. იგი მიმართულია პირთა განუსაზღვრელი წრის მიმართ, კერძოდ, ნებისმიერ პირს შეეძლო გამოეხატა ნება საწყისი ფასის ზემოთ მისთვის მისაღებ ფასად ქონების შესაძენად, თუმცა საბოლოო შედეგის მისაღწევად აუცილებელია მხარეთა შორის დადგენილი ფორმის დაცვით ხელშეკრულების გაფორმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, 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. ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონების ელექტრონულ აუქციონზე განთავსებით, რომელიც განიხილება პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი მიმართულ ოფერტად და შპს „ი. ჯ.-ს“ მიერ აღნიშნული ოფერტის აქცეპტირებით





და ექლექტრონულ აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენის თაობაზე ნების გამოხატვით, მხარეთა შორის გამხორციელდა ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმება, კერძოდ, შეთანხმებული იქნა ნასყიდობის ფასი, მისი გადახდის ვადა და.ა. შ.. თუმცა პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით არ დადებულია ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობის თაობაზე.

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეობო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ნორმებით, უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რა ვალდებულებითი ურთიერთობა უდევს საფუძვლად საკუთრების უფლების გადაცემას, აუცილებელია, მისი წერილობით შედგენა.

პალატა განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება - სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა. როგორც ყველა გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად, სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კერძო სამართლის სუბიექტის მიერ ნებაყოფლობით აუქციონზე განკარგულ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის გაფორმების და საკუთრების წარმოშობის რაიმე განსხვავებულ წესს არ ადგენს, შესაბამისად, გარიგების ფორმისადმი შესაბამისობის საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ქონების გასხვისებისას დადგენილი ზოგადი წესების შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე



საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის. ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, რასაკვირველია, საკუთრების უფლების გადაცემაშია და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების ელემენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემდგენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 311<sup>1</sup>-ე მუხლი, რომლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად: 1. გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით, 2. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით; 3. გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა ხოლო ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება, ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. ამდენად, მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის, საფუძვლის – უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის მავალდებულებელი გარიგების დამოწმება სავალდებულოა.

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულოობა ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს – უძრავი ნივთების სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.



განსახილველ შემთხვევაში, საქმე ეხება ელექტრონულ აუქციონს და აუქციონზე გასაყიდად განთავსებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმისადმი შესაბამისობის საკითხს. სადავო არ არის, რომ მხარეთა შორის მატერიალური დოკუმენტი უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით, არ შექმნილა. აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასხვისების მსურველის მიერ ელექტრონული ფორმით განხორციელებული ოფერტით და პოტენციური მყიდველის მიერ მისი აქცეპტირებით, მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვლება დადებულიად.

„ელექტრონული ხელმოწერისა და ელექტრონული დოკუმენტის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის და მასში ელექტრონული ხელმოწერის გამოყენების სამართლებრივ საფუძვლებს. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის ა.ა ქვეპუნქტის შესაბამისად, ელექტრონული დოკუმენტი არის ელექტრონული, ოპტიკური ან სხვა მსგავსი საშუალების გამოყენებით შექმნილი, გაგზავნილი, მიღებული ან შენახული წერილობითი ინფორმაცია, რომელიც ადასტურებს იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტს ან იურიდიული მნიშვნელობის არმქონე ფაქტს. ამავე მუხლის „ე“ პუნქტის შესაბამისად, ელექტრონული ხელმოწერა არის ნებისმიერი ელექტრონული საშუალების გამოყენებით შექმნილ მონაცემთა ერთობლიობა, რომელსაც ხელმოწერი იყენებს ელექტრონულ დოკუმენტთან მისი კავშირის აღსანიშნავად;

„ელექტრონული ხელმოწერისა და ელექტრონული დოკუმენტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ელექტრონულ დოკუმენტზე ციფრული ხელმოწერა ითვლება მატერიალურ დოკუმენტზე პირადი ხელმოწერის თანაბარი იურიდიული ძალის მქონედ, თუ ციფრული ხელმოწერა გამოიყენება ელექტრონული დოკუმენტის ხელმოწერის მომენტში მოქმედ სერტიფიკატში (მოწმობაში) მითითებული მონაცემების შესაბამისად და შესაძლებელია ციფრული ხელმოწერის ნამდვილობის შემოწმება და დადასტურება. ამავე მუხლის მეორე პუნქტით, ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, სერტიფიკატის საფუძველზე შექმნილი ციფრული ხელმოწერით დამოწმებული ან/და დადასტურებული ელექტრონული დოკუმენტის გამოყენება შესაძლებელია ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც საქართველოს კანონმდებლობა მოითხოვს დოკუმენტის მატერიალურ ფორმას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე შესაბამისი მოქმედებების განხორციელების დროს გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის მიერ არ მომხდარა ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენება, რისი არსებობის პირობებშიც იგი გაუთანაბრდებოდა მატერიალურ დოკუმენტზე ხელმოწერას და ამ სახით ნასყიდობის ხელშეკრულების წერილობით დადებას.



ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ მიუხედავად ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმებისა და აპელანტის მიერ შეთანხმებული პირობების შესრულებისა, მხარეებს შორის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით არ დადებულია ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობის თაობაზე. ამდენად, უსაფუძვლოა შპს „ი. ჯ.-ს“ მოთხოვნა უძრავ ნივთის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, რადგან საკუთების უფლების წარმოშობისათვის სავალდებულო ხელშეკრულება, კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველობის გამო, დადებულად ვერ მიიჩნევა.

სააპელაციო საჩივარში აპელანტი აღნიშნავს, რომ კანონი არ ითვალისწინებს განსხვავებას, თუ ვინ ყიდის ქონებას, სახელმწიფო თუ კერძო პირი. ორივე შემთხვევაში აუქციონის შედეგად ვლინდება გამარჯვებული პირი და გამყიდველს ევალება მასთან ხელშეკრულების დადება, ქონების საკუთრებაში გადაცემა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობას, რომ კერძო სამართლის სუბიექტის მიერ უძრავი ქონების ელექტრონულ აუქციონზე ნებაყოფლობით გამოტანა არ ავალდებულებს მას მიჰყიდოს ქონება აუქციონში გამარჯვებულ პირს, განსხვავებით სახელმწიფოს მიერ ქონების აუქციონზე გატანისა, რადგან ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, ქონების გასხვისების წესებს ადგენს სპეციალური კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, რომელიც სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულისაგან განსხვავებულად არეგულირებს სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

**4.8.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 492-ე მუხლის თანახმად, თუ მყიდველი არ ითხოვს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას ან ახლით მის შეცვლას გამყიდველისათვის საამისოდ მიცემული ვადის გასვლის შემდეგ და არც ხელშეკრულების მოშლას, მას შეუძლია მოითხოვოს ფასის შემცირება იმ ოდენობით, რაც საჭიროა ნაკლის გამოსასწორებლად. მხედველობაში მიიღება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული ფასი.

შპს „ი. ჯ.-ს“ განმარტებით მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების შედეგად მოპასუხე მხარეს ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უნდა გამოეწორებინა უფლებრივ ნაკლი: გადაეხადა სს „პ. ბ.-დან“ აღებული კრედიტები, ჯამში 1 084 016,17 ლარის ოდენობით და უძრავი ქონება გაეთავისუფლებინა აღნიშნული თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად დატვირთული იპოთეკებისაგან. მოსარჩელე ითხოვს მის მიერ გადახდილი ქონების ღირებულებიდან 1084016,17 ლარის დაბრუნებას. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ. ბ.-ს“ სასარგებლოდ



(ტ. I, ს.ფ. 138-142). რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეთა შეთანხმებას, მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივ ნაკლის გამოსწორების და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების შესახებ, საქმეში წარმოადგენილი არ არის.

ვინაიდან, არ არსებობს უძრავი ქონების მესაკუთრედ შპს „ი. ჯ.-ს“ ცნობის საფუძველი, მას ვერ ექნება აღნიშნული ნივთის ნაკლიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ დააკმაყოფილა შპს „ი. ჯ.-ს“ სარჩელი. არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

## 6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდილია.

### სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა

1. შპს „ი. ჯ.-ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.07.2014წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.



4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

ქეთევან კუჭავა

მოსამართლეები:

თამარ ზამბახიძე

ლილი ტყემალაძე