ზურაბ ბიჭოლაშვილი*

ონალინ აუქციონზე უძრავ ნივთზე დადებული ხელშეკრულების ფორმის საკითხი

სტატიაში განხილულია ონლაინ აუქციონზე გამოვლენილი ნებისა და უძრავ ნივთზე დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობები. მოხმობილია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის დანაწესი აუქციონის გზით ხელშეკრულების დადების სპეციალური ფორმის (ჩაქუჩის დარტყმის) შესახებ და განხილულია ონლაინ აუქციონებთან მიმართებით მისი ანალოგიით გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ არსებული შეხედულებები.

ნაშრომში ყურადღება ეთმობა დელიქტისა და წინასახელშეკრულებო ბრალის გამიჯვნის კრიტერიუმებს, მიყენებული ზიანის ანაზღაურების წინაპირობებსა და ფარგლებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის მე-3 ნაწილის და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით.

სასამართლოს განმარტებები შედარებულია როგორც ქართულ, ისე უცხოურ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმულ მოსაზრებებს.

საკვანძო სიტყვები: *ონლაინ აუქციონი, ხელშეკრულება, უძრავი ქონება, ოფერტი, აქცეპტი, ხელშეკრულების ფორმა, წინასახელშეკრულებო ბრალი, ზიანი.*

შესავალი

„ხელშეკრულება სოციალური სიკეთისა და მატერიალური დოვლათის განაწილების უმნიშვნელოვანესი ინსტრუმენტია.“[1] ხელშეკრულების თავისუფლება აღიარებულია საქართველოს სამოქალქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 319-ე მუხლის 1-ელი ნაწილით. მისი საფუძველი მხარეთა კერძო ავტონომიაა, რომელიც განმტკიცებულია სამოქალაქო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით. ხელშეკრულების თავისუფლება მოიცავს ხელშეკრულების დადებისა და მისი შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლებას.[2] მასვე მიაკუთვნებენ ფორმის არჩევის თავისუფლებასაც.[3]

---

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის სამართლის საბაკალავრო საგანმანათლებლო პროგრამის სტუდენტი.

[1] *ცერცვაძე გ., ძლიერიშვილი ზ., რობაქიძე ი., სვანიძე გ., ცერცვაძე ზ., ჯანაშია ლ.,* სახელშეკრულებო სამართალი, თბ., 2014, 50.

[2] *გელაშვილი ი.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.),* თბ., 2019, 55.

[3] იქვე.

ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს ზეპირი ან წერილობითი ფორმით, თუ კანონი იმპერატიულად არ განსაზღვრავს მას.[4] აღსანიშნავია, რომ კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის დაუცველობა ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველია,[5] შესაბამისად, მხარეები ყურადღებით უნდა ეკიდებოდნენ ფორმის დაცვის საკითხს, რათა არასასურველი სამართლებრივი შედეგები თავიდან იქნას აცილებული.

ფორმის დაუცველობის გამო ხელშეკრულების ბათილობის პრობლემა განსაკუთრებით აქტუალური გახდა ციფრული ტექნოლოგიებისა და ონლაინ ვაჭრობის ეპოქაში. საინტერესოა, თუ როგორ აწესრიგებს სამართალი დისტანციური კომუნიკაციის საშუალებებით დადებულ ხელშეკრულებებს. ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, „ელექტრონული საშუალებების გამოყენებით დადებული ხელშეკრულება სრულად პასუხობს გარიგების მარტივი წერილობითი ფორმისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.“[6] ამასთან, „ელექტრონული ფორმით დადებული ხელშეკრულებების სამართლებრივი რეჟიმი განისაზღვრება ხელშეკრულების სამართლებრივი რეჟიმის მიხედვით, ზოგიერთი თავისებურების გათვალისწინებით.“[7] ამ თავისებურებათა ნაწილი წარმოჩენილია ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში.

განსახილველ გადაწყვეტილებაში,[8] საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, თუ რა კრიტერიუმებს უნდა აკმაყოფილებდეს ელექტრონულ აუქციონზე მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება (ოფერტი და აქცეპტი), რათა იგი ნამდვილად ჩაითვალოს, რა მომენტიდან ითვლება ხელშეკრულება დადებულად, როგორი უნდა იყოს მისი ფორმა და ა.შ.

ვფიქრობთ, საინტერესო იქნება უზენაესი სასამართლოს მოსაზრებების განხილვა თითოეულ სამართლებრივ პრობლემასთან დაკავშირებით და მათი ანალიზი, რაც, ნაშრომის მეორე ნაწილში იქნება წარმოდგენილი. პირველი ნაწილი კი დაეთმობა ფაქტობრივ გარემოებათა აღწერას.

1. ფაქტობრივი გარემოებები

საქმის მასალების მიხედვით, შპს „ვ.-მ“ (შემდგომში „მოპასუხე“/„მოწინააღმდეგე მხარე“) 2013 წლის 8 ოქტომბერს ელექტრონულ აუქციონზე (eauction.ge) გასაყიდად განათავსა საზოგადოების

---

[4] საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალქო კოდექსი“, 69-ე მუხლის 1-ელი და მე-2 ნაწილები, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.

[5] საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალქო კოდექსი“, 59-ე მუხლის 1-ელი ნაწილი, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.

[6] *ჭანტურია ლ.,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011., 348, იხ. ციტირება: *ზამბახიძე თ.,* ელექტორნული ვაჭრობის სამართლებრივი რეგლამენტაციის საფუძველები (პრობლემები და პერსპექტივები), ქართული სამართლის მიმოხილვა 8/2005-1/2, 118.

[7] *ედიშერაშვილი თ.,* ელექტრონული ხელშეკრულების დადების თავისებურებები, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, № 2(66), 2020, 58.

[8] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-898-848-2015.

საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რომლის საწყისი ფასი იყო 4 858 800 ლარი, გასაყიდი ფასი – 4 908 800 ლარი (აქედან 50 000 ლარი საგარანტიო თანხაა).

შპს „ი.-მ“ (შემდგომში, „მოსარჩელე“/„აპელანტი“) 2013 წლის 21 ოქტომბერს შეიტანა საგარანტიო თანხა (50 000 ლარი), ხოლო 22 ოქტომბერს დააფიქსირა ბიჯი (4 908 800 ლარი). ამირგად, მან გაიმარჯვა აუქციონში, ხოლო დარჩენილი თანხა (4 858 800 ლარი) უნდა დაეფარა 14 დღის ვადაში.

ამისათვის მან იმავე წლის 1-ელ ნოემბერს აიღო სესხი 4 000 000 ლარის ოდენობით (საკრედიტო ხელშეკრულება გაფორმდა 48 თვის ვადით, წლიური 9.5%-ის და ერთჯერადი მომსახურების საკომისიოს - 0.5%-ის დარიცხვით) და იმავე დღეს დაფარა ქონების დარჩენილი ღირებულება, თუმცა მის მოთხოვნას, მოპასუხეს გადაეცა საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება, რეაგირება არ მოჰყოლია. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნით მან მიმართა სასამართლოს.

2. სასამართლოს შეფასება და ანალიზი

სასამართლოს უნდა განესაზღვრა, რის საფუძველზე მოიპოვა მოსარჩელემ საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე და ჰქონდა თუ არა მას მესაკუთრედ ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1. უძრავ ნივთზე დადებული ხელშეკრულება და მისი ნამდვილობა

სსკ-ს 317-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი არის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეები ორმხირავად იბოჭავენ თავს და მზად არიან დათმონ თავისი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი. სსკ-ის 327-ე და 323-ე მუხლების ანალიზზე დაყრდნობით, უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების ნამდვილობისთვის საჭიროა მხარეთა ნამდვილი ნება, არსებით პირობებზე შეთანხმება და გარიგების წერილობითი ფორმით დადება. ამასთან ერთად, მხარეთა გამოვლენილი ნება (ოფერტი და აქცეპტი) უნდა იყოს ურთიერთმფარავი, რათა მიღწეულ იქნას კონსენსუსი.

სსკ-ის 51-ე მუხლის პირველ ნაწილს, განმარტავს, რომ ოფერტი მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენაა. გამოიყოფა მისი ნამდვილობის ორი წინაპირობა: 1) ოფერტში უნდა იყოს განსაზღვრული პირთა წრე, რომელსაც ის მიემართება, ხელშეკრულების არსებითი პირობები და 2) უნდა ვლინდებოდეს ოფერენტის ბოჭვის ნება. ოფერტი ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა მიუვა მეორე მხარეს (ანუ მისი ბატონობის სფეროში მოხვდება). თუ ოფერტიდან არ ვლინდება ბოჭვის ნება, ის შეიძლება შეფასდეს მოწვევად ოფერტზე.[9]

[9] სსკ-ის 329-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ოფერტზე მოწვევად მიჩნეულია პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი მიმართული წინადადება. მნიშვნელოვანია, რომ სასამართლომ ოფერტის მაკვალიფიცირებელ ნიშნად ოფერენტის ბოჭვის ნებაც ჩათვალა.

სასამართლო ოფერტის მისვლის ორგვარ შემთხვევას გამოჰყოფს და მათ უკავშირებს ხელშეკრულების დადება/არდადების რისკის გადასვლის საკითხსაც: ჩვეულებრივ, ოფერტი ჩაითვლება მისულად, თუ აქცეპტანტი გაეცნობა მას დროულად, გონივრულ ვადაში. სამეცნიერო ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, ოფერტის მისვლიდან ოფერენტს არ აქვს მისი უკან გამოხმობის შესაძლებლობა. როგორც წესი, ოფერტი გამოუთხოვადია (მისი მბოჭავი თვისების გამო), ამიტომ, აქცეპტის შემთხვევაში ხელშეკრულება დადებულად ჩაითვლება.[10] ხოლო თუ აქცეპტანტი გონივრულ ვადაში არ გაეცნობა ოფერტს, ის მაინც ჩაბარებულად ჩაითვლება და ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დადება/არდადების რისკი აქცეპტანტზე გადადის.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ინტერნეტაუქციონში გასაყიდი ნივთის შესახებ ინფორმაციის განთავსება წარმოადგენს არა მოწვევას ოფერტზე, არამედ ოფერტს შესაბამისი დათქმით: მყიდველს შეუძლია ფასის წარმოდგენა და ხელშეკრულება მასთან დაიდება, ვინც ყველაზე მაღალ შესასყიდ ფასს შესთავაზებს. აღნიშნული პოზიცია გაზიარებულია უცხოურ ლიტერატურაშიც.[11] ამ მოსაზრებას ამყარებს ისიც, რომ წინადადება მიმართულია პირთა განსაზღვრული წრისადმი, ანუ დარეგისტრირებული მომხმარებლებისადმი. რაც შეეხება აქცეპტს, უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ უმაღლესი ფასის შეთავაზების გზით გამარჯვება წარმოადგენს აქცეპტს.

2.1.1. ხელშეკრულების ფორმა

სასამართლო, ეყრდნობა რა სსკ-ის 327-ე მუხლს, განამრტავს, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის არაა საკმარისი მხოლოდ არსებით პირობებზე შეთანხმება, საჭიროა ხელშეკრულების კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვაც. სსკ-ის 69-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს ზეპირი ან წერილობითი ფორმით, თუმცა, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სავალდებულოა ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით დადება. სსკ-ის 328-ე მუხლის პირველი ნაწილი ამ მოთხოვნის შესრულებას უკავშირებს ხელშეკრულების ძალაში შესვლას, ხოლო 323-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამასთან, სსკ-ის 323-ე მუხლი უნდა განხილულ იქნას ამავე კოდექსის 183-ე მუხლთან ურთიერშეჯერებით (183-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში).

---

[10] *ბაღიშვილი ე.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.),* თბ., 2019, 118-120.

[11] *Poljanec K.,* Legal Theory of Auction, London, New York, 2023, 109. შეად. *ბაღიშვილი ე.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.),* თბ., 2019, 113.

აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ადასტურებს დამკვიდრებული მოსაზრების[12] სისწორეს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ არის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის ნაწილი. ამასთან, სასამართლო დასძენს, რომ წერილობითი ფორმის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია ხელშეკრულების არსებითი პირობების წერილობით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება (სსკ-ის 69-ე მუხლის მესამე ნაწილი).

სწორედ ხელმოწერათა არარსებობის გამო მიიჩნევს სასამართლო მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულბას ბათილად და უთითებს რომ, კანონმდებლობის[13] მიხედვით ელექტრონულ დოკუმენტზე ციფრული ხელმოწერა გაუთანაბრდებოდა მატერიალურ დოკუმენტზე ხელმოწერას თავისი იურიდიული ძალით, რითაც ნამდვილობას შესძენდა მხარეთა შორის დადებულ გარიგებას. ამასთან, აუქციონის ჩატარება მიზნად ისახავს მხოლოდ დაინტერესებულ პირთათვის ქონების განკარგვის ხელშეწყობას,[14] ხოლო აუქციონში გამარჯვების შესახებ ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს. აქედან გამომდინარე, ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის საჭიროა მისი გაფორმება წერილობითი ფორმით, უკვე გამართული აუქციონის შემდეგ.

აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულების სავალდებული ფორმის დაწესების ერთ-ერთი მიზანი თავად მხარეთა დაცვაა მოსალოდნელი ნეგატიური შედეგებისგან. ფორმას აქვს ფუნქციები, მათ შორის გაფრთხილების, იდენტიფიცირებისა და ნამდვილობის.[15] ცხადია, ამ მიზნებისა და ფუნქციების უგულებელყოფა შეარყევს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. მიუხედავად ამისა, ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრების[16] მიხედვით, როდესაც მხარეთა გამოვლენილი ნება სარწმუნო და შეცნობადია, ფორმის ნაკლი არ უნდა იქცეს გარიგების ბათილობის საფუძვლად, ფორმალურმა ელემენტმა არ უნდა გადაწონოს მატერიალური. ავტორის აზრით, ასეთი მიდგომა არა კანონის დანაწესის უგულებელყოფა, არამედ ფართო განმარტების გზით მისი დაზუსტება იქნება.

---

[12] იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1529-1443-2012, რომელშიც მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა უძრავ ნივთზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სამართლებრივ ბუნებაზე და აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის არც ერთი ნორმა არ განიხილავს მას გარიგების ფორმად. <https://old.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/-n.57-mnishvnelovani-ganmarteba.pdf> [24.12.2023].

[13] საქართველოს კანონი „ელექტრონული ხელმოწერისა და ელექტრონული დოკუმენტის შესახებ“, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი, სსმ, 7, 26/03/2008, (ძალადაკარგულია, 21.04.2017).

[14] საქართველოს მთავრობის №141 დადგენილებით დამტკიცებული წესი, მე-2 მუხლი, ვებგვერდი, 19/04/2012.

[15] *ბაღიშვილი ე.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.),* თბ., 2019, 93.

[16] იხ. *ზოიძე ბ.,* ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, №1, 2023, 73-124.

ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებით საინტერესოა მოსარჩელის მოყვანილი პარალელი გერმანული კანონმდებლობიდან. კერძოდ, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – გსკ) 156-ე პარაგრაფის თანახმად, „აუქციონზე ვაჭრობისას ხელშეკრულება იდება ჩაქუჩის ბოლო დარტყმით“. კასატორის აზრით, ჩაქუჩის დარტყმასთანაა დაკავშირებული ხელშეკრულების დადებაც. ცხადია, სასამართლომ აღნიშნა, რომ უცხო ქვეყნის სამართალით ვერ მოწესრიგდებოდა მოცემული დავა, თუმცა მან მაინც იმსჯელა გსკ-ის 156-ე პარაგრაფის სამართლებრივ ბუნებაზე. უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხსენებული ნორმა დისპოზიციურია. მისი მოწესრიგების სფეროში არ შედის ონლაინ აუქციონები. ამ უკანასკნელში იმარჯვებს ის, ვინც უფრო მაღალ ფასს შესთავაზებს გამყიდველს მოცემული დროის შუალედში, თუმცა არც დროის გასვლა ანაცვლებს ჩაქუჩის დარტყმას. იგი მხოლოდ ზღუდავს პერიოდს, რომელშიც უნდა განხორციელდეს შეთავაზებები.

მსგავსი პოზიციაა გაზიარებული უცხოურ ლიტერატურაშიც, თუმცა ამ შემთხვევაში ავტორი, საქართველოს უზენაესი სასამართლოსგან განსხვავებით, აუქციონში გამარჯვების „ვირტუალურ ფორმებს“[17] ტრადიციული ჩაქუჩის დარტყმის „ფუნქციურ ეკვივალენტად“ განიხილავს, აუქციონის დახურვას დროის გასვლით და გამარჯვების დამადასტურებელი შეტყობინების (როგორიცაა, მაგალითად, „გილოცავთ“, „თქვენ ეს შეძელით“) მიღებას კი საუკეთესო შეთავაზების აქცეპტირებად.[18] მეტიც, ავტორი მიიჩნევს, რომ გსკ-ის 156-ე პარაგრაფში მოცემული ჩაქუჩის დარტყმის შემთხვევა არაა ხსენებული ნორმის გამოყენების წინაპირობა, ხოლო აუქციონში გამარჯვების გაიგივება მხოლოდ ჩაქუჩის დარტყმასთან გსკ-ის 156-ე პარაგრაფის ნამდვილ შინაარსს ეწინააღმდეგება.[19]

ავტორის ხსენებული მოსაზრება, რომ დროის გასვლით ხელშეკრულების დადება ეკვივალენტურია ჩაქუჩის დარტყმისა, დასტურდება იმ კომპანიების წესებითა და პირობებით, რომლებიც აუქციონების, მათ შორის ონლაინ აუქციონების ჩატარებას უზრუნველყოფენ.[20]

2.2. Culpa in Contrahendo

სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, ემსჯელა კეთილსინდისიერების და გულისხმიერების პრინციპებზე, აგრეთვე წინასახელშეკრულებო მოლაპარაკებების ბრალეული ჩაშლის ინსტიტუტზე. საკასაციო სასამართლოს განამრტებით, კეთილსინდისიერბის პრინციპი სსკ-ის მე-8

[17] virtual knock-down

[18] *Poljanec K.,* Legal Theory of Auction, London, New York, 2023, 98.

[19] იქვე, 97.

[20] მაგ. Bidder Terms and Conditions, Central Texas Auction Services, LLC. <http://www.centraltexasauctionservices.com/wp-content/uploads/2019/04/UPDATED-Terms-and-Conditons.pdf> [01.10.2023]; ტერმინთა განმარტების მიხედვით, გამარჯვებულის გამოვლენა ხდება ჩაქუჩის დარტყმით, გამოცხადებით „გაყიდულია“ ან სხვა მსგავსი მოქმედებით, ხოლო ონლაინ აუქციონზე ჩაქუჩის დარტყმა ხდება ელექტრონულად, აუქციონის დროის გასვლისას.

მუხლის მე-3 ნაწილითაა განმტკიცებული. იგი ავალდებულებს მხარეს, გაითვალისწინოს კონტრაჰენტის პატივსადები ინტერესები. ხსენებული ნორმის მოქმედება ვრცელდება მთელ კერძო სამართალში და როგორც სახელშეკრულებო, ისე წინასახელშეკრულებო და ვალდებულების შესრულების შემდგომ ეტაპებზეც.

უზენაესი სასამართლო ასევე მსჯელობს გულისხმიერების ვალდებულებაზე (316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით) და კეთილსინდისიერების პრინციპთან კავშირში განიხილავს მას, კერძოდ თვლის, რომ, ხსენებული პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეს ევალება კონტრაჰენტის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა. ის წინასახელშეკრულებო ეტაპსაც მოიცავს და მხარეს შესაძლოა დაეკისროს პასუხისმგებლობა, თუ ის კონტრაჰენტში აღძრავს საფუძვლიან ნდობას, კონტრაჰენტი ამ ნდობის საფუძველზე იმოქმედებს, ხელშეკრულება კი მხარის ბრალეული მოქმედების შედეგად არ დაიდება. ამ წინაპირობების არსებობისას, დაზარალებულ მხარეს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების დასადებად გაწეული ხარჯების ანაზრაურება.[21]

კანონში მოცემული ფორმულირების მიხედვით შეიძლება დავასკვნათ, წინასახელშეკრულებო ურთიერთობების ბრალეული ჩაშლიდან მომდინარე პასუხისმგებლობა მიზნად ისახავს მხარის ნდობის (ნეგატიური) ინტერესის დაცვას. ამასთან, გამოთქმულია მოსაზრება, რომ იგი შეიძლება მოიცავდეს ალტერნატიული არშემდგარი გარიგებიდან მიუღებელ შემოსავალსაც,[22] თუმცა ლიტერატურაში ვხვებით განსხვავებულ პოზიციასაც.[23]

მოცემულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო მიჯნავს დელიქტს Culpa in Contrahendo-საგან და განმარტავს, რომ ის აბსოლუტური და არაპერსონალური კატეგორიაა. ასევე საყურადღებოა შემდეგი ფრაზა: „როგორც წესი, მხარეები ხელშეკრულების დადებამდე, ვალდებულებებით არ იბოჭებიან. მოლაპარაკების მონაწილე თავისუფალია არჩევანში და მას შეუძლია ნებისმიერ დროს განაცხადოს უარი ხელშეკრულების დადებაზე.“ ეს ფრაზა გამოხატულებაა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპისა.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის მე-2 ნაწილი უთითებს 316-ე მუხლზე და ამბობს: „ვალდებულება შეიძლება ხელშეკრულების მომზადების ეტაპზეც წარმოიშვას.“ ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრებით, 317-ე მუხლის მეორე ნაწილი შეიცავს რედაქციულ ხარვეზს და ის უნდა უთითებდეს

[21] საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალქო კოდექსი“, 317-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997

[22] *ვაშაკიძე გ.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.)*, თბ., 2019, 49.

[23] *Novoa R.*, Culpa in Contrahendo: a Comparative Law Study: Chilean Law and the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CIGS), Arizona journal of international and comparative law, 2005, 597.

მხოლოდ 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და არა მთლიანად 316-ე მუხლზე.[24] სამწუხაროდ, ამ რედაქციული ხარვეზის გამო, უზენაესი სასამართლოს ადრინდელ პრაქტიკაში მოიძებნება გადაწყვეტილება,[25] რომელის მიხედვითაც გულისხმიერების ვალდებულების დამრღვევ მხარეს არა ნეგატიური ინტერესის დარღვევიდან გამოწვეული ხარჯების ანაზღაურება, არამედ ხელშეკრულების დადება ევალებოდა. ასეთი მიდგომა წინააღმდეგობაში მოდის ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპთან, რამეთუ ხელშეკრულება და იძულება ანტითეტური ცნებებია.[26] მისასალმებელია, რომ ეს პრაქტიკა შეიცვალა,[27] და გაანალიზებულ გადაწყვეტილებაშიც იგივე პოზიცია იკვეთება. მეტიც, უზენაესმა სასამართლომ იმავე ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, უკვე სხვა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა[28] და მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დააკისრა აღებული სესხის მომსახურების ერთჯერადი საკომისიოს, 4 000 000 ლარის 0.5%-ის, ანუ 20 000 ლარის ანაზღაურება.[29]

3. დასკვნა

განხილული გადაწყვეტილება მოიცავს იმ პრობლემური საკითხების სპექტრს, რომლებიც წარმოიშობა სამოქალაქო ურთიერთობების გაციფრულებასა და სამოქალაქო ბრუნვის გააქტიურებასთან ერთად.

სასამართლომ ოფერტისა და აქცეპტის საკანონმდებლო დეფინიცია განმარტების გზით მიუსადაგა ონლაინ აუქციონებს და გამოყო მათი მაკვალიფიცირებელი ნიშნები.

ამასთან, განსაკუთრებით პრობლემური აღმოჩნდა ონალინაუქციონზე უძრავ ნივთზე დადებული ხელშეკრულების ფორმის საკითხი. ფორმასავლდებულოობასთან დაკავშირებით მოხმობილი იყო როგორც ქართულ, ისე უცხოურ ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრებები.

---

[24] *ვაშაკიძე გ.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.),* თბ., 2019, 44, იხ. ციტირება: *ვაშაკიძე*, სამოქალაქო კოდექსის გართულებულ ვალდებულებათა სისტემა, 2010, გვ. 81 და შემდგომი.

[25] უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება 3კ/1156-02.

[26] *Kessler F.*, *Fine E.*, Culpa in Contrahendo, Bargaining in Good Faith, and Freedom of Contract: a Comparative Study, Harward Law Review, Vol.77, №3 (Jan., 1964), 409. ცხადია, ავტორი მიუთითებს, რომ არსებობს გამონაკლისი კონტრაჰირების იძულების სახით, მაგ. კომუნალური მომსახურების და სხვა სფეროებში.

[27] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1039-974-2012. (ამ საქმეში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მხარე დაავალდებულა, დაედო ხელშეკრულება, რაც არ გაიზიარეს სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებმა).

[28] თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/5375-18.

[29] საქართველოს უზენაესის სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1085-2019.

შედარებული იყო როგორც საქართველოს, ისე გერმანული სამოქალაქო კოდექსის დანაწესები, მათ შორის განვიხილეთ გსკ-ის 156-ე მუხლი.

ნაშრომში ყურადღება დაეთმო წინასახელშეკრულებო ბრალიდან (culpa in contrahendo) წარმომდგარი ზიანის ანაზღაურების საკითხსაც. განხილული იყო ასეთი ზიანის როგორც ანაზღაურების წინაპირობები, ისე ფარგლები (პოზიტიური ზიანისა და მიუღებელი შემოსავლის კონტექსტში).

ცხადია, რომ ციფრული ტექნოლოგიები სულ უფრო მეტად გამოიყენება სამოქალაქო ბრუნვაში. აქედან გამომდინარე, ცალკეული სამართლებრივი საკითხების ახლებურად მოწესრიგების საჭიროება მომავალში, სავარაუდოდ, კიდევ უფრო გამოიკვეთება.

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალქო კოდექსი“, 24/07/1997.
2. საქართველოს კანონი „ელექტრონული ხელმოწერისა და ელექტრონული დოკუმენტის შესახებ“, 26/03/2008.
3. საქართველოს მთავრობის №141 დადგენილება „დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას საჯარო სამართლის იურიდიული პირის –საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევის წესის, მომსახურების სახეებისა და საფასურის ოდენობის დამტკიცების შესახებ,“ 19/04/2012.
4. *ბაღიშვილი ე.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.)*, თბ., 2019, 118-120.
5. *გელაშვილი ი.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.)*, თბ., 2019, 55.
6. *ედიშერაშვილი თ.,* ელექტრონული ხელშეკრულების დადების თავისებურებები, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, № 2(66), 2020, 58.
7. *ვაშაკიძე გ.,* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია (რედ.)*, თბ., 2019, 49.
8. *ზოიძე ბ.,* ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, №1, 2023, 73-124.
9. *ცერცვაძე გ., ძლიერიშვილი ზ., რობაქიძე ი., სვანიძე გ., ცერცვაძე ზ., ჯანაშია ლ.,* სახელშეკრულებო სამართალი, თბ., 2014, 50.
10. *ჭანტურია ლ.,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011., 348.
11. საქართველოს უზენაესის სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1085-2019.
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1529-1443-2012.
13. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/5375-18.

14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-898-848-2015.
15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1039-974-2012.
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება № 3კ/1156-02.
17. *Novoa R.*, Culpa in Contrahendo: a Comparative Law Study: Chilean Law and the United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CIGS), Arizona journal of international and comparative law, 2005, 597.
18. *Poljanec K.,* Legal Theory of Auction, London, New York, 2023.
19. *Kessler F.*, *Fine E.*, Culpa in Contrahendo, Bargaining in Good Faith, and Freedom of Contract: a Comparative Study, Harward Law Review, Vol.77, №3 (Jan., 1964), 409.
20. <https://old.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/-n.57-mnishvnelovani-ganmarteba.pdf> [24.12.2023].
21. Bidder Terms and Conditions, Central Texas Auction Services, LLC. <http://www.centraltexasauctionservices.com/wp-content/uploads/2019/04/UPDATED-Terms-and-Conditons.pdf> [01.10.2023].

Zurab Bitcholashvili*

The issue of the form of the contract concluded on a real estate at an online auction

The present article covers the preconditions for the validity of the will expression and the contract concluded on a real estate at an online auction. It discusses the current views on the appropriateness of using the legal norm from the German Civil Code (BGB), which provides the special form (hammer blow) for concluding the contracts in auction, by analogy in relation to online auctions.

The work pays attention to the criteria for separating tort and pre-contractual liability (culpa in contrahendo), the preconditions and scope of compensation for damages under article 317(3) of the Civil Code of Georgia and judicial practice of the Supreme Court of Georgia.

Judicial interpretations are compared with views expressed in both Georgian and foreign legal literature.

***Keywords**: online auction, contract, real estate, offer, acceptance, form of contract, promissory estoppel, culpa in contrahendo, damage.*

* Ivane Javakhishvili Tbilisi State University, Faculty of Law, BA Student.