

ვალდებულებითი სამართალი

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1

**ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან
ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლები**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ას-49-48-2014

28 ივლისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ბ. ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. თოდრია,
პ. ქათამაძე**

დავის საგანი: ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემა, სამართლებრივი ურთიერთობის აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ა-მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „... 37ბ-ს“ დამფუძნებელი წევრების – ე. ა-ს, ჯ. ა-ს, ნ. ო-ისა და გ. ს-ის მიმართ და მოითხოვა, აღიარებულ იქნას ფაქტი, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ნარდობის სამართალურთიერთობა არსებობდა და უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის უფლება ი. ა-ს წარმოეშვა 1999-2001 წლებში. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „... 37ბ-ს“ დაევალოს, მოსარჩელეს გადასცეს საკუთრებაში ქ.თბილისში, ...ის №37-ში მდებარე შემდეგი უძრავი ქონება: მეორე სართულზე მდებარე 301,8 კვ.მ-დან 221,77 კვ.მ; მეოთხე სართულზე არსებული ბინა №5 საერთო ფართობით 136,5 კვ.მ; მე-10 სართულზე მდებარე №30-ე ბინიდან 111,45 კვ.მ და მე-11 სართულზე არსებული 196,5 კვ.მ.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით ი. ა-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ე. ა-ს, ჯ. ა-ს, ნ. ო-ეს და გ. ს-ეს დაევალათ ი. ა-ისთვის საკუთრებაში გადაეცათ ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში მეოთხე სართულზე მდებარე №5 საცხოვრებელი ბინა საერთო ფართობით 136,5 კვ.მ (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.14.14.003.021), ი. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნები მოპასუხეებისთვის მეორე სართულზე განთავსებული 301,8 კვ.მ-დან 221,77 კვ.მ-ს, მე-10 სართულზე მდებარე №30-ე ბინიდან 111,45 კვ.მ-ს და მე-11 სართულზე არსებული ფართიდან 196,5 კვ.მ-ს

გადაცემის დავალების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, ასევე უარი ეთქვა ი. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნას მხარეთა შორის ნარდობის სამართალურთიერთობისა და უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის უფლების 1999-2001 წლებში წარმოშობის აღიარების შესახებ.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ი. ა-მა გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ი. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ი. ა-ს საკუთრებაში გადაეცა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „...-37ბ-ს“ საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში, ... №37-ში მდებარე შემდეგი უძრავი ქონება: მე-2 სართულზე მდებარე 301,8 კვ.მ-დან 221,77 კვ.მ, მე-10 სართულზე მდებარე №30-ე ბინიდან 111,45 კვ.მ და მე-11 სართულზე არსებული ფართიდან 196.5 კვ.მ ფართი, ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „... 37ბ-ს“ წევრებს - ე. ა-ს, ჯ. ა-ს, ნ. ო-ესა და გ. ს-ეს ი. ა-ის სასარგებლოდ დაეკისრათ 7155 ლარის გადახდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ დაადგინა, რომ 1999 წლის 4 ნოემბერს ი. ა-ს, ნ. ო-ესა და გ. ხ-ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ი. ა-ის მიერ საკუთრებაში არსებული 1086 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული სახლის გადაცემის სანაცვლოდ, მოსარჩელის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში, 680 კვ.მ-ის მიწების შესახებ.

აღნიშნული ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, ი. ა-ს გადაცემული მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციოდ უნდა მიეღო მეოთხე სართული სრულად, ოთხი კარგად გარემონტებული საცხოვრებელი ბინა და შესაბამისი ავტოფარეხები. გ. ხ-ესა და ნ. ო-ეს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა უნდა დაეწყოს მოსარჩელის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლებიდან ორი კვირის შემდეგ, ხოლო უძრავი ქონება მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა მშენებლობის დაწყებიდან 18 თვის განმავლობაში.

2001 წლის 12 ნოემბერს დაფუძნდა ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „... 37ბ“.

ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან ი. ა-ი, ჯ. ა-ი, ნ. ო-ე, მ. მ-ი და გ. ს-ე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ნ. ო-ე.

იბა „... 37ბ-ს“ დამფუძნებელთა კრების ოქმით დადგინდა,

რომ ამხანაგობა ი. ა-ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო-ში გაუფორმებდა მის კუთვნილ ფართს: მე-4 სართული, 136.5 კვ.მ №5 ბინა, 198.4 კვ.მ №6 ბინა, 197.5 კვ.მ №7 ბინა და 136.5 კვ.მ №8 ბინა, ასევე ავტოსადგომზე 4 ავტომანქანის გაჩერების ადგილი.

2010 წლის 15 თებერვალს, ნ. ო-ესა და ი. ა-ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმად ი. ა-ისათვის მიკუთვნებული მეოთხე სართულზე მდებარე 198,4 კვ.მ №6 ბინა გადაიცვალა მე-11 სართულის აღმოსავლეთ მხარეს მდებარე 232 კვ.მ ბინაზე.

აღნიშნული შეთანხმების შესაბამისად, 2010 წლის 19 თებერვალს დაიდო ნოტარიალურად გაფორმებული ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ი. ა-მა მიიღო ქ. თბილისში, ... 37ბ-ს პირველი სადარბაზოს მე-11 სართულზე მდებარე 232 კვ.მ.

ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 302,80 კვ.მ ფართზე და მე-10 სართულზე №30 439,80 კვ.მ ბინაზე რეგისტრირებულია იბა „... 37ბ-ს“ საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ იბა „... 37ბ-ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ.თბილისში, ... №37ბ-ს მე-2 სართულზე მდებარე 412,80 კვ.მ. აღნიშნული 412 კვ.მ-დან 110 კვ.მ-ზე რეგისტრირებულია ა. ჭ-ის სამომავლო საკუთრების უფლება. შესაბამისად, დგინდება, რომ დარჩენილი ფართი 302,80 კვ.მ რჩება და აღრიცხულია კვლავ ამხანაგობის სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე დგინდება, რომ იბა „... 37ბ-ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... გამზირ №37ბ-ს მე-10 სართულზე მდებარე 439,80 კვ.მ №30 ბინა.

ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 302,80 კვ.მ-სა და მე-10 სართულზე არსებულ 439,80 კვ.მ №30 ბინაზე მესამე პირის საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული.

საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2011 წლის 14 დეკემბრის პასუხით ... №37ბ-ში მდებარე 196,50 კვ.მ ფართზე (მე-11 სართული), როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე ან ცალკე უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლომ დაადგინა, რომ ი. ა-სა და ამხანაგობა „... 37ბ-ს“ შორის არსებობს ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის მიხედვით, პალატამ მიიჩნია, რომ 2010 წლის 15 თებერვალს, ნ. ო-ესა და ი. ა-ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმად ი. ა-ისათვის მიკუთვნებულ მეოთხე სართულზე მდებარე 198,4 კვ.მ №6 ბინა გადაიცვალა მე-11 სართულის აღმოსავლეთ მხარეს მდებარე 232 კვ.მ ბინაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის დანაწესით ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავ კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილით ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ი. ა-ის მიერ ნარდობის ხელშეკრულების პირობები შესრულებულია სრულად და მოსარჩელის მიერ ქ.თბილისში, ... №37-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, გადაცემულია ამხანაგობისათვის. ამავდროულად, მოპასუხეების მიერ ნაკისრი ვალდებულება ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში შეკვეთილი უძრავი ნივთის გადაცემის შესახებ შესრულებული არ არის. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დასაბუთებულია აპელანტის (მოსარჩელის) მოთხოვნა ... №37ბ-ში, მე-11 სართულზე მდებარე 196.5 კვ.მ-ის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

პალატამ დაადგინა, რომ ი. ა-ს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში მე-4 სართულზე მდებარე №5 საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობი 136,5 კვ.მ. შესაბამისად, მისთვის მე-11 სართულზე მდებარე 196.5 კვ.მ ფართის გადაცემით, ჯამში მის საკუთრებაში გადადის 333 კვ.მ ფართი. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე მე-2 სართულზე მდებარე 221,77 კვ.მ ფართისა და მე-10 სართულზე მდებარე №30 ბინიდან 111,45 კვ.მ ფართის საკუთრებაში გადაცემა. აღნიშნული ფართების ჯამი შეადგენს 666,22 კვ.მ-ს. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებით კი დგინდება, რომ მხარეები შეთანხმდნენ 680 კვ.მ ფართის გადაცემაზე. შესაბამისად, მოთხოვნილი ფართების ჯამში 666,22 კვ.მ, არ აღემატება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასაცემი ფართების საერთო ოდენობას – 680 კვ.მ-ს.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა განმარტების შესაბამისად, დადგინდა, რომ აპელანტისათვის გადასაცემი №7 და №8 ბინებზე რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფ-

ლება. სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას იმის შესახებ, რომ მხარეები შეთანხმებული იყვნენ კონკრეტული ქონების გადაცემაზე და, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე, 382-ე მუხლების შესაბამისად, სასამართლომ დაადგინა, რომ, მართალია, მოვალეს იბა „... №37ბ-ს“ გასხვისებული აქვს ხელშეკრულებით მხარისათვის გადასაცემი №7 და №8 ბინები, თუმცა ასევე დადგინდა, რომ მას საკუთრებაში აქვს იმავე მისამართზე მდებარე, იმავე ოდენობისა და ღირებულების ფართები. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ფართებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება კანონიერია და არ სცილდება ნაკისრი ვალდებულების ფარგლებს.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება ნ. ო-ემ და გ. ს-ემ გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

1999 წლის 4 ნოემბერს დაიდო ხელშეკრულება ი. ა-ს, ნ. ო-ესა და გ. ხ-ეს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, ი. ა-ს უნდა მიეღო ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მშენებარე სახლის მე-4 სართული სრულად, კერძოდ კი, ოთხი კარგად გარემონტებული ბინა და შესაბამისი ავტოფარეხები.

2010 წლის 15 მარტის ხელშეკრულებებით, ი. ა-ის ოჯახი დაკმაყოფილდა ამხანაგობა „მ-ის“ მიერ მშენებარე ფართით.

ზემოაღნიშნული გარიგებები ურთიერთსანაღმდეგოა და გარიგებების ზუსტი შინაარსის დადგენა შეუძლებელია, რაც იწვევს სამოქალაქო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულ შედეგს. აღნიშნული გარემოება სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა. გარიგებები წინააღმდეგობრივია არა მხოლოდ მასში განსაზღვრული გარიგების საგნის, არამედ სამართლებრივი შინაარსის სხვადასხვაობის გამოც.

მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, წარმოადგენს თუ არა ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ნივთებს ის ბინები, რომლებიც ი. ა-ს ხელშეკრულებით უნდა მიეღო.

ი. ა-ისათვის ხელშეკრულებით მიკუთვნიებული ნივთები ინდივიდუალურია თუ გვარეობითი მნიშვნელოვანია, რადგან პირ-

ველ შემთხვევაში იგი უფლებამოსილია, მოითხოვოს მხოლოდ შეთანხმებული (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული) ნივთები, ხოლო მეორე შემთხვევაში, ნებისმიერი ნივთი, რომელიც იგივე ნიშნებით ხასიათდება.

ი. ა-ისთვის მიკუთვნებული ბინები არის ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთები. ეს ნივთები განსაზღვრულია სართულით, ფართით, ბინის ნომრით, ანუ, გარიგებების თანახმად, ი. ა-ს უნდა მიეღო კონკრეტული ბინები და არა ნებისმიერი ბინა, რომელსაც მოიწონებდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/8716-06) დადგინდა, რომ ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში მდებარე ბინები შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო მთავარი არქიტექტორის 2000 წლის 14 აგვისტოს №309 ბრძანებით შეთანხმებულ პროექტთან, რასაც ეწინააღმდეგება გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სასამართლოს უნდა გამოერკვია, არსებობდა თუ არა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის შესაძლებლობა (ამ შემთხვევაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენაში იგულისხმება ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართის ი. ა-ისთვის გადაცემის შესაძლებლობა) და თუკი აღმოჩნდებოდა, რომ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია, მაშინ ი. ა-ს სხვა ნივთი კი არ მიეკუთვნებინა, არამედ ამხანაგობას დაეკისრებოდა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და 409-ე მუხლი, რომლებიც სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა, ი. ა-ს მიაკუთვნა სხვა ნივთი და არა ის ნივთები, რომლებიც მან გარიგებებით შეიძინა, რაც ნებისმიერ შემთხვევაში უკანონოა, რადგან თუკი სასამართლო მიიჩნევდა, რომ ი. ა-ის მიმართ ვალდებულება დაირღვა, მაშინ მას უნდა მიეკუთვნებინა ფულადი კომპენსაცია ზიანის ანაზღაურების სახით.

სასამართლომ ი. ა-ს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინები მიაკუთვნა ისე, რომ არ გამოუკვლევია, განკარგულია თუ არა ეს ბინები.

მესამე პირებს გაფორმებული აქვთ ხელშეკრულება კონკრეტული ფართების თაობაზე ანუ იმ ფართების თაობაზე, რომლებიც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მიეკუთვნა ი. ა-ს. მეტიც, თუკი აღმოჩნდებოდა, რომ ი. ა-ისთვის მიკუთვნებული ფართების თაობაზე გარიგება დადებული აქვს ი. ა-საც, მაშინაც კი, საკითხი მესამე პირების სასარგებლოდ უნდა გადან-

ყვეტილიყო, რაც გამომდინარეობს დადგენილი სასამართლო პრაქტიკიდან.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სახლის მე-2 სართულზე არის სულ 412 კვ.მ. აქედან ფართები შეძენილი აქვთ: ვ. მ-ს – 98 (ნახაზით 115) კვ.მ, ნ. თ-ს – 75 (ნახაზით 78) კვ.მ, თ. ქ-ს – 200 კვ.მ (აღნიშნული ფართი გაქირავებულია), მ. მ-ს – 73.5 კვ.მ ანუ, ი. ა-ს მიეკუთვნა სხვა პირების კუთვნილი ფართი, თანაც იდენტიფიცირების გარეშე (ანუ, გაუგებარია, კერძოდ ვისი და რა ოდენობით ფართი გადაეცა ი. ა-ს მესამე პირების ფართიდან).

ი. ა-ს მიეკუთვნა მე-10 სართულზე მდებარე №30-ე ბინიდან 111.45 კვ.მ. მე-10 სართულზე რეალურად არის 668.9 კვ.მ. ფართი, რაც დგინდება საქმეში არსებული ნახაზით და ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან. აქედან 108 კვ.მ შეძენილი აქვს დ. ს-ს, 156 კვ.მ რეგისტრირებული აქვს ა. ც-ს, 67 კვ.მ შეძენილი აქვს ნ. კ-ს და 439.8 კვ.მ ეკუთვნის ზ. ჭ-ს (ბინა №29). აღსანიშნავია, რომ ზ. ჭ-ეს 2003 წლის 23 დეკემბრის უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული აქვს ასევე მე-11 სართულზე მდებარე მანსარდი (101.9 კვ.მ.), როგორც მისი მე-10 სართულზე არსებული ბინის ნაწილი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ მე-10 სართულზე ამხანაგობის მიერ განუკარგავი ფართი არ არსებობს.

ი. ა-ს მიეკუთვნა მე-11 სართულზე არსებული ფართიდან 196.5 კვ.მ. ფართი.

საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წერილის თანახმად, თბილისში, ... №37ბ-ში მდებარე მშენებარე შენობის მე-11 სართულზე არსებული ფართი მთლიანად განკარგულია.

სააპელაციო სასამართლოს ნებისმიერი მსჯელობა, მხარეთა შორის ერთობლივი საქმიანობის გარდა სხვა სახელშეკრულებო-ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობის შესახებ, უბრალოდ ყოველგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებასაა მოკლებული.

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას.

სააპელაციო სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ ი. ა-ი წარმოადგენს ამხანაგობა „... №37ბ-ს“ დამფუძნებელს (ერთობლივი საქმიანობის თანამონაწილეს). ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის მშენებლობა, რაც ამჟამადაც არ არის მიღწეული.

ი. ა-ს სხვა დამფუძნებლებთან ერთად ეკისრება პასუხისმგებლობა მესამე პირების წინაშე, რომლებმაც შეიძინეს ბინები მშენებარე სახლში. მიუხედავად ამისა, ი. ა-ი ცდილობს მითვისოს სხვა, მესამე პირების მიერ კანონიერად შეძენილი ბინები და აბრკოლებს ამხანაგობის საქმიანობას. ამ მხრივ, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონობა გამოიხატება არა მხოლოდ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არასწორად გამოყენებაში, არამედ ის პროცესუალური თვალსაზრისითაც არასწორია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნეგატიური შედეგი იმაში მდგომარეობს, რომ, მართალია, მისი აღსრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება, მაგრამ იგი წარმოშობს ამხანაგობა „... №37ბ-ში“ სხვადასხვა კონფლიქტებს დაკავშირებულს სადავო ბინების კეთილსინდისიერად შემძენი მესამე პირების უფლებებთან.

ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ ი. ა-ს მიეკუთვნა, თბილისში, ... №37ბ-ში მშენებარე სახლის ის ფართები, რომლებიც შეძენილი აქვთ მესამე პირებს. ეს პირები უკვე ფლობენ და განაგებენ ფართს.

შეუძლებელია იმ ფართების იდენტიფიცირება, რომლებიც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ი. ა-ს გადაეცა.

სააპელაციო სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ ი. ა-ი წარმოადგენს ამხანაგობა „... №37ბ-ს“ დამფუძნებელს (ერთობლივი საქმიანობის თანამონაწილეს).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ო-ისა და გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ, დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგ გარემოებებზე:

1999 წლის 4 ნოემბერს ი. ა-ს, ნ. ო-ესა და გ. ხ-ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ი. ა-ის მიერ საკუთრებაში არსებული 1086 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული სახლის გადაცემის სანაცვლოდ, მოსარჩელის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში, 680 კვ.მ. ფართის მიღების შესახებ.

ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, ი. ა-ს გადაცემუ-

ლი მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციოდ უნდა მიეღო მეოთხე სართული სრულად, ოთხი კარგად გარემონტებული საცხოვრებელი ბინა და შესაბამისი ავტოფარეხები. გ. ხ-ეს და ნ. ო-ეს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა უნდა დაეწყოს მოსარჩელის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამონთავისუფლებიდან ორი კვირის შემდეგ, ხოლო უძრავი ქონება მოსარჩელეს უნდა გადაცემოდა მშენებლობის დაწყებიდან 18 თვის განმავლობაში.

2001 წლის 12 ნოემბერს დაფუძნდა ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „... №37ბ“. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან: ი. ა-ი, ჯ. ა-ი, ნ. ო-ე, მ. მ-ი და გ. ს-ე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა ნ. ო-ე.

იბა „... №37ბ-ის“ დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ამხანაგობამ იკისრა ვალდებულება, რომ ი. ა-ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაუფორმებდა (დაურეგისტრირებდა) მის კუთვნილ ფართებს მე-4 სართულზე (ბინა №5, 136.5 კვ.მ.; ბინა №6, 198.4 კვ.მ.; ბინა №7, 197.5 კვ.მ.; ბინა №8 136.5 კვ.მ.), ასევე 4 ა/მანქანის გაჩერების ადგილს.

2010 წლის 15 თებერვალს, ნ. ო-ესა და ი. ა-ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმად, ი. ა-ისთვის გადასაცემი №6 ბინა უნდა გადაცვლილიყო მე-11 სართულზე, აღმოსავლეთ მხარეს მდებარე 232 კვ.მ ფართის ბინაზე. აღნიშნული შეთანხმების შესაბამისად, 2010 წლის 19 თებერვალს სანოტარო ფორმით დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ი. ა-მა მიიღო უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ... №37ბ, პირველი სადარბაზო, მე-11 სართული, ფართი 232 კვ.მ.

ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 302,80 კვ.მ ფართზე და მეთათე სართულზე, მდებარე ბინა №30-ზე, ფართით 439,80 კვ.მ, რეგისტრირებულია იბა „... №37ბ“-ის საკუთრების უფლება.

ი. ა-ისთვის გადასაცემ №7 და №8 ბინებზე რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაშვებ და დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამარ-

თლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა.

საკასაციო საჩივარში გამოთქმულ კასატორთა პრეტენზიების შესწავლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. რაც შეეხება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებას, საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს:

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ი. ა-სა და იბა „... №37ბ-ს“ შორის არსებობს ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2001 წლის 12 ნოემბერს დაფუძნდა ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „... №37ბ“, სადაც ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს სხვა წევრებთან ერთად წარმოადგენს ი. ა-ი. თვით მოსარჩელეც არ უარყოფს იმ ფაქტს, რომ იგი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს. რაც შეეხება 1999 წლის 4 ნოემბერს ი. ა-ს, ნ. ო-ესა და გ. ხ-ეს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული ხელშეკრულების შინაარსი, რომლითაც ნ. ო-ემ და გ. ხ-ემ ერთობლივად იკისრეს ვალდებულება, რათა აეშენებინათ და ი. ა-ისთვის გადაეცათ 680 კვ.მ. გარემონტებული ბინა მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, არ ცვლის ი. ა-ის, როგორც ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების მონაწილის სტატუსს. ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „როგორც წესი, ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი ერთმანეთთან არ გამოდიან, როგორც კრედიტორი და მოვალე. ყოველ წევრს აქვს უფლება, მეორისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულება მხოლოდ მთლიანად ამხანაგობის სასარგებლოდ, მაგრამ ერთობლივი საქმიანობის შიდა სახელშეკრულებო ურთიერთობას შეიძლება ახასიათებდეს ინდივიდუალურად განმსაზღვრელი ელემენტები, რა დროსაც ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის ამხანაგობაში განევრიანების ვალდებულებას წარმოადგენდეს არა მხოლოდ სხვა მონაწილეებთან ერთობლივად საერთო მიზნის მიღწევასთან დაკავშირებული მოქმედებების განხორციელება, არამედ ასევე ინდივიდუალურად, ამხანაგობის მონაწილეებთან ცალკეულად დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე, დამატებით ამ პირების სასარგებლოდ კონკრეტული ვალდებულებების განხორციელება. იმის გათვალისწინებით, რომ ერთობლივი

საქმიანობის ხელშეკრულება მიუთითებს საქმიანობაზე, ეს საქმიანობა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა სახის ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი შინაარსით (ნასყიდობით, გადაზიდვით, ნარდობით და ა.შ.).“ (იხ, სუსგ, №ას-523-497-2013, 4 აპრილი, 2014 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, ნ. ო-ემ, როგორც ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების მონაწილემ, გ. ხ-ესთან ერთად, საერთო მიზნის (მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა) მიღწევასთან ერთად, ი. ა-ის წინაშე იკისრა ვალდებულება, რათა აეშენებინა და მისთვის გადაეცა 680 კვ.მ. ბინა. ამდენად, სახეზეა შემთხვევა, როდესაც ერთის მხრივ ი. ა-სა და ნ. ო-ეს შორის დაიდო ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება, ხოლო მეორეს მხრივ, ნ. ო-ემ და გ. ხ-ემ ი. ა-ის წინაშე იკისრეს ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, ნ. ო-ე ყველა შემთხვევაში წარმოადგენს ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებელ პირს, რაც შეეხება ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების სხვა მონაწილეებს, საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იბა „... №37ბ-ის“ დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებას, რომლითაც ამხანაგობამ (ანუ ერთობლივი საქმიანობის ყველა მონაწილემ) იკისრა ვალდებულება, რომ ი. ა-ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაუფორმებდა (დაურეგისტრირებდა) მის კუთვნილ ფართებს. აქედან გამომდინარე, ი. ა-ს შეუძლია ვალდებულების შესრულება (ბინის საკუთრებაში გადაცემა) მოსთხოვოს არა მხოლოდ ნ. ო-ეს, არამედ ამხანაგობის სხვა წევრის მიერ წევრს.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის, 1-ლი ნაწილის მიხედვით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით კი, დადგენილია, რომ ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. განსახილველ შემთხვევაში, საქმე გვაქვს ვალდებულების არსებობასთან ხელშეკრულების საფუძველზე. შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები უნდა ვეძებოთ სახელშეკრულებო სამართლის ნორმებში.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახ-

მად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელისათვის ბინის გადაცემის ვალდებულების შესრულების ვადა დამდგარია. ამასთან, იბა „... №37ბ-ის“ დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ვალდებულების შესრულების საგანი ინდივიდუალური ნიშნებითაა განსაზღვრული, კერძოდ, აღწერილია გადასაცემი ბინების სართული, ნომრები და მოცულობები. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი. ა-ის სარჩელი პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, №5 ბინის გადაცემის ნაწილში, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ სრულად, დარჩენილ ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2010 წლის 19 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე, ი. ა-მა მეოთხე სართულზე მდებარე №6 ბინა გაცვალა მე-11 სართულზე არსებულ ფართში. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში გამოტანილი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი გაუქმების წინაპირობები.

რაც შეეხება მოსარჩელისათვის გადასაცემ №7 და №8 ბინებს, დადგენილია, რომ ისინი გასხვისებული აქვს ამხანაგობას და მათზე რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება. მოსარჩელეს არ მოუთხოვია აღნიშნულ ბინებზე სხვისი საკუთრების უფლების გაუქმება, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამ პირობებში №7 და №8 ბინების გადაცემის შესრულება შეუძლებელი იქნება. მიუხედავად აღნიშნულისა, როგორც სასარჩელო მოთხოვნიდან ირკვევა, მოსარჩელე ითხოვს მისთვის №7 და №8 ბინების ნაცვლად სხვა ბინების გადაცემას, კერძოდ, ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 301,8 კვ.მ.-დან 221,77 კვ.მ.-ის და მე-10 სართულზე მდებარე №30 ბინიდან 111,45 კვ.მ.-ის.

სააპელაციო სასამართლომ ზემოთ ხსენებულ ნაწილში (მე-2 და მე-10 სართულებზე განთავსებული ბინები) სარჩელის დაკმაყოფილებას სამართლებრივ საფუძველად სამოქალაქო კოდექსის 382-ე მუხლი დაუდო. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა კანონი. 382-ე მუხლის თანახმად, თუ შესრულების საგანია ნივთი, რომლის შეცვლაც შეიძლება (გვაროვნული ნივთი), მოვალემ ვალდებულება ყოველთვის უნდა შეასრულოს. განსახილველი დავის ფარგლებში მხარეთა შორის შესრულების საგანი

თავიდანვე ინდივიდუალიზებული იყო. რომც გავიზიაროთ ის მოსაზრება, რომ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს გვაროვნულ ნივთს, გვაროვნული თვისებები დაიკარგა მას შემდეგ, რაც მხარეებმა ხელშეკრულებით დაადგინეს შესრულების საგნის ინდივიდუალური ნიშნები – სართული, ბინის ნომერი, ფართის მოცულობა. ამდენად მოსარჩელის მოთხოვნა, მისთვის გადასაცემი გასხვისებული ბინების ნაცვლად მოპასუხისათვის სხვა ბინების გადაცემის დავალდებულების თაობაზე დაუსაბუთებელია და ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. ვინაიდან არ არსებობს საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ გადაწყვიტოს დავა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა საკასაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რომლებიც დადგენილია სააპელაციო სასამართლოში საქმეთა განხილვისათვის, გარდა იმ გამონაკლისებისა, რომელთაც ეს თავი შეიცავს. ამავე კოდექსის 372-ე მუხლის შესაბამისად კი, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის მიხედვით, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ი. ა-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, ... №37ბ-

ში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ: მე-2 სართულზე მდებარე 301,8 კვ.მ-დან – 221,77 კვ.მ. და მე-10 სართულზე მდებარე №30 ბინიდან – 111,45 კვ.მ., საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს ამ მოთხოვნათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადანყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სააპელაციო სასამართლოში დავის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელისათვის ქ. თბილისში, ... №37ბ-ში მდებარე შემდეგ უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების გადაცემა: ა) მე-2 სართულზე მდებარე 301,8 კვ.მ-დან – 221,77 კვ.მ, რომლის საბაზრო ღირებულებაა 330 000 ლარი; ბ) მე-10 სართულზე მდებარე №30 ბინიდან – 111,45 კვ.მ., რომლის საბაზრო ღირებულებაა 135 000 ლარი; გ) მე-11 სართულზე არსებული ფართიდან 196.5 კვ.მ. ფართი, რომლის საბაზრო ღირებულებაა 290 000 ლარი. „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული დავის საგნის მოცულობა მთლიან დავის საგანთან მიმართებაში შეადგენს 44%-ს, „ბ“ ქვეპუნქტში მითითებული დავის საგნის მოცულობა – 18%-ს, ხოლო „გ“ ქვეპუნქტში მითითებული დავის საგნის მოცულობა – 38%-ს. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 5000 ლარი, ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოპასუხეებს, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად მოსარჩელის სასარგებლოდ დააკისრა 875 ლარი. რაც შეეხება მოპასუხე მხარეს, მან საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 6000 ლარი. ამდენად, იმის მიხედვით, თუ რა ნაწილში დაკმაყოფილდა მოსარჩელისა და მოპასუხის მოთხოვნები, სასამართლო ხარჯები მხარეთა შორის უნდა გადანაწილდეს შემდეგნაირად: მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 2707.5 ლარის გადახდა, ხოლო მოსარჩელეს მოპასუხეების სასარგებლოდ – 3720 ლარის გადახდა, რომელთა გაქ-

ვითვის შედეგად, საბოლოოდ მოსარჩელეს მოპასუხეების სა-
სარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1012.5 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპრო-
ცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ. ო-ისა და გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს
ნაწილობრივ.

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქ-
მეთა პალატის 2013 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილების სა-
რეზოლუციო ნაწილის მე-3-მე-6 პუნქტების შეცვლით მიღებულ
იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

3. ი. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

4. ი. ა-ს საკუთრებაში გადაეცეს ინდივიდუალური ბინათმშე-
ნებლობის ამხანაგობა „... №37ბ-ის“ საკუთრებაში არსებული,
ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში მდებარე შემდეგი უძრავი ქონება: მე-
11 სართულზე არსებული ფართიდან 196.5 კვ.მ ფართი.

5. ი. ა-ს მოპასუხეების, ნ. ო-ისა და გ. ს-ის სასარგებლოდ
დაეკისროს 1012.5 ლარის გადახდა.

6. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქა-
ლაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 ივლისის განჩინება, რომ-
ლითაც შეიცვალა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქა-
ლაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 ოქტომბრის განჩინება
და აეკრძალა იბა „... №37ბ-ს“ ქ.თბილისში, ... №37ბ-ში, მე-2 სარ-
თულზე მდებარე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.003.021.01.501)
221.72 კვ.მ (ნახაზზე ცისფრად დამტრიხული 221.72 კვ.მ.) ფარ-
თის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

7. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივ-
რდება.

პალის არსებობის აღიარება

განმარტება

№ას-392-371-2013

8 ნოემბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ვ. როინიშვილი,
ბ. ალავეცი

დავის საგანი: სახელფასო დავალიანების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

ც. ბ-ემ, ვ. ნ-მა, მ. ნ-ემ, მ. ჭ-ემ, ქ. ს-ემ, დ. კ-ემ, მ. ე-ემ, ი. ნ-მა, მ. გ-ემ, რ. დ-ემ, ნ. ბ-ემ, მ. ლ-ემ, რ. მ-მა, შ. მ-ემ, ლ. ნ-ემ, ნ. ქ-ამ, ვ. კ-ემ, გ. ა-მა, მ. კ-ემ, გ. კ-ემ, მ. ნ-მა, ე. ბ-ემ, მ. მ-ემ, ნ. ფ-ემ, მ. ნ-ემ, მ. კ-მა, გ. მ-მა, ლ. ქ-ემ, მ. გ-ემ, ც. ფ-ემ, ც. გ-მა, ნ. ა-ემ, ც. ა-მა, დ. გ-ემ, რ. ს-ემ, თ. კ-ემ, თ. კ-ემ, ა. კ-ემ, მ. ზ-ემ, ლ. დ-ემ, ნ. ყ-ამ, ლ. ს-ემ, ხ. ყ-მა, ნ. გ-ამ, ე. ლ-ემ, ნ. მ-ემ, ნ. ლ-ემ, ნ. ა-მა, ე. გ-მა, ი. გ-მა, ა. კ-ემ, ზ. ც-ემ, ფ. ს-ემ, ნ. გ-მა, მ. ჭ-ემ, მ. გ-ემ, თ. გ-ემ, მ. გ-ემ, ნ. შ-მა, ლ. გ-მა, მ. შ-მა, მ. კ-ამ, გ. კ-ემ, მ. კ-ემ, მ. ხ-ემ, თ. ჭ-ემ, ნ. ზ-ემ, ნ. მ-მა და ს. მ-ემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში შპს „ზ. რ. ც. პ-ის“ მიმართ და სახელფასო დავალიანების ანაზღაურება მოითხოვეს შემდეგი დასაბუთებით: მოსარჩელები 10 წელზე მეტია რაც შრომითი ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე საზოგადოებაში იყვნენ დასაქმებულნი და გასამართვას სატარიფო (საათობრივი) განაკვეთისა და გამომუშავების ფორმით იღებდნენ. დამსაქმებელი საზოგადოების მხრიდან ხელფასების გადახდის გაჭიანურების მიუხედავად, მათ მიუღებელი ხელფასი სასამართლო წესით არ მოუთხოვიათ, რადგანაც ადმინისტრაცია ვალის ეტაპობრივად გასტუმრებას მუდმივად ჰპირდებოდა. რეორგანიზაციის გამო შპს-მ მოსარჩელებთან ხელშეკრულებები ისე შეწყვიტა, რომ სამსახურიდან დათხოვნის შესახებ ბრძანებები არ გამოუცია. მოსარჩელებს ერთი თვის ხელფასი როგორც კომპენსაცია არ ანაზღაურებიათ.

მოპასუხემ სარჩელი ცნო 2011 წლის სექტემბრის თვის ხელფასის და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) ნაწილში, ხოლო 2001, 2002, 2003 წლის გაუცემელ ხელფასებზე განმარტა, რომ მართალია ეს ხელფასები მოსარჩელებს არ მი-

ულიათ, მაგრამ ამ ეტაპზე მოთხოვნა ხანდაზმულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მესამე პირის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ 2011 წლის სექტემბრის თვის ხელფასის და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) ნაწილში მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის გამო მოთხოვნას მხარს უჭერს, რაც შეეხება 2001, 2002, 2003 წლის გაუცემელ ხელფასებს, მიაჩნია, რომ მოთხოვნა ხანდაზმულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის, ვ. ნ-ის, მ. ნ-ის, ქ. ს-ის, დ. კ-ის, მ. ე-ის, ი. ნ-ის, მ. გ-ის, რ. დ-ის, ნ. ბ-ის, მ. ლ-ის, რ. მ-ის, შ. მ-ის, ლ. ნ-ის, ნ. ქ-ას, ვ. კ-ის, გ. ა-ის, მ. კ-ის, გ. კ-ის, მ. ნ-ის, ე. ბ-ის, მ. მ-ის, ნ. ფ-ის, მ. ნ-ის, მ. კ-ის, გ. მ-ის, ლ. ქ-ის, მ. გ-ის, ც. ფ-ის, ც. გ-ის, ნ. ა-ის, ც. ა-ის, დ. გ-ის, რ. ს-ის, თ. კ-ის, თ. კ-ის, ა. კ-ის, ლ. დ-ის, ნ. ყ-ას, ხ. ყ-ის, ნ. გ-ას, ე. ლ-ის, ნ. მ-ის, ნ. ლ-ის, ნ. ა-ის, ე. გ-ის, ი. გ-ის, ა. კ-ის, ზ. ც-ის, ფ. ს-ის, ნ. გ-ის, მ. ჭ-ის, მ. გ-ის, მ. გ-ის, ნ. შ-ის, ლ. გ-ის, მ. შ-ის, მ. კ-ას, გ. კ-ის, მ. კ-ის, მ. ხ-ის, ნ. ზ-ის, ნ. მ-ის, ს. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შპს „ზ. რ. ც. პ-ას“ გადასახდელად დაეკისრა:

1. ც. ბ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 12,3 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 12,3 ლარის გადახდა.

2. ვ. ნ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 57,5 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 57,5 ლარის გადახდა.

3. მ. ნ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 7,9 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 7,9 ლარის გადახდა.

4. ქ. ს-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 15,65 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 15,65 ლარის გადახდა.

5. დ. კ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 18,61 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 18,61 ლარის გადახდა.

6. მ. ე-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 29,38 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 29,38 ლარის გადახდა.

7. ი. ნ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 2,53 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 2,53 ლარის გადახდა.

8. მ. გ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის

63. ნ. მ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 42,34 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 42,34 ლარის გადახდა.

64. ს. მ-ის სასარგებლოდ, 2011 წლის სექტემბრის ხელფასის – 308,36 ლარისა და ერთი თვის შრომის ანაზღაურების (კომპენსაციის) – 308,36 ლარის გადახდა.

მოსარჩელების მოთხოვნა – 2001, 2002 და 2003 წლის მიუღებელი ხელფასების ანაზღაურების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 22 თებერვლისა და 28 მარტის განჩინებებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: რაიონულმა სასამართლომ სავსებით სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს, მართებულად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლსა და 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და სწორად მიიჩნია სარჩელი ხანდაზმულად. პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მონინალმდეგე მხარე მუდმივად აღიარებდა ვალდებულების არსებობას და ამით ხანდაზმულობის ვადა წყდებოდა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ ვალდებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით, გარანტიის მიცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ არის გარიგება. პალატამ მიიჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლით გათვალისწინებული „მოთხოვნის არსებობის აღიარება“ არის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის – ხანდაზმულობის შეწყვეტისაკენ. ამიტომ, ამ ნორმით გათვალისწინებული ნების გამოვლენა გა-

რიგებაა. აქედან გამომდინარე, ხანდაზმულობის ვადის დენას წყვეტს ნების მხოლოდ ისეთი გამოვლენა, რომლიდანაც ნათლად დგინდება, რომ მოვალე უფლებამოსილი პირის წინაშე აღიარებს ვალდებულების არსებობას და მზად არის იგი შეასრულოს. ამავდროულად, ხანდაზმულობას წყვეტს მხოლოდ ის აღიარება, რომელიც ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებშია – უკვე გასული ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა შეუძლებელია. ვალდებულების არსებობის, კანონით დადგენილი წესით, აღიარება ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ წარმოშობს ახალ ვალდებულებას, თუმცა უკვე გასული ხანდაზმულობის ვადას იგი ვერ აღადგენს და, მითუმეტეს, ვერ შეწყვეტს. ამის გამო, აპელანტთა პოზიცია დასაბუთებული იქნებოდა, თუ ისინი წარმოადგენდნენ იმის დამადასტურებელ მტკიცებულებებს, რომ ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებში, ე.ი. 2007 წლამდე მოწინააღმდეგე მხარე უპირობოდ იღებდა ვალდებულებას გადაეხადა მათთვის სახელფასო დავალიანება.

აპელანტთა შუამდგომლობით შპს „ზ. რ. ც. პ-ან“ გამოთხოვილ საბუთებში არის ცხრილი, რომელშიც ჩამოთვლილია, მხოლოდ, აპელანტთა მიერ მიუღებელი ხელფასის ოდენობა. პალატამ მიიჩნია, რომ საწარმომ დააფიქსირა მოთხოვნა, რომელიც თავისთავად, არ ნიშნავს მისი გადახდის ვალდებულების აღიარებას. ხანდაზმულობის შინაარსიც სწორედ ისაა, რომ, ამ დროს, მოვალე კი არ უარყოფს, არამედ ადასტურებს ვალდებულების არსებობას, მაგრამ მის შესრულებაზე უარს აცხადებს ვადის გასვლის გამო. ამის გამო, ზემოხსენებული ცხრილით აპელანტთა პოზიცია არ დასტურდება. აპელანტების მოთხოვნას, რასაკვირველია, არ ამტკიცებს მათი დანიშვნისა და გათავისუფლების ბრძანებები და საგადასახადო შედარების აქტი; მნიშვნელოვანია, რომ შედარების აქტი მოიცავს არა 2001-2003 წლების, არამედ 2012 წლის 2 იანვრიდან 2012 წლის 17 სექტემბრამდე საანგარიშო პერიოდში წარმოშობილ საგადასახადო ვალდებულებებს. ამიტომ, ამ აქტში დაფიქსირებული მონაცემები განსახილველ საქმესთან შემხებლობაში არ არის. თავიანთი მოთხოვნის დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულებები აპელანტებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ წარუდგენიათ. სააპელაციო სასამართლოში აპელანტებმა წარმოადგინეს საწარმოს ყოფილი დირექტორის, ს. მ-ის ახსნა-განმარტება, სადაც იგი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაცია აპელანტებს ჰპირდებოდა ხელფასის ანაზღაურებას „ეკონომიკის სამინისტროდან ჩამორიცხვისთანავე“.

პალატამ აღნიშნა, რომ ს. მ-ე იყო აპელანტების საპროცესო

თანამონაწილე – თანამოსარჩელე. ამიტომ, სინამდვილეში, ზემოხსენებული მტკიცებულება არა მოწმის ჩვენება ან წერილობითი მტკიცებულება, არამედ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტებაა. მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება კი პალატას, მოცემულ შემთხვევაში, არ მიაჩნია საკმარის მტკიცებულებად მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის. გარდა ამისა, აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარს დაურთეს ზესტაფონის რაონული სასამართლოს 2009 წლის 24 ივნისის, მსგავს საქმეზე გამოტანილი, გადაწყვეტილება. ამ გადაწყვეტილების მე-2 და 3.2.1. პუნქტებში კი მითითებულია, რომ შპს „ზ. რ. ც. პ-ა“ სულაც არ იღებდა აპელანტთა სასარგებლოდ გადახდის ვალდებულებას და მიაჩნდა, რომ მის ასანაზღაურებლად მუშაკებს უნდა მიემართათ სოციალური დაცვის სამინისტროს ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის პროგრამების სააგენტოსათვის. აქედან გამომდინარე, მხარის ახსნა-განმარტება ეწინააღმდეგება წერილობით მტკიცებულებაში დაფიქსირებულ ფაქტებს. ამის გამო, პალატამ იგი არასარწმუნოდ მიიჩნია. ს. მ-ეს არ განუმარტავს, რომ სანარმო 2007 წლამდე, უპირობოდ, იღებდა ვალდებულებას გადაეხადა მუშაკთათვის სახელფასო დავალიანება. ამის გამო, ახსნა-განმარტებაში მითითებული ფაქტები, დადასტურების შემთხვევაშიც, ვერ შეწყვეტდა ხანდაზმულობის ვადის დენას.

აპელანტებმა პალატას წარმუდგინეს სასამართლოს მიერ მსგავს საქმეზე გამოტანილი 2009 წლის 27 მაისის გადახდის ბრძანება და 2009 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება, რომლითაც სასამართლომ შპს „ზ. რ. ც. პ-ას“, მათ შორის, აპელანტების, ლ. ქ-სა და თ. კ-ის სასარგებლოდ დააკისრა 2001-2003 წლებში მიუღებელი სახელფასო დავალიანების ანაზღაურება. პალატამ აღნიშნა, რომ გადახდის ბრძანების გამოტანის დროისათვის მოქმედი რედაქციით სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 306-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადახდის ბრძანების გამოტანის დროს სასამართლო არ ამოწმებდა, ჰქონდა თუ არა განმცხადებელს აღძრული მოთხოვნის უფლება.

ზემოხსენებული გადახდის ბრძანებით იმის დადგენა, აღიარებდა თუ არა სანარმო კრედიტორთა მიმართ ვალდებულების არსებობას, შეუძლებელია. პალატამ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ, მოვალე უფლებამოსილია და არა ვალდებული უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი

ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს. ეს ნიშნავს, რომ თუ მხარე არ ისარგებლებს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილებით, არ მიუთითებს მოთხოვნის ხანდამულობაზე და, ამ მოტივით, არ განაცხადებს უარს ვალდებულების შესრულებაზე, სასამართლო ამ ფაქტზე ვერ იმსჯელებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 22 თებერვლისა და 28 მარტის განჩინებები საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა. კ-ემ, თ. კ-ემ, ლ. ქ-ემ, ც. ბ-ემ და სხვებმა შემდეგ გარემოებათა გამო: მოპასუხის მიერ დარღვეული იქნა შრომის კანონმდებლობა. სარჩელი დაკმაყოფილების საფუძველი იყო ის გარემოება, რომ მოპასუხე სახელფასო დავალიანებებს აღიარებდა და ეტაპობრივად ანაზრაურებდა მას. აღნიშნულს ადასტურებს კასატორების მიერ სააპელაციო სასამართლოში მტკიცებულების სახით წარდგენილი ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებები. სარჩელი არასწორად იქნა მიჩნეული ხანდამულობად. მოპასუხე წერილობით აღიარებდა ვალს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. კ-ის, თ. კ-ის, ლ. ქ-ის, ც. ბ-სა და სხვათა საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 410-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა. საკასაციო პალატის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევა არ დგინდება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). კასატორს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2011 წლის 30 სექტემბრამდე აპელანტები მუშაობდნენ შპს „ზ. რ. ც. ს-ი“. მათ 2001-2003 წლების ხელფასი არ აუღიათ. შპს „ზ. რ. ც. პ-ან“ გამოთხოვილ საბუთებში არის ცხრილი, რომელშიც ჩამოთვლილია მხოლოდ აპელანტთა მიერ მიუღებელი ხელფასის ოდენობა. სააპელაციო სასამართლოში აპელანტებმა წარმოადგინეს საწარმოს ყოფილი დირექტორის, ს. მ-ის ახსნა-განმარტება, სადაც იგი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაცია აპელანტებს ჰპირდებოდა ხელფასის ანაზღაურებას „ეკონომიკის სამინისტროდან ჩამორიცხვისთანავე“.

პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მოწინააღმდეგე მხარე მუდმივად აღიარებდა ვალდებულების არსებობას და ამით ხანდაზმულობის ვადა წყდება. საწარმომ დააფიქსირა მოთხოვნა, რომელიც, თავისთავად, არ ნიშნავს მისი გადახდის ვალდებულების აღიარებას. რაც შეეხება, ს. მ-ის ახსნა-განმარტებას, პალატამ მიიჩნია, რომ მას არ განუმარტავს, რომ საწარმო 2007 წლამდე უპირობოდ იღებდა ვალდებულებას, გადაეხადა მუშაკთათვის სახელფასო დავალიანება. აქედან გამომდინარე, ახსნა-განმარტებაში მითითებული ფაქტები, დადასტურების შემთხვევაშიც, ვერ შეწყვეტდა ხანდაზმულობის ვადის დენას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, სადავოა, არის თუ არა მოსარჩელების მოთხოვნა 2001-2003 წლების სახელფასო დავალიანების ანაზღაურების შესახებ ხანდაზმული და საქმეში არსებული მტკიცებულებები, სახელდობრ, შპს „ზ. რ. ც. პ-ის“ ცხრილი, რომელშიც ჩამოთვლილია მოსარჩელეთა მიუღებელი ხელფასების რაოდენობა, წარმოადგენს თუ არა მოპასუხის მხრიდან ვალის აღიარებას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნულ კითხვებზე პასუხის გასაცემად საჭიროა საქმეში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები შეფასდეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 103-ე და 105-ე მუხლებით განსაზღვრული წესის მიხედვით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 1-ლი წინადადების თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით კი, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო

აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

საკაცაციო სასამართლო ზემოდასახელებული მუხლების გათვალისწინებით აფასებს რა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, კერძოდ, შპს „ზ. რ. ც. პ-ის“ ცხრილს, მას 341-ე მუხლის თანახმად, ვალის აღიარების დოკუმენტად ვერ მიიჩნევს. ამასთან, პალატა სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 129-ე, 137-ე და მუხლების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე ასკვნის, რომ მოსარჩევეების მოთხოვნა 2001-2003 წლების სახელფასო დავალიანების ანაზღაურების შესახებ ხანდაზმულია, შემდეგი სამართლებრივი დასაბუთების საფუძველზე:

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია. სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ ვალდებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით, გარანტიის მიცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას. სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება. თუ სხვა ფორმად გათვალისწინებული იმ ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობისათვის, რომლის არსებობაც აღიარებულ იქნა, მაშინ აღიარებაც მოითხოვს ამ ფორმას.

ზემოდასახელებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ აღნიშნული ნორმის თანახმად, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება.

მითითებული ნორმით გათვალისწინებული ვალის არსებობის აღიარება ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან

დამოუკიდებლად ახალ მოთხოვნას ქმნის. ვალის არსებობის აღიარება ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობის სადავოობის შემთხვევაშიც შესრულების ვალდებულებას წარმოშობს და კრედიტორს მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს. ამასთან, ვალის აღიარება იმით განსხვავდება ნებისმიერი სხვა ფორმით გათვალისწინებული მოთხოვნის აღიარებისაგან, რომ იგი ახალი ხელშეკრულებაა და არა სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში ნების გამოვლენა. თუ მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების შინაარსიდან გამოდიან ან ადასტურებენ მას, ან მხარეები არსებული ვალდებულების შესასრულებლად ახალი ვალდებულების შესრულებას კისრულობენ, ვალის აღიარებად არ მიიჩნევა. ვალის არსებობის აღიარებას ადგილი აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ იგი დამოუკიდებელია ძირითადი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან და ახალ, დამოუკიდებელ მოთხოვნას წარმოშობს. ამდენად, იგი არ უნდა უკავშირდებოდეს ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულების მოთხოვნას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, ვინაიდან, ა. კ-ის, თ. კ-ის, ლ. ქ-ის, ც. ბ-სა და სხვათა სასარჩელო მოთხოვნას 2001-2003 წლების სახელფასო დავალიანების ანაზღაურება წარმოადგენდა, მათ უნდა წარმოედგინათ ხანდაზმულობის შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც, არ განუხორციელებიათ.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი წინაპირობა იქნებოდა, თუ მოსარჩელები წარმოადგენდნენ მოპასუხის მიერ ვალის არსებობის აღიარების დოკუმენტს. საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლით რეგულირდება ვალის არსებობის აღიარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, რომელიც წარმოადგენს ცალმხრივ და აბსტრაქტულ ხელშეკრულებას, რომლის დადებას მოეთხოვება წერილობითი ფორმის დაცვა და, შესაბამისად, მეორე მხარის მიერ ამ ნების მიღება. ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელიც შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს ბუღალტრული ან სხვა თვალსაზრისით და რომელშიც ვალის არსებობაა დაფიქსირებული, ვერ ჩაითვლება ვალის არსებობის შესახებ ხელშეკრულებად, თუ არ დადგინდება, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე. ამგვარი აქტი ახალ ხელშეკრულებას არ წარმოადგენს. ამ შემთხვევაში ესაა ძველი ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული გარკვეული მოქმედება და იგი ვერ გამოინვევს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლით გათვალისწინე-

ბულ შედეგებს.

მოცემულ შემთხვევაში, არც შპს „ზ. რ. ც. პ-ის“ ცხრილი და არც სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი ს. მ-ის ახსნა-განმარტება, სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლით გათვალისწინებული ვალის არსებობის აღიარების ხელშეკრულებად არ შეიძლება შეფასდეს, რადგან, ზემოდასახელებულ ცხრილში მითითებულია მხოლოდ მოსარჩელეთა აუღებელი ხელფასების ოდენობა. ამასთან, ახსნა-განმარტებით არ დგინდება, რომ ს.მ-ე, როგორც სადავო პერიოდში მოპასუხის დირექტორი, იღებდა სამომავლოდ ვალდებულების შესრულების მოვალეობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნის დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით, რის გამოც, საკასაციო საჩივრები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

ა. კ-ის, თ. კ-ის, ლ. ქ-ის, ც. ბ-ის, ვ. ნ-ის, მ. ნ-ის, ქ. ს-ის, დ. კ-ის, მ. ე-ის, ი. ნ-ის, მ. გ-ის, რ. დ-ის, ნ. ბ-ის, მ-ი ლ-ის, რ. მ-ის, შ. მ-ის, ლ. ნ-ის, ნ. ქ-ას, ვ. კ-ის, გ. ა-ის, მ. კ-ის, გ. კ-ის, მ. ნ-ის, ე. ბ-ის, მ. მ-ის, ნ. ფ-ის, მ. ნ-ის, მ. კ-ის, გ. მ-ის, ლ. ქ-ის, მ. გ-ის, ც. ფ-ის, ც. გ-ის, ნ. ა-ის, ც. ა-ის, დ. გ-ის, რ. ს-ის, თ. კ-ის, თ. კ-ის, ა. კ-ის, ლ. დ-ის, ნ. ყ-ას, ხ. ყ-ის, ნ. გ-ას, ე. ლ-ის, ნ. მ-ის, ნ. ლ-ის, ნ. ა-ის, ე. გ-ის, ი. გ-ის, ა. კ-ის, ზ. ც-ის, ფ. ს-ის, ნ. გ-ის, მ. ჭ-ის, მ. გ-ის, მ. გ-ის, ნ. შ-ის, ლ. გ-ის, მ. შ-ის, მ. კ-ას, გ. კ-ის, მ. კ-ის, მ. ხ-ის, ნ. ზ-ის, ნ. მ-ის, ს. მ-ის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.

კასატორები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ზიანის ანაზღაურება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-165-158-2013

27 იანვარი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. თოდრია,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: თანხის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

კ. ზ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში სს „ბ. №1 რ. ქ-ა“ და ნ. ს-ის მიმართ, სოლიდარულად 12195,9 ლარის დაკისრების მოთხოვნით, შემდეგი საფუძვლებით:

საქართველოს უზენაესი საარბიტაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სს „ბ. №1 რ. ქ-სა“ და ფირმა „ტ-ას“ შორის წარმოშობილ დავაზე ამოინერა №5/11-5.03.97წ. სააღსრულებო ფურცელი, თუმცა იგი არ აღსრულებულა. მოპასუხემ თავად აღძრა სარჩელი სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროს და ფირმა „ტ-ას“ დამფუძნებელ კ. ზ-ის წინააღმდეგ, რომელიც იძულებული იყო გამოცხადებულიყო სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ სარჩელის გამო საქმის განხილვაზე.

საბოლოოდ, როცა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, ანუ ამოინერა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ვადა, სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიურომ წარუდგინა ინკასო (იძულებით აღსრულების წესი) სს „ბ. №1 რ. ქ-ას“ და მისი მიმდინარე ანგარიშიდან ამოიღო სააღსრულებო ფურცლის ღირებულება – 14400 ლარი.

კ. ზ-ის განმარტებით, აღნიშნული სასამართლო პროცესების დროს განეულ იქნა გარკვეული ხარჯები. ამ საქმეზე ახალციხის რაიონულ სასამართლოში მის ინტერესებს იცავდა ლიცენზირებული ადვოკატი ქალბატონი ნ. ს-ე. ვინაიდან მას არ ჰქონდა შესაბამისი იურიდიული განათლება და არც ჯანმრთელობის მდგომარეობა უწყობდა ხელს.

„ბ. №1 რ. ქ-ან“ წარმოებულ დავაში კ. ზ-ეს მოთხოვნილი ჰქონდა პროცესის ხარჯები. იმის გამო, რომ იმ პერიოდში ზ-ე იყო

ავად, მან საქმის წარმოება მიანდო ადვოკატ ნ. ს-ეს, რომელმაც საექვოდ ამოიღო მოთხოვნიდან სასამართლოს და სასამართლოს გარეშე ხარჯები.

მოსარჩელის ინტერესების დამცველი ნ. ს-ე ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 16 დეკემბრის №2/153-09 საქმეზე გადანყევტილების მიღებისას ფაქტიურად წარმოადგენდა მოწინააღმდეგე მხარეს და არა მას, რის გამოც კ. ზ-ეს მიადგა ზიანი, ამიტომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში სასამართლოს და სასამართლოს გარეშე ხარჯები „ბ. №1 რ. ქ-ან“ ერთად სოლიდარულად უნდა დაეკისროს ადვოკატ ნ. ს-ეს.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს კ. ზ-ის წინააღმდეგ, უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული თანხის დაბრუნების მოთხოვნით, შემდეგი დასაბუთებით:

საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის №5/11/807 გადაწყვეტილებით სს „ბ. №1 რ. ქ-ას“ შპს „ტ-ას“ სასარგებლოდ დაეკისრა 0.5 ლ ტევადობის 80 000 ბ. ბოთლის ნატურით გადაცემა ან მისი ღირებულების თანხობრივად გადახდა.

1997 წლის 3 ნოემბერს ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით, ფირმა „ტ-ამ“ და სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ ძირითადად აქციონერმა – ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიამ გააფორმეს №10 შეთანხმება. აღნიშნული შეთანხმების მიხედვით, ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანია კ. ზ-ეს გადაუხდიდა 5000 ლარს, რაც იქნებოდა 74000 ბოთლის ღირებულება და შედეგად კ. ზ-ეს აღარ ექნებოდა რაიმე პრეტენზია არც სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ და არც ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიის სხვა შვილობილი საწარმოების მიმართ. შეთანხმების მიხედვით, 5000 ლარი გადახდილ იქნა 1997 წლის 13 ნოემბერს.

კ. ზ-ემ უკვე განაღებული სააღსრულებო ფურცელი აღსაღსრულებლად წარადგინა სააღსრულებო ბიუროში. აღნიშნულს მოჰყვა დავა სააღსრულებო ბიუროსთან იმის თაობაზე, რომ სააღსრულებო ფურცელს ამ დროისათვის ძალა დაკარგული ჰქონდა და ამ ფურცლით გათვალისწინებული მოთხოვნა შესრულებული იყო. ეს დავა უშედეგო აღმოჩნდა და სასამართლომ ჩათვალა, რომ სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა, რაც აღსრულების დროს მორიგების სპეციალური წესებიდან გამომდინარეობს. სასამართლომ იქვე ადასტურა, რომ 5000 ლარი ნამდვილად იყო გადახდილი.

ამდენად, მოპასუხე კ. ზ-ე მის მიერვე წარმოდგენილ მტკიცებულებებსა და სარჩელში ადასტურებს, რომ იძულებით აღსრულების ფარგლებში მან სს „ბ. №1 რ. ქ-ან“ მიიღო 14247 ლა-

რი, ანუ მოპასუხეს ერთი და იმავე საფუძვლით მიღებული აქვს თანხა ორჯერ, კერძოდ, 2009 წლის 8 აპრილს 80 000 ბოთლზე 14247 ლარი, ხოლო 1997 წლის 13 ნოემბერს 74 000 ბოთლზე (ზემოაღნიშნული 80 000 ბოთლის ნაწილზე) – 5000 ლარი. შესაბამისად, 5000 ლარის მიღებით მოპასუხე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

ახალციხის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილებით როგორც ძირითადი, ისე შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მხარეებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით კ. ზ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კ. ზ-ის სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმდა და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, კ. ზ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სს „ბ. №1 რ. ქ-ას“ დაეკისრა კ. ზ-ის სასარგებლოდ 400 ლარის გადახდა, დანარჩენ ნაწილში კ. ზ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შემდეგი დასაბუთებით:

საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის №5/11 807 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ტ-ას“ მოთხოვნა და ბ. მ. ნ. №1 რ. ქ-ას შპს „ტ-ას“ (შემდგომში უფლებამონაცვლე ინდ. საწარმო კ. ზ-ე „ტ-ა“) სასარგებლოდ დაეკისრა 80 000 ბოთლის ნატურით გადაცემა ან მისი შესაბამისი თანხის გადახდა.

1997 წლის 3 ნოემბერს საქართველოს მინისა და მინერალური წყლების კომპანიას და ფირმა „ტ-ას“ შორის დაიდო შეთანხმება, რომ ფირმა „ტ-ას“ სასარგებლოდ ბ. №1 რ. ქ-ე რიცხული 74000 ცალი 0.5 ლ. ტევადობის ცარიელი ბოთლის კრედიტორული დავალიანების ნაცვლად, ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანია ბ. №1 რ. ქ-ის მაგივრად გადაუხდის ფირმა „ტ-ას“ 5000 ლარს, რის შედეგადაც ფირმა „ტ-ას“ ბ. №1 რ. ქ-ან, ასევე №2 ქ-ან და ხ. მ. და ტ. ქ-ან არანაირი პერეტენზია არ ექნება.

1997 წლის 13 ნოემბერს ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიამ ფირმა „ტ-ას“ №10 შეთანხმების საფუძველზე გადაუხადა 5000 ლარი.

2003 წლის 11 დეკემბერს „ბ. №1 რ. ქ-ამ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროსა და შპს „ტ-ას“ მიმართ და მოითხოვა საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილების სა-

ფუძველზე ამონერილი სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობა და სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროსათვის დასახელებული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე სააღსრულებო მოქმედებათა განხორციელების აკრძალვა. ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2005 წლის 12 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2006 წლის 30 ივნისის განჩინებით სს ბ. №1 ჩ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2005 წლის 12 ივლისის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად იქნა დატოვებული ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში განჩინება გაუქმდა და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 19 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი კვლავ არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით სს ბ. №1 ჩ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

2009 წლის 8 აპრილს მოპასუხე სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ამ“ მოსარჩელე კ. ზ-ეს აუნაზღაურა 80 000 ბორჯომის ბოთლის შესაბამისი ღირებულება 14247 ლარის ოდენობით.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლით და მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, კ. ზ-ის მოთხოვნას წარმოადგენს სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ სარჩელის განხილვასთან დაკავშირებული და სასამართლოს გარეშე ხარჯების ანაზღაურება, კერძოდ: ტრანსპორტისა და კვების ხარჯის (3100 ლარი), აუდიტის მომსახურების (300 ლარი), იურიდიული კონსულტაციის (3000 ლარი), საწვავზე დანახარჯის (1000 ლარი), ქსეროასლების და საბეჭდი სამუშაოებისათვის (2000 ლარი), 5 წლის განმავლობაში მისი და ბულალტრის ხელფასის ანაზღაურების (2795.8 ლარი), სულ – 12 195.8 ლარის

ოდენობით.

სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ სარჩელი მოპასუხეების – სამცხე ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროსა და ფირმა „ტ-ას“ მიმართ (დირექტორი კ. ზ-ე) არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალების შესწავლის შედეგად სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კ. ზ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს გზის ხარჯისა და საქმის მასალებიდან ასლების გადაღებისათვის (ქსეროქსის) განეული ხარჯის ანაზღაურების ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხეს არ წარმოუდგენია მგზავრობის ხარჯის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაც არ გამოორიცხავს ამგვარი ხარჯის განსაზღვრისა და ანაზღაურების შესაძლებლობას. სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ სარჩელთან დაკავშირებით არა ერთი სხდომა გაიმართა პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კ. ზ-ე ცხოვრობს ახალციხეში, უდავოდ დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს სასამართლო სხდომაზე დასწრების მიზნით, მისი მხრიდან მგზავრობის ხარჯის განევის ფაქტი. საქმეში წარმოდგენილი სასამართლო უწყებებით დგინდება, რომ სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ სარჩელთან დაკავშირებით გაიმართა 15-მდე სასამართლო სხდომა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მგზავრობის ხარჯი უნდა ანაზღაურდეს 375 ლარის, ხოლო საქმის მასალებიდან ასლების გადაღებისათვის – 25 ლარის ოდენობით.

რაც შეეხება მოთხოვნას აუდიტის მომსახურების, იურიდიული კონსულტაციის, სანვავზე დანახარჯის, ხელფასის ანაზღაურების ნაწილში სასამართლომ აღნიშნულის თაობაზე მოთხოვნა არ გაიზიარა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მუხლი 102-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს არ წარუდგენია აუდიტისა და იურიდიული მომსახურების დამადასტურებელი მტკიცებულება. სანვავის ხარჯის ნაწილში მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან სასამართლოს მიერ ანაზღაურებულია მგზავრობის ხარჯი, რაც გამოორიცხავს სანვავის ხარჯის ანაზღაურებას. სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია მოთხოვნა ასევე ხელფასის ანაზღაურების ნაწილში.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის დანაწესი ავალებს სასამართლოს, გამოარკვიოს სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად აირჩია თუ არა მოსარჩელემ ის პირი, რომელსაც თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა უნდა მოსთხოვოს. აღნიშნული ნორმის მიზანია, დავაში ჩაბმული არ აღმოჩნდეს და მოპასუხის საპროცესო მოვალეობანი არ დაეკისროს

ისეთ პირს, რომელსაც მოსარჩელის კანონიერ უფლებებთან არანაირი კავშირი არ გააჩნია.

მოცემულ შემთხვევაში, კ. ზ-ის სარჩელში დავის საგანია სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ სარჩელის განხილვასთან დაკავშირებული და სასამართლოს გარეშე ხარჯების ანაზღაურება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ მიიჩნია, რომ სათანადო მოპასუხეს წარმოადგენს სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ა“, ხოლო ნ. ს-ე წარმოადგენს არასათანადო მოპასუხეს. შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა იქნეს ზემოაღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული წესი და კ. ზ-ის სარჩელი ნ. ს-ის მიმართ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე და 976-ე მუხლების 1-ლი ნაწილების საფუძველზე, პალატამ დაადგინა, რომ საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის №5/11 807 გადაწყვეტილებით ბ. მ. ნ. №1 ჩ. ქ-ას შპს „ტ-ას“ სასარგებლოდ დაეკისრა 80 000 ბოთლის ნატურით ან მისი შესაბამისი თანხის გადახდა. ასევე, დადგენილია, რომ 1997 წლის 3 ნოემბერს ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიას და ფირმა „ტ-ას“ შორის დაიდო შეთანხმება, რომლითაც ფირმა „ტ-ას“ სასარგებლოდ ბ. №1 ჩ. ქ-ე რიცხული 74.000 ცალი 0.5 ლ. ტევადობის ცარიელი ბოთლის კრედიტორული დავალიანების ნაცვლად ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიას ბ. №1 ჩ. ქ-ის მაგივრად გადაუხდის ფირმა „ტ-ას“ 5000 ლარს, რის შედეგადაც ფირმა „ტ-ას“ ბ. №1 ჩ. ქ-ან, ასევე №2 ქ-ან და ხ. მ. და ტ. ქ-ან არანაირი პერეტენზია არ ექნება. კ. ზ-ის გადახდილია 80 000 ცალი ბოთლისა და 74 000 ცალი ბოთლის ღირებულება. პირველი თანხა გადახდილია 1997 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო მეორე – 1997 წლის 3 ნოემბრის შეთანხმების საფუძველზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, აპელანტი №10 შეთანხმების ბათილად ცნობის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ შეთანხმება გამომდინარეობდა საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დადგენილი ვალდებულებიდან და ის არ გაფორმებულა კანონით დადგენილი წესით, რაც დადასტურებულია უზენაესი სასამართლოს 2006 წლის 30 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით. აღნიშნული განჩინების შესაბამისად, სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ას“ უარი ეთქვა სააღსრულებო ფურცლის გაბათილებაზე იმ მოტივით, რომ მხარემ ვერ დაადასტურა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 379-ე და 173-ე მუხლებით დადგენილი წესით მხარეთა შორის მორიგების ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1997 წლის 3 ნოემბრის №10 შეთანხმებით არ გაქარწყლებულა საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დადგენილი ვალდებულება, ვინაიდან ამგვარი დასკვნა არ გამომდინარეობს არც უზენაესი სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებიდან და არც №10 შეთანხმებიდან. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში საუბარია 80 000 ცალი ბოთლის ღირებულებაზე, ხოლო №10 შეთანხმებაში საუბარია 74 000 ცალ ბოთლზე ან მის ღირებულებაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ №10 შეთანხმება წარმოადგენს ვალდებულების არსებობის აღიარების ხელშეკრულებას, ვინაიდან აღნიშნული ხელწერილით დადასტურებულია ვალდებულების არსებობა და მისი შესრულების მზაობა. ასევე დადგენილია, რომ ერთი მხარის მიერ გამოვლენილი ნება მიიღო მეორე მხარემ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა 1997 წლის 3 ნოემბრის №10 შეთანხმების ბათილად ცნობის კანონისმიერი საფუძვლები. შესაბამისად მოთხოვნა, რომელიც ემყარებოდა სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტს, არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ამ“, მოითხოვა მისი გაუქმება ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ასევე საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად შემდეგი მოტივებით:

სააპელაციო სასამართლომ დაუშვა ორი უხეში პოცესუალური დარღვევა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განმხილველ მოსამართლეთა პირველმა შემადგენლობამ აბსოლუტურად დაუსაბუთებლად და უკანონოდ დააკმაყოფილა კ. ზ-ის დაუსაბუთებელი შუამდგომლობა და მოახდინა შემადგენლობის აცილება ისე, რომ არ არსებობდა აცილების კანონით განსაზღვრული არც ერთი საფუძველი. სასამართლო შემადგენლობა მოექცა კ. ზ-ის მხრიდან მორალური ზენოლის ქვეშ და პრაქტიკულად უარი განაცხადა მართლმსაჯულების განხორციელებაზე, ვინაიდან აცილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 29-32-ე მუხ-

ლებით განსაზღვრელი საფუძვლები არ არსებობდა. სხვადასხვა შემადგენლობის მიერ განხილული საქმე კი, შესაძლოა, განსხვავებული შედეგით დასრულდეს. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში შედეგი საერთოდ განსხვავებული იყო. კასატორის არგუმენტები საქმის მატერიალურ ნაწილთან დაკავშირებით საკმაოდ მყარია და, მაღალი ალბათობით, რომ არა ხსენებული დარღვევა, საქმეზე სხვა გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არსებითად გადაწყდა საქმე, განჩინების ფორმითაა მიღებული, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლისა და 390-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის დარღვევაა. შეიძლება ეს დარღვევა არ იყოს არსებითი ხასიათის, თუმცა ზემოაღნიშნულს ესეც ემატება და ერთობლიობაში ქმნიან საპროცესო ნორმების ისეთ დარღვევას, რომელიც გადაწყვეტილების გასაუქმებლად საკმარისი იქნება.

სააპელაციო სასამართლო უთითებს, რომ კ. ზ-ეს არ წარმოუდგენია საპროცესო ხარჯების დამადასტურებელი არანაირი მტკიცებულება, თუმცა, გაუგებარი მიზეზების გამო, სააპელაციო სასამართლო თავად განსაზღვრავს საპროცესო ხარჯების ოდენობას, რაც ცალსახად არასწორია. იმავე პრინციპით სააპელაციო სასამართლოს შეეძლო სხვა ხარჯებიც დაეკისრებინა კასატორისთვის და დაერღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი. მართლოდენ საპროცესო ხარჯების განვევის პოტენციური შესაძლებლობის დადგენა საკმარისი არ არის აღნიშნული ხარჯების ნამდვილად განვევის დასადასტურებლად. ცნობისთვის, კ.ზ-ე 2000 ლარს უთითებდა ქსეროასლებზე განეულ ხარჯად. წამოუდგენელია რა ხარისხის პოლიგრაფიულ მონეობილობას იყენებდნენ ამ ოდენობის ხარჯის მისაღებად. მეტად გაუგებარია, თუ როგორ განსაზღვრა სასამართლომ ხარჯები თავად.

ამდენად, ცალსახაა, რომ ამ საკითხის შეფასება სასამართლომ სწორად არ მოახდინა. მითითება, რომელიც ამ საკითხთან დაკავშირებით უნდა მიეცეს სააპელაციო სასამართლოს არის პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგების განხილვა და გადამოწმება. თუ გაირკვევა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გამოიკვლია მტკიცებულებები და სწორი დასკვნები გააკეთა, არ იქნება სწორი ზემდგომმა სასამართლომ განსხვავებული დასკვნები გამოიტანოს. დასკვნები და დადგენილებები უნდა შეესაბამებოდეს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. სასამართლოს შინაგანი რწმენა და შეხედულებებიც კი შეზღუდულია

საქმეში წარმოდგენილი ფაქტებითა და მტკიცებულებებით და მხოლოდ მათ ფარგლებშია დასაშვები თავისუფალი გადაწყვეტა.

სასამართლომ მხოლოდ ის მიიჩნია შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმის საფუძვლად, რომ ვერ მოახდინა №10 შეთანხმების იდენტიფიკაცია საარბიტრაჟო სასამართლოს მიერ დადგენილ ვალდებულებასთან და, აქედან გამომდინარე, ველარ დააკავშირა მითითებული ორი საკითხი ერთმანეთთან. თავის მხრივ, აღნიშნულის საფუძვლად სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საარბიტრაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი ეხება 80 000 ბოთლს, ხოლო №10 შეთანხმება – 74 000 ბოთლს. სასამართლოს შეეძლო მართლაც ენახა საარბიტრაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილების სრული ტექსტი და აღმოაჩინა, რომ ეს გადაწყვეტილება ეხება სწორედ 74 000 ბოთლს, ხოლო სარეზოლუციო ნაწილში ციფრი 80 000 აუხსნელი მიზეზით არის დამრგვალებული, რაც არ უნდა იყოს კასატორის უფლებების უგულებელყოფისა და შელახვის მიზეზი. ფაქტია, რომ იდენტიფიკაცია დგინდება. ასევე ფაქტია, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარმოუდგენია სხვა რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ №10 შეთანხმება რაიმე, სხვა ვალდებულებას არ შეიძლება ეხებოდეს. ყოველივე ეს კი იმის საფუძველია, რომ უზენაესმა სასამართლომ მიუთითოს სააპელაციო პალატას ამ საკითხის სწორად შეფასების თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა კ. ზ-ემ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინებით კ. ზ-ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთებულობა და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლომ მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ

შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის №5/11807 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ტ-ას“ მოთხოვნა და ბ. მ. ნ. №1 რ. ქ-ას შპს „ტ-ას“ (უფლებამონაცვლე ი.მ. კ. ზ-ე) სასარგებლოდ დაეკისრა 80 000 ბოთლის ნატურით გადაცემა ან მისი შესაბამისი თანხის გადახდა.

1997 წლის 3 ნოემბერს ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიასა და ფირმა „ტ-ას“ შორის დაიდო №10 შეთანხმება, რომლის თანახმად, მ. და მ. ნ-ის კომპანიამ ფირმა „ტ-ას“ წინაშე იკისრა ვალდებულება, ბ. №1 რ. ქ-ე რიცხული 74.000 ცალი, 0.5 ლ. ტევადობის ცარიელი ბოთლის კრედიტორული დავალიანება ბ. №1 რ. ქ-ის მაგივრად გადაეხადა მას, რაც შეადგენდა 5000 ლარს. სანაცვლოდ ფირმა „ტ-ას“ ბ. №1 რ. ქ-ან, ასევე №2 ქ-ან და ხ. მ. და ტ. ქ-ან არანაირი პერეტენზია არ ექნებოდა.

1997 წლის 13 ნოემბერს ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიამ ფირმა „ტ-ას“, №10 შეთანხმების საფუძველზე, გადაუხადა 5000 ლარი.

2003 წლის 11 დეკემბერს, „ბ. №1 რ. ქ-ამ“ სასარჩელო მოპაცხადებით მიმართა ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების, სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროსა და შპს „ტ-ას“ მიმართ და მოითხოვა საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ამონერილი სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობა, ასევე სააღსრულებო მოქმედებათა განხორციელების აკრძალვა.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც უცვლელად იქნა დატოვებული ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ.

სს „ბ. №1 რ. ქ-ამ“ 2009 წლის 8 აპრილს მოსარჩელე კ. ზ-ეს აუნაზღაურა 80 000 ბოთლი ბ. შესაბამისი ღირებულება, 14247 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 1997 წლის 3 ნოემბრის №10 შეთანხმებით არ გაქარწყლებულა საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დადგენილი ვალდებულება, ვინაიდან ამგვარი დასკვნა არ გამომდინარეობს წინა სასამართლო განხილვებიდან და არც №10 შეთანხმებიდან. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში საუბარია 80 000 ცალი ბოთლის ღირებულებაზე, ხოლო №10 შეთანხმებაში, საუბარია 74 000 ცალ ბოთლზე ან მის ღირებუ-

ლებაზე.

როგორც საკასაციო საჩივრის შინაარსიდან ირკვევა, საკასაციო საჩივარი პრეტენზიას შეიცავს ორი მიმართულებით. პირველი ეხება ძირითადი სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების კანონიერებას, ხოლო მეორე – შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კანონიერებას.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორის პათოსს იმის თაობაზე, რომ სასამართლოს გადანყვეტილების დასაბუთება მოიცავს გადანყვეტილების, როგორც ფაქტობრივ, ასევე სამართლებრივ დასაბუთებას. ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც ადგენს სასამართლო, უნდა გამომდინარეობდეს მხარეთა განმარტებებიდან, ამასთან, მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები (სადავო ფაქტები) აუცილებელია ემყარებოდეს მტკიცებულებათა შეფასებას, რაც გულისხმობს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას მოსამართლის შინაგანი რწმენის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, კასატორის პრეტენზია, რომელიც ეხება სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში, თავდაპირველი მოსარჩელის მიერ სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების არასწორ დადგენას, დასაბუთებულია, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლო არ უთითებს რა მტკიცებულებების საფუძველზე განსაზღვრა მგზავრობისა და საქმის მასალების ასლების გადაღებისათვის განეული ხარჯების ოდენობა.

ვიდრე იმ საკითხის განხილვას შევეუდგებოდეთ, ზემოთ დასახელებულ მიზეზთა გამო, აუცილებელია თუ არა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა და ამ მიზნით, საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება, მიზანშეწონილია შვჩერდეთ კ. ზ-ის სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლიანობის განხილვაზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ კ. ზ-ე სარჩელით ითხოვს 2003 წელს, სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ მიერ სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროსა და შპს „ტ-ას“ მიმართ აღძრული დავისას განეული სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებას. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მოცემული დავა დასრულებულია იმ შედეგით, რომ არ დაკმაყოფილდა სარჩელი. ამდენად მოსარჩელის მოთხოვნა შეეხება სხვა დავაზე განეული ხარჯების ანაზღაურებას. ისმის შემდეგი კითხვები: შეუძლია პირს მოითხოვოს სასამართლოში აღძრული დავის გამო მის მიერ განეული ხარჯების ანაზღაურება დამოუკიდებელი სარჩელით? რა რეგულაციებს შეიცავს ამ კუთხით საპროცესო კანონმდებლობა? საკასაციო პალატა თვლის, რომ დასმულ კითხვებზე პასუხის გასაცე-

მად საჭიროა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის იმ ნორმათა სისტემური ანალიზი, რომლებიც პროცესის ხარჯებს შეეხება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავი ეძღვნება პროცესის ხარჯებს. კოდექსის 37-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით განმარტებულია, თუ რას შეადგენს თითოეული მათგანი. კერძოდ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის განეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად განეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სახელმწიფო ბაჟი წარმოადგენს სახელმწიფო ბიუჯეტში სავალდებულო შესატანს. რაც შეეხება საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, მათი ამომწურავი ჩამონათვალი მოცემულია საპროცესო კოდექსის 44-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯებია: მოწმეების, სპეციალისტებისა და ექსპერტებისათვის მისაცემი თანხები; თარჯიმნად მოწვეული პირებისათვის მისაცემი თანხები; ადგილობრივ დათვალთქმებზე განეული ხარჯები; სასამართლოს დავალებით ფაქტების კონსტატაციაზე განეული ხარჯები; მოპასუხის მოძებნის ხარჯები; სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები; ადვოკატისათვის სახელმწიფო სალაროდან გადახდილი თანხები; სპეციალურ საქესპერტო დაწესებულებაში სასამართლო ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯები. ამდენად, მითითებული მუხლის ანალიზის საფუძველზე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები მოიცავს იმ პირებისათვის ასანაზღაურებელ ხარჯებს, რომლებიც დახმარებას უწევენ სასამართლოს (მოწმეები, სპეციალისტები, ექსპერტები, თარჯიმნები და ა.შ.).

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ კ. ზ-ე სარჩელით ითხოვს სხვა დავაზე განეული სასამართლოსგარეშე ხარჯების ანაზღაურებას, კერძოდ: ტრანსპორტირებისა და კვებისათვის – 3100 ლარის ოდენობით, აუდიტის მომსახურებისათვის – 300 ლარის ოდენობით, იურიდიული კონსულტაციისათვის – 3000 ლარის ოდენობით, დახარჯული სანავისათვის – 1000 ლარის ოდენობით, ქსეროასლების და საბეჭდი სამუშაოებისათვის – 2000 ლარის ოდენობით, 5 წლის განმავლობაში მისი და ბულალტრის

ხელფასის ანაზღაურებისათვის – 2795.8 ლარის ოდენობით, ჯამში – 12 195.8 ლარის ოდენობით. მოსარჩელის განმარტებით, იგი მართალია თავის დროზე ითხოვდა სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ მიერ აღძრული დავის გამო განეული ხარჯების ანაზღაურებას, თუმცა, ამგვარი მოთხოვნა მისივე ადვოკატის ბრალით არ იქნა ასახული ნაბეჭდ ვერსიაში და არ იქნა გაუღებელი საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოგებული მხარის სასარგებლოდ წაგებული მხარისათვის პროცესის ხარჯების დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლები მოცემულია საპროცესო კოდექსის 53-ე და 54-ე მუხლებში. ზოგადი პრინციპი ასეთია – იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საკასაციო პალატა მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საპროცესო კანონმდებლობა პროცესის ხარჯების საკითხის განხილვის თაობაზე რაიმე სპეციალური წარმონების სახეს არ იცნობს, გარდა კოდექსის 261-ე მუხლით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელსაც ქვემოთ შევხვებით. ამასთან, სასამართლოს ყოველთვის შეუძლია გამოიტანოს გადანყვეტილება პროცესის ხარჯების თაობაზე, თუკი ამას მხარეები მოითხოვენ და დაადასტურებენ სათანადო მტკიცებულებებით. სასამართლოსთვის მინიჭებული ამგვარი ლეგიტიმური უფლება გამომდინარეობს საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-5 ნაწილის დებულებიდან, რომლის მიხედვითაც, გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი უნდა შეიცავდეს სასამართლოს მითითებას სასამართლო ხარჯების განაწილების თაობაზე. საპროცესო ხარჯების განაწილება მხარეთა შორის ხდება თითოეულ ინსტანციის სასამართლოში ცალ-ცალკე და იმის მიხედვით, თუ როგორ შეცვლის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო გადანყვეტილებას, ამას მოჰყვება პროცესის ხარჯების განაწილების ცვლილებაც.

ამდენად, საკასაციო პალატის შეფასებით, ვინაიდან არსებობს დავის გადანყვეტასთან ერთად იმავე დავაზე განეული ხარჯების დაბრუნების სამართლებრივი მექანიზმი, ხოლო საპროცესო კანონი სპეციალურ რეგულაციას არ იცნობს, მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრება) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში,

ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესის ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან, მხარეებს არ უნდა შეეზღუდოთ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ, ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, თუკი ხარჯების საკითხი სწორედ საქმის განხილვის ამ სტადიაზე წარმოიშვა და მანამდე მხარისთვის ამ ფაქტის შესახებ ობიექტურად ცნობილი ვერ იქნებოდა.

რაც შეეხება საპროცესო კოდექსის 261-ე მუხლით დადგენილ პროცედურებს (დამატებითი გადანყევტილების გამოტანა), საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული მუხლი ითვალისწინებს ისეთი ხარვეზის აღმოფხვრის მექანიზმებს, როდესაც მართალია მხარემ მოითხოვა პროცესის ხარჯების დაბრუნება სასამართლოსაგან, მაგრამ სასამართლოს თავისი მიზეზით გამოჩნა მხედველობიდან ამ საკითხის გადანყევტა (261.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი). გასათვალისწინებელია, რომ დამატებითი გადანყევტილების გამოტანის საკითხის დასმა ვადითაა შეზღუდული, კერძოდ, 261-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დამატებითი გადანყევტილების გამოტანის საკითხი შეიძლება დაისვას გადანყევტილების გამოცხადებიდან 7 დღის განმავლობაში. ამ ვადის გაგრძელება არ დაიშვება.

ზემოთ მოყვანილ ნორმათა ანალიზი, ასევე საკასაციო სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა, იძლევა ცალსახა დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას იმის თაობაზე, რომ მხარე საპროცესო კანონმდებლობით საკმარისად არის დაცული, რათა მან პროცესის მოგების შემთხვევაში დაიბრუნოს მის მიერ გაწეული ხარჯები და აღდგეს პირვანდელ მდგომარეობაში, შესაბამისად, დავის გადანყევტისას ამ უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმა მხარეს ართმევს უფლებას აღძრას დამოუკიდებელი სარჩელი სხვა დავაზე განუთლ ხარჯებთან დაკავშირებით. ამდენად საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს კ. ზ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, კასატორის აზრით, ფაქტობრივი უსწორობა მდგომარეობს იმაში, რომ სასამართლომ შეფასების მიღმა დატოვა საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის №5/11807 გადანყევტილების შინაარსი, რომელშიც სწორედ 74 000 ბოთლზეა საუბარი, ხოლო სარეზოლუციო ნაწილში ციფრი 80 000 აუხსნელი მიზეზით არის დამრგვალებული, რაც არ გამორიცხავს საარბიტრაჟო სასამართლოს გადანყევტილე-

ბით დადგენილ ვალდებულებასა და მხარეებს შორის გაფორმებულ №10 შეთანხმებას შორის კავშირს. კასატორის მითითებულ პრეტენზიასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს:

2003 წლის დეკემბერში, მოსარჩელე „ბ. №1 რ. ქ-ის“ მიერ მოპასუხეების, სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებო ბიუროსა და შპს „ტ-ას“ მიმართ აღძრულ დავაში, მოსარჩელის მოთხოვნა სხვა გარემოებებთან ერთად ემყარებოდა იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ „ს. მ. და მ. ნ-ის კომპანიასთან“ 1997 წლის 3 ნოემბერს გაფორმებული №10 შეთანხმებით, ამ უკანასკნელისგან მიღებული 5000 ლარის სანაცვლოდ, შპს „ტ-ამ“ საერთოდ უარი თქვა მოსარჩელის მიმართ მოთხოვნაზე, მათ შორის იმ მოთხოვნაზე, რომელიც გამომდინარეობდა საქართველოს უზენაესი საარბიტრაჟო სასამართლოს 1997 წლის 5 მარტის №5/11807 გადაწყვეტილებიდან. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამგვარი ფაქტი არ დადგენილა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღსრულებაუნარიანია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო და არა სამოტივაციო ნაწილი. ამის ნათელი დასტურია ის, რომ სს „ბ. №1 რ. ქ-ამ“ 2009 წლის 8 აპრილს მოსარჩელე კ. ზ-ეს აუნაზღაურა 80 000 ლარით ბ. შესაბამისი ღირებულება, 14247 ლარის ოდენობით და არა 74 000 ლარის ღირებულება. საგულისხმოა ის ფაქტიც, რომ №10 შეთანხმების შინაარსი არ შეიცავს პირდაპირ დათქმას საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დადგენილი ვალდებულების გადაკისრების თაობაზე, ხოლო თავდაპირველი მოსარჩელე, კ. ზ-ე უარყოფს კასატორის პოზიციას, რაც იმას ნიშნავს, რომ მტკიცების ტვირთი სს „ბ. №1 რ. ქ-ის“ მხარეზეა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამ თვალსაზრისით კასატორს დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია, რის გამოც შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები, შესაბამისად, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ

გადაწყვიტოს დავა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საკასაციო საჩივარზე დართული სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრიდან დგინდება, რომ კასატორმა საკასაციო საჩივარზე გადაიხადა 300 ლარი. შესაბამისად, კასატორის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს კ. ზ-ეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 დეკემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც კ. ზ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ას“ დაეკისრა კ. ზ-ის სასარგებლოდ 400 ლარის გადახდა.

3. კ. ზ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

4. სხვა ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 დეკემბრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

5. კ. ზ-ეს სს „ბ. №1 ჩ. ქ-ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 300 ლარის გადახდა.

6. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ზიანის ანაზღაურება

ბანკინება

№ას-218-210-2013

10 მარტი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. თოდრია,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს „გ-მა“ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. ჩ-სა და ფ. ჩ-ის მიმართ მოპასუხეებისათვის სოლიდარულად ზიანის – 20047.50 ლარის დაკისრების მოთხოვნით შემდეგი საფუძვლებით:

2011 წლის 18 თებერვალს შპს „გ-სა“ და ფ. ჩ-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „გ-მა“ 2011 წლის 31 დეკემბრამდე იჯარით აიღო ფ. ჩ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება ქ.თბილისში, ქ-ის ქ. №7-ში. საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 500 ლარით.

2011 წლის აპრილიდან ფ. და მ. ჩ-მა დაინყეს შპს „გ-ის“ საქ-მიანობისათვის ხელის შეშლა.

2011 წლის ივნისში ფ. ჩ-მა იმავე ფართზე საიჯარო ხელშეკრულება გააფორმა შპს „თ-ან“, შპს „გ-ი“ საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში გამოაძევა საიჯარო ფართიდან, ხოლო მ. ჩ-ი მართლსაწინააღმდეგოდ დაეუფლა შპს „გ-ის“ ინვენტარს, ბეჭედს, საბუღალტრო დოკუმენტაციასა და სალარო-საკონტროლო აპარატს.

მ. ჩ-ის მართლსაწინააღმდეგოდ ქმედება დასტურდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 დეკემბრის განაჩენით.

2011 წლის აპრილიდან 2011 წლის დეკემბრის ბოლომდე შპს „გ-ს“ მიადგა 20 047,50 ლარის ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, რომლის სოლიდარულად გადახდაც მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, მოსარჩელეს შეუწყვიტეს საიჯარო ხელშეკრულება და 2011 წლის 2 ივნისიდან იგი გაუფორმეს შპს „თ-ოს“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით შპს „გ-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დაადგინა, რომ 2011 წლის 18 თებერვალს შპს „გ-სა“ და ფ. ჩ-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „გ-ს“ 2011 წლის 31 დეკემბრამდე იჯარით გადაეცა ქ.თბილისში, ქ-ის №7-ში მდებარე ფ. ჩ-ის კუთვნილი 195 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენდა 500 ლარს.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულება ავტომატურად შეწყდებოდა მხარის მიერ გადასახადის გადაუხდელობის შემთხვევაში.

პალატამ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოსაზრება, რომ შპს „გ-ს“ ფ. ჩ-ის არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, რის გამოც ფ. ჩ-მა სწორად შეუნწყვიტა შპს „გ-ს“ საიჯარო ხელშეკრულება. სააპელაციო სასამართლოს ეს დასკვნა ეფუძნება, როგორც საქმეში უკვე არსებულ, ისე სააპელაციო სასამართლოში დამატებით წარმოდგენილ და გამოკვლეულ მტკიცებულებებში ასახულ მონაცემებს, კერძოდ, მოსარჩელის წარმომადგენელი საქმის წარმოების ყველა ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებდა, რომ 2011 წლის თებერვალ-მარტის საიჯარო ქირა შპს „გ-ს“ ფ. ჩ-ის გადახდილი ჰქონდა და ამ უკანასკნელს არ გააჩნდა არანაირი საფუძველი, რომ, ქირის გადაუხდელობის გამო, ცალმხრივად შეენწყვიტა მხარეთა შორის არსებული იჯარის ხელშეკრულება. ეს გარემოება ასევე დასტურდება საქმეში არსებული შპს „გ-ის“ დირექტორ შ. ბ-ის წერილობითი განცხადებებით. რაც შეეხება მოპასუხე ფ. ჩ-ს, როგორც შესაგებელში, ისე ზეპირი განმარტებისას იგი კატეგორიულად უარყოფდა მოსარჩელის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ფაქტს.

პალატამ მიუთითა, რომ აპელანტის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე გამოთხოვილ მ. ჩ-ის ბრალდების გამო სისხლის სამართლის საქმის მასალებში მოიპოვება ფ. ჩ-ის მონმის სახით დაკითხვის ოქმი, სადაც იგი ადასტურებს შ. ბ-ან (შპს „გ-ის“ დირექტორი) 2011 წლის 28 თებერვალსა და იმავე წლის 28 მარტს საიჯარო ქირის მიღების ფაქტს. საიჯარო ქირის გადახდა ასევე დასტურდება შპს „გ-ის“ საბანკო ანგარიშიდან

ამონაწერი, რომელშიც 2011 წლის 1 მარტიდან და 31 მარტამდე ფიქსირდება იჯარის ქირიდან დაკავებული საშემოსავლო გადასახადების გადარიცხვა სახელმწიფო ბიუჯეტში. ეს ფაქტი ასევე დასტურდება სისხლის სამართლის საქმეში არსებული შპს „გ-ის“ 2011 წლის თებერვლისა და მარტის საგადასახადო დეკლარაციებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე, მითითებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, პალატამ დაასკვნა, რომ შპს „გ-ს“ ფ. ჩ-ის გადახდილი ჰქონდა 2011 წლის თებერვალ-მარტის საიჯარო ქირა, რის გამოც 2011 წლის აპრილში, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, მეიჯარის მხრიდან ამ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა არ შეიძლება, ჩაითვალოს კანონიერად. ამასთან, ის ფაქტი, რომ საიჯარო ხელშეკრულება 2011 წლის აპრილში მოპასუხე ფ. ჩ-მა ცალმხრივად შეწყვიტა, გარდა მოსარჩელის განმარტებისა, დასტურდება საჯარო რეესტრის სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ფ. ჩ-ის 2011 წლის 27 აპრილის განცხადებით, რომლითაც მოთხოვნილია შპს „გ-ის“ იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია მის უძრავ ქონებაზე.

აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე მოწმის სტატუსით დაკითხული მოპასუხეები – ფ. და მ. ჩ-ი იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველად მიუთითებდნენ არა საიჯარო ქირის გადაუხდელობაზე, არამედ იმ ფაქტზე, რომ შპს „გ-ის“ დირექტორი მუდმივად აცდენდა სამსახურს, არ ამუშავებდა სასტუმროს სრულყოფილად, რაც ფართის მესაკუთრეებისათვის იყო წამგებიანი.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილებით ფ. ჩ-ის აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა, ხოლო იმავე წლის 9 ივნისს შეწყვიტა. მიუხედავად ამისა, 2011 წლის მაისის დასაწყისში ფ. ჩ-მა ამ ფართზე იჯარის ხელშეკრულება გაუფორმა ფართის მეორე ნაწილში განთავსებულ რესტორან „ნ-ს“ დირექტორ ც. მ-ს, ხოლო 2011 წლის 1 ივნისიდან დადო ახალი ხელშეკრულება შპს „თ-ან“.

საქმეში წარმოდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 დეკემბრის განაჩენით დადგენილია, რომ მ. ჩ-მა 2011 წლის მაისში შპს „გ-ის“ ადმინისტრატორ კ. მ-ს გამოართვა შპს „გ-ის“ კუთვნილი სალარო-საკონტროლო აპარატი, რომელიც აღარ დააბრუნა და მართლსაწინააღმდეგოდ მიისაკუთრა. სისხლის სამართლის საქ-

მეში არსებული 2011 წლის 9 ნოემბრის დათვალეიერების ოქმით დასტურდება, რომ შპს „გ-ის“ კუთვნილი ბეჭედი ამოღებულ იქნა მ. ჩ-ის სამუშაო ოთახიდან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება სარჩელის მითითება მ. ჩ-ის მხრიდან შპს „გ-ის“ კუთვნილი ინვენტარისა და საბუღალტრო დოკუმენტაციის მითვისების შესახებ. ამასთან, სისხლის სამართლის საქმეში მოიპოვება 2011 წლის 10 ნოემბრით დათარიღებული დათვალეიერების ოქმი, რომლითაც ირკვევა, რომ შპს „გ-ის“ საბუღალტრო დოკუმენტაცია ამოღებულ იქნა ამ სანარმოს ბუღალტერ ა. დ-ან. საკონტროლო-სალარო აპარატი, შპს „გ-ის“ ბეჭედი და მითითებული საბუღალტრო დოკუმენტაცია შ. ბ-ეს გამოძიებულმა დაუბრუნა 2011 წლის 14 დეკემბერს.

პალატამ აღნიშნა, რომ შპს „გ-ი“ მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად უთითებდა იმ გარემოებებზე, რომ 2011 წლის 18 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება ფ. ჩ-ის მხრიდან არასწორად შეწყდა, იგი ფართში არ შეუშვეს, ფ. ჩ-ის მეუღლე მ. ჩ-ი მართლსაწინააღმდეგოდ, ბრალეულად დაეუფლა შპს „გ-ის“ ინვენტარს, ბეჭედს, საბუღალტრო დოკუმენტაციასა და სალარო-საკონტროლო აპარატს, რომლებიც საჭირო იყო შპს „გ-ის“ სამენარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე მიუღებელი ზიანის ანაზღაურების პერიოდად უთითებდა 2011 წლის აპრილის დასაწყისიდან 2011 წლის დეკემბრის ბოლოს და განმარტავდა, რომ დროის ამ პერიოდში იგი საშუალოდ მიიღებდა შემოსავალს – 20 047,5 ლარს. ეს თანხა მოსარჩელეს დაანგარიშებული ჰქონდა შპს „გ-ის“ სალარო-საკონტროლო აპარატის ფისკალურ მეხსიერებაში ასახული საშუალო ყოველთვიური შემოსავლის გამრავლებით ზემოთ მითითებული თვეების რაოდენობაზე. ამასთან, მოსარჩელის (აპელანტის) წარმომადგენელმა სააპელაციო ინსტანციაში განმარტა, რომ ეს თანხა არ წარმოადგენდა სანარმოს წმინდა მოგებას.

აღნიშნული თვალსაზრისით პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია მოწმე ა. დ-ის სააპელაციო სასამართლოში მიცემული ჩვენება იმის შესახებ, რომ შპს „გ-ს“ სადავო საიჯარო ფართში საქმიანობის პერიოდში არ მიუღია მოგება და „გადიოდა ზარალზე“. სისხლის სამართლის საქმეში არსებული ზემოთ მითითებული საგადასახადო დეკლარაციებით და შემოსავლების სამსახურის ოფიცერ დ. ბ-ის დაკითხვის ოქმით დადგენილია, რომ შპს „გ-ს“ ჰყავდა 7 თანამშრომელი, რომელთა ხელფასი შეად-

გენდა 200-350 ლარს, მას ეკისრებოდა საიჯარო ქირისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ვალდებულება. ეს ფაქტობრივი მონაცემები ერთობლიობაში დამაჯერებელს ხდის ა. დ-ის განმარტებას იმის შესახებ, რომ შპს „გ-ის“ საქმიანობა ფ. ჩ-ან იჯარით აღებულ ფართში იყო წამგებიანი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გაზიარებული არ უნდა იქნეს მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითება იმის შესახებ, რომ ა. დ-ი არ იყო შპს „გ-ის“ ბუღალტერი, რადგან მითითებული პირი, როგორც სისხლის სამართლის საქმეზე, ისე სააპელაციო სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხისას ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებდა ამ თანამდებობაზე მისი მუშაობის ფაქტს და დეტალურად განმარტავდა საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის ნიუანსებს. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებდნენ მოპასუხეებიც. ამ თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ, როგორც ზემოთაღნიშნა, გამოძიებლმა შპს „გ-ის“ კუთვნილი საბუღალტრო დოკუმენტაცია სწორედ ა. დ-ან ამოიღო. შესაბამისად, იმ პირობებში, როცა მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება შპს „გ-ის“ მიერ სადავო საიჯარო ფართში განხორციელებული სამენარმეო საქმიანობისას მიღებული მოგების („წმინდა შემოსავლის“) შესახებ, პალატის მოსაზრებით, მას არ გააჩნია საფუძველი დასკვნისათვის, რომ ამ საიჯარო ფართში სამენარმეო საქმიანობის გაგრძელების შემთხვევაში, 2011 წლის აპრილ-დეკემბერში მოსარჩელე მიიღებდა მოგებას.

სარჩელის სამართლებრივ დასაბუთებაში მოსარჩელე მიუთითებდა მოპასუხე ფ. ჩ-ის მხრიდან იჯარის ხელშეკრულების პირობების დარღვევით გამოწვეულ ზიანზე, ხოლო მ. ჩ-ან მიმართებით – დელიქტური ურთიერთობიდან გამომდინარე ზიანზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა მითითებული ორივე შემთხვევისათვის საერთოა, კერძოდ, ერთდროულად უნდა არსებობდეს ზიანის დაკისრების შემდეგი საფუძველები – ზიანი, მიზეზობრივი კავშირი ზიანსა და მოპასუხის ქმედებას შორის, მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება და მოპასუხის ბრალი მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენებაში.

მოცემულ საქმეზე მოსარჩელე ითხოვდა ზიანს იმ მიუღებელი შემოსავლისთვის, რასაც იგი მიიღებდა ფ. ჩ-ან იჯარით აღებულ ფართში 2011 წლის აპრილიდან 2011 წლის დეკემბრის ჩათვლით სამენარმეო საქმიანობის განხორციელებით.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო სამარ-

თაღწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ თითოეული მხარე თავის თავზე იღებს როგორც ფაქტების მითითების, ისე მათი დამტკიცება-დასაბუთების ტვირთს. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის დანაწესიდან. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილების თანახმად, განსაზღვრულია მტკიცების ტვირთის სტანდარტი.

პალატამ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია, სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

ამდენად, წინამდებარე საქმეზე მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა მისთვის 20 047,5 ლარის ოდენობით ზიანის მიყენების ფაქტისა და იმ გარემოების დადასტურება, რომ არსებობდა მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხეთა ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოსარჩელემ ვერ შეძლო საპროცესო კოდექსის ზემოთ მითითებული ნორმების დაცვით მისი მტკიცების საგანში შემავალი ამ გარემოებების დადასტურება. უწინარესად, მან ვერ დაადასტურა ის ფაქტი, რომ განიცადა ზიანი – 20 047,5 ლარი მიუღებელი შემოსავლის სახით. როგორც ზემოთაც აღინიშნა, მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ იგი იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადამდე სადავო საიჯარო ფართში სამენარმეო საქმიანობის გაგრძელების შემთხვევაში მიიღებდა მოგებას („წმინდა შემოსავალს“) 20 047,5 ლარს. მეტიც, სააპელაციო პალატამ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგად დაადგინა, რომ შპს „გ-ის“ საქმიანობა ამ ფართში არ იძლეოდა მოგებას და იყო წამგებიანი. ასეთ პირობებში სასამართლოს არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი სარჩელის დასაკმაყოფილებლად.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლში მოცემულ „მიუღებელ შემოსავალში“ იგულისხმება არა ყოველგვარი შემოსავალი, არამედ სწორედ ანაცდური მოგება, ანუ ისეთი შემოსავალი, რომელიც უშუალოდ იქნებოდა მიმართული მოსარჩელის მატერიალური მდგომარეობის გაუმჯობესებისკენ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შპს „გ-მა“ გაასაჩივ-

რა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გა-
დანყევტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძ-
ვლებით:

სასამართლომ სრულიად არასწორად მიიჩნია, რომ მ. ჩ-ის მი-
ერ შპს „გ-ის“ კუთვნილი ინვენტარისა და საბუღალტრო დოკუ-
მენტაციის მითვისების ფაქტი სისხლის სამართლის საქმის მა-
სალებით ვერ დადასტურდა.

მ. ჩ-ი თავად ადასტურებს, რომ შპს „გ-ის“ დირექტორ შ. ბ-ეს
„აღარ მოუკითხავს მასთან განთავსებულ არც სალარო აპარა-
ტისათვის და არც საბუღალტრო ატრიბუტიკისთვის“. ასევე, მო-
პასუხე ფ. ჩ-მა თავის 2011 წლის 9 ნოემბრის ჩვენებაში დაა-
დასტურა, რომ შ. ბ-ეს წასვლის შემდგომ არ მოუკითხავს არც
სალარო აპარატის, არც შპს-ს ბეჭდის და არც საბუღალტრო დო-
კუმენტაციისთვის. მან განაცხადა, რომ ზემოხსენებული ნივ-
თების მოკითხვის შემთხვევაში მოპასუხეები წინააღმდეგობას
არ გაუწევდნენ და შ. ბ-ს გაატანდნენ მის კუთვნილ ნივთებს.

მოპასუხეთა მითითებული ჩვენებები ერთმნიშვნელოვნად
ადასტურებს, რომ შპს „გ-ის“ დირექტორის საიჯარო ფართი-
დან გამოგდების შემდგომ შპს „გ-ის“ საბუღალტრო დოკუმენ-
ტაცია და ინვენტარი სწორედ მათთან იმყოფებოდა.

სასამართლომ საბუღალტრო დოკუმენტაციასთან და ინვენ-
ტართან მიმართებით სისხლის სამართლის საქმის მიმდინარე-
ობისას მოპასუხეთა მიერ მიცემული ჩვენება არასწორად არ მი-
იჩნია მოპასუხის მიერ მითითებული ნივთების მართლსაწინა-
აღმდეგოდ დაუფლების მტკიცებულებად.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლე-
ბიც ცალსახად ადასტურებს მ. ჩ-ის მხრიდან დამატებით სა-
წარმოს საქმიანობისთვის ხელშეშლის ფაქტს. სააპელაციო ინ-
სტანციის სასამართლოში მოწმე ც. მ-მა დაადასტურა ის ფაქ-
ტი, რომ მ. ჩ-ი არ აძლევდა საშუალებს შპს „გ-ის“ დირექტორს
შესულიყო ნაქირავებ ფართში. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე
საქმეზე დართული შ. ბ-ის განცხადებები საგამოძიებო ორგა-
ნოების სახელზე.

მოპასუხეები სისხლის სამართლის საქმეზე მათ მიერვე მი-
ცემულ ჩვენებებში ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებენ იმ
ფაქტს, რომ შპს „გ-ის“ დირექტორ შ. ბ-ის ნაქირავები ფართი-
დან გაგდების შემდგომ საბუღალტრო დოკუმენტაცია და ინ-
ვენტარი დარჩა მათთან. შესაბამისად, სწორედ მათ ჰქონდა სა-
შუალება, განეკარგათ მითითებული ნივთები. ა. დ-ი არის მოპა-
სუხეებთან დაახლოებული პირი, კერძოდ მოპასუხეების ბუ-
ღალტერი (აღნიშნული ფაქტი მოპასუხეებმა თავად დაადას-

ტურეს სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე. ამასთან, სწორედ მათვე უზრუნველყვეს პროცესზე მისი გამოცხადება) და არ არის გამორიცხული, აღნიშნული დოკუმენტაცია ანა დულაშვილთან სწორედ მოპასუხეებისაგან მოხვედრილიყო.

სააპელაციო პალატამ გადაწყვეტილებაში სრულიად არასწორად დაადგინა ის ფაქტი, რომ ანა დულაშვილი იყო შპს „გ-ის“ ბუღალტერი.

მოპასუხეს არ წარმოუდგენია რაიმე სახის დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა აღნიშნულ ფაქტს.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საუბარი ეხება არა „წმინდა მოგებას“, როგორც ამას სააპელაციო პალატა განმარტავს, არამედ შემოსავალს, რომელსაც პირი მიიღებდა და რომელიც სწორედ მიმართული იქნებოდა მისი მატერიალური მდგომარეობის გაუმჯობესებისაკენ.

მ. და ფ. ჩ-ის მიერ ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში შპს „გ-ი“ მიიღებდა შემოსავალს, სულ მცირე 20 047,5 ლარის ოდენობით, რაც კასატორმა დაადასტურა წარდგენილი ამონაწერით.

2011 წლის 13 იანვარს დარეგისტრირებული შპს „გ-ი“ საიჯარო ფართში საქმიანობას ახორციელებდა მხოლოდ 2 თვის განმავლობაში.

საყურადღებოა, რომ წლიური „წმინდა მოგება“ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში დაიანგარიშება ყოველწლიურად საგადასახადო ორგანოში შესაბამისი დეკლარაციის შედგენის საფუძველზე. ამდენად, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა, რომ კასატორის სამენარმეო საქმიანობა წამგებიანი იყო, ვინაიდან აღნიშნული დასკვნის გამოსატანად პალატას არ ჰქონდა წინა წლების დეკლარაციები და მხოლოდ ახლადდაფუძნებული საწარმოს 2 თვის შემოსავლებისა და ხარჯების კალკულაციის გზით შპს-ს საქმიანობის შეფასება შეუძლებელია. ამასთან, რამდენადაც აღნიშნული „წმინდა მოგება“ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის დეფინიციაში არ მოიაზრება, სასამართლოს მითითებულ მსჯელობას აღნიშნული კუთხით არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 15 მარტის განჩინებით შპს „გ-ის“ საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე სასამართლოს 2013 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით ან გარდაც-

ვლილი მ. ჩ-ის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაებნენ თ. მ-ე, ფ., ბ. და გ. ჩ-ი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობა და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „გ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულიად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2011 წლის 18 თებერვალს შპს „გ-სა“ და ფ. ჩ-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, შპს „გ-ს“ 2011 წლის 31 დეკემბრამდე იჯარით გადაეცა ფ. ჩ-ის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი 195 კვ.მ., მდებარე ქ. თბილისი, ქ-ის №7. საიჯარო ქირა ყოველთვიურად განისაზღვრა 500 ლარის ოდენობით.

არ დადასტურდა ის გარემოება, რომ შპს „გ-ს“ ფ. ჩ-ის არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, რის გამოც საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა მოხდა უკანონოდ.

მ. ჩ-მა 2011 წლის მაისის თვეში, შპს „გ-ის“ ადმინისტრატორ კ. მ-ს გამოართვა შპს „გ-ის“ კუთვნილი სალარო-საკონტროლო აპარატი, რომელიც აღარ დააბრუნა და მართლსაწინააღმდეგოდ მიისაკუთრა. სისხლის სამართლის საქმეში მოთავსებული 2011 წლის 9 ნოემბრის დათვალიერების ოქმით დასტურდება, რომ შპს „გ-ის“ კუთვნილი ბეჭედი ამოღებული იქნა მ. ჩ-ის სამუშაო ოთახიდან. რაც შეეხება შპს „გ-ის“ საბუღალტრო დოკუმენტაციას, იგი ამოღებული იქნა ამ სანარმოს ბუღალტრის, ანა დულაშვილისაგან.

საკონტროლო-სალარო აპარატი, ბეჭედი და საბუღალტრო დოკუმენტაცია მოსარჩელეს გამომძიებელმა დაუბრუნა 2011 წლის 14 დეკემბერს.

შპს „გ-ს“ ჰყავდა 7 თანამშრომელი, რომელთა ხელფასი შეადგენდა 200-350 ლარს, მას ეკისრებოდა საიჯარო ქირის და კომუნალური გადასახადების გადახდის ვალდებულება. აღნიშნული

გარემოებებისა და მონმე ა. დ-ის (შპს „გ-ის“ ბუღალტერი) განმარტების საფუძველზე, სასამართლომ დაადგინა, რომ შპს „გ-ის“ საქმიანობა იჯარით აღებულ ფართში იყო წამგებიანი. შესაბამისად, არ დადასტურდა ის გარემოება, რომ საიჯარო ფართში სამენარმეო საქმიანობის გაგრძელების შემთხვევაში, 2011 წლის აპრილ-დეკემბრის თვეებში მოსარჩელე მიიღებდა მოგებას (წმინდა შემოსავალს) 20 047,5 ლარის ოდენობით.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ მ. ჩ-მა საწარმოს კუთვნილი სალარო-საკონტროლო აპარატისა და ბეჭდის გარდა, ასევე მიითვისა საწარმოს ინვენტარი და საბუღალტრო დოკუმენტაცია, რაც დასტურდება მოპასუხეთა მიერ სისხლის სამართლის საქმეზე მიცემული ჩვენებებით. კასატორი არ იზიარებს სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ ა. დ-ი წარმოადგენდა შპს „გ-ის“ ბუღალტერს. კასატორი ასევე მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი. საკასაციო სასამართლო კასატორის მითითებულ პრეტენზიათა საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით, ყურადღებას გაამახვილებს რამდენიმე საკითხზე:

კასატორის მიერ გამოთქმული პრეტენზიები, რომლებიც ეხება სარჩელის ფაქტობრივ საფუძვლებს, ემსახურება იმ კითხვაზე პასუხის გაცემას, მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევის თუ მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის საქმიანობისათვის ხელშეშლის გამო, მოსარჩელეს მიადგა თუ არა ზიანი, რაც გამოიხატა მიუღებელ შემოსავალში.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მეიჯარე ფ. ჩ-მა უკანონოდ შეუწყვიტა შპს „გ-ს“ მასთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და უკანონოდ შეუზღუდა ამ უკანაკნელს ის საქმიანობა, რომელსაც საიჯარო ფართში ახორციელებდა. ანუ სახეზეა მეიჯარის მხრიდან ვალდებულების დარღვევა, რაც საკმარისია იმისათვის, რათა მოსარჩელემ დააყენოს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე. ამასთან, იმ ფაქტის დადგენას, მ. ჩ-მა შპს „გ-ის“ კუთვნილ სალარო-საკონტროლო აპარატთან და ბეჭედთან ერთად მიითვისა თუ არა ასევე საწარმოს ინვენტარი და საბუღალტრო დოკუმენტაცია, მნიშვნელობა ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი სარჩელი დაეფუძნებოდა არა მხოლოდ 2011 წლის 18 თებერვლის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ ურთიერთობებს, არამედ სხვა ურთიერთობებს (მაგ. მოსარჩელეს სურდა და ვერ შეძლო სამენარმეო საქმიანობის გაგრძელება; მოსარჩელეს ნაკის-

რი ჰქონდა მესამე პირთა წინაშე სხვა ვალდებულებები; მოსარჩელემ ვერ აწარმოა საგადასახადო ანგარიშსწორება და ა.შ.).

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის პრეტენზია არ არის დასაშვები და დასაბუთებული. ხოლო სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით ეფუძნება საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სწორ შეფასებას,

სარჩელის შინაარსიდან, ასევე მოსარჩელის ახსნა-განმარტებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელე ითხოვს არა ფაქტობრივად, რეალურად დამდგარი ზიანის ანაზღაურებას, არამედ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევაში, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი წარმოადგენს. მიუღებელი შემოსავლის განმარტებას თვით აღნიშნული ნორმა იძლევა, კერძოდ, ნორმის თანახმად, მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. მოცემული ნორმის ანალიზის საფუძველზე, შეგვიძლია განვსაზღვროთ ორი მნიშვნელოვანი პრინციპი: პირველი – მსგავსი კატეგორიის სარჩელის მიხედვით, დაზარალებული მხარე ისეთ მდგომარეობაში უნდა აღდგეს, თითქოს კონტრაქტი სრულად შესრულებულიყოს, და მეორე – სარჩელი ზარალის ანაზღაურებაზე უნდა შეესაბამებოდეს „ჩვეულებრივი ზარალის“ მოცულობას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ზარალი უნდა იყოს ადექვატური მიზნისა (მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ გაცდილი ზარალი არის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი ვალდებულების დარღვევისა).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე აცხადებს, რომ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, იგი ყოველთვიურად საშუალოდ მიიღებდა იმ შემოსავალს, რასაც იღებდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე. კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ საწარმოს საქმიანობა იყო წამგებიანი, ვინაიდან საქმეში არ ყოფილა წარმოდგენილი წინა წლების დეკლარაციები. ამასთან, კასატორი მიიჩნევს, რომ მიუღებელ შემოსავალში არ იგულისხმება წმინდა მოგება.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლის სახით, არის ის სარგებელი, რომელიც შეიძლება დამდგარიყო სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. ისმის კითხვა: რა იგულისხმება სარგებელში, საგადასახადო კანონმდებლობის მიზნებისათვის გათვალისწინებული შემოსავალი, თუ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობებისთვის დამახასიათებელი ზიანი, რაც გულისხმობს

დაზარალებულის ქონებრივ დანაკლისს.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომლის თანახმადაც, მიუღებელ შემოსავალში იგულისხმება ერთობლივი შემოსავალი ყოველგვარი გამოქვითვების გარეშე. ამ მოსაზრების გაზიარების შემთხვევაში, შეუძლებელი იქნებოდა ზიანის ოდენობის განსაზღვრა, რომელიც დაზარალებულმა განიცადა ვალდებულების დარღვევის შედეგად. საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელეს მიღებული შემოსავლებიდან უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა, ასევე თანამშრომელთა ხელფასები და კომუნალური გადასახადები. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული გამოქვითვების შედეგად დაადგინა, რომ სახეზე არ არის მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი, ხოლო კასატორს ამ კუთხით დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არსებითად სწორად გადანყვიტა დავა, სწორად დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სასამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „გ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 იანვრის განჩინება.
3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ზიანის ანაზღაურება

ბანკინება

№ას-482-458-2013

16 იანვარი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ბ. ალავეიძე,

პ. ქათამაძე

დავის საგანი: გადაუხდელი ქირის, პირგასამტეხლოსა და
მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. და ა. მ-მა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში შპს „ა. გ. მ-სა“ და ე. ჭ-ის მიმართ გადაუხდელი ქირის, პირგასამტეხლოსა და მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნით შემდეგი დასაბუთებით: 2006 წლის 19 ივნისს შეიქმნა ამხანაგობა „მ. 49ა“. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები იყვნენ ე. კ-ი, ჯ. ხ-ა, ე. ჭ-ე და შპს „ი. უ. ქ-ა“. ე. კ-სა და ჯ. ხ-ას, შენატანს თბილისში, „მ-ის 49ა-ში“ მდებარე უძრავი ქონება, ხოლო ე. ჭ-სა და შპს „ი. უ. ქ-ის“ შენატანს – პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი ფინანსური სახსრები წარმოადგენდა. 2012 წლის 10 იანვარს შპს „ი. უ. ქ-ამ“ თავისი წილი შპს „ა. გ. მ-ს“ მიჰყიდა, რომელმაც თავის თავზე აიღო ყველა ის ვალდებულება, რომელიც გააჩნდა გამყიდველს. მოსარჩელებმა 2007 წლის 20 აპრილს ამხანაგობასთან გააფორმეს ხელშეკრულება, შეიტანეს უძრავი ქონება და გახდნენ ამხანაგობის წევრები. მოპასუხებმა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ შეასრულეს, აქედან გამომდინარე, გ. და ა. მ-ი მოითხოვენ ე. ჭ-სა და შპს „ა. გ. ა. მ-ს“ დაეკისროთ ზიანის – 63000 ლარის ანაზღაურება, ასევე, 2012 წლის აგვისტოდან ვალდებულების შესრულებამდე ყოველთვიურად 3000 ლარის გადახდა. გ. მ-სა და ა. მ-ის მეორე მოთხოვნაა, მოპასუხეებს დაეკისროთ გადაუხდელი ქირის, 19200 აშშ დოლარის, ასევე, 2012 წლის აგვისტოდან ვალდებულების შესრულებამდე ყოველთვიურად 1200 აშშ დოლარის გადახდა. მოსარჩელების მესამე მოთხოვნაა, ე. ჭ-სა და შპს „ა. გ. ა. მ-ს“ მიუღებელი შემოსავლის, 47460 აშშ დოლარის, ხოლო 2012 წლის აგვისტოდან ვალდებულების შესრულებამდე ყოველთვიურად 2100 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისროთ.

მოპასუხე შპს „ა. გ. მ-მა“ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელებების მიმართ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მისგან დამოუკიდებელი მიზეზებით, კერძოდ, თბილისის მერია უარს აცხადებს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე, რაც, მოპასუხის განმარტებით, შპს „ა. გ. ა. მ-სა“ და სს „ი. უ. ქ-ას“ შორის შედგენილი იმ გარიგების მოშლის საფუძველია, რომლის საფუძველზეც, მოსარჩელები მოითხოვენ შპს „ა. გ. ა. მ-ის“ თანხის დაკისრებას.

მოპასუხე ე. ჭ-ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო შემდეგი დასაბუთებით: ე. ჭ-ე არ წარმოადგენს ამხანაგობის ინვესტორ წევრს, მისი ერთადერთი საქმიანობა იყო ამხანაგობის თავმჯდომარეობა და მესამე პირებთან წარმომადგენლობა. ამდენად, მას არ შეიძლება, სოლიდარულად დაეკისროს პასუხისმგებლობა ამხანაგობის შეუსრულებელ ვალდებულებებზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით გ. მ-სა და ა. მ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, შპს „ა. გ. ა. მ-სა“ და ე. ჭ-ეს გ. და ა. მ-ის სასარგებლოდ 6000 აშშ დოლარის, 2011 წლის 22 დეკემბრიდან ყოველთვიურად ვალდებულების შესრულებამდე პირგასამტეხლოს – 300 ლარის, 2011 წლის 22 დეკემბრიდან ყოველთვიურად ვალდებულების შესრულებამდე მიუღებელი შემოსავლის, 2100 აშშ დოლარის, შპს „ა. გ. ა. მ-ს“ მოსარჩელების სასარგებლოდ 2011 წლის 22 დეკემბრიდან ყოველთვიურად ვალდებულების შესრულებამდე 1200 აშშ დოლარის ანაზღაურება დაეკისრა. გ. და ა. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეებისთვის 63000 ლარისა და 60660 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 6 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. პალატამ დადგინებულ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2006 წლის 19 ივნისის ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებით ჩამოყალიბდა ამხანაგობა „მ. 49-ა“. ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების მეორე მუხლის მიხედვით, ამხანაგობის ხელშეკრულების მხარეები არიან, ერთი მხრივ, ე. კ-ი და ჯ. ხ-ა, შემდგომში, მესაკუთრეები, ხოლო, მეორე მხრივ, შპს „ი. უ. ქ-ა“ და ე. ჭ-ე, შემდგომში ინვესტორი (ერთად შემდგომში „ამხანაგობის წევრები“); ხელშეკრულების სა-

განს წარმოადგენდა მესაკუთრეების კუთვნილი უძრავი ქონების ბაზაზე (მდებარე ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №49ა-ში) და ასევე გვერდზე მდებარე მიწის ნაკვეთების ბაზაზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. „მესაკუთრეების“ მიერ გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრა 890 000 ლარად. ხელშეკრულების 4.1.5 პუნქტის თანახმად, „ინვესტორის“ შენატანს წარმოადგენდა მომსახურება, რაც გულისხმობდა მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დაფინანსებას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით. ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის შესაბამისად, თითოეული მესაკუთრე მიიღებს ამხანაგობაში შეტანილი წილის სანაცვლოდ ინდივიდუალურ ხელშეკრულებებში მითითებულ ფართს ან თანხას, ხოლო „ინვესტორი“ მიიღებს დანარჩენ ფართს. ხელშეკრულების 6.3.1. პუნქტის შესაბამისად, ინვესტორმა იკისრა მშენებლობის დასრულების, ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში მისაღები ფართების მესაკუთრეებზე აღრიცხვის ვალდებულება.

2007 წლის 20 აპრილს, ერთი მხრივ, ამხანაგობა „მ. 49-ა-სა“ და, მეორე მხრივ, გ. და ა. მ-ს შორის დაიდო ამხანაგობაში წევრად მიღების ხელშეკრულება. 2008 წლის 4 აპრილს, იმავე მხარეთა შორის შედგა გარიგება ამხანაგობის წევრისთვის მისაღები ქონების განსაზღვრის შესახებ. ამ გარიგებით მოსარჩელეების მიერ განხორციელებული შესატანის (უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისში, მ. ქ.№49) სანაცვლოდ, ა. და გ. მ-ს გადაეცემათ 100 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი მეორე სართულზე, 150 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი მეხუთე სართულზე, ერთი ავტოსადგომი და 75200 აშშ დოლარი. მოსარჩელეებს ზემოთ დასახელებული უძრავი ქონება უნდა მიეღოთ 2008 წლის 4 აპრილის გარიგების გაფორმებიდან 30 თვის განმავლობაში. მხარეთა შეთანხმებით, 2008 წლის 4 აპრილის გარიგებით განსაზღვრული მიზნის დადგენილ ვადებში მიუღწევლობის შემთხვევაში ამხანაგობამ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელეებისთვის ყოველთვიურად გადაეხადა პირგასამტეხლო 3000 ლარი. 2012 წლის 10 იანვარს ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“, სს „ი. უ. ქ-სა“ და შპს „ა. გ. ა. მ-ს“ შორის დაიდო ამხანაგობის წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამ გარიგებით სს „ი. უ-ამ“ კუთვნილი წილი ამხანაგობა „მ. 49ა-ში“ მიჰყიდა შპს „ა. გ. ა. მ-ს“, რომელმაც თავის თავზე აიღო წილის გამყიდველის ყველა ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობდა ამხანაგობის საქმიანობიდან. ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის შესაბამისად, ამ ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის საფუძველზე ხელშეკრულების რაიმე მიზეზით მოშლის შემთხვევა-

ში, თითოეული მხარე ვალდებულია, დაუბრუნოს მეორე მხარეს ის, რაც მათ ხელშეკრულებით მიიღეს.

2012 წლის 10 იანვრის გარიგების შედეგანამდე შპს „ა. გ. ა. მ-მა“ მოსარჩელებისგან მიიღო გამოუხმობადი თანხმობა. დასახელებული გარიგებანი დაერთო 2012 წლის 10 იანვრის გარიგებას ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“ წილის ნასყიდობის შესახებ. 2012 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ამხანაგობის ნევრთაგან მიღებული გამოუხმობადი თანხმობა დაერთო ამავე ხელშეკრულებას, ხოლო, გარიგების 6.4 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებაზე თანდართული დოკუმენტაცია წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ გამოუხმობად თანხმობასა და 2012 წლის 10 იანვრის წილის განვადებით ნასყიდობით ხელშეკრულებაში ჩამოყალიბებული პირობები ერთი გარიგების შემადგენელი ნაწილები იყო, რომლითაც განისაზღვრა მოსარჩელებისა და ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“ დავალიანების ოდენობა, ასევე, შპს „ა. გ. ა. მ-ის“ ვალდებულებანი. მითითებული გარიგების შესაბამისად, ზემოაღნიშნული თანხმობა ბათილია იმ შემთხვევაში, თუ სს „ი. უ. ქ-სა“ და შპს „ა. გ. მ-ს“ შორის არ გაფორმდება ანდა ერთ-ერთი მხარის მიერ უხეშად დაირღვევა ამხანაგობის შესაბამისი წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება. წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების უხეშად დარღვევაში იგულისხმება შპს „ა. გ. მ-ის“ მიერ სს „ი. უ. ქ-ის“ წილის ნასყიდობის თანხის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადაუხდელობა.

2011 წლის 22 დეკემბრის შეთანხმებით, შპს „ა. გ. ა. მ-მა“ იკისრა ვალდებულება ა. და გ. მ-ის მშენებლობის დასრულებამდე ყოველთვიურად გადაეხადა 1200 აშშ დოლარი. დადგენილია, რომ 2011 წლის 22 დეკემბრის მონაცემებით ამხანაგობის დავალიანება ა. მ-სა და გ. მ-ის მიმართ განისაზღვრა 6000 აშშ დოლარით. მხარეთა შეთანხმების შესაბამისად, გარდა ზემოაღნიშნული ვალდებულებებისა, 2011 წლის 22 დეკემბრამდე მდგომარეობით ამხანაგობას მოსარჩელეთა მიმართ არ ერიცხებოდა სხვა დამატებითი ფულადი ვალდებულება ქირის, ჯარიმის, პირგასამტეხლოსა თუ სხვა რაიმე კომპენსაციის სახით. 2006 წლის 11 აგვისტოს ამხანაგობა „მ. 49ა-სა“ (თავმჯდომარე ე. ჭ-ე) და ე. ჭ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება ამხანაგობაში ნევრად მიღების შესახებ, რომლის შესაბამისად, ე. ჭ-ემ იკისრა ვალდებულება, ამხანაგობისათვის გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №47-ში.

2006 წლის 14 აგვისტოს ე. ჭ-ეს, როგორც ამხანაგობა „მ. 49ა-

ს“ თავმჯდომარესა და ე. ჭ-ეს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, განისაზღვრა ე. ჭ-ის გადასაცემი ქონება: 100 კვ.მ კომერციული ფართი პირველ სართულზე და 140 კვ.მ საოფისე ფართი მესამე სართულზე. მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშის მიხედვით, მოსარჩელეთა მიერ მისაღები არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის წესით გაცემის შემთხვევაში, ერთ კვადრატულ მეტრზე მისაღები ყოველთვიური შემოსავალი 2010 წელს შეადგენს 24-ს, 2011 წელს – 23-ს, ხოლო 2012 წელს – 21 აშშ დოლარს.

სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. 629-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს, შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია, გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. 629-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შექმნილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

დადგენილია, რომ, ერთი მხრივ, გ. მ-ეს, ა. მ-სა და, მეორე მხრივ, ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“ შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების შესაბამისად, ამხანაგობისაგან მათ უნდა მიეღოთ აშენებული საცხოვრებელი ბინიდან განსაზღვრული ფართები შესაბამისი საზღაურის სანაცვლოდ. აპელანტ შპს „ა. გ. ა. მ-ის“ პრეტენზია მესამე პირების წინაშე ვალდებულების არარსებობასთან დაკავშირებით, ემყარება მას და სს „ი. უ. ქ-ას“ შორის 2012 წლის 10 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების მოშლას.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი განამტკიცებს იმ პირობებსა და გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში

მხარეს შეუძლია, გამოიყენოს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება, ესენია – ვალდებულების შესრულებაზე დამატებითი ვადების გასვლა და ინტერესის დაკარგვა ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის მიმართ. თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს 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 დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენის საშუალებით ხორციელდება და მისთვის არ არის აუცილებელი მეორე მხარის თანხმობა. ცალმხრივი უარის თქმა ხელშეკრულებაზე შესაძლებელია, თუ ეს დაშვებულია კანონით ან მხარის ასეთი უფლება გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით. ხელშეკრულებაზე უარის თქმა მხარეთა შეთანხმებითაც არის შესაძლებელი. კონკრეტულ შემთხვევაში, არ დგინდება მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ. რაც შეეხება კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო წინაპირობების არსებობას, მათი განხილვა სცილდება მოცემული დავის საგანს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს შპს „ა. გ. ა. მ-ის“ სააპელაციო საჩივრის საფუძვლებს. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ე. ჭ-ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. 932-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მუხლის შესაბამისად, მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. თუ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული შესატანის ოდენობა, თითოეული მონაწილე მოვალეა, შეიტანოს იგი თა-

ნაბრად. შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე, მომსახურების განევით. 935-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, მუხლის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შემოსავლები მონაწილეებს შორის ნაწილდება მათი წილის შესაბამისად.

ამხანაგობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ორი ან მეტი პირის შეთანხმებას, რომლის მონაწილეები ისახავენ ერთიან (საერთო) მიზანს; ასრულებენ მოქმედებებს, რომლებიც სავალდებულოა მის მისაღწევად; შენატანების საფუძველზე ქმნიან ქონებას, რაც მათი საერთო წილობრივი საკუთრებაა; ერთობლივად კისრულობენ საერთო საქმიდან წარმოშობილი ზიანისა და ხარჯების განაწილებას; ინაწილებენ მიღებულ შედეგებს. ამხანაგობის ხელშეკრულება წარმოადგენს მისი წევრების ნებაყოფლობით გაერთიანებას ხელშეკრულების საფუძველზე.

ამხანაგობის მონაწილეებს გააჩნიათ ერთიანი მიზანი, რისთვისაც ისინი ახორციელებენ ერთობლივ საქმიანობას, რომლის პროცესში მათ გააჩნიათ ურთიერთშეთანხმებით განაწილებული (შიდა სახელშეკრულებო) უფლებები და მოვალეობები, რომელთა შესრულების შედეგად, ანუ მონაწილეთა მიერ წარმოებული საქმიანობის სანაცვლოდ დასახული მიზანი მიიღწევა. ერთობლივ საქმიანობაში (ამხანაგობა) მონაწილეთა მიერ შესატანის შეტანა ქმნის ამხანაგობის წინაშე დასახული საერთო მიზნის მიღწევის მატერიალურ წინაპირობას და აქვს მთავარი მნიშვნელობა. მონაწილის შენატანი შეიძლება, მდგომარეობდეს, აგრეთვე, მომსახურების განევაში. შენატანის სახით მომსახურების განევა გულისხმობს, როგორც ამხანაგობის განკარგულებაში პირადი შრომის გადაცემას, ასევე, რომელიმე სახის ცალკეულ მომსახურებას.

მოცემულ შემთხვევაში, ის გარემოება, რომ ე. ქ-ის მიზანი კომერციული შინაარსით იყო განპირობებული, დგინდება სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით, რომლის შესაბამისად, ე. ქ-ე და შპს „ი. უ. ქ-ა“, როგორც ინვესტორები (შემდგომში ამხანაგობის წევრები), მიიღებდნენ ასაშენებელი საცხოვრებელი ბინიდან ფართებს, გარდა იმ ფართებისა, რომლებსაც მიიღებდნენ მესაკუთრეები ამხანაგობაში შეტანილი წილის სანაცვლოდ. რაც შეეხება, 2006 წლის 11 აგვისტოს ამხანაგობა „მ. 49ა-სა“ (თავმჯდომარე ე. ქ-სა) და ე. ქ-ეს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, აღნიშნული წარმოადგენს წარდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც მხარეებს (ერთი მხრივ, ამხანაგობას და, მეორე მხრივ, ე. ქ-ეს) წარმოეშვათ გარკვეული უფლებები და მოვალეობები, კერძოდ, ე. ქ-ის ვალდებულებას წარმოადგენდა უძრავი

ქონების (მდებარე ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №47-ში) გადაცემა ამხანაგობისათვის, სანაცვლოდ კი, კონკრეტული ფართის მიღება ასაშენებელი ბინიდან. მითითებული ხელშეკრულება არის დამოუკიდებელი ხელშეკრულება, რომელიც არ ცვლის ე. ქ-ის, როგორც ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრის, უფლებებსა და მოვალეობებს მესამე პირების წინაშე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის პრეტენზია სადამფუძნებლო ხელშეკრულებაში ტექნიკურ შეცდომასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. მოცემულ შემთხვევაში, მიუღებელ შემოსავალთან დაკავშირებით მოსარჩელემ წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულება – შეფასების აქტი უძრავი ქონების საიჯარო ფასთან დაკავშირებით. დადგენილია, რომ შემფასებელმა იხელმძღვანელა ხელშეკრულებით ამხანაგობის წევრისათვის მისაღები ქონების განსაზღვრის შესახებ. მოპასუხეების მხრიდან საწინააღმდეგო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 6 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. ქ-ემ შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი. 2006 წლის 19 ივნისის ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებით ე. ქ-ის მიიჩნევა ამხანაგობის ინვესტორ წევრად გამომდინარეობს გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან და არა სრული სახელშეკრულებო ურთიერთობის გონივრული განსჯიდან. სასამართლომ მოსარჩელეები არასწორად ცნო მენარდებებად. საქმეში არსებული მტკიცებულებები სრულად არ შეფასებულა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასა-

ბუთების შემონემების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. ჭ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

კასატორი ე. ჭ-ე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას ასაჩივრებს იმ ნაწილში, რომლითაც მას შპს „ა. გ. ა. მ-ან“ ერთად მ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 6000 აშშ დოლარი, 2011 წლის 22 დეკემბრიდან ყოველთვიურად ვალდებულების შესრულებამდე დაეკისრათ პირგასამტეხლო 300 ლარი; 2011 წლის 22 დეკემბრიდან ყოველთვიურად ვალდებულების შესრულებამდე დაეკისრათ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება 2100 აშშ დოლარის ოდენობით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორ ე. ჭ-ის საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს არა მარტო დასაბუთებულ, არამედ საერთოდ პრეტენზიას ზემომითითებული თანხების დაკისრების მართებულობაზე. საკასაციო საჩივარში მითითებულია მხოლოდ ის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებები წარდობის და არა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებებად. ამასთან ერთად კასატორი უთითებს სასამართლოს მიერ საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნის არასწორ შეფასებაზე, მაგრამ არ უთითებს, თუ რაში გამოიხატა უსწორობა.

ისმის კითხვები: მოსარჩელების გ. მ-სა და ა. მ-ის მოთხოვნის საფუძველს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება თუ წარდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს? ე. ჭ-ე მენარდეა თუ ამხანაგობის წევრი? იმ შემთხვევაში, თუ მხარეთა უფლება-ვალდებულებები გამომდინარეობენ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან, ე. ჭ-ეს ეკისრება თუ არა პასუხისმგებლობა გ. და ა. მ-ის მიმართ?

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების სწორი შეფასებით და, შესაბამისად, წარდობისა და ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებების სწორი გამოიჯვინით განპირობებულია პასუხისმგებლობის მართებული კრიტერიუმების განსაზღვრა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებები წარდობის და არა ერთობლივი საქმიანობის თაობაზე დადებულ ხელშეკრულებად, არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი, რადგან კონკრეტულ შემთხვევაში, განსახილველი დავის თავისებურებიდან გამომდინარე, ეს გავლენას არ ახდენს ე. ჭ-ის პასუ-

ხისმგებლობაზე.

ამასთან ერთად, კასატორი ე. ჭ-ე არ უთითებს საკასაციო საჩივარში სხვა ისეთ გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე, რომლებიც გამორიცხავენ მის პასუხისმგებლობას.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სამართლებრივი შეფასების რამდენიმე მხარეზე. პირველი, მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობებს საფუძვლად უდევს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება, ხოლო ე. ჭ-ე წარმოადგენს არა მენარდეს, არამედ ამხანაგობის წევრს. მეორე, საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის შპს „ა. გ. ა. მ-მა“ და ე. ჭ-ემ იკისრეს პასუხისმგებლობა დანარჩენი ამხანაგობის წევრების მიმართ.

პირველი: საინტერესოა, რატომ მიიჩნია საკასაციო პალატამ, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობებს საფუძვლად უდევს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება, ხოლო ე. ჭ-ე წარმოადგენს არა მენარდეს, არამედ ამხანაგობის წევრს.

იმისათვის, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულება გაიმიჯნოს ნარდობის ხელშეკრულებისგან, აუცილებელია, უპირველეს ყოვლისა დავახასიათოთ ამხანაგობის ხელშეკრულების ის მხარეები, რომლითაც იგი ემსგავსება ნარდობის ხელშეკრულებას. ამხანაგობის ხელშეკრულება, როგორც კონკრეტული მიზნის მიხედვით პირთა გაერთიანებაზე აგებული ხელშეკრულება, მოითხოვს წევრებისაგან ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რომლებსაც ახასიათებს სხვადასხვა ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები. როდესაც ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ისეთ ხელშეკრულებაზე, რომელიც მიზნად ისახავს, მაგალითად, რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, სახლის აშენებას და ა.შ. ამხანაგობის წევრთა უფლება-ვალდებულებები ემსგავსება ნარდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ურთიერთობებს, მაგრამ ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ისეთ უფლება-ვალდებულებებს, რაც დამახასიათებელია კოლექტიური გაერთიანებისათვის, რომელსაც ახასიათებს კორპორაციული სტრუქტურის ისეთი თვისებები, რომელიც მოიცავს, როგორც ორგანიზაციულ, ასევე, ქონებრივ ელემენტებს. ზუსტად ასეთი ტიპის გაერთიანება წარმოადგენს გარკვეულწილად იმ საშუალებათა ერთობას, რითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია ამ გაერთიანების მონაწილეთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევა. ხაზგასმით უნდა აღინიშ-

ნოს, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურება ვლინდება იმაში, რომ დასახული მიზნის მიღწევა შესაძლებელია მხოლოდ მონაწილე პირთა ერთობლივი საქმიანობით. 2006 წლის 19 ივნისის ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ი.უ. ქ-ა“ და ე. ქ-ე წარმოადგენენ ინვესტორებს. ხელშეკრულების 4.1.5 პუნქტის თანახმად, „ინვესტორის“ შენატანს წარმოადგენდა მომსახურება, რაც გულისხმობდა მინის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დაფინანსებას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით. ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის შესაბამისად, თითოეული მესაკუთრე ამხანაგობაში შეტანილი წილის სანაცვლოდ მიიღებს ინდივიდუალურ ხელშეკრულებებში მითითებულ ფართს ან თანხას, ხოლო „ინვესტორი“ – დანარჩენ ფართს.

ხელშეკრულების 6.3.1. პუნქტის შესაბამისად, ინვესტორმა იკისრა მშენებლობის დასრულების, ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში მისაღები ფართების მესაკუთრეებზე აღრიცხვის ვალდებულება.

ზემომითითებული პუნქტების მიხედვით, ცხადია, რომ ამ ხელშეკრულების მონაწილეების მიერ დასახულ მიზნის მისაღწევად აუცილებელი იყო ე.წ „ინვესტორი“ წევრების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების განხორციელება, რის შედეგად ისინი მიიღებდნენ დანარჩენ ფართს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „ინვესტორი“ არ ნიშნავს იმას, რომ ის არ არის ერთობლივი საქმიანობის მონაწილე (წევრი). ხელშეკრულებაში მონაწილეების დაყოფა „მესაკუთრეებად“ და „ინვესტორებად“ განპირობებულია ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მისაღწევად მონაწილეთა მიერ განსახორციელებელი საქმიანობის სპეციფიკით. ამის სამართლებრივ წინაპირობას წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. ის, რომ მხარეთა შორის დადებულია ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება და „ინვესტორები“ (ამ შემთხვევაში ე. ქ-ე) წარმოადგენენ ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეებს, ასევე მიუთითებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება-ვალდებულებები, რომლებიც დამახასიათებელია ერთობლივი საქმიანობისათვის და არა ნარდობის ხელშეკრულებისათვის. მაგალითად, ხელშეკრულების 6.4 პუნქტის თანახმად, „ინვესტორი“ უფლებამოსილია, მოსთხოვოს „მესაკუთრეებს“ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული შენატანის განხორციელება ამხანაგობაში. ამავე ხელშეკრულების 6.2 პუნქტის თანახმად „მესა-

კუთრეები“ უფლებამოსილი არიან, მოსთხოვონ „ინვესტორს“ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული შენატანის განხორციელება.

ამდენად, მითითებული უფლებამოსილებები მიუთითებენ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელ ნიშნებზე, რომლის თანახმად, საერთო საქმიანობის მიზნის მისაღწევად, საერთო საქმიანობასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერად შესრულების მოთხოვნის უფლება აქვს თითოეულ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობის ყოველი მონაწილისაგან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) არა უშუალოდ თავისი, არამედ მხოლოდ საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) მონაწილეთა სასარგებლოდ.

ასევე, გასათვალისწინებელია ხელშეკრულების მე-8 თავი, რომელიც ეთმობა ერთობლივი საქმიანობის მართვას. ამ თავში მოცემული პუნქტების თანახმად ხელშეკრულების მონაწილეები საერთო მიზნის მისაღწევად თანხმდებიან ერთობლივი მართვის სისტემაზე. გასათვალისწინებელია ხელშეკრულების 8.10 პუნქტი, რომლის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა მონაწილე ვალდებულია, ხელი შეუწყოს ამხანაგობას მიზნის მიღწევაში. ამდენად, ეს შეთანხმება თავისი შინაარსით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 934-ე მუხლით მოცემულ სამართლებრივი დანაწესზე. აღნიშნული თავისებურებები არ არის დამახასიათებელი ნარდობის ხელშეკრულებისათვის.

მნიშვნელოვანია, ასევე ხელშეკრულებიდან გასვლისა და შეწყვეტის თავები, რომლებიც მიუთითებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 938-ე და 939-ე მუხლებით მოცემულ დანაწესებზე, ასევე მნიშვნელოვანია, რომ ხელშეკრულების პრეამბულაშიც მონაწილე-ნევრები მათ შორის წარმოშობილ ურთიერთობის საფუძვლად უთითებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-940-ე მუხლებზე, რომლითაც გათვალისწინებულია ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ინსტიტუტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ 2006 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულება წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობისა და არა ნარდობის ხელშეკრულებას.

საკვსაცხო პალატა კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ ერთობლივი საქმიანობა, რომლის მიზანია სახლის აშენება შეიცავს ნარდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელ ელემენტებს, რომლის მიზანია კონკრეტული ნაკეთობის დამზადება. როგორც ნარდობის შემთხვევაში, იგი ორიენტირებულია კონკრეტული შედეგის მიღწევაზე. უფრო მეტიც ერთობლივი საქ-

მიანობის (ამხანაგობის) ერთერთი წევრი შეიძლება იყოს მენარდე, რომელიც თავისი საქმიანობით მონაწილეობს ერთობლივ საქმიანობაში, მაგრამ, როდესაც რამდენიმე პირი (ორი ან მეტი) თანხმდება ერთობლივი ძალებით თუნდაც სახლის აშენებაზე ან სხვა ნაკეთობის დამზადებაზე, (რაც შეიძლება განხორციელდეს ნარდობის ხელშეკრულებით), ერთმანეთს შორის და ასევე მესამე პირებთან ურთიერთობები მოითხოვს ნარდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებულ მოწესრიგებას. შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება არა ერთობლივად ან ცალ-ცალკე ნარდობის ხელშეკრულების დადება, არამედ ისეთი ერთეულის ჩამოყალიბება, რომლითაც წესრიგდება ერთმანეთთან, ასევე მესამე პირებთან არსებული ურთიერთობები და საბოლოოდ, უზრუნველყოფილია, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნარდობის ხელშეკრულებაში ერთობლივი მონაწილეობა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება 2006 წლის 11 აგვისტოს და 2007 წლის 20 აპრილის ხელშეკრულებებს.

უპირველეს ყოვლისა, ყურადსაღებია 2006 წლის 11 აგვისტოს ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ამხანაგობა „მ. 49ა-სა“ (თავმჯდომარე ე. ჭ-ე) და ე. ჭ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ, რომლის შესაბამისად, ე. ჭ-ემ იკისრა ვალდებულება ამხანაგობისათვის გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №47-ში.

ამ ხელშეკრულების პრეამბულის მე-3 აბზაცი და მე-5 პუნქტი მიუთითებს იმაზე, რომ მისი მონაწილეების სახელშეკრულებო ბოჭვა განისაზღვრება არა მარტო ამ ხელშეკრულებით, არამედ 2006 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულების პირობებით.

2006 წლის 14 აგვისტოს ე. ჭ-ეს, როგორც ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“ თავმჯდომარეს და ე. ჭ-ეს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, განისაზღვრა ე. ჭ-ის გადასაცემი ქონება: 100 კვ.მ კომერციული ფართი, პირველ სართულზე და 140 კვ.მ საოფისე ფართი მესამე სართულზე. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ხელშეკრულების მე-8 პუნქტზე, რომლის თანახმად, ამხანაგობის ინვესტორი წევრები და ე. ჭ-ის მიერ აღებული ვალდებულებები, არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, ამიტომ მხარეები იხელმძღვანელებენ 2006 წლის 19 ივნისის გაფორმებული ამხანაგობის ხელშეკრულებით.

ამდენად, შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ 2006 წლის 19 ივნისის, 2006 წლის 11 აგვისტოს და 2006 წლის 14 აგვისტოს ხელშეკრულებების თანახმად, ე. წ-ე, ერთ შემთხვევაში, მომსახურების განწევის სანაცვლოდ, ხოლო, მეორე შემთხვევაში უძრავი ნივთის ამხანაგობისათვის გადაცემის სანაცვლოდ იღებდა სხვადასხვა მოცულობისა და დანიშნულების ფართებს, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ ე. წ-ე წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს, რომელსაც ეკისრებოდა სხვადასხვა ვალდებულებების შესრულება ერთობლივი საქმიანობის საერთო მიზნის მისაღწევად.

2007 წლის 20 აპრილს, ერთის მხრივ, ამხანაგობა „მ. 49-ა-სა“ და მეორე მხრივ, გ. და ა. მ-ს შორის დაიდო ამხანაგობაში წევრად მიღების ხელშეკრულება. ამ ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის თანახმად, გ. და ა. მ-ი გახდნენ 2006 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულების მონაწილეები და მათზე გავრცელდა ამ ხელშეკრულების წევრის უფლება-ვალდებულებები, ხოლო, 2008 წლის 4 აპრილს, იმავე მხარეთა შორის შედგა გარიგება ამხანაგობის წევრისთვის მისაღები ქონების განსაზღვრის შესახებ, რაც ასევე დამოკიდებული იყო 2006 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებისაგან. ამ გარიგებით მოსარჩელების მიერ განხორციელებული შესატანის (უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისში, მ-ის ქ. №49) სანაცვლოდ ა. და გ. მ-ს გადაეცემათ 100 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი მეორე სართულზე, 150 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი მეხუთე სართულზე, ერთი ავტოსადგომი და 75200 აშშ დოლარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ ზემოთ მითითებული ხელშეკრულებები წარმოადგენენ ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებებს, ხოლო ე. წ-ე წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) წევრს.

საინტერესოა მეორე საკითხი, რატომ მიიჩნია საკასაციო პალატამ, რომ ე. წ-ეს ეკისრება პასუხისმგებლობა დანარჩენი ამხანაგობის წევრების მიმართ.

უდავო ფაქტია, რომ მოსარჩელებს ამხანაგობის წინაშე შესრულებული აქვთ ვალდებულებები, ასევე, დადგენილია, რომ ამხანაგობამ ნაკისრი ვალდებულებები მოსარჩელების წინაშე არ შეასრულა. ამის საწინააღმდეგო პრეტენზიას საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს, ამდენად, ეს ფაქტობრივი გარემოებები საკასაციო სასამართლოსათვის სავალდებულოა (სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ ე. წ-ე წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) მონაწილეს, საქმეში წარმოადგენილ ხელშეკრულებებში მისი პა-

სუსხისმგებლობის კრიტერიუმები უნდა შევამოწმოთ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ინსტიტუტის მიხედვით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) წევრების ინტერესები მიმართულია საერთო მიზნის მიღწევისაკენ, მაგრამ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ერთმანეთის მიმართ ისინი არ შეიძლება გამოდიოდნენ, როგორც კრედიტორი და მოვალე. ზუსტად ეს წარმოადგენს იმ შემთხვევას, როდესაც ჩვენ უნდა გავმიჯნოთ საერთო საქმიანობის მიზნის მისაღწევად ამხანაგობის წევრების უფლებები და ნაკისრი ვალდებულებები იმ უფლება-ვალდებულებებისაგან, რომელიც შემდეგ მათ წარმოემართა ერთმანეთის მიმართ, კერძოდ, ერთ შემთხვევაში, საერთო საქმიანობასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერად შესრულების მოთხოვნის უფლება აქვს თითოეულ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობის ყოველი მონაწილისაგან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) არა უშუალოდ თავისი, არამედ მხოლოდ საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) მონაწილეთა სასარგებლოდ. მეორე შემთხვევაში, ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 ნაწილად). ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კანონით გათვალისწინებულია დანაწესი, რომლის თანახმად, პასუხისმგებლობის საკითხი დგება ერთმანეთის მიმართ. საერთო საქმიანობის შედეგად მიღებული ქონების განაწილება (მაგალითად, საერთო საქმიანობის შედეგად აშენებული მრავალბინიანი სახლის ბინები) წარმოადგენს საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) მონაწილეთა იმ უფლებების დაკმაყოფილებას, რომლისთვისაც იქმნება ამხანაგობა, ასევე, ერთმანეთის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით ამხანაგობის მონაწილეთათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებლობა განისაზღვრება ერთმანეთთან მიმართებით. ამდენად, საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება წარმოადგენს სამუალებას, რომლის მეშვეობითაც ხდება ყველა მონაწილის უფლებების დაკმაყოფილება.

ამ შემთხვევებში ამხანაგობის მონაწილეები ერთმანეთის მიმართ გამოდიან როგორც კრედიტორი და მოვალე და მონაწილეობენ სასამართლოში არა ამხანაგობის, არამედ თავისი სახელით.

განსახილველ შემთხვევაში ე. ჭ-ე წარმოადგენს მოვალეს ამხანაგობის დანარჩენი წევრების (მოსარჩელების) მიმართ.

გასათვალისწინებელია, რომ სს „ი. უ. ქ-ის“ ნაცვლად წევრად („ინვესტორად“) ამხანაგობაში (რომელიც დაფუძნდა 2006 წლის 19 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების საფუძველზე და რომლის თაობაზეც ზემოთ აღნიშნა) შემოვიდა შპს „ა. გ. ა. მ-ი“ 2012 წლის 10 იანვრის ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“ წილის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2011 წლის 22 დეკემბრის ამხანაგობა მ. 49ა-ს“ წევრთა გამოუთხოვადი თანხმობების (რომლებიც წარმოადგენენ 2012 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს ამავე ხელშეკრულების 6.4 პუნქტის საფუძველზე) მე-7 პუნქტის თანახმად, მოსარჩლეების წინაშე ამხანაგობის დავალიანებას შეადგენს 6000 აშშ დოლარი. ამავე თანხმობების მე-8 პუნქტში მითითებულია, რომ ამხანაგობას და შპს „ა. გ. ა. მ-ს“ მოსარჩლეების მიმართ სხვა დავალიანება, გარდა მე-5 და მე-7 პუნქტებით გათვალისწინებული დავალიანებისა, არ გააჩნია.

აქედან გამომდინარე, რადგან მითითებული გამოუთხოვადი თანხმობები წარმოადგენენ 2012 წლის 10 იანვრის ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს, რომლის ერთ-ერთ მხარეს წარმოადგენს ამხანაგობა, ნიშნავს იმას, რომ ამ უკანასკნელმა დადასტურა თავისი ვალდებულება ამხანაგობის დანარჩენი წევრების (გ. და ა. მ-ის) მიმართ.

რაც შეეხება პირგასამტეხლოს, მხარეები 2008 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულების 6.2.1. პუნქტით შეთანხმდნენ, რომ მშენებლობის დასრულების შეთანხმებულ ვადებში 2006 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულების ერთობლივი საქმიანობის შესახებ განსაზღვრული მიზნის განუხორციელებლობის შემთხვევაში, ამხანაგობა ამხანაგობის წევრს გადაუხდის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 3000 ლარს (სასამართლომ შეამცირა 300 ლარამდე).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული ვალდებულებების შესრულება იკისრა ამხანაგობამ, მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ ამხანაგობის სახელით ამ ვალდებულებების შესრულებაზე ერთ-ერთ პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენდა ე. ქ-ე.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი დასაბუთების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ 2006 წლის 19 იანვრის ხელშეკრულების თანახმად, ე. ქ-ე წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრ-ინვესტორს. ხელშეკრულების 6.3.1 პუნქტის თანახმად, სხვა ვალდებულებებთან ერთად ამ უკანასკნელის ვალდებულებას წარმოადგენდა წევრებს შორის შეთანხმებული ვადების მიხედვით დაესრულებინა მშენებლობა და აშენე-

ბული სახლი ექსპლუატაციაში მიეღო.

ამრიგად, მითითებული ვალდებულება წარმოადგენდა მხოლოდ ამხანაგობის წევრ-ინვესტორების ვალდებულებას (ერთ-ერთია ე. ჭ-ე).

2006 წლის 19 იანვრის ხელშეკრულების მე-12.2 პუნქტის თანახმად, წინამდენარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ შემთხვევაში უნდა ვიგულისხმოთ, რომ 2006 წლის 19 იანვრის ხელშეკრულების 6.3.1. პუნქტის შეუსრულებლობისათვის პასუხისმგებელი იყო ამხანაგობის წევრი-ინვესტორი. ამრიგად, ცხადია, რომ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის მოსარჩელებთან დადებული ხელშეკრულებებში (2011 წლის 22 დეკემბრის ამხანაგობა „მ. 49ა-ს“ წევრთა გამოუთხოვადი თანხმობები, 2008 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველს წარმოადგენს 2006 წლის 19 იანვრის ხელშეკრულება) ამხანაგობის სახელით ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის პასუხისმგებელ პირებს წარმოადგენდნენ წევრი-ინვესტორები (კონკრეტულ შემთხვევაში ე. ჭ-ე).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე და 412-ე მუხლების თანახმად, მიუღებელ შემოსავალს წარმოადგენს 2100 აშშ დოლარი ყოველთვიურად.

სააპელაციო სასამართლომ მართებულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სამართლებრივი დასაბუთება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელებისთვის გადასაცემი უძრავი ქონების ნაწილი წარმოადგენდა არასაცხოვრებელ ფართს, რაც უდავოდ მეტყველებდა, რომ იგი თავიდანვე განკუთვნილი იყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის. შესაბამისად, მოპასუხეებისთვის სავარაუდო უნდა ყოფილიყო, რომ ასეთი ხასიათის უძრავი ქონების დროულად მიუღებლობა მოსარჩელებისთვის გამოიწვევდა ფულადი სახის ზიანს. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დასაბუთებულია საქმეში წარმოდგენილი შეფასების აქტის მიხედვით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი საკასაციო საჩივარში არ უთითებს იმაზე, რომ მას არ ეკისრებოდა ზემოაღნიშნული ვალდებულებების შესრულება და ის არ იყო პასუხისმგებელი ამ ვალდებულების შეუსრულებლობაზე. კასატორი არც მიუღებელ შემოსავალთან დაკავშირებით არ უთითებს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების რაიმე გამაქარწყლებელ გარემოებაზე.

ზემოაღნიშნულ ფაქტებთან მიმართებით საკასაციო პალა-

ტა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილი არ არის დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებ და დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა.

კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც კონკრეტული სადავო ურთიერთობის ზემოაღნიშნული თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიუთითებს სარჩელის უსაფუძვლობაზე. ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამოორიცხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. ჭ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 6 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ნარღობა, შეთანხმება ანაზღაურებაზე

ბანძინება

№ას-648-616-2013

2 ივნისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ბ. ალავიძე

დავის საგანი: ნივთზე განუული აუცილებელი ხარჯების
ანაზღაურება გამქირავებლის მიერ

აღწერილობითი ნაწილი:

ზ. გ-მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. პ-ის მიმართ და ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაღებული ხარჯების ანაზღაურება მოითხოვა შემდეგი დასაბუთებით: ნ. პ-ი 2009 წლის 9 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით ფლობს კაფე-სასადილოს, რომელიც მდებარეობს ქ.ახალციხეში, ... ქ. №2-ში. 2009 წლის დეკემბერში ზ. გ-ი ნ. პ-ს შეუთანხმდა შემდეგ პირობებზე: ზ. გ-ი ქირავნობის საგანს გაარემონტებდა მთლიანად თავისი ხარჯებით, ასევე შეიძენდა სასადილოსათვის საჭირო ინვენტარს. სასადილოს ამუშავების შემდეგ ზ. გ-ი ნ. პ-ს მანამდე არ გადაუხდოდა ქირას, სანამ მთლიანად არ დაიფარებოდა სასადილოს რემონტისა და ინვენტარის შეძენაზე განუული ხარჯები. ყოველივე ეს უნდა აღერიცხა ლ. მ-ს. რაც შეეხება სასადილოს ქირას, ისინი შეთანხმდნენ, რომ სასადილოს ამუშავების შემდეგ ნ. პ-ისათვის ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 300 ლარი. 2010 წლის 1 მარტიდან ზ. გ-მა გახსნა სასადილო და დაიწყო მუშაობა, გააფორმა სალარო აპარატი და დარეგისტრირდა საგადასახადო ინსპექციაში ინდივიდუალურ მენარმედ. ნ. პ-მა მას სასადილოს რემონტისათვის საჭირო მასალების შეძენაზე განუული ხარჯებიდან 1800 ლარი ნაღდი ფული გადაუხადა, ხოლო 900 ლარი გაქვითა 2010 წლის იანვრის, თებერვლისა და მარტის ქირაში, რაც შეეხება ხელოსნებისათვის სარემონტო სამუშაოებისათვის გადახდილ გასამრჯელოს, 1965 ლარს, ნ. პ-მა არ აანაზღაურა.

მოპასუხე ნ. პ-მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ნ. პ-ი განმარტავს, რომ 2009 წლის ნოემბერ-დეკემბერში კომერციუ-

ლი ფართი ზ. გ-ს მიაქირავა მისივე ინიციატივით ყოველთვიურად 300 ლარის გადახდის პირობით და, მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ფართი სრულად გახლდათ უზრუნველყოფილი დანიშნულებისამებრ სარგებლობისათვის, ზ. გ-მა, თავისი ინიციატივით, იკისრა ვალდებულება, 1000 ლარის ფარგლებში თავისივე ხარჯებით ჩაეტარებინა კოსმეტიკური სახის მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები, რასაც წარმოდგენილ სარჩელში არც მოსარჩელე მხარე უარყოფს, თუმცა აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ზ. გ-ის მიერ შესრულებული ე.წ. სარემონტო სამუშაოები ყოვლად უხარისხო აღმოჩნდა, რის გამოც, კომერციული ფართის შემდგომი დამქირავებელი იძულებული გახდა, დამატებით ჩაეტარებინა სარემონტო სამუშაოები. კეთილი ნების საფუძველზე, ზ. გ-ს მან მისცა უფლება, 2010 წლის იანვარსა და თებერვალში საიჯარო ფართით უსასყიდლოდ ესარგებლა. ზ. გ-ი საიჯარო თანხის გადახდის ვალდებულებას არაფეროვნად ასრულებდა. მოსარჩელე მხარემ ეს არ იკმარა და 2010 წლის აგვისტოში შეწყვიტა საიჯარო ურთიერთობა, ნაცვლად მოსარჩელის მიმართ ფულადი ვალდებულების შესრულებისა. ზ. გ-ს კაფე-სასადილოში ჩატარებული ე.წ. კოსმეტიკური სარემონტო სამუშაოებისათვის, ნ. პ-მა 2700 ლარი გადასცა, მას საიჯარო ფართით სარგებლობისათვის არსებული ვალდებულება დღემდე არ შეუსრულებია.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ზ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, მოცემულ საქმეზე ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ზ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ნ. პ-ს ზ. გ-ის სასარგებლოდ 1965 ლარის გადახდა დაეკისრა. პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2009 წლის დეკემბერში ზ. გ-სა და ნ. პ-ს ზეპირი ფორმით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ. პ-მა ზ. გ-ს მიაქირავა თავისი კუთვნილი ქ. ახალციხეში, თ.აშვილის ქ. №2-ში მდებარე კაფე-სასადილო, ყოველთვიურად ქირის – 300 ლარის გადახდის პირობით. დასახელებული გარემოება სადავო არ ყოფილა, რაც დასტურდება მხარეთა განმარტებებით. მხარეები არ დავობენ იმაზე, რომ 2010 წლის იანვართებერვალში დამქირავებელმა – ზ. გ-მა ნ. პ-ის კუთვნილ კაფე-სასადილოში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები. 2010 წლის აგ-

ვისტოში ზ. გ-მა ნ. პ-თან შეწყვიტა ქირავნობის ხელშეკრულება და იმავდროულად ჩატარებული რემონტის ხარჯების ანაზღაურება მოითხოვა. ნ. პ-მა ზ. გ-ს აუნაზღაურა შესრულებული სამუშაოს ღირებულება – 2700 ლარი. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს ხელზე გადასცა 1800 ლარი, 900 ლარი კი, გაუქვითა ქირის თანხაში. განსახილველი სარჩელით ზ. გ-ი ნ. პ-ისაგან დამატებით მოითხოვს ნივთზე განეული აუცილებელი ხარჯების 1965 ლარის ანაზღაურება. მოსარჩელის განმარტებით, გამქირავებელმა მას აუნაზღაურა მხოლოდ სარემონტო მასალის ღირებულება, 2700 ლარი, ხელოსნებისათვის გასამრჯელოდ გადასახდელი თანხა – 1965 ლარი კი, ნ. პ-ს მისთვის არ გადაუხდია. სადავო ფაქტობრივი გარემოებების გამოსარკვევად, ვინაიდან, პირველ ინსტანციაში დაკითხული მოწმეთა ჩვენებები იყო ბუნდოვანი და არ იძლეოდა ზუსტ პასუხებს ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების თაობაზე, სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა, განმეორებით დაკითხნენ მოწმეები.

მოწმედ დაკითხული პირების – ი. დ-ის, ა. (გ., გო-ა) მ-ისა და ლ. მ-ის ჩვენებებით ირკვევა, რომ მოსარჩელე ზ. გ-მა მოსარჩელე ნ. პ-ის კუთვნილ კაფე-სასადილოში ჩაატარა შემდეგი სარემონტო სამუშაოები: ამოიღო ფანჯრები და ამოაშენა ფანჯრის ღიობი; ადგილ-ადგილ შელესა კედლები, დაახლოებით 6 კვ.მ ფართზე; ჩაატარა იატაკის მოჭიმვის სამუშაოები, 7-8 კვ.მ-ზე გამოცვალა ფილები; შეათეთრა ჭერი; შეღება დაახლოებით 500 კვ.მ; მოაწყო ტუალეტი, კერძოდ: ამოაშენა ტუალეტის 2 კედელი, შელესა კედლები, გადახურა, შეიყვანა სველი წერტილები, კანალიზაციის მილი ტუალეტიდან გაიყვანა გარეთ და მოაწყო საკანალიზაციო ჭა (ეზოში), დაამონტაჟა ხელსაბანი, ონკანი, ჩასვა კარები; საკანალიზაციო გაყვანილობა ასევე დაამონტაჟა დარბაზსა და სამზარეულოში; დარბაზში დადგა ხელსაბანი ნიჟარა (27.03.2013 წ. სხდომის ოქმი 13:14:50-13:24:29; 13:27:05-13:54:50; 13:57:37-14:15:56). მოწმედ დაკითხულმა ა. (გ., გო-ა) მ-მა, რომელიც, თავის შვილთან – ზ. მ-თან ერთად, ზ. გ-ის დაკვეთით აწარმოებდა ნ. პ-ის კუთვნილ კაფე-სასადილოში სარემონტო სამუშაოებს, ასევე დაადასტურა ის გარემოება, რომ ხელოსნებმა სადავო ფართში 1965 ლარად ღირებული სარემონტო, მათ შორის, ელექტროგაყვანილობის სამუშაოები შეასრულეს. პალატამ მიუთითა, რომ დასახელებული გარემოების საპირისპირო მტკიცებულება ნ. პ-ის მიერ სასამართლოში არ წარდგენილა, რაც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4; 102-ე მუხლებიდან გამომდინარე, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოად-

გენდა. პალატამ აღნიშნა, რომ ჩატარებული სამუშაოებისათვის საჭირო სამშენებლო მასალა (ქვიშა, ცემენტი, გაჯი, ბლოკი, საფითი მასალა ე.წ. „შპაკლი“, სხვადასხვა სახისა და ზომის მილები საკანალიზაციო, წყლის, საღებავი, ნებო-ემულსია, ელგაყვანილობის ხაზები, ჩამრთველები; კარების ჩარჩო, ანჯამები, ხელსაბანი, უნიტაზი, ონკანი, და სხვა) შეიძინა ზ. გ-მა, რაც დადასტურებულია მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმედ დაკითხულ პირთა ჩვენებებით, ასევე დასტურდება, რომ აღნიშნული საშენი მასალების შეძენის შესახებ მონაცემები ჩაინერა ნ. პ-ის დისშვილმა – ლ. მ-მა, რომელიც მოცემულ საქმეზე მოწმედ დაკითხა (მის მიერ შედგენილი რვეული განუული ხარჯების შესახებ წარმოდგენილია საქმეში).

პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება მასზე, რომ „გარკვეული სახის“ სამუშაოების ჩატარება ნიშნავდა რემონტს, რისი ვალდებულებაც გააჩნდა დამქირავებელს. ჩატარებული სამუშაოთა მასშტაბურობისა და ხასიათის გათვალისწინებით, პალატამ დაასკვნა, რომ დამქირავებლის მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შედეგად დაქირავებული ნივთი არსებითად გაუმჯობესდა, საკანალიზაციო გაყვანილობების სისტემა შეკეთდა, ზოგიერთ შემთხვევაში შესაბამისი საკანალიზაციო ჭა გაიჭრა, ასევე სასადილოს შენობაში ტუალეტი გაკეთდა, რაც მანამდე არ არსებობდა. შენობაში შეიცვალა მანამდე არსებული ელგაყვანილობის სისტემა და ჩამრთველები, ასევე ადგილ-ადგილ იატაკის ფილები, ამოაშენეს კედლები და შელესეს, ასევე შეღებეს 500 კვ.მ კედლები.

პალატამ მიუთითა, რომ, როგორც დგინდება, გამქირავებელს აღნიშნული სამუშაოების ჩატარების შესახებ რაიმე პრეტენზია არ გამოუთქვამს, მეტიც, მან დამქირავებელს ნაწილობრივ აუნაზღაურა ამ სამუშაოთა ჩატარებისათვის განუული ხარჯი, ასევე ფაქტია, რომ გამქირავებელმა სამი თვის მისაღები ქირა დამქირავებელს გაუქვითა ჩატარებული სამუშაოებისათვის განუული ხარჯის ასანაზღაურებლად. დამქირავებელი ადასტურებს, რომ ჯამში გამქირავებელმა მას აუნაზღაურა 2700 ლარის ხარჯი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მხარეთა-ახსნა განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებებთან, საქმეში წარმოდგენილ სხვადასხვა სამშენებლო მასალების შეძენისათვის განუული ხარჯების აღრიცხვის ჩანაწერებთან ურთიერთშეჯერებით, რომელიც გამქირავებლის ნათესავმა ლ. მ-მა შეადგინა, იკვეთება, რომ ზ. გ-ის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისათვის

საჭირო სხვადასხვა სამშენებლო მასალისა და ნივთების (ქვიშის, ცემენტის, გაჯის, ბლოკის, ე.წ. „შპაკლის“, სხვადასხვა სახისა და ზომის მიწების (საკანალიზაციო წყლის), საღებავის, ნებო-ემულსიას, ელგაყვანილობის ხაზების, ჩამრთველები; კარების ჩარჩოს, ანჯამების, ხელსაბანის, უნიტაზის, ონკანისა და სხვა) შესაძენად დახარჯა მინიმუმ 2700 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მონშეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არც ერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

მონშეთა ჩვენებებისა და თავად მხარეთა ახსნა-განმარტების შეფასების შედეგად, პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ:

- დამქირავებლის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად დაქირავებული ნივთი არსებითად გაუმჯობესდა;

- სარემონტო სამუშაოებისათვის გაღებული ხარჯი, გარდა მოპასუხის მიერ ანაზღაურებული სარემონტო მასალის ღირებულების – 2700 ლარისა, შეადგენს 1965 ლარს, რომელიც მოსარჩელეს შესრულებული სამუშაოებისათვის ხელოსნებისთვის უნდა გადაეხადა.

სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა, დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა, გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მხარეებს შორის, ერთი მხრივ, ნ. პ-სა და, მეორე მხრივ, ზ. გ-ს შორის,

2009 წლის დეკემბერში ზეპირი ფორმით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ. პ-მა ზ. გ-ს თვეში სამას ლარად მიაქირავა თავისი კუთვნილი კაფე – სასადილო (მდებარე: ქ. ახალციხეში, ... ქ. №2-ში, საკადასტრო კოდით – 62.09.12.002.01.502),

სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს. მას არა აქვს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება დამქირავებლის თანხმობის გარეშე. დამქირავებელი მოვალეა, ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით. ამავე კოდექსის 573-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, გაქირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო, დამქირავებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ხოლო დამქირავებელს უფლება აქვს, წაუყენოს მას პრეტენზია განუული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების გამო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან. მოხმობილ ნორმათა ანალიზიდან გამომდინარე, კანონმდებელი განასხვავებს დამქირავებლის მიერ მიმდინარე რემონტის და არსებითი გაუმჯობესებისათვის განუულ ხარჯებს იმისა და მიხედვით, თუ დამქირავებელმა რა სახის, რა მასშტაბისა და ხასიათის სამუშაო შეასრულა, კეკრძოდ, მიმდინარე რემონტი ჩაატარა თუ ფართი არსებითად გაუმჯობესდა, რაც განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებს ადგენს ამ ხარჯების ანაზღაურებისათვის. ერთ შემთხვევაში, თუკი დამქირავებელმა მიმდინარე რემონტის ხარჯი გაიღო, ანაზღაურებას არ ექვემდებარება, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, თუკი ჩატარებული სამუშაოები სცდება მიმდინარე რემონტის ფარგლებს და ამ სამუშაოთა შედეგად ქირავნობის საგანი არსებითად გაუმჯობესდა, ამისათვის განუული ხარჯები ექვემდებარება დამქირავებლის მხრიდან ანაზღაურებას, თუკი დამქირავებლის თანხმობით გაუმჯობესდა ფართი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ახსნა-განმარტების ასევე მოწმეთა ჩვენების (მაგ. ლ. მ-ის ჩვენებით) საფუძველზე, რომელთა საწინააღმდეგოდაც რაიმე მტკიცებულება მოპასუხეს არ მიუთითებია, დგინდება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე დამქირავებელმა – ზ. გ-მა პრეტენზია წაუყენა დამქირავებელს მის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისათვის განუული ანაზღაურების თაობაზე, რასთან დაკავშირე-

ბითაც მხარეებს შელაპარაკებაც კი მოუვიდათ. ასევე დადგენილია, რომ დამქირავებლის მიერ სარემონტო სამუშაოებმა დაქირავებული ნივთი არსებითად გაუმჯობესდა (იხ. წინამდებარე განჩინების 4.1.5. პუნქტი); ამასთანავე ფაქტია, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოპასუხემ (გამქირავებელმა) მოსარჩელეს (დამქირავებელს) გადასცა 1800 ლარი, ასევე სამი თვის მისაღები ქირა დამქირავებელს გაუქვითა ჩატარებული სამუშაოებისათვის განეული ხარჯის ასანაზღაურებლად. ჯამში გამქირავებელმა აუნაზღაურა 2700 ლარის ღირებულების ხარჯი (იხ. წინამდებარე განჩინების 4.1.5. პუნქტი). პალატამ მიიჩნია, რომ გამქირავებელმა ფაქტობრივად მოიწონა დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგანზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები.

ასევე დადგენილია, რომ – სარემონტო სამუშაოებისათვის გაღებული ხარჯები, გარდა მოპასუხის მიერ ანაზღაურებული სარემონტო მასალის ღირებულებისა – 2700 ლარისა, შეადგენს 1965 ლარს (აღნიშნული თანხის ძირითადი ნაწილი მოსარჩელის მიერ უკვე ანაზღაურებულია იხ. აღ.მ-ის ჩვენება), რომელიც მოსარჩელეს შესრულებული სამუშაოებისათვის უნდა გადაეხადა ხელოსნებისთვის.

მითითებული მსჯელობიდან და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ რამდენადაც არ დასტურდება მხარეთა სპეციალური შეთანხმება დამქირავებლის მიერ რემონტის ჩატარებისათვის საჭირო ხარჯების გამქირავებლის მიერ ანაზღაურების ვალდებულების თაობაზე, ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება დამქირავებელს ეკისრება.

პალატამ აღნიშნა, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგანზე არსებითი გაუმჯობესებისათვის განეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე სარჩელის დასაბუთებულებისათვის მთავარი მაკვალიფიცირებელი გარემოება არის ის, რომ მოსარჩელემ ქირავნობის საგნის გაუმჯობესებისათვის გაიღო ხარჯი, შედეგადაც გამქირავებლის უძრავი ქონება არსებითად გაუმჯობესდა, რაც გამქირავებელმაც მოიწონა. დამქირავებლის მიერ სარემონტო სამუშაოებისათვის განეული ხარჯის ანგარიშში გამქირავებლის მიერ 2700 ლარის ხარჯის ანაზღაურებით, ნ. პ-მა, როგორც გამქირავებელმა, ფაქტობრივად დამქირავებლის წინაშე აღიარა (სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლი, ასევე ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი) ზ. გ-ის მიერ ქირავნობის საგანზე განეული ხარჯე-

ბის ანაზღაურების ვალდებულება. ამდენად პალატამ მიუთითა, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი ფაქტობრივი საფუძველი და ნ. პ-ი, სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის, ასევე ამავე კოდექსის 316-ე მუხლის საფუძველზე, წარმოადგენს ვალდებულ პირს ზ. გ-ის მიმართ ამ უკანასკნელის მიერ ქირავნობის საგანზე განეული ხარჯის – 1965 ლარის ანაზღაურებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ 2013 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. პ-მა და მისი გაუქმება მოითხოვა შემდეგი დასაბუთებით: სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ საიჯარო ფართში დამქირავებლის მიერ შესრულებული სამუშაოებით ნივთი არსებითად გაუმჯობესდა და შესრულებული სამუშაოების ჩამონათვალი ფაქტობრივად გაუთანაბრა ნივთის გადაკეთებას – რეკონსტრუქციას, თუმცა სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც დამქირავებელს მსგავსი სახის სამუშაოების შესრულებას ანიჭებს მხოლოდ გამქირავებლის თანხმობის შემთხვევაში, რაც, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა და, შესაბამისად, აღნიშნული დაკისრება გამქირავებლისათვის წარმოადგენს კანონის არსებითი ხასიათის დარღვევას. დამქირავებლის მიერ შესრულებული სამუშაოების გათვალისწინებით სასამართლომ მიმდინარე რემონტი შეაფასა ნივთის არსებითი ხასიათის გაუმჯობესებად და მიიჩნია, რომ თითქოსდა არსებობდა ნ. პ-ის თანხმობა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისას სასამართლო ფაქტობრივად გასცდა საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებს და შესრულებული სამუშაოების მიზნობრიობა დაადგინა მხოლოდ საკუთარი შეხედულებისამებრ, რითაც სასამართლომ უგულებელყო მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები.

სასამართლომ უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილება და აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები დაედგინა არა საკუთარი მოსაზრებების, არამედ კომპეტენტური ორგანოს მიერ შესრულებული ექსპერტიზის გათვალისწინებით. ფაქტია, რომ ჩატარებულია მიმდინარე რემონტი, რაც, ბუნებრივია, მისი ვალდებულებაა და გამქირავებლის მხრიდან არ არსებობს ამ ხარჯების ანაზღაურების ფაქტობრივსამართლებრივი საფუძველები, მით უმეტეს, როდესაც ხარჯები გახლავთ არარეალური და დაუსაბუთებელი, ინდივიდუალური აუდიტის, გრიგორ გორელიშვილის, 2013 წლის 6 ივნისის №56 აუდიტორული დასკვნით ნათელი ხდება, რომ ნივთის გა-

უმჯობესებისათვის გაღებული ხარჯები საშენი მასალების, მუშებზე გასაცემი ხელფასისა და სატრანსპორტო ხარჯების ჩათვლით, საერთო ჯამში 2889.51 ლარს შეადგენს.

გარდა იმისა, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა საიჯარო ფართში შესრულებული სამუშაოების მიზნობრიობა, არასწორად არ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულად და არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლით 1-ლი ნაწილის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც, დამქირავებელს უფლება აქვს, წაუყენოს დამქირავებელს პრეტენზია განუხელი ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ზიანის ანაზღაურების გამო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის წარმოშობა იწყება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილი იქნა 2010 წლის აგვისტოს, შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის დენა დაიწყო 2010 წლის აგვისტოს და 6-თვიანი ხანდაზმულობის ვადა 2011 წლის მარტში ამოიწურა, მოსარჩელემ კი, სარჩელი 2012 წლის 14 აგვისტოს წარმოადგინა, რაც ცალსახად მიუთითებს იმაზე, რომ მიმდინარე რემონტისათვის განუხელი ხარჯების აუცილებელ ხარჯად მიჩნევის შემთხვევაშიც, გასულია მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა, რაც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების უარის თქმის საუქველს წარმოადგენდა.

სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილად მიჩნეული ის ფაქტიც, რომ ნ. პ-მა თითქოსდა მოიწონა დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგანზე შესრულებული სარემონტო სამუშაოების შედეგები. არასწორია, რომ საიჯარო ფართის სამუშაოები განეკუთვნებოდა მიმდინარე რემონტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს, რისი გადახდის ვალდებულებაც გააჩნდა დამქირავებელს, ამასთან სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შედეგად საიჯარო ფართი არსებითად გაუმჯობესდა.

ნივთისათვის გაღებული ხარჯები საშენი მასალების მუშებზე გასაცემი ხელფასისა და სატრანსპორტო ხარჯების ჩათვლით საერთო ჯამში რეალურად შეადგენს 2889.51 ლარს, აღნიშნული დასკვნის წარუდგენლობა ქვედა ინსტანციის სასამართლოში კი, გამოწვეულია იმ საპატიო მიზეზით, რომ საიჯარო ფართში დამქირავებლის მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოები განეკუთვნებოდა მიმდინარე სარემონტო სამუშაოებს, რომელიც ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს და სწორედ დამ-

ქირავებელია მოვალე ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით, შესაბამისად, გამქირავებლის მხრიდან არ არსებობდა ინტერესი განუული ხარჯების ზუსტი ოდენობის დადგენის მიზნით მოეპოვებინა სათანადო მტკიცებულება. შესაბამისად, აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილია საკასაციო სასამართლოში, გარდა ამისა, საქმეს ერთვის შესრულებული სარემონტო სამუშაოების უხარისხობის დადასტურების მიზნით საიჯარო ფართის ამსახველი ფოტომასალები.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. პ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, 2009 წლის დეკემბერში ზ. გ-სა და ნ. პ-ს შორის ზეპირი ფორმით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნ. პ-მა ზ. გ-ს მიაქირავა თავისი კუთვნილი კაფე-სასადილო, მდებარე: ქ. ახალციხე, ... ქ. №2-ში, ყოველთვიურად ქირის – 300 ლარის გადახდის პირობით.

2010 წლის იანვარ-თებერვალში დამქირავებელმა – ზ. გ-მა ნ. პ-ის კუთვნილ კაფე-სასადილოში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები.

2010 წლის აგვისტოში ზ. გ-მა ნ. პ-თან შეწყვიტა ქირავნობის ხელშეკრულება და იმავდროულად, მოითხოვა ჩატარებული რემონტის ხარჯების ანაზღაურება.

ნ. პ-მა ზ. გ-ს აუნაზღაურა შესრულებული სამუშაოს ღირებულება – 2700 ლარის ოდენობით, კერძოდ, მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს ხელზე გადასცა 1800 ლარი, 900 ლარი კი, გაუქვითა ქირის თანხაში.

განსახილველი სარჩელით ზ. გ-ი ნ. პ-ისაგან დამატებით მოითხოვს ნივთზე განუული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებას – 1965 ლარს. მოსარჩელის განმარტებით, გამქირავებელმა მას აუნაზღაურა მხოლოდ სარემონტო მასალის ღირებულება 2700 ლარი, ხელოსნებისათვის გასამრჯელოდ გადასახდელი თანხა – 1965 ლარი კი, ნ. პ-ს მისთვის არ გადაუხდია.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში არსებული მასალების გათვალისწინებით, მხრეები მიზნად ისახავდნენ სამეურნეო დანიშნულებით, სარგებლის მიღების მიზნით, კაფე – სასადილოს დროებით სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულების დადებას. ამდენად, მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა, გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა, გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება, განისაზღვროს, როგორც ფულით, ისე, ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებაზეც, შესაბამისად, მხარეთა ურთიერთობაზე ვრცელდება საიჯარო ხელშეკრულების ინსტიტუტი, ასევე ქირავნობის სახელშეკრულებო წესები ზემომითითებული მუხლის მე-2 ნაწილის კონტექსტის გათვალისწინებით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საიჯარო და ქირავნობის ურთიერთობებში ნივთზე გასაწევ ხარჯებთან მიმართებით ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-ვალდებულებები შეიძლება დავყოთ სამი ელემენტის მიხედვით:

პირველი, ის ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მეიჯარეს (გამქირავებელს) და მისგან მოითხოვს უზრუნველყოს ნივთის ვარგისიანობა ხელშეკრულების ან კანონით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად.

მეორე, ის ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მოიჯარეს (დამქირავებელს) და მისგან მოითხოვს სარგებლობაში მიღებული ნივთის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებულ, ე.წ. მიმნიწარე რემონტის განხორციელებას.

მესამე, სარგებლობით გამოწვეული ნივთის ბუნებრივი ცვეთა, რომელიც არ ანაზღაურდება.

ჩვენ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დავას იწვევს პირველ ორ ელემენტთან დაკავშირებული საკითხები;

განვიხილოთ აღნიშნული ელემენტები თანმიმდევრულად;

საიჯარო ურთიერთობებისათვის (ქირავნობის ურთიერთობებისათვის, მაგ. 532-ე მუხლი) დამახასიათებელია, რომ მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა (საქართველოს სამოქალაქო

ლაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ეს ნიშნავს იმას, რომ ეს ქონება სარგრბლობაში უნდა გადაეცეს მოსარგებლეს სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და იჯარის (ქირავნობის) მთელი დროის განმავლობაში მეიჯარემ (გამქირავებელმა) უნდა შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა. აუცილებელი ხარჯების ინსტიტუტი ზუსტად, რომ იმ ხარჯებს გულისხმობს, რაც აუცილებელია ნივთის ვარგისინობის შენარჩუნებისათვის. იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნივთის „ვარგისინობა“ გულისხმობს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას.

აქედან გამომდინარე, ისმის კითხვები: რას ნიშნავს ნივთის ვარგისიანობა, შესაბამისად ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა? ამ კითხვებზე პასუხის გასაცემად უნდა გამოვიყენოთ ქირავნობის წესები სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის დავა ეხება ნივთობრივ ნაკლს, განმარტებას მოითხოვს ამავე კოდექსის 535-ე მუხლი, რომლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იჯარის ურთიერთობების წრილში ამ ნორმის გამოყენება უნდა გაგებულ იქნეს იმ თავისებურებით, რაც დამახასიათებელია იჯარის ხელშეკრულებისათვის. იმის გათვალისწინებით, რომ იჯარის ხელშეკრულება (განსხვავებით ქირავნობისაგან) ითვალისწინებს სამეურნეო დანიშნულებას, მაშინ, თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, იჯარით გაცემული (გაქირავებული) ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ ნივთი იძლევა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას.

ამ მუხლის თანახმად, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გაირკვეს ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდნენ თუ არა ნივთის ხარისხზე, თვისებაზე. შეთანხმების შემთხვევაში ივარაუდება, რომ ნივთი ვარგისია და ზუსტად ნივთის ამ თვისების შენარჩუნების ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს (გამქირავებელს). ვარგისიანობის ამ სტანდარტის შენარჩუნება მოითხოვს აუცილებელ ხარჯებს, რაც ეკისრება მეიჯარეს (გამქირავებელს). თუ მხარეები არ არიან შეთანხმებული ნივთის ვარგისიანობის თაობაზე, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი

ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ ნივთი იძლევა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას). ამ შემთხვევაში მეიჯარემ (გამქირავებელმა) უნდა შეინარჩუნოს, უზრუნველყოს ამ ნივთის ვარგისიანობა, რაც აუცილებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან შეთანხმების არარსებობის პირობებში, შეინარჩუნოს ვარგისიანობა, რაც საკმარისია ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (რაც უზრუნველყოფს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას).

მეიჯარეს (გამქირავებელს) ნივთზე აუცილებელი ხარჯების გაღების ვალდებულება აკისრია, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელობა ენიჭება იმას, რომ მოიჯარემ (დამქირავებელმა) ამ ნაკლის თაობაზე არ იცოდა, მიუხედავად იმისა, რომ ნაკლი არსებობდა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ან არც შეიძლება სცოდნოდა, რადგან ხელშეკრულების დადების შემდეგ ნივთს აღმოაჩნდა ნაკლი ან შეექმნა საფრთხე. მაგრამ ამ შემთხვევაშიც მეიჯარის (გამქირავებლის) პასუხისმგებლობის საკითხი უკავშირდება მოიჯარის (დამქირავებლი) მხრიდან ამ ნაკლის ან სხვა საფრთხის შესახებ წინასწარ შეტყობინების ინსტიტუტს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 543-ე მუხლის თანახმად თუ გაქირავებულ ნივთს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ნივთის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება, მაშინ დამქირავებელმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს გამქირავებელს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს ნივთზე, შესაბამისად, გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ გამქირავებელი აყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება ამავე კოდექსის 545-ე მუხლის საფუძველზე.

კანონი ამ შემთხვევაშიც ხაზგასმით აწესებს, რომ ეს ის ნაკლია, რომელზეც გამქირავებელი აგებს პასუხს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლი), ანუ მას აკისრია ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 534-ე და 535-ე მუხლებიდან. შესაბამისად, მოიჯარე (დამქირავებელი) ვერ მიუთითებს იმ ნაკლზე, რომლის

თაობაზეც მან იცოდა მეიჯარესთან (გამქირავებელთან) შეთანხმების საფუძველზე და მიუხედავად ამისა, მიიღო სარგებლობაში ნივთი, როგორც უნაკლო. ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ ნივთი ვარგისია. ეს ის შემთხვევაა, რაზედაც ნაკლის გამოსწორების ვალდებულება არ ეკისრება მეიჯარეს (გამქირავებელს), ამდენად, ის არ არის ამ შემთხვევებისთვის პასუხისმგებელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებული „სხვა ხარჯებში“ იგულისხმება საიჯარო (ქირავნობის) პერიოდში წარმოშობილი ისეთი ხარჯები, რომლებიც მაგალითად, მიმართულია იმ საფრთხის თავიდან აცილებისაკენ, რომელიც ემუქრება მეპატრონეს (მეიჯარეს, გამქირავებელს) ან სხვა აუცილებლობით გამოწვეული მოქმედებები. ამ შემთხვევებში გამოიყენება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესები.

აქედან გამომდინარე, კანონი აწესებს, რომ, თუ ხელშეკრულების დადებისას დამქირავებლისთვის ცნობილია ნივთის ნაკლი და იგი არ განაცხადებს პრეტენზიას ამის გამო, მაშინ მას არ წარმოეშობა 536-ე მუხლით (ქირის შემცირება ნივთის ნაკლის გამო) გათვალისწინებული უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 538-ე მუხლი) (შენიშვნა: განსახილველ ურთიერთობაზე გავრცელებულია იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისი ნორმები, მაგალითად: 583-ე მუხლი და ა.შ. იმ შემთხვევაში თუ სადავო იქნებოდა ინვენტართან დაკავშირებული მეიჯარისა და მოიჯარის უფლება-ვალდებულებები).

მაგრამ ხელშეკრულების მხარებმა შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება გაინაწილონ ნივთის ნაკლის თაობაზე განსახორციელებელი მოქმედებები იმდაგვარად, რომ ნივთის ნაკლის გამოსასწორებლად მეიჯარის (გამქირავებლის) მიერ ნივთზე გასანევი აუცილებელი ხარჯები გაიღოს მოიჯარემ (დამქირავებელმა), რაც შემდეგ უნდა ანაზღაუროს მეიჯარემ (გამქირავებელმა) (ამ შემთხვევაში შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი), ხოლო თუ მეიჯარე (გამქირავებელი) აყოვნებს ნაკლის გამოსწორენას მაშინ ურთიერთობა დარეგულირდება სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილით.

ზემოთითებული შემთხვევებისაგან უნდა განვასხვავოთ ნივთზე გასანევი ისეთი მოქმედებები, რომლის განხორციელების ვალდებულება აკისრია მოიჯარეს (დამქირავებელს). ეს ის შემთხვევებია, რომლებიც ნივთით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის ჩვეულებრივი შედეგია, რომელიც

შეიძლება, მოითხოვდეს მიმდინარე რემონტის განხორციელებას, რაც წარმოადგენს მოიჯარის (დამქირავებლის) ვალდებულებას. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 1-ლი წინადადების თანახმად, მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს, ანუ, ეს ხელშეკრულების შედეგად წარმოშობილი ისეთი აუცილებლობაა, რაც გამონვეულია ნივთით სარგებლობით. მესაკუთრის გულისხმიერების მსგავსად კანონი აკისრებს ნივთის მოსარგებლეს, მოუაროს და უპატრონოს (მიმდინარე რემონტი) სარგებლობაში მიღებული ნივთს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ის აგებს პასუხს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

ამდენად, ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ხელშეკრულების მხარეების მიერ დაცულია კოდექსის 533-ე მუხლის მოთხოვნები, მაგრამ ნივთზე მიმდინარე რემონტი განპირობებულია ამ ნივთით სარგებლობის შედეგით გამოწვეული მოვლა-პატრონობის ვალდებულებით.

ზემომოთხრობული სამართლებრივი ანალიზიდან გამომდინარე და განსახილველი სიტუაციის თავისებურების გათვალისწინებით ისმის შემდეგი კითხვები:

მ. გ-ის მიერ განხორციელებული სამუშაოები წარმოადგენენ იმ აუცილებელ ხარჯებს, რაც მეიჯარის (დამქირავებლის) ვალდებულებაა, თუ ეს მიმდინარე რემონტია, რაც მოიჯარის (ნ. პ-ი) (დამქირავებლის) ვალდებულებაა და ნივთით სარგებლობის თამდევნი შედეგია? ხელშეკრულების დადების დროს მ. გ-ისათვის ცნობილი იყო თუ არა ამ ნაკლის თაობაზე, რომელიც მოითხოვდა აუცილებელ ხარჯებს? არსებობდა თუ არა მხარეთა შორის შეთანხმება ამ ნაკლის აღმოფხვრასთან დაკავშირებით თუ არა?

ამ კითხვებზე პასუხის გასაცემად, საკასაციო პალატა, უპირველეს ყოვლისა, ყურადღებას ამახვილებს ორ ფაქტობრივ გარემოებაზე. პირველი, ზ. გ-მა (მოიჯარემ) იცოდა სარგებლობაში მისაღები ქონების გასარემონტებელი მდგომარეობა, რასაც ის სარჩელშივე უთითებს; მეორე, ნ. პ-მა (მეიჯარემ) აუნაზღაურა მოიჯარეს (მ. გ-ს) განუღებელი ხარჯები 2700 ლარის ოდენობით, კერძოდ, მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს ხელზე გადასცა 1800 ლარი, 900 ლარი კი, გაუქვითა ქირის თანხაში.

ამასთან ერთად, მნიშვნელოვანია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ

ნ. პ-ს აღნიშნული სამუშაოების ჩატარების შესახებ რაიმე პრეტენზია არ გამოუთქვამს, მეტიც მის მიერ ზ. გ-ისათვის ნაწილობრივ ანაზღაურებულ იქნა ამ სამუშაოთა ჩატარებისათვის გაწეული ხარჯი, ასევე ფაქტია, რომ ნ. პ-მა სამი თვის მისაღები ქირა ზ. გ-ს გაუქვითა ჩატარებული სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად. ნ. პ-ი ადასტურებს, რომ ჯამში ზ. გ-ის მიერ მისთვის ანაზღაურებული იქნა 2700 ლარის ღირებულების ხარჯი.

ამ ფაქტების წინააღმდეგ კასატორს არა აქვს წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, კასატორი არ უთითებს პროცესუალურ დარღვევებზე, რამაც შესაძლოა, განაპირობა ამ ფაქტების არასწორად დადგენა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოსათვის ეს ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადების დროს ნივთი არ იყო ვარგისი (არ აკმაყოფილებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 533-535-მუხლები), მაგრამ მ. გ-ი დათანხმდა ფართის იჯარით სარგებლობაზე იმ პირობით, რომ ნ. პ-ი აუნაზღაურებდა გაწეულ ხარჯებს. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს იქიდან, რომ მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, რომ ეს ფართი იყო გასარემონტებელი ხელშეკრულების დადების დროს და ის, რომ შემდეგ ნ. პ-მა ნივთზე გაწეული ხარჯების ნაწილი აუნაზღაურა ზ. გ-ს, ხოლო ნაწილი გაუქვითა ქირაში ამ უკანასკნელს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მეიჯარის (გამქირავებლის) ვალდებულების არსებობაზე მიუთითებს ამ უკანასკნელის (ნ. პ-ის) მიერ მ. გ-ისათვის 2700 ლარის გადახდის ფაქტი, რომლითაც დასტურდება ვალდებულების არსებობა. ეს გარემოება გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან, რომლის თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ნორმის ამ დანაწესით მოცემულია მატერიალურ-სამართლებრივი პრეზუმფცია, რომელსაც გააჩნია პროცესუალური ფუნქცია. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ 2700 ლარის ოდენობის სარემონტო ხარჯის გასტუმრებით (შესრულებით) ივარაუდება ნ. პ-ის ვალდებულების არსებობა აუცილებელი ხარჯების გასტუმრების თაობაზე (ვალდებულების არსებობა). ამ პრეზუმფციის პროცესუალურ-სამართლებრივი ფუნქცია, უპირველეს ყოვლისა, ვლინდება მტკიცების ტვირთის გადანაწილებაში (პრეზუმფცია მტკიცების საგანში არ შედის, მაგრამ მის გასაქარ-

წლებლად მითითებული ფაქტები შედიან მტკიცების საგანში), კერძოდ, პირმა (ნ. პ-მა), რომლის საწინააღმდეგოდ მოქმედებს პრეზუმფცია, უნდა დაადასტუროს ვალდებულების არარსებობა, ანუ ვალდებულების გარეშე თანხის გადახდის ფაქტი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლი). შესაბამისად, სასამართლოს არც ერთ სტადიაზე კასატორი არ უთითებს იმაზე თუ რამ განაპირობა ამ თანხების ანაზღაურება და ქირაში გაქვითვა თუ მას ეს ვალდებულება არ გააჩნდა.

ამდენად, დასმულ კითხვებზე შესაძლებელია გავცეთ პასუხი, რომ ნივთზე ჩატარებული სამუშაოები წარმოადგენდნენ არა მიმდინარე რემონტს, არამედ ნივთზე გასაწევ აუცილებელ ხარჯებს, რაც უნდა აენაზღაურებინა ნ. პ-ს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საკითხის ზემომითითებული განხილვა აუცილებელი იყო ვალდებულებების პირის განსაზღვრისათვის. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია ამ ვალდებულების მოცულობის განსაზღვრა.

განსახილველი სარჩელით ზ. გ-ი ნ. პ-ისაგან ითხოვს ნივთზე განეული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებას, 1965 ლარს (მუშებისთვის გადასახდელი თანხა). მოსარჩელის განმარტებით, ნ. პ-მა მას აუნაზღაურა მხოლოდ სარემონტო მასალის ღირებულება 2700 ლარის ოდენობით, ხელოსნებისათვის გასამრჯელოდ გადასახდელი თანხა – 1965 ლარი კი, ნ. პ-ს მისთვის არ გადაუხდია, შესაბამისად, განსახილველ საკითხს წარმოადგენს არა სარგებლობაში მიღებული ფართის გარემონტებისათვის აუცილებელ მასალაზე დახარჯული ხარჯები, არამედ ამ სამუშაოების შედაგად ხელოსნებისათვის გადასახდელი თანხები.

საკასაციო პალატა ვერ იმსჯელებს სარემონტო სამუშაოებზე დახარჯული თანხის თაობაზე, რადგან ეს თანხა (2700 ლარი) ზ. გ-ს აუნაზღაურა ნ. პ-მა, ხოლო ამ უკანასკნელს მოთხოვნა ამ თანხასთან მიმართებით აღძრული არა აქვს. ამდენად, საკასაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები, რომლებიც ეხება სამშენებლო მასალებზე დახარჯული თანხის ოდენობას არ უნდა იქნეს გაზიარებული, რადგან არ წარმოადგენს განსახილველ საგანს.

რაც შეეხება ხელოსნებისათვის გადასახდელ ხარჯებს (რაც წარმოადგენს განსახილველ საქმეში დავის საგანს) სააპელაციო სასამართლომ მათი ოდენობა დაადგინა მოწმეთა ჩვენებებით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოწმედ დაკითხული ა. (გ., გ.ტა) მ-ი, რომელიც, თავის შვილთან – ზ. მ-თან ერთად, ზ. გ-ის დაკვეთით აწარმოებდა ნ. პ-ის კუთვნილ

კაფე-სასადილოში სარემონტო სამუშაოებს, ასევე დადასტურა ის გარემოება, რომ ხელოსნებმა სადავო ფართში ჩაატარეს 1965 ლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები მათ შორის ელექტროგაყვანილობის სამუშაოები.

აქედან გამომდინარე, ისმის შემდეგი კითხვები: შეიძლება თუ არა მოწმეთა ჩვენებებით დადასტურდეს გაწული სამშენებლო სამუშაოებისათვის ხელოსნებისათვის გადასახდელი თანხების ოდენობა? ვის ეკისრება ხელოსნებისათვის გადასახდელ ხარჯებისა და მისი ოდენობის დადასტურება?

ამასთან მიმართებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ხელოსნებისათვის გადასახდელი თანხის ვალდებულება გამომდინარეობს ნარდობის ხელშეკრულებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს, შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

მიუხედავად იმისა, რომ ნარდობის ხელშეკრულება სასყიდლიანია, შეთანხმება ანაზღაურების თაობაზე არ მიეკუთვნება ნარდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებს.

ამ პრეზუმფციაზე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 630-ე მუხლი, რომლის თანახმად ანაზღაურება უსიტყვოდაც ითვლება შეთანხმებულად, თუ გარემოებების მიხედვით ნარდობა მხოლოდ ანაზღაურებითაა მოსალოდნელი.

თუ ანაზღაურების ოდენობა შეთანხმებული არ არის, ტარიფის არსებობისას შეთანხმებულად მიიჩნევა სატარიფო განაკვეთი, ხოლო, თუ ტარიფები არ არსებობს, მაშინ – ჩვეულებრივი ანაზღაურება.

ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ ნარდობის ხელშეკრულება ანაზღაურებითაა მოსალოდნელი, ხოლო ანაზღაურების ოდენობა შეთანხმებული არ არის და არც ტარიფები არ არსებობს, მაშინ მხედველობაში მიიღება ჩვეულებრივი ანაზღაურება. „ჩვეულებრივ ანაზღაურებაში“ იგულისხმება სამუშაოს შესრულების ადგილას დამკვიდრებული ანალოგიური შესასრულებელ სამუშაოსათვის ანაზღაურება. კანონი არ შეიცავს ისეთ დანაწესს, რომელიც მხოლოდ ცალკეული პროცესუალური საშუალებით (მაგალითად, წერილობითი მტკიცებულებებით და სხვა) შესაძლებელი იქნება ამ ფაქტების დადასტურება, შესაბამისად, ამ ფაქტების დადასტურებისათვის მოწმეთა ჩვენებები წარმოადგენენ დასაშვებ მტკიცებულებას. მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც ზეპირი ფორ-

მით დადებული ნარდობის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ კონკრეტულ ანაზღაურებაზე, კონკრეტულ შემთხვევაში მონმედ დაკითხული მენარდის (მონმის) ჩვენება წარმოადგენს დასაშვებ მტკიცებულებას.

ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ კანონი არ მოითხოვს ნარდობის ხელშეკრულებისათვის წერილობითი ფორმას, ამდენად, ეს ხელშეკრულება შეიძლება, დაიდოს ზეპირადაც (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-656-ე მუხლები). ზეპირი ხელშეკრულების, მასში განსაზღვრული პირობების დადასტურება შეიძლება მონმეთა ჩვენებებით, თუ სხვა რამ არ გამომდინარეობს კანონიდან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). ზემომითითებული ნარდობის ინსტიტუტით გათვალისწინებული ნორმათა განმარტებები ამ შემთხვევაში წარმოადგენენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის განმარტების საფუძველს, შესაბამისად, განსახილველი ურთიერთობების დასადასტურებლად მონმეთა ჩვენებები წარმოადგენენ დასაშვებ მტკიცებულებებს.

აქედან გამომდინარე არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს კასატორის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ამ ფაქტების დადასტურება არ შეიძლება მონმეთა ჩვენებებით.

აქვე საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი არ უთითებს ამ მტკიცებულებების გამოკვლევა-შეფასების პროცესის კანონიერებაზე, რაც მიუთითებს კასატორის დაუსაბუთებელ საკასაციო პრეტენზიაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ეს დანაწესი მიუთითებს იმაზე, რომ ნებისმიერი მტკიცებულება მოითხოვს შეფასების პროცესის გავლას. შეფასების პროცესში მნიშვნელობა ენიჭება სხვა მტკიცებულებებთან ერთად მონმეთა ჩვენებების შეფასებას, თუ რამდენად ისინი მიუთითებენ მაღალი ალბათობით სადავო ფაქტების არსებობაზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ მონმედ დაკითხული ხელოსნების ჩვენებებით დაადგინა, რომ მათ ჩაატარეს 1965 ლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები. როგორც აღინიშნა, კასატორი არ უთითებს ზემომითითებული ხელოსნების ჩვენებების არასწორ შეფასებაზე (პროცესუალურ დარღვევებზე), რომლებიც შესაძლოა, გამორიცხავდნენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის 1-ლი

ნაწილის მე-2 წინადადების თანახმად საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია, თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა.

ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ სარემონტო სამუშაოებისათვის გაღებული ხელოსნებისათვის გადასახდელი თანხა შეადგენს 1965 ლარს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ამასთან ერთად საკმაოდ მნიშვნელოვანია ის, რომ კასატორი არ უთითებდა იმაზე, რომ 2700 ლარის მოსარჩელისათვის გადახდით მან გადაიხდა ასევე ხელოსნების თანხა – 1965 ლარის ოდენობით. კასატორი საკასაციო საჩივარში უთითებს მხოლოდ იმაზე, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული მასალებისა (2700 ლარის) და მუშებისათვის გადასახდელი თანხა (1965 ლარი) არარეალური და დაუსაბუთებელია. ამ ფაქტის დასადასტურებლად კასატორმა საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე წარმოადგინა აუდიტორული დასკვნა, რომლის წარდგენა საკასაციო სასამართლოში დაუშვებელია.

ამასთან მიმართებით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტების დამდგენი სასამართლო, შესაბამისად, ამ ფაქტებზე სასამართლო არ იმსჯელებს (სსსკ-ის 393-394-ე, 404-ე მუხლი და 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

საკასაციო პალატა, ასევე არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით. მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში უთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლზე (ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ხანდაზმულობა), საქმის მასალებით და ნ. პ-ის წარმომადგენლის განმარტებით დასტურდება, რომ პირველი ინსტანციის სასასამართლოში იგი არ უთითებდა ხანდაზმულობის ინსტიტუტზე (სააპელაციო სასამართლოს 18.02.13 სხდომის ოქმის ჩანაწერი 13.34.31-13.35.39). ასევე გასათვალისწინებელია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის თანახმად არ მიიღო ხანდაზმულობასთან დაკავშირებული ფაქტები, რადგან მხარე მათ თაობაზე არ უთითებდა პირველ ინსტანციის სასამართლოში (სააპელაციო სასამართლოს 18.02.13 სხდომის ოქმის ჩანაწერი 13.36.04), რომლის საწინააღმდეგოდ კასატორს არა აქვს წარმოდგენილი დასაბუთებული პრეტენზია (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე

მუხლის გამოყენებასთან დაკავშირებით).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა ნ. პ-ის წარმომადგენლის განმარტება პირველ ინსტანციის სასამართლოში ხანდაზმულობაზე მიუთითებლობის შესახებ, რადგან ის გარემოება, რომ მოპასუხე სასამართლოში ამ ხარჯებს მიიჩნევდა ზ. გ-ის ვალდებულებას და იმიტომ არ აყენებდა ხანდაზმულობის საკითხს არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ამ ფაქტზე მიუთითებლობის საპატიო მიზეზად.

ამასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება, მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ნ. პ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ნ. პ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

იჯარის ხელშეკრულების მოძღვა

ბანკინება

№ას-169-162-2013

4 ოქტომბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: იჯარის ხელშეკრულებიდან თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს „ს. რ-ამ“ სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ი-ის“ წინააღმდეგ და მოითხოვა: შპს „ი-ს“ შპს „ს. რ-ის“ სასარგებლოდ, მათ შორის 2006 წლის 27 ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით 2 189 858, 39 აშშ დოლარის გადახდა; შპს „ი-ს“ შპს „ს. რ-ის“ სასარგებლოდ 2006 წლის 27 ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დაეკისროს 2011 წლის 1 იანვრიდან 2011 წლის 1 მაისამდე საიჯარო დავალიანების თანხის, 89 838,39 აშშ დოლარის გადახდა; შპს „ი-ს“ შპს „ს. რ-ის“ სასარგებლოდ, 2007 წლის 10 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე (ე.წ. „ფითინგებით“ სარგებლობისათვის) დაეკისროს 23 556,89 ლარის გადახდა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ შპს „ს. რ-სა“ და შპს „ი-ს“ შორის 2006 წლის 27 ივლისს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, მოპასუხის დავალიანებამ ჯამში (გადაუხდელი ქირა, პირგასამტეხლო) შეადგინა 89 838,39 აშშ დოლარი, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტით გამოწვეულმა ზიანმა კი – 2 189 858,39 აშშ დოლარი. გარდა ამისა, მხარეებს შორის 2007 წლის 10 სექტემბერს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. მოცემულ შემთხვევაშიც, მოპასუხე არ ასრულებდა თავის ვალდებულებას და აქედან გამომდინარე დავალიანებამ შეადგინა 23 556,89 ლარი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 7 მარტის განწყვეტილებით შპს „ს. რ-ის“ სარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; შპს „ი-ს“ მოსარჩელე შპს „ს. რ-ის“ სასარ-

გებლოდ, 2006 წლის 27 ივლისის დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დაეკისრა მიუღებელი შემოსავლის სახით 1 033 343.46 აშშ დოლარის გადახდა (დღგ-ს გარეშე); შპს „ი-ს“ შპს „ს. რ-ის“ სასარგებლოდ, 2006 წლის 27 ივლისის დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დაეკისრა 2011 წლის 1 იანვრიდან 2011 წლის 1 მაისამდე საიჯარო დავალიანების თანხა – 7 524 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე, საიჯარო ქირის დაგვიანებით გადახდისათვის პირგასამტეხლოს სახით – 4 562.74 აშშ დოლარის გადახდა; არ დაკმაყოფილდა შპს „ს. რ-ის“ სარჩელის მოთხოვნა 2007 წლის 10 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე (ე.წ. „ფითინგებით“ სარგებლობისათვის) შპს „ი-ის“ მიმართ 23 556.89 ლარის გადახდის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ, სს „ს. რ-ამ“ სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და გაუქმებულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელანტმა შპს „ი-მა“ სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და გაუქმებულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს „ს. რ-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შპს „ი-ის“ სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.2. პუნქტის შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შპს „ი-ს“ სს „ს. რ-ის“ სასარგებლოდ, 2006 წლის 27 ივლისის დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დაეკისრა 2011 წლის 1 იანვრიდან 2011 წლის 1 მაისამდე საიჯარო დავალიანების – 7 524 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე, საიჯარო ქირის დაგვიანებით გადახდისათვის პირგასამტეხლოს სახით – 1000 აშშ დოლარის გადახდა, დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ს. რ-სა“ და შპს „ი-ს“ შორის 2006 წლის 27 ივლისის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს გა-

დაეცა მეიჯარის კუთვნილი „სადგურ თბილისი-სატვირთოს“ სა-
კონტეინერო მოედანი, რომელიც მოიცავს 19 305 კვ.მ. მიწის
ფართს და მასზე განლაგებულ ტექნიკურ საშუალებებს. საიჯა-
რო ქირა შეადგენდა 400 004 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე). იჯა-
რის პერიოდი განისაზღვრა 10 წლით. 2009 წლის 1 მაისის ურთი-
ერთშეთანხმების შედეგად 2006 წლის 27 ივლისის ხელშეკრუ-
ლებაში შევიდა ცვლილება და ნაცვლად 400 004 აშშ დოლარისა
შპს „ი-ს“ უნდა გადაეხადა ყოველწლიურად საიჯარო ქირა 200
002 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 317-ე და
აღნიშნა, რომ შპს „ს. რ-სა“ და შპს „ი-ს“ შორის არსებული ვალ-
დებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის სა-
ფუძველი იყო მხარეთა შორის 2006 წლის 27 ივლისსა და 2007
წლის 10 სექტემბერს შედგენილი იჯარის ხელშეკრულებები. სა-
დავო არ იყო, რომ საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პე-
რიოდში – 2011 წლის 1 იანვრიდან იმავე წლის 1 მაისამდე პერი-
ოდის იჯარის ქირა შპს „ი-ის“ მიერ ჯეროვნად გადახდილი არ
ყოფილა. ამდენად, პალატამ სასამართლოს გადაწყვეტილება
შპს „ი-ის“ საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების განმავლო-
ბაში გადაუხდელი ქირის 2011 წლის მაისამდე დაკისრების ნა-
წილში კანონიერად ჩათვალა, რაც მეიჯარისათვის წინასწარ გა-
დახდილი „ბე“ – 50000 აშშ დოლარის გათვალისწინებით, შეად-
გენად 7 524 აშშ დოლარს.

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლზე მითითებით და იქე-
დან გამომდინარე, რომ არსებობდა მხარეების მიერ დადებუ-
ლი წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრუ-
ლებლობის შემთხვევაში ადგენდა პირგასამტეხლოს და დადას-
ტურებული იყო ასევე, რომ მოვალემ ვალდებულება არ შეას-
რულა დადგენილ ვადაში, პალატის მოსაზრებით, არსებობდა
ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს
დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილებულიყო.

პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 420-ე და
418.1-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევა-
ში, იმის გათვალისწინებით, რომ პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ
მაღალი იყო (ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ყოველთვიუ-
რი საიჯარო ქირის 0,2% – წლიური 73%), ვადის გადაცილების
პერიოდის და პირგასამტეხლოს დანიშნულების გათვალისწი-
ნებით, შეუსრულებელი ვალდებულების ფარგლებში, სააპელა-
ციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე შპს „ი-ს“ მოსარჩე-
ლის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით უნდა დაკისრებდა
1000 აშშ დოლარი.

სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 408-ე, 411-ე და 412-ე მუხლებზე მითითებით, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების პირობების სათანადო შესრულებისას, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დარჩენილ ვადაში (2011 წლის 1 მაისიდან 2016 წლის 27 ივლისის პერიოდში) მოსარჩელე, საიჯარო ქირის 200 002 აშშ დოლარის გათვალისწინებით, მიიღებდა 1 033 343.46 აშშ დოლარს, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენდა ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. შესაბამისად, პალატის აზრით, შპს „ი-ს“ მოსარჩელე შპს „ს. რ-ის“ სასარგებლოდ, 2006 წლის 27 ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, უნდა დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით 1 033 343.46 აშშ დოლარის გადახდა (დღგ-ს გარეშე).

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.

სს „ს. რ-ამ“ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით: სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოთვალა დავალიანება და უსაფუძვლოდ შეამცირა პირგასამტეხლო. მათი მოთხოვნა გამყარებული იყო იმით, რომ მხარეთა შორის 2006 წლის 27 ივლისს დადებული ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის საფუძველზე, წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 400 004 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც, მართალია, 2009 წლის 1 მაისს გაფორმებული ურთიერთშედარების აქტით შემცირდა 200 002 აშშ დოლარამდე, მაგრამ იმავე აქტის მე-3 პუნქტით შპს „ს. რ-ის“ მინიჭებული უფლებამოსილებით, ისევ გაიზარდა და წლიური საიჯარო ქირა გახდა 400 004 აშშ დოლარი. სწორედ ეს იყო საფუძველი შპს „ს. რ-ის“ მიერ მიუღებელი შემოსავლის 2 189 858.39 აშშ დოლარის ოდენობით მოთხოვნისა, რაც სასამართლომ არამართებულად გაანახევრა. სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მხარეთა შორის ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე წლიური საიჯარო ქირის გაზრდის შესაძლებლობა. სააპელაციო სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საქმეში არსებული აუდიტის დასკვნით და 2011 წლის 1 იანვრიდან 1 მაისამდე დარიცხული დავალიანების, ასევე პირგასამტეხლოს სახით მოპასუხისათვის 89 838,39 აშშ დოლარი უნდა დაეკისრებინა. ასევე სასამართლომ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი მოსარჩელეს 2007 წლის 10 სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაკისრებაზე.

შპს „ი-მა“ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა შემდეგი დასაბუთებით: 2006 წლის 27 ივლისის იჯარის ხელშეკრულების მოშლა არ მომხდარა შპს „ი-ის“ მხრიდან საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო. ხელშეკრულების 5.1.4 პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს, ანუ შპს „ს. რ-ას“ უფლება ჰქონდა მოეთხოვა ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ „ი-ი“ არ გადაიხდიდა საიჯარო ქირას სამი თვის განმავლობაში. 2.2 პუნქტის მიხედვით კი, მეიჯარისათვის წინასწარ გადახდილი „ბე“ – 50000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ჩაითვლებოდა ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო შესაბამისი თვეების საიჯარო გადასახადში, იმ დროისათვის არსებული სავალუტო კურსის შესაბამისად. 2009 წლის 1 მაისიდან საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენდა 19 666.86 აშშ დოლარს ეკვივალენტს ლარში. ვინაიდან რკინიგზას 2011 წლის 1 მარტიდან სურდა ხელშეკრულების მოშლა, გასათვალისწინებელი იყო იანვრისა და თებერვლის თვეების საიჯარო ქირა. ამდენად, გამომდინარე იქედან, რომ მოიჯარეს წინასწარ გადახდილი ჰქონდა 50000 აშშ დოლარი, საიჯარო ურთიერთობის მოშლა საიჯარო ქირის გადაუხდელობის მოტივით მართლზომიერად ვერ მიიჩნეოდა. ასევე, სასამართლომ არ გაითვალისწინა იჯარის ხელშეკრულების 2.6 პუნქტი, რომლის ფარგლებშიც, სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის შემთხვევაში, რ-ას ი-ის უნდა გაეგზავნა გაფრთხილების წერილი და განესაზღვრა ვადა, 30 დღე, დარღვევის აღმოსაფხვრელად. შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელეს სათანადოდ არ გაუფრთხილებია მოპასუხე, ხელშეკრულების შეწყვეტა, ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, ვერ ჩაითვლებოდა მართლზომიერად და შესაბამისად, უსაფუძვლოა იყო მოთხოვნა მიუღებელი შესავლის დაკისრების თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საკასაციო საჩივრები, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სს „ს. რ-სა“ და შპს „ი-ის“ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ს.რ-სა“ და შპს „ი-ს“ შორის 2006 წლის 27 ივლისს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს გადაეცა მეიჯარის კუთვნილი „სადგურ თბილისი-სატვირთოს“ სა-

კონტინენტო მოედანი, რომელიც მოიცავს 19 305 კვ.მ. მიწის ფართს და მასზე განლაგებულ ტექნიკურ საშუალებებს. საიჯარო ქირა შეადგენდა 400 004 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე). იჯარის პერიოდი განისაზღვრა 10 წლით. 2009 წლის 1 მაისის ურთიერთშეთანხმების შედეგად 2006 წლის 27 ივლისის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და ნაცვლად 400 004 აშშ დოლარისა შპს „ი-ს“ უნდა გადაეხადა ყოველწლიურად საიჯარო ქირა 200 002 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სს „ს. რ-ის“ პრეტენზიას შპს „ი-ს“ 2007 წლის 10 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაკისრების შესახებ. ამ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს არასოდეს მიუთითებია კონკრეტული საფუძველი, რის გამოც მოპასუხეს ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 23 556,89 ლარი უნდა დაკისრებოდა. არც საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებას იმის თაობაზე, თუ რა მიზეზითაა ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არასწორი, შესაბამისად, კასატორის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და გაზიარებული ვერ იქნება.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს სს „ს. რ-ის“ პრეტენზიას მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გაეზიარებინა წლიური საიჯარო ქირის 200 002 აშშ დოლარიდან 400 004 აშშ დოლარამდე გაზრდის ფაქტი და აღნიშნულის გათვალისწინებით დაეკისრებინა მოპასუხისათვის მიუღებელი შემოსავალი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული 2009 წლის 1 მაისის ურთიერთშეთანხმების აქტის მე-3 პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ურთიერთშეთანხმების აქტის ძალაში შესვლიდან ერთი კალდენდარული წლის შემდეგ, მეიჯარე უფლებამოსილი იყო, შეცვლილი მდგომარეობის ადეკვატურად, მოიჯარისათვის საუარესოდ, ცალმხრივად შეეცვალა – გაეზარდა ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირა, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ან/და დაენესებინა მოიჯარესათვის შპს „ს. რ-ით“ „სადგურ თბილისი-სატვირთოს“ დანიშნულებით ან ამ სადგურიდან ყოველწლიურად გადასაზიდი კონტინენტების გაზრდილი რაოდენობა. აღნიშნულის შესახებ მეიჯარე წერილობით ატყობინებდა მოიჯარეს ასეთი

გადანწყვეტილების მიღებიდან არაუგვიანეს 5 დღისა. ამ შეტყობინების მიღებიდან 30 საბანკო დღის ვადაში მოიჯარე წარმოადგენდა თავის მოსაზრებას. მეიჯარის წინადადება მიღებულად ჩაითვლებოდა და ახალი (გაზრდილი) საიჯარო ქირა ან/და ყოველწლიურად გადასაზიდი კონტინენტების გაზრდილი რაოდენობა ძალაში შევიდოდა მომდევნო თვის პირველი რიცხვიდან. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ დაეთანხმებოდა საიჯარო ქირის ან/და ყოველწლიურად გადასაზიდი კონტინენტების რაოდენობის გაზრდას, მეიჯარე უფლებამოსილი იყო ცალმხრივად შეენწყვიტა ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში მოიჯარე კარგავდა უფლებას მოეთხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტით გამომდინარე ზიანი. აქტის მე-6 პუნქტის თანახმად, ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება ურთიერთშეთანხმების აქტში საჭიროებდა მხარეთა შეთანხმებას და იგი უნდა გაფორმებულიყო წერილობით და დამონმებულიყო ნოტარიულად.

საკაცაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს და მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე კოდექსის 328-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებმა 2006 წლის 27 ივლისის ხელშეკრულება შეადგინეს წერილობითი ფორმით და ამდენად, მასში ნებისმიერი ცვლილების შეტანა დასაშვებია მხოლოდ ორივე მხარის მიერ წერილობითი ფორმით გამოხატული თანხმობის შედეგად. მსგავსი თანხმობა საქმეში არ მოიპოვება, გარდა ამისა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, 2009 წლის 1 მაისის ურთიერთშეთანხმების აქტის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თუ მოიჯარე საიჯარო ქირის გაზრდას არ დაეთანხმებოდა, მეიჯარეს შეეძლო, ცალმხრივად შეენწყვიტა ხელშეკრულება, რაც ცალსახად ადასტურებს, რომ საიჯარო ქირის გაზრდის შესახებ მეიჯარის გადანწყვეტილება ძალას მოპასუხის თანხმობის შემთხვევაში იძენდა, ხოლო თანხმობის არ არსებობის პირობებში, სს „ს. რ-ას“ შეეძლო, ხელშეკრულება შეენწყვიტა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „ი-ი“ საიჯარო ქირის გაზრდას არ დაეთანხმა. მოსარჩელეს კი, ამ შესაძლებლობით არ უსარგებლია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ საიჯარო ქირა არ გაზრდილა და მოსარჩელის მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის სახით 2 189 853,39 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა.

კასატორის მომდევნო პრეტენზია შეეხება საიჯარო ქირის დაკისრებასა და პირგასამტეხლოს შემცირებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას.

სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხეს გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 7 525 აშშ დოლარის გადახდა დააკისრა, ხოლო პირგასამტეხლო შეამცირა 1000 აშშ დოლარამდე.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მტკიცებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საქმეში არსებული აუდიტის დასკვნით და 2011 წლის 1 იანვრიდან 1 მაისამდე დარიცხული დავალიანების, ასევე პირგასამტეხლოს სახით მოპასუხისათვის 89 838,39 აშშ დოლარი უნდა დაეკისრებინა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ, მართალია, მოსარჩელემ წარმოადგინა აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმადაც 2011 წლის 1 იანვრიდან 1 მაისამდე შპს „ი-ის“ დავალიანება შეადგენს 89 838,39 ლარს, საიდანაც 4562,74 ლარი პირგასამტეხლოა, ხოლო 85 276,65 აშშ დოლარი გადაუხდელი საიჯარო ქირა, მაგრამ გასათვალისწინებელია, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ; ამდენად, სასამართლო ვალდებულია, სათანადოდ შეისწავლოს მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება დავის გადაწყვეტისათვის მათი მნიშვნელობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დაანგარიშების ცხრილის თანახმად, მოპასუხეს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, 19666,86 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა დღგ-ს ჩათვლით. ასევე, დასაკისრებელი თანხის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ მოპასუხემ წარმოდგინა გარკვეული მტკიცებულებები, რაც მის მიერ საიჯარო

ქირის ნაწილის გადახდას ადასტურებს, კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოპასუხემ 09.02.2011 წელს გადაიხადა იანვრის თვის საიჯარო ქირა 15 000 ლარი, ასევე 21.03.2011 წელს 19881,14 ლარი, რაც, ბუნებრივია, უნდა გამოკლებოდა მისთვის დასაკისრებელ თანხას, ამდენად, კასატორის მოთხოვნა, მოპასუხისათვის 85 276,65 აშშ დოლარის სრულად დაკისრების თაობაზე, უსაფუძვლოა.

რაც შეეხება ბეს სახით გადახდილ 50 000 აშშ დოლარის ჩათვლას საიჯარო ქირაში, აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა არათანმიმდევრულია. სააპელაციო სასამართლომ ჯერ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ მეიჯარისათვის წინასწარ გადახდილი ბე 50000 აშშ დოლარი უნდა ჩათვლილიყო საიჯარო ქირაში, შემდეგ მიუთითა, რომ ვინაიდან 2006 წლის 27 ივლისის ხელშეკრულება დაიდო 10 წლის ვადით, 2016 წლის 27 ივლისამდე, მეიჯარისათვის წინასწარ გადახდილი ბე 50000 აშშ დოლარი ჩათვლებოდა 2016 წლის 27 ივლისამდე ბოლო თვეების საიჯარო გადასახადში, ამ მსჯელობის შემდეგ, სასამართლომ აღნიშნა, რომ თუნდაც გაზიარებულ იქნეს მოპასუხის მოსაზრება „ბეს“ ანგარიშში გადახდილი 50000 აშშ დოლარის საიჯარო ქირაში ჩათვლის თაობაზე, იმავდროულად მას წარმოემობოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის, 50000 აშშ დოლარის, მეიჯარის ანგარიშზე დაუყოვნებლივ განთავსების ვალდებულება, რაც, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, მოიჯარეს არ განუხორციელებია; საბოლოოდ კი, სასამართლომ მაინც გამოაკლო მოპასუხისათვის დასაკისრებელ თანხას 50 000 აშშ დოლარი.

საკასაციო სასამართლოს შეხედულებით, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს ბეს თანხა მოსარჩელის ანგარიშზე არ შეუტანია, ვინაიდან ამ გარემოებას არც მოსარჩელე ხდის სადავოდ, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ქვითარი ადასტურებს, რომ შპს „ი-მა“ 22.06.2006 წელს გადარიცხა 88 870 ლარი, რომლის დანიშნულებად მითითებულია „კონკურსში მონაწილეობის ბე“.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ბე უნდა ჩათვლილიყო 2016 წლის 27 ივლისამდე ბოლო თვეების საიჯარო ქირაში.

იჯარის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის მიხედვით, მეიჯარისათვის წინასწარ გადახდილი „ბე“, 50000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, ჩათვლება ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო

შესაბამისი თვეების საიჯარო გადასახადში, იმ დროისათვის არსებული სავალუტო კურსის შესაბამისად. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული პირობა გულისხმობს ხელშეკრულების ფაქტობრივად მოქმედების ბოლო 3 თვეს და არა 10-წლიანი ვადის ბოლო თვეებს. ბუნებრივია, ვალდებულება ვადამდე რომ არ შეწყვეტილიყო, ბე გაიქვითებოდა 10-წლიანი ვადის ბოლო თვეების საიჯარო ქირაში, როგორც ამას სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, მაგრამ ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში, სს „ს. რ-ამ“ ხელშეკრულების მოშლის თარიღად 2011 წლის 1 მაისი განსაზღვრა, ბე უნდა გამოკლებოდა თებერვალი-მაისის საიჯარო ქირას.

საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ მიუხედავად არასწორი დასაბუთებისა, სააპელაციო სასამართლომ ბეს თანხა გამოაკლო მოპასუხისათვის დასაკისრებელ დავალიანებას, ამდენად, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია.

რაც შეეხება პირგასამტეხლოს შემცირების თაობაზე კასატორის პრეტენზიას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან, ასევე, – კრედიტორის ეკონომიური ინტერესი. აღნიშნულ გარემოებებზე სასამართლო მსჯელობს მხოლოდ მხარის მოთხოვნის შესაბამისად და მხოლოდ ამგვარი წინაპირობის არსებობისას შეუძლია გამოიყენოს დისკრეცია, რაც გულისხმობს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირებას (იხ. სუსგ №ას-819-771-2012).

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო, მოცემულ შემთხვევაში, აღნიშნული დისკრეციის ფარგლებში მოქმედებდა. სასამართლომ მხედველობაში მიიღო ვადაგადაცილების პერიოდი, მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობა, ასევე ის ფაქტი, რომ სს „ს. რ-ა“ იღებდა როგორც ვალდებულების შესრულებას – საიჯარო ქირას, ასევე მიუღებელ შემოსავალს და მართებულად მიიჩნია, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ყოველთვიური საიჯარო ქირის 0,2% – წლიური 73%, იყო

შეუსაბამოდ მაღალი, ამდენად, კასატორის პრეტენზია ამ ნა-
ნილშიც უსაფუძვლოა.

მეორე კასატორი, შპს „ი-ი“, სადავოდ ხდის იჯარის ხელშეკ-
რულების მოშლის მართლზომიერებას, რაც გავლენას ახდენს
მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების შესახებ მოსარჩელის
მოთხოვნაზე.

ამ საკითხთან მიმართებით, სააპელაციო სასამართლომ და-
ადგინა, რომ 2011 წლის 20 იანვრის წერილით სს „ს. რ-ამ“ შპს „ი-
ს“ შეატყობინა 2011 წლის 1 მარტიდან ხელშეკრულების მოშ-
ლის თაობაზე. ამასთან დადგენილია, რომ 2011 წლის 21 თებერ-
ვლის წერილით მეიჯარემ გაახანგრძლივა ხელშეკრულების მოშ-
ლის ვადა და ნაცვლად 2011 წლის 1 მარტისა მიუთითა 2011 წლის
1 მაისი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ
ხელშეკრულების მოშლის მართლზომიერების შემოწმების მიზ-
ნებისათვის დასადგენი იყო, 2011 წლის მაისამდე, ანუ თებერ-
ვლის, მარტისა და აპრილის თვეებში, არღვევდა თუ არა მოიჯა-
რე ხელშეკრულებას.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამარ-
თლოს დასკვნას.

იჯარის ხელშეკრულების 5.1.4. პუნქტის მიხედვით, მეიჯა-
რე უფლებამოსილი იყო ხელშეკრულება ვადამდე მოეშალა, თუ
მოიჯარე სამი თვის განმავლობაში არ გადაიხდიდა საიჯარო ქი-
რას.

ხელშეკრულების მიხედვით, საიჯარო ქირა „მოიჯარეს“ „მე-
იჯარისათვის“ უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად თანაბარწი-
ლად, ყოველი საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების
ვადამდე მოშლა მართლზომიერი იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ
იარსებებდა კანონით ან თავად ხელშეკრულებით გათვალისწი-
ნებული საფუძველი (საიჯარო ქირის გადაუხდელობა, განსა-
ხილველ შემთხვევაში); ამასთან, ამგვარი საფუძველი სახეზე
უნდა ყოფილიყო მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების მოშლის გა-
დანწყვეტილების მიღების მომენტისათვის. მოცემულ შემთხვე-
ვაში, მეიჯარემ, სს „ს. რ-ამ“, ხელშეკრულების მოშლის ნება 2011
წლის იანვარში გამოავლინა და მოშლის თარიღად ჯერ 1 მარტი
განსაზღვრა, შემდეგ კი, 1 მაისი. საკასაციო სასამართლო გან-
მარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხედველობაში უნ-
და მიეღო არა ხელშეკრულების მოქმედების ფაქტობრივად შენ-
ყვეტის პერიოდი, არამედ 2011 წლის იანვარი, როდესაც მეიჯა-
რემ მოჰასუხეს აცნობა თავისი გადანწყვეტილება მოიჯარის მი-

ერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის თაობაზე, ამდენად, ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული პუნქტიდან გამომდინარე, ვალდებულების ვადამდე ცალმხრივად შეწყვეტა მართლზომიერი იქნებოდა, თუ მოპასუხე ქირას არ იხდიდა 2011 წლის იანვრამდე და ამ საკითხის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა არ აქვს, ასრულებდა თუ არა მოპასუხე ვალდებულებას 2011 წლის თებერვლიდან აპრილამდე. ბუნებრივია, მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება ეკისრებოდა მანამ, სანამ იგი რეალურად სარგებლობდა იჯარით გადაცემული ქონებით, მაგრამ ხელშეკრულების მოშლის მართლზომიერების შესაფასებლად, მოშლის საფუძველი წარმოშობილი უნდა ყოფილიყო იმ პერიოდისათვის როდესაც მეიჯარემ შესაბამისი ნება გამოავლინა.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მოსარჩელე, განსახილველ შემთხვევაში, მიუთითებდა, რომ მოიჯარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვალდებულებას არ ასრულებდა. ვალდებულების დარღვევა დაედო საფუძვლად მის მიერ ხელშეკრულების მოშლასაც.

საპროცესო კანონმდებლობაში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა დაემტკიცებინა, რომ იგი ვალდებულებას ჯეროვნად ასრულებდა და სს „ს. რ-ის“ პოზიცია უსაფუძვლო იყო. იმ გარემოების დამტკიცება, რომ შპს „ი-ს“ საიჯარო ქირა არ გადაურიცხავს, სს „ს. რ-ის“ ვალდებულება ვერ იქნებოდა, არამედ პირიქით, სწორედ მოპასუხეს უნდა წარმოედგინა აღნიშნულის გამაბათილებელი მტკიცებულებები, რაც მოცემულ შემთხვევაში შესრულებული არ არის.

იმისათვის, რომ ხელშეკრულების ვადამდე ცალმხრივად მოშლა არამართლზომიერად ჩაითვალოს, შპს „ი-ს“ უნდა წარმოედგინა 2011 წლის იანვარსა და 2010 წლის ნოემბერ-დეკემბერში მის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მოპასუხემ კი, მხოლოდ რამდენიმე ქვითარი წარმოდგინა, რომლებიც ამ პერიოდს არ შეეხება. უფრო მეტიც, საქმეში არსებული ქვითარი ადასტურებს, რომ შპს „ი-მა“ დეკემბრის საიჯარო ქირის ნაწილი 2011 წლის 14 იანვარს გადაიხადა, ასევე, თავად საკასაციო საჩივარშია აღნიშნული, რომ მოპასუხე ვალდებულების შესრულების ვადებს არღვევდა. ასეთ პირობებში, მოპასუხის პოზიცია ხელშეკრულების მოშ-

ლის არამართლზომიერების თაობაზე დაუსაბუთებელია და გაზარებული ვერ იქნება.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს შპს „ი-ის“ მითითებას იჯარის ხელშეკრულების 2.6 პუნქტზე, რომლის ფარგლებშიც, სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის შემთხვევაში, რ-ას ი-ის უნდა გაეგზავნა გაფრთხილების წერილი და განესაზღვრა ვადა, 30 დღე, დარღვევის აღმოსაფხვრელად. შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელეს სათანადოდ არ გაუფრთხილებია მოპასუხე, ხელშეკრულების შეწყვეტა, ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, ვერ ჩაითვლებოდა მართლზომიერად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, გაფრთხილების წერილი საქმეში წარმოდგენილი არ არის, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მიხედვით, გაფრთხილება გათვალისწინებული იყო 1 თვის საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ხოლო ხელშეკრულების მოშლა – ქირის ზედიზედ სამჯერ გადაუხდელობისას, ვინაიდან მოსარჩელემ ხელშეკრულების მოშლას საფუძვლად ქირის გადაუხდელობა დაუდო, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოპასუხეს უნდა დაემტკიცებინა, რომ მას ზედიზედ სამჯერ ვალდებულება არ დაურღვევია, გაფრთხილების ფაქტი კი, ხელშეკრულების მოშლაზე, ამ შემთხვევაში, გავლენას ვერ მოახდენდა.

კასატორის შემდეგი პრეტენზია შეეხება ბეს, 50 000 აშშ დოლარის, საიჯარო ქირაში ჩათვლასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებას, რის შესახებაც საკასაციო სასამართლომ ზემოთ უკვე იმსჯელა.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ ვინაიდან მას წინასწარ ჰქონდა შეტანილი 50 000 აშშ დოლარი, ხელშეკრულების მოშლა მართლზომიერად ვერ ჩაითვლება.

საკასაციო სასამართლო ამ არგუმენტს არ იზიარებს და კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ ბე უნდა ჩათვლილიყო ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო 3 თვის საიჯარო ქირაში, ანუ, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, 2016 წლის მაისი-ივლისის ქირაში, რაც გავლენას არ ახდენს მოიჯარის ვალდებულებაზე, მანამდე ქირა ყოველთვიურად გადაეხადა. მოპასუხის მიერ ზედიზედ სამჯერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობა მეიჯარეს ხელშეკრულები მოშლის საფუძველს აძლევდა, ხოლო ბე ჩაითვლებოდა ხელშეკრულების ფაქტობრივად მოქმედების ბოლო 3 თვის ქირის ანგარიშში. კასატორის ლოგიკით, თუ იგი 3 თვის განმავლობაში არ გადაიხდიდა საიჯარო ქირას, 50 000 აშშ დოლარი უნდა გაქვითულიყო და თუ ამის შემდეგ კიდევ 3 თვის განმავ-

ლობაში დაარღვევდა ვალდებულებას, „რ-ას“ ხელშეკრულების მოშლის უფლება ექნებოდა, რაც ყოველგვარ სამართლებრივი საფუძველსაა მოკლებული და არც ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს. საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ ბეს სახით თანხის შეტანა გავლენას არ ახდენდა, ხელშეკრულების მოშლის საფუძველის წარმოშობაზე, არამედ გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო მოპასუხის დავალიანების განსაზღვრისას, რაც სააპელაციო სასამართლომ განახორციელა კიდევ და საიჯარო ქირა შპს „ი-ს“ ბეს გამოკლებით დააკისრა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად არასწორი დასაბუთებისა, რაც ნიშნავს, რომ სს „ს. რ-სა“ და შპს „ი-ის“ საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. სს „ს. რ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „ი-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება

ბანკინება

№ას-885-831-2012

28 იანვარი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. ალავიძე,
თ. თოდრია

დავის საგანი: ვალდებულების შესრულება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ჩ-ემ, მ. ს-ემ, ა. ბ-ემ, ე. გ-ემ, ნ. შ-მა, ე. ტ-ამ და ნ. ნ-მა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ამხანაგობა „გ-ის“ თავმჯდომარე გ. შ-სა და შპს „ს-ის“ მიმართ ვალდებულების შესრულებისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, კერძოდ, მოსარჩელეებმა მოითხოვეს: ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონების – მთლიანი მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის 724 270,18 ლარის, ასევე ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინების რემონტისათვის საჭირო თანხის: ა. ჩ-ის სასარგებლოდ – 36 628,03 ლარის, მ. ს-ის სასარგებლოდ – 21 733,01 ლარის, ა. ბ-ის სასარგებლოდ – 22 847,15 ლარის, ე. გ-ის სასარგებლოდ – 17 866,55 ლარის, ნ. შ-ის სასარგებლოდ – 25 500,45 ლარის, ე. ტ-ას სასარგებლოდ – 19 452,39 ლარის, ნ. ნ-ის სასარგებლოდ – 13 551,49 ლარის, სულ 157 579,07 ლარის მოპასუხეებისათვის სოლიდარულად დაკისრება. მოსარჩელეებმა მიუთითეს შემდეგ გარემოებებზე:

2006 წლის 9 აგვისტოს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე შეიქმნა ამხანაგობა „გ-ი“, რომლის დამფუძნებელ წევრებს წარმოადგენდნენ: შპს „ს-ა“, გ. შ-ე და გ. გ-ი. ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, შპს „ს-ის“ შენატანს წარმოადგენდა პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი ფინანსური სახსრები და ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; გ. შ-ის შენატანს – პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი ფინანსური სახსრები, ხოლო გ. გ-ის შენატანს – პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი საპროექტო-სამშენებლო დოკუ-

მენტაციის შემუშავება და დამტკიცება. ამ უკანასკნელმა შეასრულა თავისი ვალდებულება ამხანაგობის მიმართ და გამგეობაში ირიცხებოდა ფიქტიურად. ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების 3.2 მუხლის მიხედვით, მშენებლობა მოიცავდა შენობის სრული კარკასის აღმართვას, ყველა აუცილებელი კომუნიკაციის მიერთებას, ფასადის შელესვასა და შეღებვას, საერთო სარგებლობის ფართების (კიბის უჯრედები, სახურავი, ავტოსადგომები, ეზო, შენობის გარშემო ტერიტორია) მოპირკეთებას. მოსარჩევეებმა ამხანაგობასთან დადეს ხელშეკრულებები და შენატანის სახით ამხანაგობაში შეიტანეს უძრავი ქონებები. ამხანაგობამ, გ-ის №46ბ-ში ააშენა საცხოვრებელი სახლი, მაგრამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სახით მისი დასრულება ვერ უზრუნველყო, რაც განაპირობა გამგეობისა და მისი თავმჯდომარის არამართლზომიერმა ქმედებამ, რადგან ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონება დაიტვირთა იპოთეკით სხვისი (ა. შ-ის) ვალების უზრუნველსაყოფად. ეს ქონება შემდგომში რეალიზებულ იქნა სს „თ. ბ. ს. ბ-ის“ მიმართ საკრედიტო ვალდებულებების დასაფარავად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე. ამჟამად, ამხანაგობას ქონება აღარ გააჩნია, გარდა ორი ბინისა (საერთო ფართობით 311.85კვ.მ). მითითებული ქონების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ შპს „ს-ის“ მოვალეები, ხოლო ამხანაგობის თავმჯდომარის სახელზე ირიცხება უძრავი ქონებები.

შპს „ს-ამ“ და გ. შ-ემ სარჩელი არ ცნეს და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით მოითხოვეს:

ამხანაგობა „გ-ის“ გამგეობის თავმჯდომარის მიერ ამხანაგობის წევრების მიმართ ნაკისრი ვალდებულება შესრულებულია და სარჩელში მითითებული ფართები მათ საკუთრების უფლებით გადაეცათ, რაც დასტურდება ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან. სინამდვილეს არ შეესაბამება ის გარემოება, რომ ა. შ-ის მიერ სესხად აღებული თანხები, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იპოთეკით დაიტვირთა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, მშენებლობას არ მოხმარებია და ამით დაზარალდა ამხანაგობა. საწინააღმდეგოს ადასტურებს საქმეზე წარდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერები, რომლის თანახმადაც, სს „თ. ბ. ს. ბ-ან“ სესხად აღებული თანხა სრულად იქნა შესული კომპანიაში, ხოლო დანიშნულებაში მიეთითა: გ-ის მშენებლობის მიზნებისათვის. დასახელებული თანხების ჯამი შეადგენდა 1511649 ლარს, რაც, იმ პერიოდში არსებული კურსის შესაბამისად, იყო ბანკიდან აღებული სესხის ეკვივალენტური. თავისთავად ის ფაქტი, რომ ა. შ-ის სესხის სანაცვლოდ

ამხანაგობის ქონება იპოთეკით დაიტვირთა, არ წარმოადგენდა ზიანის დამადასტურებელ გარემოებას. მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა, აღნიშნული სესხი მოხმარდა მესამე პირის პირად ინტერესებს თუ ამხანაგობის საერთო მიზნის მიღწევას. წარდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ ა. შ-ემ ხსენებული თანხა ნაწილ-ნაწილ, მაგრამ სრულად გადასცა მისავე კომპანიას (შპს „ს-ას“), რომელმაც, თავის მხრივ, იგი გ-ის ქ. №46ბ-ში არსებული სახლის მშენებლობის მიზნებისათვის მიმართა. მოსარჩელებმა მიუთითეს მშენებლობის დასრულების ვადების დარღვევაზე და აღნიშნულით გამოწვეულ ზიანზე, თუმცა მხარე თავადავე აღიარებს, რომ არსებულ ხელშეკრულებებში არ განსაზღვრულა კონკრეტული ვადა, რომლის დროსაც უნდა განხორციელებულიყო ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღება, შესაბამისად, არასწორია მსჯელობა ხელშეკრულების დარღვევაზე. სანინააღმდეგო ვითარებაშიც კი, აღნიშნული გარემოება არ იყო ზიანის მომტანი მოსარჩელებისათვის. მშენებლობის ნებართვის ვადის გადაცილება არ წარმოადგენდა ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღების შეუძლებლობას, ნებართვა ერთხელ გაგრძელდა და მომავალშიც გაგრძელდებოდა. ამხანაგობა არ დამლიდა, ის აგრძელებდა ფუნქციონირებას თავისი ძირითადი მიზნების მისაღწევად.

სადავო თანხის მოპასუხეებისათვის დაკისრებას მოსარჩელები მოითხოვენ სახლის მშენებლობის დასრულების მიზნით, რაც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელებს სურთ თავად განახორციელონ იმ ვალდებულების შესრულება, რომლის შესრულებაზე უარიც მოპასუხეს არ უთქვამს, ამასთან, მოპასუხეები არც ხელშეკრულებიდან გასულან, ამდენად, გაურკვეველია, რა ინვესტორის დადგომას და რა ზიანი ადგებათ მოსარჩელებს. ამხანაგობა „გ-ის“ დაფუძნების შესახებ 2006 წლის 9 აგვისტოს ხელშეკრულებით გაიმყვანა ის უფლებები და ვალდებულებები, რომლებიც ამხანაგობის წინაშე გააჩნდათ მის ჩვეულებრივ და დამფუძნებელ წევრებს. დამფუძნებელი წევრები ერთიანდებოდნენ ამხანაგობის გამგეობაში, ხოლო გამგეობის ძირითად მიზანს წარმოადგენდა იმ ქონებების განკარგვა, გასხვისება, დატვირთვა და ა.შ, რომელიც შედიოდა ამხანაგობის საკუთრებაში. საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ თითოეულმა მოსარჩელემ მიიღო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართები, ამხანაგობის გამგეობის მიერ განკარგულ დანარჩენ ფართებზე კი მათ ვერ ექნებოდათ პრეტენზია. აქედან გამომდინარე, გარიგება, რომელიც შეეხო გაუნაწილებელ ფართებს, ვერ იქნებოდა მოსარჩელებისათვის ზიანის მომტა-

ნი, ამასთან, მათ არ მიუთითებიათ თუ რა სახის და ოდენობის ზიანი მიადგათ მოპასუხეთა მოქმედებით და კონკრეტულად რომელი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო დადგა ეს ზიანი. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო იყო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების საკითხი, მაგრამ არ იყო მითითებული, ხელშეკრულების რომელი კონკრეტული პუნქტი დაარღვიეს მოპასუხებმა. ამ ხელშეკრულებების ძირითად პირობას წარმოადგენდა მოსარჩელების მიერ მიწის ნაკვეთის შეტანა ამხანაგობაში და აშენებულ სახლში უძრავი ნივთების ამხანაგობის მიერ მოსარჩელებისათვის გადაცემა. საქმის მასალებით ირკვეოდა, რომ ორივე დასახელებული პირობა შესრულებულია, რაც გამორიცხავს ზიანის მიყენების ფაქტის არსებობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელების: ა. ჩ-ის, მ. ს-ის, ა. ბ-ის, ე. გ-ის, ნ. შ-ის, ე. ტ-ას და ნ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეებს: შპს „სსა“ და გ. შ-ეს სოლიდარულად მოსარჩელების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინების რემონტისათვის საჭირო თანხა, კერძოდ: ა. ჩ-ის სასარგებლოდ – 36 628,03 ლარის, მ. ს-ის სასარგებლოდ – 21 733,01 ლარის, ა. ბ-ის სასარგებლოდ – 22 847,15 ლარის, ე. გ-ის სასარგებლოდ – 17 866,55 ლარის, ნ. შ-ის სასარგებლოდ – 25 500,45 ლარის, ე. ტ-ას სასარგებლოდ – 19 452,39 ლარის, ხოლო ნ. ნ-ის სასარგებლოდ – 13 551,49 ლარის გადახდა, ამავე გადაწყვეტილებით ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონების – მთლიანი მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მოპასუხეებისათვის სოლიდარულად 724 270.18 ლარის დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელებს ეთქვათ უარი.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა და მოითხოვეს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

ამავე გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანეს შპს „სსა-ამ“ და გ. შ-ემ, რომლებმაც ითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილობრივად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „სსა“ და გ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ა. ჩ-ის, მ. ს-ის, ა. ბ-ის, ე. გ-ის, ნ. შ-ის, ე. ტ-ას, ნ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის საქალა-

ქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „ს-ას“ და გ. შ-ეს ა.ჩ-ის, მ. ს-ის, ა. ბ-ის, ე. გ-ის, ნ. შ-ის, ე. ტ-ას, ნ. ნ-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების – მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულების და ექსპლოატაციაში მიღებისათვის მოსარჩელეთა ნილობრივი საკუთრების პროპორციულად 191 139 ლარის და 60 თეთრის გადახდა შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო პალატამ დადგინდა ცნო, რომ 2006 წლის 9 აგვისტოს დაიდო ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა გ-ის და ფუძნების ხელშეკრულება. ამხანაგობა დააფუძნეს შპს „ს-ამ“, გ. შ-ემ და გ.გ-მა. ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა თბილისში გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების დანგრევა და მათ ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი სახლის აშენება. შპს „ს-ას“ შენატანს ამხანაგობაში წარმოადგენდა პროექტის განხორციელებისათვის საჭირო ფინანსური სახსრები, ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები, რომელიც მშენებლობის მიზნებისათვის ექვემდებარება დანგრევას, ამხანაგობისათვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება ამ ხელშეკრულების ხელმოწერი პირების მიერ შეფასდა 168000 აშშ დოლარად.

ამხანაგობაში გ. შ-ის შენატანს წარმოადგენდა პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი ფინანსური სახსრები, ხოლო გ. გ-ის შენატანს – პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შემუშავება და დადგენილი წესით დამტკიცება. ამხანაგობის თავმჯდომარე უფლებამოსილი იყო, წარმოედგინა ამხანაგობა ნებისმიერ მესამე პირებთან ურთიერთობაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოში გამართულ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხეების: შპს „ს-სა“ და გ. შ-ის წარმომადგენლებმა განმარტეს, რომ გ. გ-ს არ შეუხრულებია ამხანაგობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და არც რაიმე სარგებელი მიუღია ამხანაგობიდან, მას, ამხანაგობის წევრობიდან გამომდინარე, შეუწყდა უფლებამოსილება და მისი ვალდებულებები გადაინაწილეს გ. შ-ემ და შპს „ს-ამ“. მოსარჩელების მხრიდან აღნიშნული გარემოება სადავო არ გამხდარა.

2006 წლის 12 სექტემბერს დაიდო ხელშეკრულება, ერთის

მხრივ, ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, ე. ტ-სა და ნ. ნ-ს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელებმა ამხანაგობას გადასცეს ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №1-ში მათ საკუთრებაში არსებული 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობები საერთო სასარგებლო ფართით 96.31 კვ.მ, აქედან 2/5 ნაწილი ე. ტ-ას და 3/5 ნაწილი ნ. ნ-ის საკუთრება იყო, რომელიც ექვემდებარებოდა დანგრევას, შემდგომში მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის მიზნით. ხელშეკრულების თანახმად, ე. ტ-ას, შენატანის სანაცვლოდ, საკუთრებაში ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში ასაშენებელ კორპუსში განესაზღვრებოდა 202.71 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, ხოლო ნ. ნ-ს 135 კვ.მ. ბინების მდებარეობა (სართული და სხვა) განისაზღვრებოდა შესაბამისი ინდივიდუალური ხელშეკრულების საფუძველზე.

2006 წლის 25 სექტემბერს ამხანაგობის სახელით დაიდო ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, ა. ბ-ეს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელემ ამხანაგობას გადასცა ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №3-ში მის საკუთრებაში არსებული 227 კვ.მ უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო სასარგებლო ფართით 82.71 კვ.მ-ის 9/20 ნაწილი შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელიც ექვემდებარებოდა დანგრევას, შემდგომში მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის მიზნით. ხელშეკრულების თანახმად, ა. ბ-ეს შენატანის სანაცვლოდ, ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში ასაშენებელ კორპუსში განესაზღვრებოდა 118 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, გ-ის ჩიხის მხრიდან განლაგებული სადარბაზოს მე-5 სართულზე ამავე სადარბაზოს 36 კვ.მ საოფისე ფართი და ერთი ადგილი საერთო ავტოსადგომზე.

2006 წლის 28 სექტემბერს ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, დ. გ-ეს და ე. გ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმაც დ. და ე. გ-მა ამხანაგობას გადასცეს ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №15-ში მათ საერთო საკუთრებაში არსებული 219 კვ.მ უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 54.35 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 44.45 კვ.მ და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა №1, რომელიც მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის მიზნით ექვემდებარებოდა დანგრევას. ხელშეკრულების თანახმად, შენატანის სანაცვლოდ დ. გ-ე საკუთრებაში მიიღებდა ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში ასაშენებელ

კორპუსში 100 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, გ-ის ჩიხის მხრიდან განლაგებულ სადარბაზოს მე-3 სართულზე და ერთ ადგილს საერთო ავტოსადგომზე. ე. გ-ე შენატანის სანაცვლოდ მიიღებდა 100 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს მესამე სართულზე და ერთ ადგილს საერთო ავტოსადგომზე. 2008 წლის 22 ივლისს დაიდო უძრავ ქონებაზე სამომავლო უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად დ. გ-ემ მ. ს-ეს გადასცა ამხანაგობაში შენატანის სანაცვლოდ მისაღებ უძრავ ქონებაზე სამომავლო საკუთრების უფლება, კერძოდ 100 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, განლაგებული გ-ის ჩიხის მხრიდან არსებულ სადარბაზოს მე-3 სართულზე და ერთი ადგილი საერთო ავტოსადგომზე მდებარე გ-ის ქ. №46ბ-ში.

2006 წლის 3 ოქტომბერს ხელშეკრულება დაიდო, ერთი მხრივ, ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-ეს და, მეორე მხრივ, ნ. შ-ს შორის. ხელშეკრულების თანახმად ნ. შ-მა ამხანაგობას გადასცა ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №7-ში მის საკუთრებაში არსებული 265 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართით 156.18 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 98.30 კვ.მ. ხელშეკრულების თანახმად, ნ. შ-ი შენატანის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიიღებდა, ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე ასაშენებელ კორპუსში 200 კვ.მ ფართს, გ-ის ჩიხის მხარეს განლაგებულ სადარბაზოს მე-3 სართულზე, გ-ის მე-3 შესახვევის მხარეს, 200 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს გ-ის ჩიხის მხარეს განლაგებულ სადარბაზოს მე-4 სართულზე, გ-ის მე-3 შესახვევის მხარეს ე.ნ ევრო-რემონტით საშუალო ფასებში და ერთ ავტოსადგომს.

2006 წლის 25 სექტემბერს დაიდო ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარეს გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, ა. ჩ-ეს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, ა. ჩ-ემ ამხანაგობას გადასცა ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №3-ში მის საკუთრებაში არსებული 82.71 კვ.მ შენობა-ნაგებობის (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61.11 კვ.მ) 11/20 ნაწილი შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად. ხელშეკრულების თანახმად ა. ჩ-ე შენატანის სანაცვლოდ მიიღებდა საკუთრებაში, ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის მხარეს განლაგებულ სადარბაზოს მე-4 სართულზე ასაშენებელ კორპუსში მდებარე 185 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, ამავე სადარბაზოს მე-3 სართულზე 60 კვ.მ საცხოვრებელ ფართსა და ერთ ავტოსადგომს.

ამხანაგობამ ა. ჩ-ის მიმართ შეასრულა 60 კვ.მ ბინის გარემონტების კუთხით ნაკისრი ვალდებულება, რაც შეეხება მეორე ბინას, ამხანაგობას მეორე ბინა ა. ჩ-ის არ გაურემონტებია.

შპს „აუდიტ-სერვისის“ აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, მოსარჩელეთა ფართების სარემონტო სამუშაოთა სავარაუდო ღირებულება 2011 წლის 30 აგვისტოს მდგომარეობით შეადგენდა 157 579,07 ლარს, საიდანაც ე. ტ-ას 95,26 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა შეადგენდა – 19452,39 ლარს, ა. ჩ-ის 173,21 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა – 36628,03 ლარს (მეორე ბინა), ნ. შ-ის 106,49 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა – 25500,45 ლარს, ე. გ-ის 91,26 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა – 17866,55 ლარს, მ. ს-ის 104,51 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა – 21733,01 ლარს, ა. ბ-ის 110,7 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა – 22847,15 ლარს, ნ. ნ-ის 65,33 კვ.მ ფართის გასარემონტებლად საჭირო თანხა – 13551,49 ლარს. მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილ გაანგარიშება მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუზღიდათ. გაზიარებულ იქნა პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილი გარემოება, რომ სხვა დანარჩენი მოსარჩელეების მსგავსად ე. ტ-აც და ნ. ნ-აც უნდა გადასცემოდათ გარემონტებული ბინები. ამ კუთხით სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ როგორც საქმის მასალებით დგინდებოდა, ყველა სხვა დანარჩენ მოსარჩელეებთან დადებულ ხელშეკრულებებში კონკრეტულად იყო მითითებული, რომ მათ ბინა უნდა გადასცემოდათ გარემონტებულ მდგომარეობაში და ასევე კონკრეტულად იყო მითითებული გადასაცემი ბინების ადგილმდებარეობა. ე. ტ-სა და ნ. ნ-ის შემთხვევაში, ხელშეკრულებაში არაფერი იყო ნათქვამი რემონტის შესახებ, თუმცა ხელშეკრულებაში არც ის იყო მითითებული, რომ მათ ბინა გადაეცემოდათ ე.წ „შავი კარკასის“ მდგომარეობაში, გარდა ამისა, არც ბინის კონკრეტული ადგილმდებარეობა იყო მითითებული. პალატის შეფასებით, საყურადღებო იყო ის ფაქტიც, რომ სხვა ხელშეკრულებებისგან განსხვავებით, მათთან დადებულ ხელშეკრულებაში მითითებული იყო შემდეგი: საცხოვრებელი ბინების მდებარეობა (სართული და სხვა) განისაზღვრებოდა შესაბამისი ინდივიდუალური ხელშეკრულების საფუძველზე. საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ე. ტ-ამ და ნ. ნ-მა, სხვა მოსარჩელეების მსგავსად, მოპასუხეებს ახალი ბინების მიღების სანაცვლოდ გადასცეს მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობასთან ერთად. სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ ასეთ შემთხვევაში, მოპასუხეებს უნდა მიეთითებინათ, თუ რატომ დაწესდებოდა განსხვავებული სტანდარტი ე. ტ-ას და ნ. ნ-ან მიმართებაში. მხოლოდ ნეგატიური ფაქტის მითითე-

ბა, სასამართლოს მოსაზრებით, საკმარისი შეცდილება ვერ იქნებოდა მოპასუხეების მხრიდან მოსარჩევეების მოთხოვნის გასაქარწყლებლად. ამასთან, პალატამ ჩათვალა, რომ საქალაქო სასამართლომ მართებულად არ მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩევეებს ბინის რემონტისათვის უნდა განეხორციელებინათ დამატებითი შენატანები. საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 31 მაისის კრების ოქმი არ იძლეოდა მსგავსი უტყუარი დასკვნის გაკეთების საფუძველს.

გაზიარებულ იქნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, რომ მოპასუხეებმა მოსარჩევეებთან მიმართებაში გადააცილეს ხელშეკრულების შესრულების ვადას და შეთანხმებულ ვადაში მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის ბოლომდე დასრულება ვერ მოხერხდა, ასევე ვერ განხორციელდა შენობის ექსპლუატაციაში მიღება და მოპასუხეებისათვის გარემონტებული ბინების საკუთრებაში გადაცემა. სააპელაციო პალატის შეფასებით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია დადგენილად, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულების შესრულების ვადაზე შეთანხმება არსებობდა. ამგვარი დასკვნა გამომდინარეობდა როგორც თავად ხელშეკრულების (ნარდობის ხელშეკრულება) ბუნებიდან, ასევე მშენებლობის სპეციფიკიდან, რომელიც საჯარო რეგულირებას ექვემდებარება, თავად მხარეებმაც არ გახადეს სადავოდ, რომ პერიოდულად ხდებოდა მოპასუხეების მხრიდან მშენებლობის ნებართვაზე ვადის გაგრძელება, ამგვარი დასკვნა გამომდინარეობდა ასევე საქმეში თავად მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილ იმ ხელშეკრულებათა ასლებიდან, რომლებიც გაფორმებული იყო იმავე მრავალბინიან სახლთან მიმართებაში, სადაც ყველაზე გვიანდელი თარიღად მშენებლობის დასრულების და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის დასახელებული იყო 2007 წელი. სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ ეს ხელშეკრულებები არ უნდა ყოფილიყო განხილული მოსარჩევეების ხელშეკრულებებისგან განცალკევებით, ვინაიდან იგი გაფორმებულია იყო შემდგომში ამხანაგობის ნევრ შუს „ს-ან“. თუნდაც იმ შემთხვევაში, თუკი გაზიარებული იქნებოდა მოპასუხეთა პოზიცია, რომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღება და ბინების დასრულება უნდა განხორციელებულიყო 2009 წელში და მშენებლობის დასრულება შეაფერხა ომმა და ეკონომიკურმა კრიზისმა, მხოლოდ ეს განმარტება საკმარისი არ იყო მოპასუხეთა ბრალის გამოსარიცხად, ვინაიდან არ იყო დასაბუთებული და შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარებული, თუ რა ეტაპის სამუშაოებს კონკრეტულად რა მიზეზით წარმოეშვათ დაბრკოლება დასრულების

თვალსაზრისით, რა დრომდე გრძელდებოდა შემაფერხებელი გარემოებები, როდის აღმოიფხვრა ამ გარემოებების არსებობა და რა გაკეთდა მშენებლობის დასასრულებლად.

პალატამ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელებს მშენებარე სტატუსით გადაეცათ და საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირდათ შემდეგი ფართები:

– ა. ბ-ეს – №24 კომერციული ფართი, მდებარე სართული პირველი, 35,23 კვ.მ, ბინა №27 ფართით 110,7 კვ.მ მდებარე მე-2 სართულზე.

– ნ. შ-ს – ბინა №25, ფართით 106,49 კვ.მ, მდებარე მე-2 სართულზე, ბინა №38, ფართობით 171,61 კვ.მ, მდებარე სართული 5.

– ე. ტ-ას – ბინა №31, ფართით 95,26 კვ.მ, მდებარე მე-3 სართულზე, სადარბაზო მე-2, ასევე ბინა №39, ფართით 95,16 კვ.მ მდებარე მე-5 სართულზე, სადარბაზო 2.

– ე. გ-ეს – ბინა №32, ფართით 91,26 კვ.მ, მდებარე მე-4 სართულზე, მე-2 სადარბაზო.

– მ. ს-ეს – ბინა №28 ფართით 104.51 კვ.მ, მდებარე მე-3 სართულზე.

– ა. ჩ-ეს – ბინა №10, ფართით 61.35 კვ.მ სართული 3, სადარბაზო პირველი, ასევე ბინა №15, ფართით 173.21 კვ.მ მდებარე მე-5 სართული, სადარბაზო პირველი.

– ნ. ნ-ს – ბინა №13, ფართით 65.33 კვ.მ, სართული 4, სადარბაზო პირველი, ასევე ბინა №36, ფართით 61,74 კვ.მ, მდებარე სართული 4, სადარბაზო 2.

ამდენად, მოსარჩელებს ქ.თბილისი, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე მრავალსართულიან სახლში საკუთრების უფლება გააჩნდათ 12 ერთეულ უძრავ ქონებაზე.

სასამართლომ მიუთითა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ აუდიტორული ფირმა „გ.მ ფ-ის“ 2011 წლის 5 აგვისტოს დასკვნაზე, რომლითაც დგინდებოდა, რომ ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე შენობა რეასართულიანი იყო, სახლი შედგებოდა ექვსი საცხოვრებელი სართულისგან, ორი სადარბაზოთი და 36 ბინით. მიწისქვეშა ნაწილში გათვალისწინებული იყო ავტოსადგომი 24 ავტომანქანისათვის, პირველი სართული გათვალისწინებული იყო 8 საოფისე – კომერციულ ფართად. მე-8 სართული შედგებოდა დამხმარე ფართისგან (საშრობი) – 187,7 კვ.მ, ტერასა საზაფხულო ფართი 595,54, კიბის უჯრედი 7.98 კვ.მ და დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე მრავალსართულიან სახლში განთავსებული იყო 44 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი (36 ბინა და რვა საოფისე, კომერციულ

ფართი). მოსარჩელები მოითხოვდნენ ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონების – მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის აუცილებელი ხარჯის – 724 270,18 ლარის მოპასუხეებისათვის სოლიდარულად დაკისრებას. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ს-ა-ი“ ფირმა „მ-ა-ის“ აუდიტორული დასკვნით განისაზღვრა ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46-ში მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში დარჩენილი (დაუმთავრებელი) სამუშაოები და დადგინდა მათი ღირებულება – 700 846 ლარი (დასკვნაში მოცემულ მთლიან ჯამს გამოკლებული ცხრილის მე-5 გრაფაში მითითებული „კონტრაქტის მიხედვით გასარემონტებელი (დასამთავრებელი) ბინების მოცულობა“, 1 001 536 – 300690=700 846).

დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, 629-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, მე-400 მუხლით, 408-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით და აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად დააკისრა შპს „ს-სა“ და გ. შ-ეს სოლიდარულად მოსარჩელების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინების რემონტისათვის საჭირო თანხა და არ არსებობდა შპს „ს-სა“ და გ. შ-ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი. ამასთანავე, პალატამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული ვადანწყვეტილებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონების – მთლიანი მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის აუცილებელი თანხის – 724 270,18 ლარის მოპასუხეთათვის დაკისრებაზე იმ დასაბუთებით, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი იყო მოვალეების წინააღმდეგ მხოლოდ რამდენიმე მესაკუთრის (მოსარჩელის) მიერ, რომელთა მხრიდანაც წამოყენებული იყო არა საერთო საკუთრებაში მათი წილების შესაბამისი მოთხოვნა, არამედ მთლიანად საერთო საკუთრებიდან გამომდინარე მოთხოვნა, რომელიც ერთობლივად ეკუთვნოდა ყველა ბინის მესაკუთრეს და არა მხოლოდ მოსარჩელებს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა გასაჩივრებული ვადანწყვეტილების ეს დასკვნა და აღნიშნა შემდეგი: ვინაიდან დგინდება ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოებები, მხოლოდ ის ფაქტი რომ სარჩელი სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია მხოლოდ რამ-

დენიმე მესაკუთრის მიერ, რომელთა მხრიდანაც წამოყენებულია არა საერთო საკუთრებაში მათი წილების შესაბამისი მოთხოვნა, არამედ მთლიანად საერთო საკუთრებიდან გამომდინარე მოთხოვნა, განმსაზღვრელია მოთხოვნის მოცულობის (ოდენობა) დადგენა და არ შეიძლება მიჩნეული იქნას ამ ნაწილში სარჩელზე სრულად უარის თქმის საფუძვლად. ვინაიდან დადგენილი იყო, რომ ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე მრავალსართულიან სახლში განთავსებული იყო 44 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი (36 ბინა და 8 საოფისე, კომერციულ ფართი), საიდანაც 12 მოსარჩელეთა ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენდა, ამასთან დადგენილი იყო, რომ მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში დარჩენილი (დაუმთავრებელი) სამუშაოების ღირებულება შეადგენდა 700 846 ლარს, შპს „ს-სა“ და გ. შ-ეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაკისრებოდათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების – მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულების და ექსპლოატაციაში მიღებისათვის მოსარჩელეთა ნილობრივი საკუთრების პროპორციულად 191 139 ლარის და 60 თეთრის გადახდა (700 846/44=15 928,3 ; 15 928,3 X 12=191139,6).

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს შპს „ს-სა“ და გ. შ-ემ, მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, იმ ნაწილში გაუქმება, რომლითაც: ა) შპს „ს-სა“ და გ. შ-ეს მოსარჩელების სასარგებლოდ დაეკისრათ სახლის მშენებლობის დასრულების და ექსპლოატაციაში მიღებისათვის 191139.60 ლარის, ბ) მოსარჩელების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინების რემონტისათვის საჭირო თანხის გადახდა; გ) უარი ეთქვათ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. კასატორებმა მიუთითეს შემდეგ გარემოებებზე:

ამხანაგობა „გ-ის“ წევრებმა (მათ შორის მოსარჩელებმა) შეცვალეს შპს „ს-ის“ მიერ თავდაპირველად დამტკიცებული მშენებლობის პროექტი და აღნიშნული პროექტის ცვლილებების შედეგად გაზარდეს ჩასატარებელი სამუშაოების მოცულობა. აქედან გამომდინარე, გაუგებარია, თუ რატომ უნდა ანაზღაურონ შპს „ს-სა“ და გ. შ-ემ დამატებითი სამუშაოების შესრულების ხარჯები, როგორც ზიანი. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სამშენებლო პროექტის ცვლილებასა და დამატებითი სამუშაოების ჩატარებაზე თანხმობა კასატორებს არ მიუციათ. მიუხედავად მათი არგუმენტებისა, სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია დასკვნაში სარწმუნოდ მოცემული სამუშაოების ჩამონათვალი და მათი ოდენობა. უდა-

ვოა, რომ კასატორებს გააჩნიათ სახლის მშენებლობის დასრულების და ექსპლოატაციაში მიღების ვალდებულება, რაც გათვალისწინებულია ამხანაგობა „გ-ის“ დაფუძნების შესახებ 2006 წლის 9 აგვისტოს ხელშეკრულებით. ამ ხელშეკრულების თანახმად, სახლის მშენებლობის დასრულების ვალდებულება არსებობს არა მარტო მოსარჩელების, არამედ იმ დანარჩენი მესაკუთრეების მიმართაც, რომელთაც ამხანაგობაში სხვადასხვა შენატანი განახორციელეს, თუმცა სასამართლო წესით არ ითხოვენ ზიანის ანაზღაურებას და სურთ სახლის მშენებლობის დასრულება. ამდენად, 2006 წლის 9 აგვისტოს ხელშეკრულებით კასატორების მიერ ნაკისრი ვალდებულება ძალაშია და იგი აუცილებლად უნდა შესრულდეს. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვებით, შპს „ს-ა“ და გ. შ-ე მოსარჩელების მიმართ სახლის მშენებლობის დასრულების ვალდებულებისაგან თავისუფლდებიან, ხოლო, მეორე მხრივ, ეს ვალდებულება ძალაში რჩება დანარჩენი 42 მესაკუთრის მიმართ. ვალდებულების არსიდან და მისი სპეციფიკიდან გამომდინარე, შეუძლებელია, კასატორებმა ეს ვალდებულება შეასრულონ მხოლოდ 42 მესაკუთრის წინაშე, იმგვარად, რომ ამით სარგებელი არ მიიღონ მოსარჩელებმა. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელები იღებენ როგორც მოთხოვნილი ზიანის ანაზღაურებას, ისე ვალდებულების შესრულებას, რაც არასწორია, მით უმეტეს, რომ ზიანის თანხა შედგება სახლის მშენებლობის დასრულებისათვის აუცილებელი თანხების პროპორციისაგან. სააპელაციო სასამართლომ კასატორებისათვის დაკისრებული თანხის პროპორცია გამოიყვანა მოთხოვნილი ზიანის სრული თანხის (700849 ლარის) მოსარჩელების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ბინებსა და კომერციული ფართების რაოდენობასთან შეფარდებით, რაც ალოგიკურია. დაკმაყოფილებული მოთხოვნის სამართლიანად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი, პროპორციის გამოანგარიშება უნდა განხორციელდეს არა ბინებისა და კომერციული ფართების რაოდენობის ჯამთან შეფარდებით, არამედ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების ოდენობასთან შეფარდებით. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.3 მუხლის თანახმად, მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მოპაუხეებს გააჩნდათ მოსარჩელების – ე. ტ-სა და ნ. ნ-ის გარემონტებული

ბინების გადაცემის ვალდებულება, რადგანაც ამ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმის მასალებში არ მოიპოვება. მითითებულ გარემოებასთან მიმართებით სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის საწინააღმდეგოდ, მტკიცების ტვირთი არასწორად დააკისრა მოპასუხეებს. ამხანაგობის 2011 წლის 31 მაისის კრების ოქმზე დაყრდნობით სასამართლომ ასევე არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ მოსარჩელეებს არ გააჩნდათ დამატებითი შენატანის განხორციელების აუცილებლობა რემონტის სანაცვლოდ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 ივლისის განჩინებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, შპს „ს-სა“ და გ. შ-ის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე, თანახმად ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „ს-სა“ და გ. შ-ის საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა, თავის მხრივ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით კანონმდებელი განსაზღვრავს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ არსებობდა ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოებები, რაც განაპირობებდა სარჩელის ნაწილობრივ – მოსარჩელეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების რემონტის, ასევე სახლის მშენებლობის დასრულებ-

ბისა და ექსპლოატაციაში მიღებისათვის მოსარჩელეთა ნილობ-რივი საკუთრების პროპორციულად თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლები. სააპელაციო პალატამ ზემოაღნიშნული დასკვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2006 წლის 9 აგვისტოს დაიდო ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ-ის“ დაფუძნების ხელშეკრულება. ამხანაგობა დააფუძნეს შპს „ს-ამ“, გ. შ-ემ და გ. გ-მა;

ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა ქ.თბილისში გ-ის ქუჩა №46ბ-ში მდებარე 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების დანგრევა და მათ ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი სახლის აშენება;

შპს „ს-ას“ შენატანს ამხანაგობაში წარმოადგენდა პროექტის განხორციელებისათვის საჭირო ფინანსური სახსრები, ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები, რომელიც მშენებლობის მიზნებისათვის ექვემდებარება დანგრევას. ამხანაგობისათვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება ამ ხელშეკრულების ხელმომწერი პირების მიერ შეფასდა 168 000 აშშ დოლარად;

ამხანაგობაში გ. შ-ის შენატანს წარმოადგენდა პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი ფინანსური სახსრები, ხოლო გ. გ-ის შენატანს – პროექტის განხორციელებისათვის აუცილებელი საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შემუშავება და დადგენილი წესით დამტკიცება;

ამხანაგობის თავმჯდომარე უფლებამოსილი იყო წარმოედგინა ამხანაგობა ნებისმიერ მესამე პირებთან ურთიერთობაში;

მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენდა და საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე დადასტურდა, რომ გ. გ-ს არ შეუსრულებია ამხანაგობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და არც რაიმე სარგებელი მიუღია ამხანაგობიდან, მას, ამხანაგობის წევრობიდან გამომდინარე, შეუწყდა უფლებამოსილება და მისი ვალდებულებები გადაინაწილეს გ. შ-ემ და შპს „ს-ამ“;

2006 წლის 12 სექტემბერს დაიდო ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარეს გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, ე. ტ-სა და ნ. ნ-ს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელებმა ამხანაგობას გადასცეს ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №1-ში მათ საკუთრებაში არსებული 227 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები საერთო სასარგებლო ფართობით 96.31 კვ.მ, აქედან 2/5 ნაწილი ე. ტ-ას და 3/5 ნაწილი ნ. ნ-ის საკუთრება იყო, რომელიც ექვემდებარებოდა დანგრევას, შემდგომში მრავალსართულიანი სახ-

ლის მშენებლობის მიზნით. ე. ტ-ას, შენატანის სანაცვლოდ, საკუთრებაში ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში ასაშენებელ კორპუსში განესაზღვრებოდა 202.71 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, ხოლო ნ. ნ-ს 135 კვ. მეტრი. ბინების მდებარეობა (სართული და სხვა) განისაზღვრებოდა შესაბამისი ინდივიდუალური ხელშეკრულების საფუძველზე;

2006 წლის 25 სექტემბერს ამხანაგობის სახელით დაიდო ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, ა. ბ-ეს შორის. მოსარჩელემ ამხანაგობას გადასცა ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №3-ში მის საკუთრებაში არსებული 227 კვ.მ უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო სასარგებლო ფართით 82.71 კვ.მ-ის 9/20 ნაწილი შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელიც ექვემდებარებოდა დანგრევას, შემდგომში მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის მიზნით. ა. ბ-ეს შენატანის სანაცვლოდ, ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში ასაშენებელ კორპუსში განესაზღვრებოდა 118 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, გ-ის ჩიხის მხრიდან განლაგებული სადარბაზოს მე-5 სართულზე ამავე სადარბაზოს 36 კვ.მ საოფისე ფართი და ერთი ადგილი საერთო ავტოსადგომზე;

2006 წლის 28 სექტემბერს ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, დ. გ-სა და ე. გ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც დ. და ე. გ-მა ამხანაგობას გადასცეს ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №15-ში მათ საერთო საკუთრებაში არსებული 219 კვ.მ უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 54.35 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 44.45 კვ.მ და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა №1, რომელიც მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის მიზნით ექვემდებარებოდა დანგრევას. შენატანის სანაცვლოდ დ. გ-ე საკუთრებაში მიიღებდა ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში ასაშენებელ კორპუსში 100 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, გ-ის ჩიხის მხრიდან განლაგებულ სადარბაზოს მე-3 სართულზე და ერთ ადგილს საერთო ავტოსადგომზე. ე. გ-ე შენატანის სანაცვლოდ მიიღებდა 100 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს მესამე სართულზე და ერთ ადგილს საერთო ავტოსადგომზე;

2008 წლის 22 ივლისს დაიდო უძრავ ქონებაზე სამომავლო უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად დ. გ-ემ მ. ს-ეს გადასცა ამხანაგობაში შენატანის სანაცვლოდ მისაღებ უძრავ ქონებაზე სამომავლო საკუთრების უფლება, კერ-

ძოდ 100 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, განლაგებული გ-ის ჩიხის მხრიდან არსებულ სადარბაზოს მე-3 სართულზე და ერთი ადგილი საერთო ავტოსადგომზე მდებარე გ-ის ქ. №46ბ-ში;

2006 წლის 3 ოქტომბერს ხელშეკრულება დაიდო, ერთი მხრივ, ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარე გ. შ-ეს და, მეორე მხრივ, ნ. შ-ს შორის. ნ. შ-მა ამხანაგობას გადასცა ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №7-ში მის საკუთრებაში არსებული 265 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა საერთო ფართით 156.18 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 98.30 კვ.მ. შენატანის სანაცვლოდ ნ. შ-ი საკუთრებაში მიიღებდა, ქ.თბილისში, გ-ის ქ. №46ბ-ში მდებარე ასაშენებელ კორპუსში 200 კვ.მ ფართს, გ-ის ჩიხის მხარეს განლაგებულ სადარბაზოს მე-3 სართულზე, გ-ის მე-3 შესახვევის მხარეს, 200 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს გ-ის ჩიხის მხარეს განლაგებულ სადარბაზოს მე-4 სართულზე, გოგებაშვილის მე-3 შესახვევის მხარეს ე.წ ვერორემონტით საშუალო ფასებში და ერთ ავტოსადგომს;

2006 წლის 25 სექტემბერს დაიდო ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, ამხანაგობის სახელით ამხანაგობის თავმჯდომარეს გ. შ-სა და, მეორე მხრივ, ა.ჩ-ეს შორის. ა. ჩ-ემ ამხანაგობას გადასცა ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის №3-ში მის საკუთრებაში არსებული 82.71 კვ.მ შენობა-ნაგებობის (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 61.11 კვ.მ) 11/20 ნაწილი შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად. ა. ჩ-ე შენატანის სანაცვლოდ მიიღებდა საკუთრებაში ქ.თბილისში, გ-ის მე-3 შესახვევის მხარეს განლაგებულ სადარბაზოს მე-4 სართულზე ასაშენებელ კორპუსში მდებარე 185 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, ამავე სადარბაზოს მე-3 სართულზე 60 კვ.მ საცხოვრებელ ფართსა და ერთ ავტოსადგომს;

ამხანაგობამ ა. ჩ-ის მიმართ შეასრულა 60 კვ.მ ბინის გარემონტების კუთხით ნაკისრი ვალდებულება, რაც შეეხება მეორე ბინას, ამხანაგობას მეორე ბინა ა. ჩ-ის არ გაურემონტებია;

მოსარჩელებს მშენებარე სტატუსით გადაეცათ და საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირდათ შემდეგი ფართები:

– ა. ბ-ეს – №24 კომერციული ფართი, მდებარე სართული პირველი, 35,23 კვ.მ, ბინა №27 ფართით 110,7 კვ.მ მდებარე მე-2 სართულზე;

– ნ. შ-ს – ბინა №25, ფართით 106,49 კვ.მ, მდებარე მე-2 სართულზე, ბინა №38, ფართობით 171,61 კვ.მ, მდებარე სართული 5;

– ე. ტ-ას – ბინა №31, ფართით 95,26 კვ.მ, მდებარე მე-3 სართულზე, სადარბაზო მე-2, ასევე ბინა №39, ფართით 95,16 კვ.მ

მდებარე მე-5 სართულზე, სადარბაზო 2;

– ე. გ-ეს – ბინა №32, ფართით 91,26 კვ.მ, მდებარე მე-4 სართულზე, მე-2 სადარბაზო;

– მ. ს-ეს – ბინა №28 ფართით 104.51 კვ.მ, მდებარე მე-3 სართულზე;

– ა. ჩ-ეს – ბინა №10, ფართით 61.35 კვ.მ სართული 3, სადარბაზო პირველი, ასევე ბინა №15, ფართით 173.21 კვ.მ მდებარე მე-5 სართული, სადარბაზო პირველი;

– ნ. ნ-ს – ბინა №13, ფართით 65.33 კვ.მ, სართული 4, სადარბაზო პირველი, ასევე ბინა №36, ფართით 61,74 კვ.მ, მდებარე სართული 4, სადარბაზო 2.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ძალით სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული გარემოებები საკასაციო სასამართლოსათვის სავალდებულო ძალის მატარებელია, ვინაიდან მათ წინააღმდეგ კასატორებს შედავება არ წარმოუდგენიათ.

სააპელაციო სასამართლომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ზემოაღნიშნული ურთიერთობა სამართლებრივად წარდობად მიიჩნია, ამასთანავე, ჩათვალა, რომ მოპასუხეებმა ვალდებულება არაფეროვნად შეასრულეს, რის გამოც არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 629-ე, მე-400 და 408-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები.

კასატორები ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების განსაზღვრის ნაწილში არ ეთანხმებიან გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებას, ამასთანავე, მიიჩნევენ, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ, მართალია, კასატორებს ამხანაგობა „გ-ის“ მიერ მოსარჩევეებთან დადებული ხელშეკრულების სამართლებრივი კვალიფიკაცია სადავოდ არ გაუხდით, თუმცა, სასამართლოს მოსაზრებით, სასარჩელო მოთხოვნის მართებულობის კვლევისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობის სწორ კვალიფიკაციას. ამ თვალსაზრისით საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას მხარეთა შორის წარდობის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე, ვინაიდან მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობების მარეგულირებელი ხელშეკრულებები (როგორც ინდივიდუალური გარიგებები, ისე ამხანაგობის დაფუძნების დოკუმენტი) მიუთითებენ ერთობლივ საქმიანობაზე და არა წარდობაზე. ამ თვალსაზრისით პალატა განმარტავს შემ-

დეგს:

იმისათვის, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულება გაიმიჯნოს ნარდობის ხელშეკრულებისგან, აუცილებელია, უპირველეს ყოვლისა დავახასიათოთ ამხანაგობის ხელშეკრულების ის მხარეები, რომლითაც იგი ემსგავსება ნარდობის ხელშეკრულებას. ამხანაგობის ხელშეკრულება, როგორც კონკრეტული მიზნის მისაღწევად პირთა გაერთიანებაზე აგებული ხელშეკრულება, მოითხოვს წევრებისაგან ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რომლებსაც ახასიათებს სხვადასხვა ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები. როდესაც ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ისეთ ხელშეკრულებაზე, რომელიც მიზნად ისახავს, მაგალითად, რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, სახლის აშენებას და ა.შ. ამხანაგობის წევრთა უფლება-ვალდებულებები ემსგავსება ნარდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ურთიერთობებს, მაგრამ ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ისეთ უფლება-ვალდებულებებს, რაც დამახასიათებელია კოლექტიური გაერთიანებისათვის, რომელსაც ახასიათებს კორპორაციული სტრუქტურის ისეთი თვისებები, რომელიც მოიცავს, როგორც ორგანიზაციულ, ასევე, ქონებრივ ელემენტებს. ზუსტად ასეთი ტიპის გაერთიანება წარმოადგენს გარკვეულწილად იმ საშუალებათა ერთობას, რითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია ამ გაერთიანების მონაწილეთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევა. ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურება ვლინდება იმაში, რომ დასახული მიზნის მიღწევა შესაძლებელია მხოლოდ მონაწილე პირთა ერთობლივი საქმიანობით (იხ. სუსგ №ას-482-458-2013, 16 იანვარი, 2014 წელი).

საქმეში წარმოდგენილი მოსარჩელეთა ინდივიდუალური ხელშეკრულებების შესწავლით ირკვევა, რომ შენატანის შეტანის სანაცვლოდ, მოსარჩელები გახდნენ ერთობლივი საქმიანობა „გ-ის“ ჩვეულებრივი წევრები, მათ წარმოეშვათ თანასაკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთსა და ამხანაგობის სხვა ქონების მიმართ, წევრთა შენატანები საკუთრებაში გადაეცა ამხანაგობას დასახული მიზნის მიღწევისათვის, ხოლო შენატანის შემტანებს განესაზღვრათ ასაშენებელ კორპუსში საკუთრების ობიექტი. საყურადღებოა, რომ ამხანაგობის მიზნის მიღწევა, მხარეებმა სწორედ ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული შენატანების შეტანას დაუკავშირეს, ამასთან, ამხანაგობიდან გასვლა მხარეებმა სწორედ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების მარეგულირებელ ნორმას – სამოქალაქო კოდექსის

938-ე მუხლს დაუკავშირეს.

საქმეში წარმოდგენილია ასევე ერთობლივი საქმიანობა „გ-ის“ დაფუძნების ხელშეკრულება, სადაც განსაზღვრულია ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი, წევრთა უფლება-მოვალეობები, მათი სამართლებრივი მდგომარეობა, ამხანაგობაში განწევრიანების წესი, ერთობლივი საქმიანობის მიზანი, მისი მიღწევის საშუალება და სხვა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. ნორმის დისპოზიციის, საქმეში წარმოდგენილი ერთობლივი საქმიანობა „გ-ის“ დაფუძნებისა და ამხანაგობის მიერ მოსარჩევეებთან დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებების ერთობლიობაში შეფასებით, საკასაციო პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ მხარეებმა გამოხატეს სწორედ იმგვარი ნება, რომელიც მიმართული იყო საერთო მიზნის ხელშეკრულებითვე გათვალისწინებული საშუალებით მიღწევისაკენ, რაც მოცემული სამართლებრივი ურთიერთობის ამხანაგობად, ხოლო მოსარჩევეების – ამხანაგობის წევრებად მიჩნევის ნინაპირობას წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს ამხანაგობა „გ-ის“ დამფუძნებელი წევრებისათვის ამავე ამხანაგობის „ჩვეულებრივი“ წევრების სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ერთობლივი საქმიანობა (ამხანაგობა) იცნობს პასუხისმგებლობის ორ სახეს: ა) ამხანაგობის პასუხისმგებლობას მესამე პირების მიმართ; ბ) ამხანაგობის წევრთა ურთიერთპასუხისმგებლობას და დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა ერთმანეთთან მათი წილის შესაბამისად განისაზღვრება, თუ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება კანონისაგან განსხვავებულ რეგულაციას არ ითვალისწინებს (სკ. 937.1 მუხლი), ამდენად, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურების საკითხზე მსჯელობისას, როდესაც ეს ზიანი ხელშემკვერელ მხარეთა ურთიერთვალდებულებებს შეეხება, სავალდებულოა პასუხისმგებლობის კანონისმიერი ფარგლების უტიყუარად დადგენა (თუ ხელშეკრულება ამ საკითხს განსხვავებულად არეგულირებს, მაშინ ამ რეგულაციის ფარგლების გამოკვევა).

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოსარჩელები მოთხოვნილი თანხის ანაზღაურების ფაქტობრივ საფუძვლად უთითებენ მშენებლობის დასრულებისა და გადაცემული ბინების გარემონტებისათვის საჭირო თანხის შპს „ს-სა“ და გ.შ-ის სოლიდარულად დაკისრებას.

ამ თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა ვალდებული პირის მიერ ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება, რაც გამოიხატა შემდეგში:

მოპასუხემ მოსარჩელებს მშენებარე სტატუსით გადასცა და საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირა კონკრეტული ფართები, თუმცა ამხანაგობამ დაარღვია, როგორც ვალდებულების შესრულების ვადა, ასე გარემონტებული ბინების გადაცემის ვალდებულება.

საკასაციო პალატა სავსებით იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას მშენებლობის ვადის დარღვევასთან მიმართებით და თვლის, რომ გადაწყვეტილების ამ ნაწილის მიმართ კასატორებს დასაბუთებული შედავება არ წარმოუდგენიათ, თუმცა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი წინაპირობების არსებობის თაობაზე არ ემყარება საქმის მასალების სრულყოფილ კვლევას.

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოპასუხეს მოსარჩელებისათვის უნდა გადაეცა გარემონტებული (ევრორემონტი) ბინები, რაც არ განუხორციელებია. ამ კუთხით დაემყარა მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილ აუდიტორულ დასკვნას, რომლითაც განსაზღვრულია თანხის ის სავარაუდო ოდენობა, რაც საჭიროა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე ინდივიდუალური საკუთრების საგნების მიყვანისათვის. ამ კუთხით სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მითითება საქმეში წარმოდგენილ ამხანაგობის 2011 წლის 31 მაისის ოქმის თაობაზე და განმარტა, რომ ერთობლივი საქმიანობა „გ-ის“ წევრთა საერთო კრების 2011 წლის 31 მაისის ოქმი ბინის რემონტისათვის დამატებითი შენატანის განხორციელების თაობაზე ამხანაგობის წევრთა შეთანხმების დასკვნის საფუძველს არ იძლეოდა.

საქმეში წარმოდგენილი სანოტარო წესით დამოწმებული ამხანაგობის საერთო კრების ოქმის შესწავლით კი დასტურდება, რომ ამხანაგობა „გ-მა“ საერთო კრებაზე, რომელსაც ესწრებოდნენ ამავე ერთობლივი საქმიანობის წევრები, მათ შორის მოსარჩელები და რომლებმაც ხელმოწერით დაადასტურეს საერთო კრების გადაწყვეტილება, დაადგინეს ამხანაგობაში და-

მატებითი შენატანის შეტანის განხორციელება, განსაზღვრეს ამ დამატებითი შენატანის ოდენობა და მისი კონკრეტულ ვადაში შეუტანლობის ნეგატიური შედეგები, ასევე გარკვეულ პირობებთან ურთიერთ მოთხოვნათა ჩათვლის თაობაზე ინდივიდუალური ხელშეკრულებების დადების შესაძლებლობა.

საქმის მასალებში არ მოიპოვება ამ გადაწყვეტილების გაუქმების დამადასტურებელი მტკიცებულება და ასეთი გარემოება არც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებითაა დადგენილი.

კასატორები ამ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით მიუთითებენ ერთობლივი საქმიანობის ნევრების მიერ ვალდებულების დარღვევაზე, თუმცა ვინაიდან სადავო მტკიცებულების კვლევის თაობაზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებულ მსჯელობას, პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას, სამართლებრივი შეფასება მისცეს მას, ამასთანავე, მიიჩნევს, რომ ეს დოკუმენტი შეიცავს საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ინფორმაციას და საჭიროებს სასამართლოს მიერ საფუძვლიან შეფასებას.

რაც შეეხება კასატორების მოსაზრებას „მ-ა-ის“ დასკვნის სასამართლოს მიერ არასწორად გაზიარების თაობაზე, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აღნიშნულს დაუსაბუთებლობის გამო და აღნიშნავს, რომ მხოლოდ ზეპირი განმარტება აუდიტის დასკვნით დადგენილი თანხების ოდენობის თაობაზე ამ მტკიცებულებაში მითითებული გარემოებების გაზიარებაზე უარის თქმის საფუძვლად ვერ იქნება მიჩნეული, ამასთანავე, საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მიუხედავად საქალაქო სამართლოს შეთავაზებისა, ბინების რემონტის ღირებულების სავარაუდო ოდენობის განსაზღვრის მიზნით მოპასუხეებს წარედგინათ მტკიცებულება, საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 17 ოქტომბრის განცხადებით შპს „ს-ა“ და გ. შ-ე წერილობით დაეთანხმნენ მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილ გაანგარიშებას, რაც საკასაციო პალატის მოსაზრებით, გამორიცხავს მოპასუხეთა მოსაზრების გაზიარების შესაძლებლობას აუდიტის დასკვნის უმართებულობის თაობაზე.

საკასაციო პალატის შეფასებით, დასაბუთებული შედავებაა და ექვემდებარება გაზიარებას კასატორთა ის არგუმენტიც, რომელიც შეეხება ე. ტ-სა და ნ. ნ-ის გარემონტებული ბინების გადაცემის ვალდებულების დადგენას. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების თანახმად, დანარჩენი მოსარჩელების მსგავსად, ე. ტ-აც და ნ. ნ-აც უნდა გადასცემოდათ გარემონტებული ბინები. ამ თვალსაზრისით სააპელაციო პალატამ, ერთი მხრივ, დაადგინა, რომ საქმის მასალების თანახმად, ყველა სხვა დანარ-

ჩენ მოსარჩელებთან დადებულ ხელშეკრულებებში კონკრეტულად იყო მითითებული, რომ მათ ბინა უნდა გადასცემოდათ გარემონტებული და ასევე კონკრეტულად იყო მითითებული გადასაცემი ბინების ადგილმდებარეობა. ე. ტ-სა და ნ. ნ-ის შემთხვევაში, ხელშეკრულებაში არაფერი იყო ნათქვამი რემონტის შესახებ, თუმცა ხელშეკრულებაში არც ის იყო მითითებული, რომ მათ ბინა გადაეცემოდათ ე.ნ „შავი კარკასის“ მდგომარეობაში, გარდა ამისა, არც ბინის კონკრეტული ადგილმდებარეობა იყო განსაზღვრული. ის ფაქტი, რომ ნ. ნ-სა და ე. ტ-ას მიმართ ამხანაგობამ გარემონტებული ბინის გადაცემის ვალდებულება იკისრა, პალატამ დაამყარა ვარაუდს, რომ საცხოვრებელი ბინების მდებარეობა (სართული და სხვა) განისაზღვრებოდა შესაბამისი ინდივიდუალური ხელშეკრულების საფუძველზე. სააპელაციო პალატის დასკვნით, ე. ტ-ამ და ნ. ნ-მა, სხვა მოსარჩელების მსგავსად, მოპასუხეებს ახალი ბინების მიღების საწინააღმდეგოდა გადასცეს მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობასთან ერთად, რის გამოც, სააპელაციო პალატამ მოპასუხეებს დააკისრა იმისი მტკიცების ვალდებულება, თუ რატომ დაწესდებოდა განსხვავებული სტანდარტი ე. ტ-ას და ნ. ნ-ან მიმართებაში.

საკასაციო პალატის შეფასებით გასაჩივრებული გადანვეტილების ეს დასკვნა არ გამომდინარეობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით საქმის მასალების სწორი შეფასებიდან, რადგან მოსარჩელებს არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, სადაც მითითებული იქნებოდა ამხანაგობა „გ-ის“ მიერ ამგვარი ვალდებულების აღება (თუნდაც მომავალში გაფორმებული ხელშეკრულება, სადაც ამხანაგობა იკისრებდა ამ უკანასკნელთათვის გადაეცა გარემონტებული ბინები). თავის მხრივ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, გარემონტებული ბინების გადაცემის თაობაზე ამხანაგობასა და ე. ტ-ას, ასევე ნ. ნ-ს შორის შეთანხმების მიღწევის დამტკიცება სწორედ ამ უკანასკნელ მოსარჩელების ვალდებულება იყო, რაც მათ ვერ დაადასტურეს, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადანვეტილების დასკვნა ამ ნაწილში უსაფუძვლოა და ვერ იქნება გაზიარებული საკასაციო პალატის მიერ.

საკასაციო სასამართლო სავესებით იზიარებს კასატორების მოსაზრებას, მშენებლობის დასრულებისათვის საჭირო თანხის მოპასუხეებისათვის არასწორად დაკისრების თაობაზე. სააპელაციო პალატამ სარჩელის ამ მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება დაამყარა შემდეგს:

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ვინაიდან დგინდებოდა ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოებები, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების – მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულების და ექსპლოატაციაში მიღებისათვის მოსარჩელეთა ნილობრივი საკუთრების პროპორციულად არსებობდა მშენებლობის დასრულებისათვის 191 139 ლარის და 60 თეთრის ($700\ 846/44=15\ 928,3; 15\ 928,3 \times 12=191\ 139,6$) დაკისრების წინაპირობები.

მოსარჩელები შენობის დასრულებისათვის საჭირო თანხის ანაზღაურებას, როგორც მეორად მოთხოვნას, ამყარებენ ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებაზე, თუმცა ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებისას, როდესაც ეს შეეხება მშენებლობის დასრულებას, ნილობრივი სახით გამოთვლილი კომპენსაცია არ გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიზნებიდან, რადგანაც თანხის ამგვარად დაკისრებით ვერ აღდგება ის სამართლებრივი პროპორცია, რასაც მოსარჩელები მოთხოვნას უკავშირებენ (მშენებლობის დასრულება, გადახურვა, ექსპლოატაციაში მიღება და სხვა).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, რომელმაც საქმეში არსებული ართობრივი საქმიანობა „გ-ის“ წევრთა საერთო კრების 2011 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილების შესწავლით სწორად უნდა დაადგინოს დავის ფაქტობრივი გარემოებები და გადაწყვიტოს სარჩელის მოთხოვნა მოსარჩელების მიერ მითითებული დავის ფაქტობრივი საფუძვლების გათვალისწინებით (სსსკ 412.2 მუხლი).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის საა-

პელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. ამავე ნორმის მე-4 ნაწილის შესაბამისად კი, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმე ხელახლა განსახილველად უბრუნდება სააპელაციო სასამართლოს, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების მხარეთა შორის განაწილების საკითხიც შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას უნდა განისაზღვროს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე, 284-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ს-სა“ და გ. შ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
4. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება

ბანკინება

№ას-523-497-2013

4 აპრილი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ბ. ალავეიძე,

პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა, პირგასამტეხლოს დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ფ-ამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ა-ის“ წინააღმდეგ და მოითხოვა შპს „ა-ის“, როგორც ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-ი პ-ის“ დამფუძნებლისათვის, ზიანის ანაზღაურების, მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისთვის განეული 8327,70 ლარისა და ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად წარმოქმნილი პირგასამტეხლოს 17280 ლარის, დაკისრება. ი. ფ-ამ ასევე მოითხოვა მოპასუხეს დავალებოდა ორი 2.5 სიგანის ავტოსადგომის გადმოცემა.

შპს „ა-მა“ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ ი. ფ-ას სასარჩელო მოთხოვნებთან მიმართებით მოპასუხედ მხოლოდ მისი დასახელება დაუსაბუთებელია. სასარჩელო განცხადებაში არაა ჩამოყალიბებული მოპასუხისთვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძვლები, მოპასუხემ ასევე სრულად შეასრულა ი. ფ-ას მიმართ ნაკისრი ვალდებულება უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ. მოსარჩელე დაუსაბუთებლად მოითხოვს ავტოსადგომების გადმოცემას, ვინაიდან არ გადაუხდია საფასური, ასევე დაუსაბუთებელია სარჩელში დასახელებული პირგასამტეხლოს დაკისრების მოთხოვნაც. მოპასუხე ასევე მოითხოვს, იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო დააკმაყოფილებს სასარჩელო მოთხოვნებს, გადანყვეტილების აღსრულება გადავადდეს ერთი წლით (2012 წლის 13 დეკემბრის სხდომის ოქმი 12.49.30).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადანყვეტილებით ი. ფ-ას სასარჩელო მოთხოვნები შპს „ა-ის“ მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: შპს „ა-ს“ ი. ფ-ას სასარგებლოდ დაეკისრა 20 975,4 ლარის გადახდა, შპს „ა-ს“ დაევალა, თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში

მდებარე საცხოვრებელ სახლში მოსარჩელეს გადასცეს ორი 2.5 კვ.მ სიგანის ავტოსადგომი. ი. ფ-ას სასარჩელო მოთხოვნა 12 960 ლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, შპს „ა-ს“ დაეკისრა ი. ფ-ას მიერ წინასწარ გადახდილი საპროცესო ხარჯების ნაწილი – 876,94 ლარი, შპს „ა-ის“ განცხადება ი. ფ-ას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემთხვევაში მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების ერთ წლამდე განაწილვადების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „ა-მა“, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინებით შპს „ა-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2005 წლის 27 ივნისს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა- პ-სა“ და ი. ფ-ას შორის გაფორმდა ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის (ამხანაგობაში წევრად მიღების) შესახებ;

ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1 პუნქტის მიხედვით, წევრი ი. ფ-ა გაერთიანდა ამხანაგობაში ქ. თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით. აღნიშნულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელ კომპლექსში მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა 117,82მ² ბინა, რომლის სანაცვლოდ, უნდა გადაეხადა 64 235 აშშ დოლარი;

მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის დასრულება 24 თვის განმავლობაში, კერძოდ, 2008 წლის 1 ივლისისათვის;

მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, ი. ფ-ის საცხოვრებელი ბინა ჩაეზარებინა ხელშეკრულების დანართ №1-ში მითითებული სახით, კერძოდ, სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებით, ბლოკის ტიხრებით, ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯრით, ბუნებრივი აირის მილგაყვანილობით, კანალიზაციის დგარებით, ოცდაათი ელექტრო წერტილით, მოჭიმული იატაკით, გალესილი კედლებით და ბინაში შესასვლელი რკინის კარით. მოსარჩელეს ასევე უნდა გადასცემოდა 2.5 სიგანის ავტოფარეხი;

ანალოგიური პირობებით იმავე მისამართზე 117,82 კვ.მ საც-

ხოვრებელი ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გაფორმდა მეორე გარიგება №აპ45-31.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განისაზღვრა მხარეთა უფლება-მოვალეობები, კერძოდ, 4.4.1 პუნქტის თანახმად, ბინის მშენებლობის დასრულების ვადას წარმოადგენდა სახლის მე-3, მე-4 და მე-5 სადარბაზების აშენება დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, მშენებლობის დაწყებიდან (2006 წლის 1 ივლისიდან – 2008 წლის 1 ივლისამდე 24 თვის განმავლობაში;

ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განისაზღვრა მხარეთა პასუხისმგებლობა, კერძოდ, თუ სახლის მშენებლობის ვადა გადააჭარბებდა ოცდაოთხ თვეს სამ თვეზე მეტი ვადით, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის უნდა აენაზღაურებინა პირგასამტეხლო ფაქტობრივად შეტანილი თანხის 0,3% ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე;

ი. ფ-ამ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება შენატანის შეტანის შესახებ, რამაც მთლიანობაში შეადგინა 128 470 აშშ დოლარი. დადგენილია, ისიც, რომ ი. ფ-ის გადასაცემი ბინების მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2008 წლის 1 ივლისისთვის მაშინ როდესაც, მოპასუხეს გადასცეს 2011 წლის 24 თებერვალს, ე.ი. სახელშეკრულებო ვადის ოცდარვათვიანი გადაცილების შემდეგ;

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძვლების არარსებობაზე მითითებით შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო, მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317.1-ე მე-400, 417-ე, 418-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ი. ფ-ის გადასაცემი ბინების მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2008 წლის 1 ივლისისთვის მაშინ როდესაც, მოპასუხეს გადასცეს 2011 წლის 24 თებერვალს, ე.ი. სახელშეკრულებო ვადის ოცდარვათვიანი გადაცილების შემდეგ;

იმის გათვალისწინებით, რომ არსებობდა მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ადგენს პირგასამტეხლოს და ასევე დგინდება ვალდებულების შეუსრულებლობა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და ამხანაგობამ ვერ უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა დათქმულ დროში, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილებულიყო.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ ორივე ბინაზე გადახ-

დილი თანხა მთლიანად შეადგენდა 128470 აშშ დოლარს, ხოლო პირგასამტეხლოს ოდენობა ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე – 3854,1 აშშ დოლარს, შესაბამისად, ვალდებულების შეუსრულებლობის პერიოდში წარმოქმნილი პირგასამტეხლოს ჯამი შეადგენდა 10791,48 აშშ დოლარს. პირგასამტეხლოს აღნიშნული ოდენობა, როგორც შეუსაბამოდ მაღალი, შემცირდა და მისი ოდენობის შემცირების დროს გათვალისწინებულ იქნა ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ ვალდებულების ძირითადი ნაწილი შესრულებული იყო. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო შემცირდა ოთხჯერ და განისაზღვრა 4 320 ლარით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია მოსარჩელისათვის გადაცემულ ნივთზე შესრულებული სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურების უსაფუძვლოდ დაკისრების ნაწილში და დადგენილად მიაჩნია შემდეგი:

მოპასუხემ 2011 წლის 14 თებერვლის გარიგებით იკისრა ვალდებულება 2011 წლის 31 მაისამდე 2005 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე მიეყვანა გადასაცემი უძრავი ქონება.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 24 ივნისის დასკვნით 2005 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულების დანართებით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე მოსარჩელისთვის გადაცემული უძრავი ქონების გარემონტების ღირებულებაა 8327,70 ლარი, ხოლო მოსარჩელის მიერ უკვე შესრულებული სამუშაოთა ღირებულება №4-11 ბინასათვის განისაზღვრა ასევე 8327,70 ლარით.

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 24 მაისის აუდიტორული დასკვნით დგინდება, რომ თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინა №5-11-ში ჩატარებულია მთელი რიგი სარემონტო სამუშაოები, როგორცაა: იატაკზე ცემენტის მოჭიმვა, კედლების შელესვა გაჯით, ელექტრო-ნერტილების მოწყობა.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე, 639-ე, 643.1-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით მენარდის მიერ დამზადებული ნივთი ხარისხობრივად არ შეესაბამებოდა მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს. აღნიშნული ნაკლი თავად აღმოფხვრა მოსარჩელემ, რის გამოც იგი უფლებამოსილი იყო, მოეთხოვა სამოქალაქო კოდექსის 642-ე მუხლის დანაწესით გათვალისწინებული დამატები-

თი შესრულება, რომლის ღირებულებაა 8327,70 ლარი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. ფ-ა უფლებამოსილი იყო მოპასუხისათვის მოეთხოვა დამატებით განეული ხარჯების – 8327,70 ლარის ანაზღაურება.

რაც შეეხება ქ. თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ი. ფ-ის ორი 2.5 მ² სიგანის ავტოსადგომის გადაცემას, პალატამ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი ამ ნაწილში არ შეიცავდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივსამართლებრივ უსწორობებზე მითითებას და შესაბამის დასაბუთებას, რის გამოც ამ მოთხოვნის ნაწილშიც არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია აღსრულების ერთ წლამდე გადავადების ნაწილში და მიაჩნია შპს „ა-მა“ ვერ წარმოადგინა გარემოებანი, რომლებიც შეიძლებოდა, საქართველოს სსკ-ის 263-ე მუხლის თანახმად, მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების ერთი წლის განმავლობაში განაწილვადების საფუძველი გამხდარიყო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „ა-მა“, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე, რომ არასრულად შეისწავლა და გამოიკვლია განსახილველი დავის გადასაწყვეტად საჭირო მტკიცებულებები, რამაც საქმეზე არსებითად არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა განაპირობა, კერძოდ, სასამართლოს არ უმსჯელია და კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად არ გამოუკვლევია საქმის მასალებზე დართული მტკიცებულებები – მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები, ისე დააკისრა შპს „ა-ს“ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, რომ არ დაუდგენია, აღნიშნული ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე, რომელი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ეკისრებოდა მხარეს პირგასამტეხლო. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით ძალაში დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, მათ შორის, შპს „ა-ის“ პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში, თუმცა მხარეთა შორის გაფორმებული 2005 წლის 27 ივნისის №აპ55-53 და №აპ45-31 ხელშეკ-

რულებების ნბნ პუნქტი ითვალისწინებდა პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას ქ.თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსის III, IV და V სადარბაზოების მშენებლობის ვადის დარღვევისათვის, რასაც ადგილი არ ჰქონია. რაც შეეხება აღნიშნული ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტით გათვალისწინებული №10 დანართით განსაზღვრული სახით ბინის ჩაბარების ვალდებულებას, მითითებული ხელშეკრულებებით აღნიშნული ვალდებულების შესრულების არც კონკრეტული ვადა არ ყოფილა განსაზღვრული (ვადა განისაზღვრა მხარეებს შორის 2011 წლის 14 თებერვლის შეთანხმებით) და არც პირგასამტეხლო მისი შეუსრულებლობისათვის. შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს „ა-ის“ პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში ყოვლად დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა, ეფუძნება არა საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივ და ობიექტურ განხილვას, არამედ ფაქტობრივი გარემოებების არასწორ შეფასებას.

გარდა აღნიშნულისა, სასამართლომ უგულებელყო კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მოქმედი მხარეთა თანასწორობისა და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპები, რაც, უპირველესად, გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას ხელშეკრულების შინაარსში, ასევე მისი ფორმისა და კონტრაქტის არჩევაში, რასაკვირველია, კანონისმიერი შეზღუდვების გათვალისწინებით. შესაბამისად, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, კერძოდ, მისი პირველი ნაწილის პირველი წინადადება, რომლის თანახმადაც, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. სასამართლომ ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე მხარეებს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა მიიჩნია ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობად, თუმცა საქმეში არსებული ხელშეკრულებები, როგორც სახელწოდების, ასევე მათი შინაარსისა და მხარეთა შორის გადაწერილი უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით სრულად შეესაბამება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-940-ე მუხლებით რეგულირებული ერთობლივი საქმიანობის ურთიერთობებს.

კასატორის განმარტებით, ი. ფ-ას მოთხოვნა მისთვის ორი ავტოფარეხის გადაცემასა და, აგრეთვე, გადაცემული ბინების ხელშეკრულებების №1 დანართით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში მოსაყვანად შესრულებული სამუშაოების ღირებუ-

ლების ანაზღაურების შესახებ, თავისი არსით არის ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გასვლა და შენატანის დაბრუნება. ამდენად, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები და არ შეაფასა მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების შესაბამისი დებულებებს, რის შედეგადაც საქმეზე მიღებულ იქნა არსებითად არასწორი გადაწყვეტილება.

გარდა ამისა, სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის ფაქტი და ხელშეკრულებების მე-6 მუხლი, რომლითაც გამოირიცხა მხარეთა პასუხიმგებლობა დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. 2008 წლის აგვისტოს ომი და მისი ნეგატიური შედეგები საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, შესაბამისად, მათ დასადასტურებლად არ იყო საჭირო რაიმე დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენა. სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა სამშენებლო სექტორში არსებული ფინანსური კრიზისი და გაჩერებული მშენებლობები, რაც ზემოაღნიშნული მოვლენების თანამდევია და გარდაუვალი მოვლენა იყო და არ უნდა დაეკისრებინა შპს „ა-ის“ პასუხისმგებლობა, მით უფრო, რომ ვალდებულებების ძირითადი ნაწილი შესრულებული იყო ან სულ მცირე, გაეთვალისწინებინა მისი მოთხოვნა გადაწყვეტილების აღსრულების გადავადების თაობაზე. თუმცა, მთლიანობაში მიგვაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ არსებობდა შპს „ა-ე“ პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობები, მათ შორის, მისი ბრალი და მიზეზობრივი კავშირი ვალდებულების დარღვევასა და ზიანს შორის. ამასთან, თუკი მხარეებს შორის წარმოშობილ ურთიერთობებს განვიხილავთ ნარდობად, რასაც, არ ვეთანხმებით, სასამართლოს უნდა დაედგინა, რამდენად იყო დაცული მხარის მიერ ნაკლის აღმოფხვრის შესახებ კანონის შესაბამისი ნორმები და რამდენად არსებობდა ამ თვალსაზრისით სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „ა-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

ი. ფ-ა სასარჩელო განცხადებით ითხოვს შპს „ა-ის“, როგორც ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა ა. პ-ის დამფუძნებლის-

თვის ზიანის ანაზღაურების – 8327,70 ლარის დაკისრებას;

მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები-სათვის გაწეული თანხის – 8327,70 ლარისა და ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად წარმოქმნილი პარგასამტეხლოს 17280 ლარის გადახდას;

მოსარჩელე, ასევე მოითხოვს ორი 2.5 მ სიგანის ავტოსადგომის გადაცემას.

საკასაციო პალატა, უპირველეს ყოვლისა, ყურადღებას ამახვილებს 2005 წლის 27 ივნისს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-პ-სა“ და ი. ფ-ას შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის (ამხანაგობაში წევრად მიღების) შესახებ.

სადავო ურთიერთობის თავისებურებიდან გამომდინარე, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გავცეთ პასუხი კითხვას, თუ რა სახის ხელშეკრულება (ერთობლივი საქმიანობა თუ წარდობა) წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველს და ვინ უნდა აგოს პასუხი ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის?

საკასაციო პალატა ზემომითითებული კითხვების პასუხად უთითებს, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილია ერთობლივი საქმიანობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენს შპს „ა-ი“.

საკასაციო პალატა ამ დასკვნამდე მივიდა შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

უპირველეს ყოვლისა, აღსანიშნავია, რომ ი. ფ-ას სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს 2005 წლის 27 ივნისს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა. პ-სა“ და ი. ფ-ას შორის დადებული ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის (ამხანაგობაში წევრად მიღების) შესახებ. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა. პ-ის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება იკისრა შპს „ა-მა“.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები, რაც საკასაციო სასამართლოში არ იწვევს დავას (საკასაციო საჩივარი ამ ფაქტების საწინააღმდეგო პრეტენზიას არ შეიცავს) იმის შესახებ, რომ ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება ევალებოდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა. პ-ის“ ერთ-ერთ წევრს – შპს „ა-ს“.

ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სხდომის ოქმზე (29.11.12, ჩანაწერი 12.08.43, 12.08.43, 12.16.20, 12.16.31). ოქმის მიხედვით, როგორც მოსარჩელემ, ასევე მოპასუხემ მიუთითეს 4 ოქტომბრის 2004 წლის ამხანაგობის სადამფუძნებლო №1 ოქმზე, რომლის თანახმად, შპს „ა-მა“ ამხანაგობისათვის შეისყიდა ქ. თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად. შესაბამისად, ამ მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებების განხორციელება ევალებოდა შპს „ა-ს“.

ამასთან ერთად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის წარმოიშვა არა ნარდობის, არამედ ერთობლივი საქმიანობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რაც გავლენას არ ახდენს შპს „ა-ის“ პასუხისმგებლობაზე, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებებით მხარეთა შორის განსაზღვრულია ერთობლივი საქმიანობისათვის დამახასიათებელი უფლება-ვალდებულებები, რომლებიც მიუთითებენ ერთობლივი მიზნის მისაღწევად ორგანიზაციული გაერთიანებებისათვის დამახასიათებელ ელემენტებზე. ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ ამ გაერთიანებაში მონაწილეობენ სხვადასხვა წევრები, რომლებსაც აკისრიათ კონკრეტული ვალდებულებები. მაგალითად, ერთერთ ასეთ წევრს წარმოადგენს ი. ფ-ა, რომელსაც სხვა წევრებთან ერთად ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებით ეკისრებოდა რაიმე სახის შენატანი, ხოლო შპს „ა-ს“, როგორც ამხანაგობის წევრს, ეკისრებოდა მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება, ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ შპს „ა-მა“ ერთობლივი საქმიანობის ფარგლებში შიდა სახელშეკრულებო საფუძველზე კონკრეტულ წევრებთან იკისრა კონკრეტული ფართების გადაცემის ვალდებულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

იმისათვის, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულება გაიმყაროს ნარდობის ხელშეკრულებისგან, აუცილებელია, უპირველეს ყოვლისა, დავახასიათოთ ამხანაგობის ხელშეკრულების ის მხარეები, რომლითაც იგი ემსგავსება ნარდობის ხელშეკრულებას.

ამხანაგობის ხელშეკრულება, როგორც კონკრეტული მიზნის მი-საღწევად პირთა გაერთიანებაზე აგებული ხელშეკრულება, მო-ითხოვს წევრებისაგან ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რომელთაც ახასიათებს სხვადასხვა ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები. როდესაც ჩვენ ყურადღე-ბას ვამახვილებთ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ისეთ ხელშეკრულებაზე, რომელიც მიზნად ისახავს, მაგალითად, რა-იმე ნაკეთობის დამზადებას, სახლის აშენებას და ა.შ. ამხანა-გობის წევრთა უფლება-ვალდებულებები ემსგავსება ნარდო-ბის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ურთიერთობებს, მაგრამ ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა შორის ხელშეკ-რულებით განსაზღვრულ ისეთ უფლება-ვალდებულებებს, რაც დამახასიათებელია კოლექტიური გაერთიანებისათვის, რომელ-საც ახასიათებს კორპორაციული სტრუქტურის ისეთი თვისე-ბები, რომელიც მოიცავს, როგორც ორგანიზაციულ, ასევე, ქო-ნებრივ ელემენტებს. ზუსტად ასეთი ტიპის გაერთიანება წარ-მოადგენს გარკვეულწილად იმ საშუალებათა ერთობას, რითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია ამ გაერთიანების მონაწილე-თა მიერ დასახული მიზნის მიღწევა. ხაზგასმით უნდა აღინიშ-ნოს, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისე-ბურება ვლინდება იმაში, რომ დასახული მიზნის მიღწევა შე-საძლებელია მხოლოდ მონაწილე პირთა ერთობლივი საქმიანო-ბით (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს №ას-482-458-2013, 16.01. 2014 წელი).

დამატებით აღვნიშნავთ, რომ ერთობლივი საქმიანობის ინ-სტიტუტის თავისებურებები ვლინდება ერთ შემთხვევაში, ორი ან რამდენიმე პირის ერთობლივად განსახორციელებელ მოქ-მედებებში და, მეორე შემთხვევაში ამ მოქმედებათა განხორ-ციელებისას პასუხისმგებლობის განსაზღვრაში, სადაც საკმა-ოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირებთან ურთიერთო-ბას.

ამდენად, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების სამარ-თლებრივი შეფასებისათვის საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა აქვს იმის გარკვევას, გააჩნიათ თუ არა საერთო უფლებები და ვალ-დებულებები მხარეებს (მონაწილეებს), ანუ საერთო მიზნისკენ მიმართული უფლება-ვალდებულებები და ერთიანად აგებენ თუ არა პასუხს მესამე პირებთან. ამისგან უნდა გავმიჯნოთ ის უფ-ლებები და ვალდებულებები, რომლებიც ერთობლივი საქმიან-ობის მონაწილეებს შეიძლება, გააჩნდეთ ერთმანეთთან.

როგორც წესი, ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი ერთმა-ნეთთან არ გამოდიან, როგორც კრედიტორი და მოვალე. ყოველ

წევრს აქვს უფლება, მეორისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულება მხოლოდ მთლიანად ამხანაგობის სასარგებლოდ, მაგრამ ერთობლივი საქმიანობის შიდა სახელშეკრულებო ურთიერთობას შეიძლება ახასიათებდეს ინდივიდუალურად განმსაზღვრელი ელემენტები, რადროსაც ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის ამხანაგობაში განწევრიანების ვალდებულებას წარმოადგენდეს არა მხოლოდ სხვა მონაწილეებთან ერთობლივად საერთო მიზნის მიღწევასთან დაკავშირებული მოქმედებების განხორციელება, არამედ – ასევე ინდივიდუალურად ამხანაგობის მონაწილეებთან ცალ-ცალკე დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე დამატებით ამ პირობის სასარგებლოდ კონკრეტული ვალდებულებების განხორციელება.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზუსტად ამ შემთხვევას აქვს ადგილი სადავო ურთიერთობის სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება მიუთითებს საქმიანობაზე, ეს საქმიანობა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა სახის ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი შინაარსით (ნასყიდობით, გადაზიდვით, ნარდობით და ა.შ.). კონკრეტულ შემთხვევაში შპს „ა-ი“, როგორც ერთობლივი საქმიანობის წევრი, მონაწილეობს, როგორც მენარც (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე და 932 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მითითებულ ტერმინში „ერთობლივ მონაწილეობაში“ უნდა ვიგულისხმოთ სხვადასხვა სახის მონაწილეობა: ქონებრივი, ინტელექტუალური და ა.შ.). შესაბამისად, შპს „ა-მა“ ინდივიდუალურად ი. ფ-ას მიმართ იკისრა შესაბამის მდგომარეობაში ბიზნისა და ავტოფარეხების გადაცემის ვალდებულება.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „ა-მა“, როგორც ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების ერთ-ერთმა წევრმა, იკისრა 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ქ. თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, მას უნდა დაეკისროს ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის პასუხისმგებლობა. ეს ხელშეკრულებები მიუთითებენ ერთობლივი საქმიანობის წევრებს შორის წარმოშობილ ინდივიდუალურ სახელშეკრულებო ურთიერთობაზე, რომლის თანახმად ი. ფ-ას უნდა გადასცემოდა კონკრეტული ფართის ბინები შენატანის სანაცვლოდ (ხელშეკრულების 1.1. პუნქტი). უდავო ფაქტია, რომ ი. ფ-ას შესრულებული აქვს ნაკისრი ვალდებულებები, ხოლო შპს „ა-მა“ ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებები მშენებლობის ვადა-

ში დასრულებისა და მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებებით განსაზღვრული სახით ბინების ჩაბარებასთან დაკავშირებით არ შეასრულა. შპს „ა-ი“ საკასაციო საჩივარში უთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია, თუ რომელი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა შპს „ა-ს“. კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ, 2005 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულებების თანახმად, პირგასამტეხლო გათვალისწინებული იყო არა ამ ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტით გათვალისწინებულ №1 დანართით განსაზღვრული სახით ბინის ჩაბარების ვალდებულების დარღვევისათვის, არამედ თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსის 3,4, და 5 სადარბაზოების მშენებლობის ვადის დარღვევისათვის, შპს „ა-ს“ მშენებლობის ვადა არ დაურღვევია.

აღნიშნულთან მიმართებით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ შპს „ა-ის“ წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში აღიარა (პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის 12.38.53 სხდომის ოქმის ჩანაწერი), რომ, ზემომითითებული ხელშეკრულებების თანახმად, მათ ეკისრებათ პირგასამტეხლოს გადახდა და ითხოვენ მხოლოდ რაოდენობის შემცირებას (ე.ი. დავას არ ინვესს პირგასამტეხლოს დაკისრების წინაპირობები, სადავოა მისი ოდენობა), რაც გაითვალისწინა და შეამცირა სასამართლომ. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს შპს „ა-ის“ წარმომადგენელს კონკრეტულად პირგასამტეხლოს თაობაზე ახსნა-განმარტება არ მიუცია, თუმცა ამ საკითხზე შპს „ა-ი“ ყურადღებას ამახვილებდა სააპელაციო საჩივარში (იხ. სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 20 მარტის სხდომის ჩანაწერი).

ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ შპს „ა-ი“ არ არის თანმიმდევრული და სათანადოდ ვერ ასაბუთებს იმას, თუ რატომ არ უნდა დაეკისროს მას პირგასამტეხლოს გადახდა.

დადგენილია, რომ ი. ფ-ას მიერ შესრულდა ნაკისრი ვალდებულება შენატანის შეტანის შესახებ, რამაც მთლიანობაში შეადგინა 128 470 აშშ დოლარი. დადგენილია, ისიც, რომ ი. ფ-ის გადასაცემი ბინების მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2008 წლის 1 ივლისისთვის მაშინ, როდესაც მოპასუხეს გადაეცა 2011 წლის 24 თებერვალს, ე.ი. სახელშეკრულებო ვადის ოცდარვათვიანი გადაცილების შემდეგ. აღნიშნული გარემოებები მხარეთა შორის დავას არ ინვესს (საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებები, ასევე პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის 12.36.10 – 12.36.27 სხდომის ოქმის ჩანაწერი) და სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსათვის საქარ-

თველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად.

საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებების მე-5.5 პუნქტის თანახმად, თუ სახლის მშენებლობის ვადა გადააჭარბებს 4.4.1 პუნქტში აღნიშნულ პერიოდს სამ თვეზე მეტი ხნის ვადით და წევრს არ დაურღვევია ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი, მაშინ მას აქვს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება მის მიერ ფაქტობრივად შეტანილი თანხის 0.3%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე.

ამავე ხელშეკრულებების 4.4.1 პუნქტი ითვალისწინებდა მოპასუხის ვალდებულებას, უზრუნველყო თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსის 3,4, და 5 სადარბაზოების მშენებლობის დასრულება დამტკიცებული პროექტის მიხედვით მშენებლობის დაწყებიდან (2006 წლის 1 ივლისიდან – 2008 წლის 1 ივლისადე) 24 თვის განმავლობაში.

ამასთან მიმართებით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანაწესები არ შეიძლება, შეფასებულ იქნეს ამ ხელშეკრულებების მთლიანი კონტექსტის გაუთვალისწინებლად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას, ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მხოლოდ – გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

კანონის აღნიშნული დათქმა მიუთითებს იმაზე, რომ ნების შინაარსი უნდა დადგინდეს კონკრეტული გარიგების ყველა ნიშან-თვისების გათვალისწინებით რა დროსაც საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება იმ ეკონომიკურ თუ იურიდიულ ინტერესს, რომლის მიღწევას მხარეები ამ გარიგებით ისახავდნენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

შესაბამისად, ისმის კითხვა: რა ვალდებულების შესრულების ინტერესი გააჩნდა ი. ფ-ას, კერძოდ, რომელი ინტერესი (ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა) იქნა უზრუნველყოფილი ხელშეკრულებებით? აქედან გამომდინარე, რა უნდა ვიგულისხმოთ მე-3, 4 და მე-5 სადარბაზოების აშენებაში (მითითებული ხელშეკრულებების 4.4.1 პუნქტი)?

ამასთან მიმართებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული ხელშეკრულებების მიზანს (მხარეთა კონსენსუსს)

წარმოადგენდა არა ზოგადად მე-3, 4 და მე-5 სადარბაზოების აშენება, არამედ, კონკრეტული ბინების კონკრეტულ მდგომარეობაში გადაცემა. კერძოდ, მითითებული ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტის თანახმად, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, ი. ფ-ის საცხოვრებელი ბინა ჩაებარებინა ხელშეკრულებების №1 დანართში მითითებული სახით, კერძოდ, სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებით, ბლოკის ტიხრებით, ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯრით, ბუნებრივი აირის მილგაყვანილობით, კანალიზაციის დგარებით, ოცდაათი ელექტრო წერტილით, მოჭიმული იატაკით, გალესილი კედლებით და ბინაში შესასვლელი რკინის კარით. მოსარჩელეს ასევე უნდა გადასცემოდა 2.5 სიგანის ავტოფარეხი. ამდენად, შპს „ა-ის“ ვალდებულებას ი. ფ-ას მიმართ წარმოადგენდა ზემოთმითითებულ მდგომარეობაში ბინების გადაცემა, და არა მხოლოდ მე-3, 4 და მე-5 სადარბაზოების აშენება, როგორც ხელშეკრულების ცალკე საგანი, რომლის მიმართ სხვა ინტერესი გააჩნია მხარეს (იხ. პრაქტიკა №ას-1244-1503-09 10.06.2010 წ.). ამდენად, არ შეიძლება, ამ ხელშეკრულებების კონტექსტიდან გამომდინარე ვივარაუდოთ, რომ ი. ფ-ას მხოლოდ მე-3, 4 და მე-5 სადარბაზოების აშენების ინტერესი გააჩნდა და მხოლოდ ეს ინტერესი (მოთხოვნა) იყო უზრუნველყოფილი, შესაბამისად, შპს „ა-ის“ მიერ პირგასამტეხლოთი უზრუნველყოფილ იქნა ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულება კონკრეტული ბინებისა და ავტოფარეხის შესაბამის მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე, რომლის ვადა განისაზღვრა ხელშეკრულებების 4.4.1 პუნქტით, რაც დაარღვია შპს „ა-მა“.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ 2011 წლის 14 თებერვლის მხარეთა შორის დადებულ შეთანხმებაზე, რომლის თანახმად 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტისა და ხელშეკრულებების დანართ №1-ში მითითებული სახით ბინები ი. ფ-ას უნდა ჩაჰბარებოდა 2011 წლის 31 მაისამდე. აღნიშნული შეთანხმება წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და არ აუქმებს მას. ამასთან ერთად, შეთანხმების მე-3 პუნქტის თანახმად, ეს შეთანხმება მხარეებს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან. ამის გათვალისწინებით, აღვნიშნავთ, რომ შპს „ა-ი“ არ უთითებს და არც საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2011 წლის 31 მაისისათვის მან 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტით, 2011 წლის 14 თებერვლის შეთანხმებითა და დანართით გათვალისწინებული ვალდებულებები

ბები შეასრულა, ხოლო, ამ პირობის დაცვასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, ამავე შეთანხმების თანახმად, ძალაშია.

ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულებების დანართ №1-ში მითითებულ მდგომარეობაში ბინების ი. ფ-ის ჩაბარების ვადა საბოლოოდ განისაზღვრა 2011 წლის 31 მაისით, ამ ვადაშიც ვერ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები შპს „ა-მა“, რისთვისაც მას 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებების თანახმად, ეკისრება პასუხისმგებლობა.

საკასაციო საჩივარში, ასევე მითითებულია, რომ ი. ფ-ას მოთხოვნა შესრულებული სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურებისა და ავტოფარეხების გადაცემის თაობაზე წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გასვლას.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის ამ მოსაზრებას და განმარტავს, რომ მოსარჩელე არ გადის ხელშეკრულებიდან, ის ისევ რჩება სახელშეკრულებო ურთიერთობების მონაწილე. მის მიერ მითითებული მოთხოვნები ავტოფარეხების გადაცემასთან დაკავშირებით არის მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების თაობაზე მოთხოვნა (პირველადი მოთხოვნა), ხოლო მის მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოადგენს მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად მიღებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას (მეორადი მოთხოვნა), კერძოდ, 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტისა, №1 დანართისა და 2011წ. 14.02 შეთანხმებით დგინდება შპს „ა-ის“ ვალდებულება მოსარჩელი-სათვის 2.5 სიგანის ავტოფარეხების გადაცემასთან დაკავშირებით და ბინების შესაბამის მდგომარეობაში მოყვანის ვალდებულება, კერძოდ, სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებით, ბლოკის ტიხრებით, ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯრით, ბუნებრივი აირის მილგაყვანილობით, კანალიზაციის დგარებით, ოცდაათი ელექტრო წერტილით, მოჭიმული იატაკით, გალესილი კედლებით და ბინაში შესასვლელი რკინის კარით.

მითითებული ვალდებულებები შპს „ა-მა“ არ შეასრულა. ამასთან ერთად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა იმის შესახებ, რომ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 24 ივნისის დასკვნით 2005 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულების დანართებით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე მოსარჩელისთვის გადაცემული უძრავი ქონების გარემონტების ღირებულებაა 8.327,70 ლარი, ხოლო მოსარჩელის მიერ უკვე

შესრულებული სამუშაოთა ღირებულება №4-11-ბინისათვის განისაზღვრა ასევე 8.327,70 ლარით.

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 24 მაისის აუდიტორული დასკვნით დგინდება, რომ თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელ ბინა №5-11-ში ჩატარებულია მთელი რიგი სარემონტო სამუშაოები, როგორცაა: იატაკზე ცემენტის მოჭიმვა, კედლების შელესვა გაჯით, ელექტრო ნერტილეთის მონყობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ შპს „ა-მა“ არაჯეროვნად შეასრულა ზემოთ მითითებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებები. იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო ურთიერთობა ეხება ერთობლივი საქმიანობის შიდა სახელშეკრულებო ურთიერთობებს, რომლითაც შპს „ა-ი“ მონაწილეობდა ერთობლივ საქმიანობაში, როგორც მენარდე და მისი ვალდებულებები, როგორც ზოგადად ამხანაგობის, ასევე ამხანაგობის თითოეული წევრის მიმართ, გამომდინარეობდნენ ნარდობის სამართალურთიერთობიდან. ამდენად, ერთმანეთს შორის (ი. ფ-ა და შპს „ა-ი“) ბინების შესაბამის მდგომარეობაში გადაუცემლობასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობა უნდა განისაზღვროს ნარდობის ინსტიტუტით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 643-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით თუ, მენარდე, არათანაზომიერი ხარჯების გამო უარს კი არ იტყვის დამატებით შესრულებაზე, მაგრამ, ნაკეთობის ნაკლის გამო დამატებითი შესრულებისათვის განსაზღვრული ვადა უშედეგოდ გავიდა, მაშინ შემკვეთს შეუძლია, თვითონ აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს განეული ხარჯების ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ა-ის“ მიერ დამზადებული ნივთი ხარისხობრივად არ შეესაბამებოდა მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს. აღნიშნული ნაკლი მოსარჩელემ თავად აღმოფხვრა. ამის საწინააღმდეგო პრეტენზიას არ შეიცავს საკასაციო საჩივარი და, ამდენად, ის ფაქტები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის (სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია, მოითხოვოს სამოქალაქო კოდექსის 642-ე მუხლის დანაწესით გათვალისწინებული დამატებითი შესრულება, რომლის ღირებულებაც 8.327,70 ლარია.

საკასაციო პალატა ვერ იმსჯელებს ქ. თბილისში, ს-ოს ქ. №32-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ი. ფ-ის ორი 2.5 მ² სიგანის ავტოსადგომის გადაცემის კანონიერებზე, რადგან კასატორი ამ საფუძვლით არ ამახვილებს ყურადღებას სააპელაციო სა-

სამართლოს გადაწყვეტილებების კანონიერებაზე. ამასთან ერთად, ჯერ კიდევ სააპელაციო საქმისწარმოების დროს სააპელაციო საჩივარი ამ ნაწილში არ შეიცავდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივსამართლებრივ უსწორობებზე მითითებას და შესაბამის დასაბუთებას. ამის გამო სააპელაციო სასამართლომ ამ მოთხოვნის ნაწილში მიუთითა, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს ამ განმარტების საწინააღმდეგოდ საკასაციო საჩივარში არ არის მითითებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 1-ლი წინადადების თანახმად საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას ფორსმაჟორულ სიტუაციასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა არ იზიარებს მის მოსაზრებას და განმარტავს:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ შპს „ა-ის“ მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2008 წლის 1 ივლისისთვის (აღნიშნული გარემოება სადავოდ არ არის გამხდარი არც საკასაციო და არც სხვა ინსტანციის სასასამართლოებში). საყოველთაოდ აღიარებული ფაქტია, რომ 2008 წლის აგვისტოში საქართველო იმყოფებოდა საომარ ვითარებაში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი). ზემომითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, ცხადია, რომ 2008 წლის აგვისტოს მოვლენები გავლენას ვერ მოახდენდნენ 2008 წლის 1 ივლისისთვის შესასრულებელ ვალდებულებებზე. მით უმეტეს გასათვალისწინებელია, რომ, 2011 წლის 14 თებერვლის შეთანხმების თანახმად, 2005 წლის 27 ივნისის №55-53 და №45-31 ხელშეკრულებების 2.3 პუნქტისა და ხელშეკრულებების დანართ №1-ში მითითებულ მდგომარეობაში ბინები ი. ფ-ასთვის უნდა ჩაებარებინათ 2011 წლის 31 მაისამდე. ამ შეთანხმებით ივარაუდება, რომ მხარეებმა გაითვალისწინეს ყველა წინაპირობა და საბოლოოდ შეთანხმდნენ 2011 წლის 31 მაისამდე შპს „ა-ის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. მიუხედავად ამისა შპს „ა-მა“ ამ ვადაშიც არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები. კასატორი ვერ უთითებს სხვა ისეთი დაუძლეველი ძალის შემცველ ფაქტებზე, რომლებმაც გავლენა მოახდინეს თუნდაც 2011 წლის 14 თებერვლის შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას აღსრულების ერთ წლამდე გადავადების თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა შპს „ა-ის“ პოზიცია აღსრულების ერთ წლამდე გადავადების ნაწილში და მიიჩნია, რომ შპს „ა-მა“ ვერ წარმოადგინა გარემოებანი, რომლებიც შეიძლებოდა გამხდარიყო საქართველოს სსკ-ის 263-ე მუხლის თანახმად, მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების ერთი წლის განმავლობაში განაწილვადების საფუძველი. ამასთან მიმართებით საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას, რომლითაც გამორიცხავდა სააპელაციო სასამართლოს ზემომითითებულ მოსაზრებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ა-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 20 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უსაფუძვლო გამდიდრება

განჩინება

№ას-1529-1443-2012

9 დეკემბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ბ. ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. თოდრია,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: თანხის დაკისრება, უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

რ. გ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ვ. ი-სა და ი. გ-ის მიმართ და საბოლოოდ დაზუსტებული სარჩელით მოითხოვა: ბათილად იქნეს ცნობილი ი. გ-სა და ვ. ი-ს შორის დადებული 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულება; ი. გ-ე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების – მდებარე ქ.თბილისი, დ-ის ქ. №2-ის მესაკუთრედ; დაეკისროს ი. გ-ეს მოსარჩელე რ. გ-ის სასარგებლოდ 490 000 აშშ დოლარის გადახდა; დაეკისროს ვ. ი-ს სოლიდარულად ი. გ-ან ერთად რ. გ-ის სასარგებლოდ 490 000 აშშ დოლარის გადახდა.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით რ. გ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 27 აპრილს ი. გ-სა და ვ. ი-ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება. ქ. თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე 386 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობის S ნაწილი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ...) დაუბრუნდა და აღირიცხა ი. გ-ის საკუთრებაში, რ. გ-ის მოთხოვნა მოპასუხე ი. გ-ის 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ი. გ-ეს რ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 490 000 აშშ დოლარის გადახდა, ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე რ. გ-ის მოთხოვნა მოპასუხე ვ. ი-ის ი. გ-ან ერთად სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკ-

მაყოფილების ნაწილში მოპასუხეებმა, ხოლო მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელემ გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინებით ვ. ი-სა და ი. გ-ის შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა, სააპელაციო საჩივარზე დართული სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა დაუბრუნდა მის წარმომადგენელს შემდეგი მოტივებით:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვ. ი-სა და ი. გ-ის სააპელაციო საჩივარს მტკიცებულების სახით დაერთო ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში ფიზიკური პირის – ვ. გ-ის დაკვეთით ჩატარებული სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც განსაზღვრულია ქ.თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2008 წლის ივნისის მდგომარეობით და ის საკითხი, თუ რამდენი პროცენტით გაიზარდა მითითებული უძრავი ქონების ღირებულება ჩატარებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად.

პალატის მითითებით, შუამდგომლობის ავტორი ითხოვს აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის, როგორც მტკიცებულების, მიღებას განსახილველ საქმეზე. იგი საპატიო გარემოებად მიიჩნევს, რომ თანხის მოთხოვნის კუთხით სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა მთავარ სხდომაზე და მათ არ მიეცათ საშუალება, სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით წარმოედგინათ მტკიცებულება.

სააპელაციო სასამართლომ შუამდგომლობის ავტორის დასახელებული მოსაზრებები არ გაიზიარა, რადგან საქმის მასალებიდან აშკარად დგინდება, რომ, მართალია, თავდაპირველად სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობა და უძრავი ნივთის 1/2 წილზე მესაკუთრედ ცნობა, მაგრამ სასარჩელო მოთხოვნამ მალევე განიცადა ტრანსფორმაცია და უძრავი ნივთის 1/2 წილზე მესაკუთრედ ცნობის ნაცვლად მოთხოვნილ იქნა მისი საბაზრო ღირებულების ნახევრის – 490 000 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრება. ამასთან, მოსარჩელემ იმთავითვე წარადგინა ექსპერტ რ-ის დასკვნა უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით, ამდენად, ხსენებული გარემოება და მითითებული მტკიცებულება მხარისთვის ცნობილი იყო ჯერ კიდევ საქმის წარმოების მოსამზადებელ სტადიაზე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, შუამდგომლობის წარმდგენმა მხარემ ვერ მიუთითა იმ საპატიო მიზეზზე, რომლის გაზიარების შემთხვევა-

შიც შესაძლებელი იქნებოდა შუამდგომლობის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილებით ვ. ი-სა და ი. გ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, რ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიღებულ იქნა წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება, დადგინდა ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლების არსებობა, ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ დასაკისრებელი თანხის ოდენობა განისაზღვრა წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ. წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს:

ქ. თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. №2-ში განთავსებული შენობა-ნაგებობა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: ...) 1995-2003 წლებში თანაბარი ნილობრივი მონაწილეობით (იგულისხმება როგორც ფინანსური, ისე შრომითი დანახარჯები) ააშენეს ძმებმა – ვ. ი-მა და რ. გ-ემ, რაც დასტურდება როგორც რ. გ-ის ახსნა-განმარტებით, ისე საქმეში არსებული ი. გ-ის 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილით, იმავე წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებითა და საქმის სხვა მასალებით.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ზემოხსენებული შენობა-ნაგებობა განთავსებულია 386 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, მითითებული ნაკვეთი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე პრივატიზაციით მიღებული ჰქონდა ი. გ-ის (ვ. ი-სა და რ. გ-ის დედის) კომლს.

საქმეში არსებული აუდიტორული დასკვნის თანახმად, დღეის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობას უკავია 255 კვ.მ, ხოლო მიმდებარე ტერიტორიები 232 კვ.მ.-ია. ჯამში საერთო ფართი შეადგენს 487 კვ.მ.-ს, საჯარო რეესტრში მითითებული 386.00 კვ.მ. მიწის ნაცვლად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით ზემოთ მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში თავდაპირველად თანაბარწილად ირიცხებოდა ი. გ-სა და ლ. გ-ის (ვ. ი-სა და რ. გ-ის დის) სახელზე.

პალატის მითითებით, მხარეები არ დავობენ იმ ფაქტზე, რომ 2008-2009 წლებში მათი თანხმობით მესამე პირმა – ვ.გ-მა ამ შენობა-ნაგებობას ჩაუტარა კაპიტალური და ძვირადღირებული-

ლი სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები, რის შედეგად ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა (საუბარია რამდენიმე ასეულ ათას ლარზე).

სასამართლომ განმარტა, რომ ვ. გ-ის მიერ ჩატარებული ამ სამუშაოების ზუსტი ღირებულება მხარეთა შორის სადავოა, ამ საკითხზე მითითებული პირის სარჩელის საფუძველზე მიმდინარეობს სამოქალაქო დავა, რომელზეც სასამართლოს გადანყვებილება ჯერ არ მიუღია.

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2010 წლის 17 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ. გ-ემ ქ. თბილისში, დ-რის №2-ში მდებარე უძრავ ქონების S ნაწილი მიჰყიდა ვ. ი-ს. 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე კი ი. გ-ემ იმავე მისამართზე მდებარე უძრავ ქონების 1/2 ნაწილი აჩუქა ვ. ი-ს, შესაბამისად, 2010 წლის 27 აპრილიდან ხსენებული უძრავი ნივთის ერთადერთი მესაკუთრეა ვ. ი-ი.

ინდივიდუალური მენარმისა და დამოუკიდებელი ექსპერტის – „დ.რ-ის“ საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის 2010 წლის 18 ნოემბრის დასკვნის მიხედვით, ვ. ი-ის სახელზე რიცხული ქ.თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე უძრავი ქონების, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულებაა 980 000 აშშ დოლარი. აღნიშნულ ფასში გათვალისწინებულია შენობის მიმდებარე ტერიტორიაც.

საქმეში მოიპოვება 2007 წლის 25 ოქტომბრით დათარიღებული ი. გ-ის, ლ. გ-სა და რ. გ-ის მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტი სახელწოდებით „ხელშეკრულება ვალის აღიარების და ვალდებულების არსებობის შესახებ“. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ი. გ-ე აღიარებს, რომ მის სახელზე რიცხული ქ. თბილისში, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე ფართი სრულად ეკუთვნის მის შვილს, რ. გ-ეს, მითითებული ფართი ააშენა რ. გ-ემ პირადი სახსრებით და მხოლოდ აღირიცხა მის სახელზე. ამასთან, დასახელებული ფართის მეორე ნაწილი, რომლის მესაკუთრედაც რეგისტრირებულია ლ. გ-ე, ეკუთვნოდა მის მეორე შვილს, ვ. გ-ეს (ვ. ი-ს). შესაბამისად, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები თანაბარწილად იყვნენ მისი შვილები – ვ. გ-ე და რ. გ-ე.

ამავე ხელშეკრულებით ი. გ-ემ დაადასტურა, რომ რ. გ-ეს პირველი მოთხოვნისთანავე გადაუფორმებდა მის სახელზე რიცხულ ფართს მთლიანად, ანუ უძრავი ნივთის 50%-ს, რაც მის სახელზე რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და თუ იგი არ შეასრულებდა ამ ვალდებულებას, მისი დავალიანება შვილის მიმართ შეადგენდა მის სახელზე რეგისტრირებული ფართის სა-

ბაზრო ღირებულებას დავის წარმოშობის დროისათვის.

საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით სასამართლომ დაადგინა, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბერს ი. გ-ეს, ლ. და რ. გ-ს შორის დადებულ ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერა ეკუთვნის ი. გ-ეს.

პალატის მითითებით, ი. გ-ემ მის სახელზე რიცხული შესაბამისი უძრავი ქონების 50%-ის რ. გ-ის გადაფორმების ვალდებულება იკისრა 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილითაც.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ რ. გ-ის განსახილველი სარჩელი ეფუძნებოდა სწორედ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი სადავო უძრავი ქონების ნახევრის მისთვის გადაცემის შესახებ ი. გ-ის ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, რის გამოც პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ეს ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით წარმოადგენს უძრავი ნივთის ჩუქეების წინარე ხელშეკრულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი, მე-3 ნაწილეთვის, 524-ე მუხლისა და 183-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება არ აკმაყოფილებს უძრავი ნივთის ჩუქეების წინარე ხელშეკრულების კანონით დადგენილ ფორმას (ხელშეკრულება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში), ამდენად, იგი არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, პალატამ დაასკვნა, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ი. გ-ეს რ. გ-ის უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება არ წარმოშობია. როგორც თანამდევნი შედეგი, უსაფუძვლოდ ამ სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევის გამო ი. გ-ის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებაც.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონების დღევანდელი მესაკუთრე – ვ. ი-ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა მოსარჩელე რ. გ-ის ხარჯზე, როდესაც მიიღო საკუთრებაში 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქეების ხელშეკრულებით ი. გ-ან რ. გ-ის მიერ აშენებული სადავო უძრავი ქონების S ნაწილი.

პალატამ ასევე დაადგინა, რომ ვ. ი-მა, 2010 წლის 27 აპრილის ი. გ-ან სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე ჩუქეების ხელშეკრულების დადებისას იცოდა (უნდა სცოდნოდა) სადავო უძ-

რავი ქონების 1/2-ზე რ. გ-ის მიერ ხარჯების განევის შესახებ. იგი არის რ. გ-ის ძმა და ი. გ-ის (გამჩუქებლის) შვილი, ამასთან, რ. გ-ან ერთად თავად იღებდა მონაწილეობას ქ. თბილისში, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე ნაგებობის აშენებაში. ამდენად, ვ. ი-მა 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას იცოდა იმ ფაქტის შესახებ, რომ სადავო უძრავი ქონების სადავო 1/2-ის აშენებაზე ხარჯი გასწია რ. გ-ემ. შესაბამისად, ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყო, ქონების ამ ნაწილზე მოეთხოვა განუული ხარჯის ანაზღაურება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ქონების გადაცემის მომენტში ვ. ი-ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ აღნიშნული დავა უნდა გადაწყდეს უსაფუძვლო გამდიდრების წესებით.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. გარდა ამისა, მითითებული საფუძველით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, თუ გაირკვევა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, თითოეული მათგანის არსებობა ერთობლივად უნდა დადგინდეს.

პალატამ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, რ. გ-ის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა ვ. ი-ი, რომლის მიმართაც არსებობს წინამდებარე სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მიხედვით. ამ ნორმის უმთავრესი დებულება არის ის, რომ სხვა პირის ქონებაზე განუული ხარჯები უნდა ანაზღაურდეს. ამასთან, სხვა პირის ქონებაზე შეგნებულად ან შეცდომით განუული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევა-

ში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა, ხოლო თუ გამდიდრების ფაქტი არ არსებობს, მაშინ მარტო ხარჯის გაწევა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას. გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი. ამ დროს უნდა გაირკვეს, რა სახით იყო ნივთი გადაცემული და რა სახით ბრუნდება იგი უკან. სწორედ ასეთ შემთხვევაში რეალურად ჩანს გამდიდრების ხარისხი.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სხვის ქონებაზე განეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ გაითვალისწინა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ კი ის, რომ ი. გ-ის სახელზე რიცხული ქ. თბილისში, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე ფართის 1/2 აშენდა რ. გ-ის სახსრებით, ვ. ი-მა, როგორც მითითებული უძრავი ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ იცოდა (უნდა სცოდნოდა) სადავო უძრავი ქონების S ნაწილზე რ. გ-ის მიერ ხარჯების განევის შესახებ, ასევე ის, რომ რ. გ-ის მიერ სადავო ქონებაზე განეულმა ხარჯმა, თავის მხრივ, გამოიწვია ვ. ი-ის გამდიდრება – მნიშვნელოვნად გაიზარდა იმ ქონების ღირებულება, რომლის ამჟამინდელ მესაკუთრესაც წარმოადგენს ვ. ი-ი – და დაადგინა, რომ არსებობდა ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძველი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 246-ე მუხლის თანახმად, სასამართლომ მიუთითა, რომ ვ. ი-მა სადავო ქონების 1/2 ი. გ-ან ჩუქებით მიიღო 2010 წლის 27 აპრილს. ამდენად, მოპასუხე გამდიდრების ფაქტი დადგინდა 2010 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით. საქმის მასალებით არ დასტურდება დროის ამ მომენტისათვის სადავო უძრავი ქონების ღირებულება. საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით, უძრავი ნივთი შეფასებულია 2010 წლის ნოემბრის მდგომარეობით.

ამასთან, რ. გ-ის ხარჯზე ვ. ი-ის უსაფუძვლო გამდიდრების ზუსტი ოდენობის დადგენა ამ ეტაპზე შეუძლებელია იმის გათვალისწინებითაც, რომ მხარეთა შორის სადავოა ვ. გ-ის მიერ ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების ზუსტი ღირებულება, როგორც მხარეები განმარტავენ ამ საკითხზე მითითებული პირის სარჩელის საფუძველზე მიმდინარეობს სამოქალაქო დავა, რომელზეც სასამართლოს გადაწყვეტილება ჯერ არ მიუღია.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგე-

ნილ დამოუკიდებელი ექსპერტის – ინდივიდუალური მენარმე „დ. რ-ის“ მიერ ჩატარებული სასამართლო ექსპერტიზის №010/1-1 დასკვნაზე. პალატის მოსაზრებით, ამ დასკვნით შეუძლებელია ვ. ი-ზე კონდიქციური ვალდებულებიდან გამომდინარე დასაკისრებელი თანხის ზუსტი ოდენობის დადგენა. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სადავო უძრავი ნივთი შეფასებულია 2010 წლის 18 ნოემბრისა და არა 2010 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის პირველი პუნქტის მიხედვით, შენობის მიერ დაკავებული ფართია 255 კვ.მ, ხოლო მისი მიმდებარე ტერიტორია 232 კვ.მ-ს შეადგენს. ამდენად, შენობისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ფართია 487 კვ.მ, ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერში, შენობისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ფართად ფიქსირდება 386 კვ.მ. აქვე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ამავე დასკვნის მე-2 პუნქტით, სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია 980 000 აშშ დოლარით, რომელშიც შენობის ღირებულებასთან ერთად შედის შენობის მიმდებარე ტერიტორიაც. სადავოა ასევე 2008-2009 წლებში ვ. გ-ის მიერ ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შედეგად სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების გაზრდის კონკრეტული ოდენობა, რომელიც ექსპერტიზის მე-3 პუნქტით წინააღმდეგობრივად არის განსაზღვრული. როგორც აღინიშნა, ამ საკითხზე მიმდინარეობს სასამართლო დავა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწორედ ამ კომპონენტების დადგენის შემდეგ მათი ჯამური ღირებულება უნდა გამოაკლდეს სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას 2010 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით, რის შედეგად მიღებული იქნება თანხის ის ოდენობა, რითაც ვ. ი-ი რ. გ-ის ხარჯზე გამდიდრდა.

რაც შეეხება 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, პალატამ ჩათვალა, რომ, ზემოხსენებული მოსაზრებების გამო, ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი აღარ რჩება. სარჩელის მიხედვით, მითითებული ინტერესი შემოიფარგლებოდა იმით, რომ ამ გარიგების ბათილობის შედეგად სადავო უძრავი ნივთი უნდა დაბრუნებულიყო ი. გ-ის საკუთრებაში, რომელსაც გაუჩნდებოდა სასამართლოს გადაწყვეტილებით რ. გ-ის მიმართ დაკისრებული ფულადი ვალდებულების შესრულების საშუალება.

ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ მიღებულ უნდა იქნას წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება და დადგინდეს, რომ

არსებობს ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლები, ხოლო რაც შეეხება დასაკისრებელი თანხის ოდენობას, იგი უნდა განისაზღვროს წინასწარი (შუალედური) გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება მხარეებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით და მოითხოვეს მისი გაუქმება.

ი. გ-ემ და ვ. ი-მა მოითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს წინასწარი (შუალედური) გადანყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად, კასატორებმა ასევე გაასაჩივრეს სააპელაციო პალატის 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინება საქმეზე მტკიცებულების სახით ექსპერტიზის დასკვნის დართვაზე უარი თქმის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, მე-3 მუხლის პირველი ნაწილი, მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი და 248-ე მუხლის მოთხოვნები, როდესაც გასცდა რ. გ-ის არა მხოლოდ სააპელაციო საჩივრის, არამედ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებსაც.

პირველი ინსტანციით საქმის განხილვისას მოსარჩელემ ექვსჯერ შეცვალა სასარჩელო მოთხოვნა, თუმცა ყოველ ჯერზე სარჩელის საგნის შეცვლის შემდეგ აკონკრეტებდა, რომ საფუძვლად მითითებული ფაქტები იგივე რჩებოდა. მოსარჩელის მიერ საბოლოოდ სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა და მან მოითხოვა ვ. ი-სა და ი. გ-ეს შორის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ი. გ-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის – 490 000 აშშ დოლარის დაკისრება და ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ ი. გ-ან ერთად სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრება.

სასარჩელო მოთხოვნებს მოსარჩელემ საფუძვლად დაუდო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1) ვ. ი-სა და ი. გ-ეს შორის არსებული ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო მოსაჩვენებლად, სხვა გარიგების – ვალდებულების არსებობის და ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დაფარვის მიზნით. ვ. ი-ი და ი. გ-ე შეთანხმებულად მოქმედებდნენ თვალთმაქცური გარიგების დადებისას; 2) ი. გ-ის მიერ ვალდებულების არსებობისა და ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, რ. გ-ემ განიცადა 490 000 აშშ დოლარის ოდენობის ზიანი, რადგან მას შეეძლო, მიეღო ამ ღირებულების ქონება ი. გ-ეს ვალდებულება ჯეროვნად რომ შეესრულებინა. მოსარჩელემ სასამარ-

თლოს მთავარ სხდომაზე მიუთითა, რომ რ. გ-ემ ზიანი განიცადა და ასევე იმის გამო, რომ მან გარკვეული ხარჯი გასწია შენობის იმ ნაწილზე, რომელიც საბოლოოდ გაჩუქებულ იქნა; 3) ვ. ი-სა და ი. გ-ის მიერ ერთობლივი მოქმედებისა და ურთიერთშეთანხმების შედეგად რ. გ-ეს მიაღდა ზიანი, შესაბამისად, ვ. ი-ი წარმოადგენდა სოლიდარულ მოვალეს.

აქვე გასათვალისწინებელია ის, რომ სამართლებრივად, მხარის მიერ თავისი მოთხოვნისა თუ შესაგებლის მართებულობის დასასაბუთებლად მითითებულ მხოლოდ იმ ფაქტებს აქვს მნიშვნელობა, რომელთა დადასტურების შემთხვევაშიც სამართლის ნორმა ითვალისწინებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. მხოლოდ ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობის ყველა ელემენტის დამთხვევა მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან გამოიწვევს იმ იურიდიულ შედეგს, რომელსაც სამართლის კონკრეტული ნორმა ითვალისწინებს.

რ. გ-ე ითხოვდა ი. გ-ის სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევით მიყენებული ზიანის – 490 000 აშშ დოლარის დაკისრებას, შესაბამისად, ის უთითებდა სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლზე.

რ. გ-ის მოთხოვნა ი. გ-ის ზიანის დაკისრების თაობაზე დასაბუთებული იქნებოდა, თუ დადგინდებოდა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის, კერძოდ, ი. გ-ე დაარღვევდა ნაკისრ ვალდებულებას და ვალდებულების დარღვევით რ. გ-ე განიცდიდა ზიანს. ყველა დანარჩენი ფაქტობრივი გარემოება არ წარმოშობდა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სამართლებრივ საფუძველს და, შესაბამისად, სასამართლოც სამართლის ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობისა და მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი შემადგენლობის დადგენით იყო შებოჭილი.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად იმსჯელა რ. გ-ის მიერ მითითებულ ფაქტზე – ი. გ-სა და მას შორის არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაზე და სწორად დაადგინა, რომ მათ შორის ვალდებულებითი ურთიერთობის სახელშეკრულებო საფუძველი არ არსებობდა, რადგან დაიდო უცილოდ ბათილი გარიგება. ამდენად, სასამართლომ სწორად უთხრა უარი რ. გ-ეს ზიანის ანაზღაურების დაკმაყოფილებაზე, რადგან არ დგინდებოდა სამართლის ნორმით დადგენილი ყველა ის ფაქტობრივი შემადგენლობა, რაც აუცილებელი იქნებოდა შესაბამისი იურიდიული შედეგისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა ვ. ი-სა და ი. გ-ეს შორის არსებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის

სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობა, რადგან მოსარჩელის მიერ მითითებული ყველა ფაქტის მიუხედავად, მან სარწმუნოდ ვერ მიუთითა იმ ფაქტზე, თუ რაში გამოიხატებოდა მისი იურიდიული ინტერესი.

რაც შეეხება მესამე სასარჩელო მოთხოვნას, ის მდგომარეობდა ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ ი. გ-ან ერთად სოლიდარულად ზიანის – 490 000 აშშ დოლარის დაკისრებაში. მოცემული იურიდიული შედეგი შეიძლება დამდგარიყო, თუკი რ. გ-ის მიერ მითითებული ფაქტები დაემთხვეოდა სოლიდარულად ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი ნორმით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ შემადგენლობას. ასეთ სამართლებრივ ნორმად კი მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 998-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი.

სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო, არ გასცდენოდა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას და ემსჯელა, არსებობდა თუ არა ზიანი და მიყენებულ იქნა თუ არა იგი ორი ან მეტი პირის მიერ. მოსარჩელე სწორედ ამ ნორმით გათვ.ისწინებული იურიდიული შედეგის – სოლიდარული პასუხისმგებლობის წარმოშობისათვის უთითებდა, რომ რ. გ-ემ ი. გ-ის მიერ ვ. დებულების შეუსრულებლობით ვერ მიიღო 490 000 აშშ დოლარის ქონება და ამ მოქმედების განხორციელებაში ი. გ-ეს ხელი შეუწყო მისმა შვილმა – ვ. ი-მა. აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევის ნაცვლად, სასამართლომ იმსჯელა იმ ფაქტებზე, რომლებზეც მოსარჩელეს ყურადღება არ გაუმახვილებია. მოსარჩელის მიერ ამ ფაქტებზე მითითების შემთხვევაშიც სასამართლოს მათზე არ უნდა ემსჯელა საქმისათვის მნიშვნელობის არარსებობის გამო.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ დაარღვია როგორც დისპოზიციურობის, ისე შეჯიბრებითობის პრინციპი, როდესაც გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და არც თავისი კონტრარგუმენტები წარუდგენია. მაგალითად, სასამართლოს მითითებით, სადავო უძრავი ქონება ი. გ-ის კომლს გამოეყო მაშინ, როდესაც მოპასუხემ წარადგინა საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ მიიღო საქმეზე დასართავად, რადგან მოსარჩელემ უარყო თავისი მოთხოვნა, როგორც კომლის წევრობიდან გამომდინარე წარმოშობილი.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დასაკისრებლად სულ სხვა წინაპირობების არსებობა იყო აუცილებელი. მოსარჩელეს უნდა დაესახელებინა სულ სხვა ფაქ-

ტობრივი გარემოებები, რა დროსაც შეჯიბრებითობის პრინციპის თანახმად, ვ. ი-ი საპირისპირო არგუმენტებს წარადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ მხარეს აღნიშნული შესაძლებლობა მოუსპო. მან ცალმხრივად დაადგინა, რომ შენობის ასაშენებლად რ. გ-ემ გაიღო ხარჯი, რის შესახებ ვ. ი-აც იცოდა და ამ ხარჯის ფარგლებში უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

არც საქალაქო და არც სააპელაციო სასამართლოში რ. გ-ეს, ი. გ-ეს და ვ. ი-ს დასახელებულ ფაქტებზე არ მიუთითებიათ, რადგან დავის საგანი და სასარჩელო მოთხოვნა სულ სხვაში – ზიანის ანაზღაურებაში მდგომარეობდა.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი განსაზღვრავს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე პირის მიერ გადაცემულის დაბრუნების წანამძღვრებს.

ამდენად, რ. გ-ის სასარგებლოდ ვ. ი-ის მიერ უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის დაკისრებისათვის აუცილებელი იყო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების დამთხვევა: 1) რ. გ-ის მიერ უძრავ ქონებაზე შეცდომით თანხების გაღება; 2) ამ თანხების გაღების შედეგად ვ. ი-ის გამდიდრება; 3) სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობა.

სააპელაციო სასამართლომ შეჯიბრებითობის პრინციპის დარღვევით დაადგინა, რომ ი. გ-ის სახელზე რიცხული სადავო ფართის 1/2 ნაწილი აშენდა რ. გ-ის სახსრებით, ამასთან, ვ. ი-მა, როგორც უძრავი ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ, იცოდა სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე რ. გ-ის მიერ ხარჯის გაღების შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ მითითებული ფაქტი დადგენილად მიიჩნია როგორც რ. გ-ის ახსნა-განმარტებით, ისე საქმეში არსებული ი. გ-ის 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილით, იმავე წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულებების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებითა და საქმის სხვა მასალებით.

პირველ რიგში აღსანიშნავია, რომ სადავო ფაქტობრივ გარემოებად რ. გ-ის მიერ თანხის გაღება არც ერთი სასარჩელო მოთხოვნის დასასაბუთებლად დასახელებული არ ყოფილა. უფრო მეტიც, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსამართლემ მიანიშნა, რომ მოსარჩელეს შეეძლო, ედავა უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე. აღნიშნულზე ვ. ი-სა და ი. გ-ის წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ რ. გ-ის მიერ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლით სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში ვ. ი-ს ჰქონდა შესაგებლით ხანდაზმულობაზე მითითების უფლება, რაც ვერ განახორციელა სასამართლოს მიერ ცალმხრივად სასარჩელო მოთხოვნის შეცვლის შედეგად და დავის ფარგლების

გაზრდის გამო. ხანდაზმულობის საკითხის შეფასება გამოინ-
ვევდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, რადგან თა-
ვად რ. გ-ის მითითებით, სავარაუდო ხარჯები მან გაიღო 2002
წლამდე.

სასამართლოს არ გამოუკვლევია, რა ოდენობის თანხა და-
ხარჯა რ. გ-ემ შენობის მშენებლობისას, იყო ეს ხარჯი დაახლო-
ებით 30000 აშშ დოლარი თუ 100000 აშშ დოლარი. არც ერთი
ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია ვ. ი-ი რეალურად გამ-
დიდრდა თუ არა რ. გ-ის მიერ თანხის გაღების შედეგად.

სააპელაციო სასამართლო აქაც გასცდა მსჯელობის საგანს,
შეიჭრა მოსარჩელის კომპეტენციაში და დაადგინა ვ. ი-ის გამ-
დიდრების ფაქტი. დაუსაბუთებელია სასამართლო მოსაზრება,
რომ რ. გ-ემ ხარჯი გაიღო შენობა-ნაგებობის მშენებლობაში და
მას აქვს ასევე მიწის ნაკვეთის ღირებულების 1/2-ის, შემდგომ-
ში ამ ხარჯების გაღებიდან 6 წლის შემდეგ ჩატარებული რე-
მონტის ღირებულების 1/2 ნაწილის მოთხოვნის უფლება. ამას-
თან, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის მიხედვით, ვ. ი-მა
რ. გ-ის წინაშე პასუხი უნდა აგოს არა მხოლოდ იმ ნაწილით, რო-
მელზეც შეიძლება რ. გ-ეს ოდესღაც ხარჯი გაეღო, არამედ იმ
ნაწილითაც, რომელზეც თავად მოსარჩელე ამბობდა, რომ პრე-
ტენზია არ ჰქონდა – ანუ ვ. ი-ის მიერ ლ. გ-ან შეძენილი 1/2 ნაწი-
ლითაც.

სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია, რომ ვ. ი-მა იცოდა
რ. გ-ის მიერ შენობის 1/2-ზე ხარჯის გაღების შესახებ და ამ
დასკვნას საფუძვლად დაუდო ის, რომ ვ. ი-ი არის რ. გ-ის ძმა.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქა-
ლაქო კოდექსის 987-ე მუხლი და სავარაუდო გამდიდრების მო-
მენტად არასწორად განსაზღვრა 2010 წლის 27 აპრილი მას შემ-
დეგ, რაც შენობა-ნაგებობას ჩაუტარდა შესაბამისი სარემონ-
ტო სამუშაოები მესამე პირის მიერ. ზემოხსენებული ნორმის
განმარტებიდან გამომდინარე, უნდა დადგენილიყო რ. გ-ის მი-
ერ შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯის გაღება სხვა პირის ქო-
ნებაზე. სასამართლოს უნდა გაერკვია, ვის ქონებაზე იქნა ხარ-
ჯი გაღებული. სადავო შენობა აშენდა 1995-2002 წლებში მაშინ,
როდესაც შენობის 1/2 ნაწილის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ი.
გ-ე, ხოლო მეორე ნაწილი ეკუთვნოდა ლ. გ-ეს.

ამდენად, ხსენებული ნორმის მეორე ნაწილის დებულების
მიხედვით, ვ. ი-ის (როგორც უსასყიდლოდ ქონების შემძენის)
უსაფუძვლოდ გამდიდრების შესაძლო მოცულობა უნდა განსაზ-
ღვრულიყო სწორედ იმ მომენტით, როდესაც რ. გ-ის მიერ სავა-
რაუდო ხარჯების გაღების შედეგად ი. გ-ეს უძრავი ქონება და-

უბრუნდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე შეტანილ საკასაციო საჩივარში რ. გ-ემ მოითხოვა, რომ დადგინდეს ვ. ი-ან ერთად სოლიდარულად ი. გ-ის სადავო თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლის არსებობა შემდეგი დასაბუთებით:

სასამართლომ ჩათვალა, რომ იურიდიული ბუნებით 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება არის უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულება და, ვინაიდან არ არის დაცული სანოტარო ფორმა, იგი არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. გ-ეს რ. გ-ის ზიანის მიყენებაზე პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა, რომ, მართალია, ი. გ-ეს არ წარმოშობია რ. გ-ის სადავო ქონების ჩუქების ვალდებულება, ი. გ-ემ აღიარა რ. გ-ის მიერ სადავო ქონების შექმნისათვის ხარჯების გაღების ფაქტი. შესაბამისად, უძრავი ნივთის ვ. ი-ის ჩუქებისას ი. გ-ემ ვ. ი-ის მსგავსად იცოდა, რომ ზიანს აყენებდა რ. გ-ეს.

სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 998-ე მუხლი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით დგინდება, რომ ი. გ-ემ ვ. ი-ან ერთად მიაყენა ზიანი რ. გ-ეს, რაც, ზემოხსენებული ნორმის თანახმად, მისი პასუხისმგებლობის წარმოშობის წინაპირობაა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და თვლის, რომ ვ. ი-სა და ი. გ-ის, ასევე რ. გ-ის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ საქმეზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. №2-ში, განთავსებული შენობა-ნაგებობა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: ...) 1995–2003 წლებში თანაბარი წილობრივი მონაწილეობით (იგულისხმება როგორც ფინანსური, ისე შრომითი დანახარჯები) აშენებული იქნა ძმების – ვ. ი-სა და რ. გ-ის მიერ.

მინის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებო-

ბა, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, პრივატიზაციით მიღებული ჰქონდა ი. გ-ის (ვ. ი-სა და რ. გ-ის დედა) კომლს.

ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით, სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში თავდაპირველად თანაბარწილად აღრიცხული იყო ი. გ-ე და ლ. გ-ე (ვ. ი-სა და რ. გ-ის და).

2007 წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებით, ი. გ-ემ აღიარა, რომ მის სახელზე რიცხული ფართის ერთი ნაწილი, მდებარე ქ. თბილისში, დ-ის ქ. №2, სრულად ეკუთვნოდა მის შვილს, რ. გ-ეს, რომ ეს ფართობი აშენებული იქნა რ. გ-ის პირადი სახსრებით და მხოლოდ რეგისტრირებული იქნა მის სახელზე. ამასთან, დასახელებული ფართის მე-2 ნაწილი, რომლის მესაკუთრედაც რეგისტრირებულია ლ. გ-ე, ეკუთვნოდა მის მეორე შვილს, ვ. გ-ეს (ვ. ი-ს). შესაბამისად, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები თანაბარ წილში იყვნენ მისი შვილები – ვ. გ-ე და რ. გ-ე.

2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით, ასევე 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილით ი. გ-ემ დაადასტურა, რომ რ. გ-ეს პირველი მოთხოვნისთანავე გადაუფორმებდა მის სახელზე რიცხულ ფართის მთლიანად, ანუ უძრავი ნივთის 50%-ს, რაც მასზეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და თუ იგი არ შესასრულებდა ამ ვალდებულებას, მისი დავალიანება მისი შვილის მიმართ იქნებოდა მის სახელზე რეგისტრირებული ფართის საბაზრო ღირებულება დავის წარმოშობის დროისათვის, რაზედაც იღებდა გადახდის ვალდებულებას.

2008–2009 წლებში, მხარეთა თანხმობით, მესამე პირმა, ვ. გ-მა სადავო შენობა-ნაგებობაზე ჩაატარა კაპიტალური და ძვირადღირებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები, რის შედეგად ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა (საუბარია რამდენიმე ასეულ ათას ლარზე).

2010 წლის 17 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ. გ-ემ უძრავ ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, დ-ის №2, 1/2 ნაწილი მიყიდა ვ. ი-ს.

2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ი. გ-ემ უძრავ ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, დ-ის №2, 1/2 ნაწილი აჩუქა ვ. ი-ს.

ვ. ი-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, სოფელი დ-ი, დ-ის ქ. №2, განთავსებული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 980 000 აშშ დოლარს (ფასში გათვალისწინებულია შენობის მიმდებარე ტერიტორიაც).

ვინაიდან 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება არ აკმაყოფილებს უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულების კანონით დადგენილ ფორმას (ხელშეკრულება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში), შესაბამისად, იგი არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. შესაბამისად, ი. გ-ეს არ წარმოშობია რ. გ-ის უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება და როგორც თანამდევნი შედეგი, უსაფუძვლოა ამ სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევისათვის ი. გ-ე ზიანის ანაზღაურების დაკისრება.

სადავო უძრავი ქონების დღევანდელი მესაკუთრე ვ. ი-ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა მოსარჩელე რ. გ-ის ხარჯზე, მიიღო რა საკუთრებაში 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულებით ი. გ-ან ამ უძრავი ქონების ის S ნაწილი, რომელიც თავდაპირველად აშენებული იქნა რ. გ-ის მიერ.

ვ. ი-მა, 2010 წლის 27 აპრილს ი. გ-ან სადავო უძრავი ქონების S ნაწილზე ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას იცოდა (უნდა სცოდნოდა) სადავო უძრავი ქონების S ნაწილზე რ. გ-ის მიერ ხარჯების განევის შესახებ.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მხარე თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რომლის მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომელთა შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით. ანუ, სასამართლომ უნდა დაადგინოს ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი შემადგენლობის არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

საქმის მასალების ანალიზიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელე რ. გ-ე თავის მოთხოვნებს აფუძნებდა შემდეგ ფაქტობრივ გარე-

მოებებზე: რ. გ-ემ ი. გ-ის სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთზე ვ. ი-ან ერთად აწარმოა მშენებლობა; მან თანაბარწილად გაიღო შესაბამისი ხარჯები; 2007 წლის 25 ოქტომბერს რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც ი. გ-ემ რ. გ-ის წინაშე იკისრა ვალდებულება, რ. გ-ის პირველი მოთხოვნისთანავე გადაეცა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისში, სოფელი დ-ი, დ-ის ქ. №2, 1/2 წილი; სანაცვლოდ რ. გ-ემ ი. გ-ეს ქ.თბილისში შეუძინა სამოთახიანი ბინა: ი. გ-ემ დაარღვია ვალდებულება და სადავო ქონება 2010 წლის 27 აპრილს აჩუქა ვ. ი-ს; ვ. ი-მა იცოდა 2007 წლის 25 ოქტომბრის შეთანხმების შესახებ, ამიტომ ჩუქების ხელშეკრულების დადებით, მან ი. გ-ან ერთად ხელი შეუშალა ვალდებულების შესრულებას, რითაც ზიანი მიადგა მოსარჩელეს; 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულება წარმოადგენს თვ.თმაქცურ გარიგებას.

ამდენად, ზემოთ მოცემული მსჯელობიდან გამომდინარე, თუ დავუშვებთ, რომ სარჩელში მითითებული გარემოებები ნამდვილია, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველები ი. გ-სა და ვ. ი-ის მიმართ უნდა ვეძებოთ ვალდებულებით სამართალში, ამასთან, ი. გ-ან მიმართებაში სახეზეა მოთხოვნა სახელშეკრულებო ვ.დებულების დარღვევიდან გამომდინარე, ხოლო ვ. ი-ან მიმართებაში – დელიქტური ურთიერთობიდან გამომდინარე. საკასაციო პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ასევე იმის დადგენას, თუ რა სახის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის. რაც შეეხება ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, მნიშვნელოვანია სწორად შეფასდეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ და მხილოდ ამის შემდეგ შემომდგეს არსებობს თუ არა ბათილობის წინაპირობები (თვალთმაქცურობა).

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს 2007 წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, როგორც უძრავი ქონების ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად კვალიფიკაციასა და ფორმის დაუცველობის გამო ბათილად მიჩნევის თაობაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც სარჩელის შინაარსიდან ირკვევა, მოსარჩელემ ი. გ-ეს ვ.დებულების აღიარების სანაცვლოდ შეუძინა სამოთახიანი ბინა ქ.თბილისში. ამასთან, თვით 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან ვკითხულობთ შემდეგს: ი. გ-ემ იკისრა ვალდებულება რ. გ-ის წინაშე, პირველი მოთხოვნისთანავე, მის სახელზე გააფორმოს ი. გ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის S

ნაწილი, ვინაიდან, ი. გ-ემ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-2“-ის დამფუძნებელთა რიგებში ყოფნაზე უარი განაცხადა იმ საფუძვლით, რომ რ. გ-ემ მას და მის ქალიშვილს უყიდა 70 კვ.მ ფართობის სამოთახიანი ბინა თავისი სახსრებით და რეალურად უნდა მიეღო ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა. აღნიშნული ფაქტი აშკარად გამორიცხავს მხარეთა შორის ჩუქების წინარე ხელშეკრულების დადებას და მასში უფრო მეტად იკვეთება გარეგების სასყიდლიანი სახე.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, რომც მივიჩნიოთ 2007 წლის 25 ოქტომბრის შეთანხმება ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად, იგი აკმაყოფილებს ამ ტიპის გარიგებისათვის კანონით დადგენილ ფორმას. კერძოდ, გარიგების ფორმის მომწესრიგებელი ზოგადი დებულებები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 68-ე-71-ე მუხლებში. 68-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი. გარიგების ძირითადი ფორმებია ზეპირი და წერილობითი ფორმა, ხოლო წერილობითი გარიგება თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი უძრავი ნივთის გადაცემისათვის ადგენს მხოლოდ წერილობით ფორმას. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის არცერთი ნორმა არ განიხილავს უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, როგორც გარიგების ფორმას.

რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დათქმას, რომლის მიხედვითაც უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს გადაცემით ჩუქებით ხელშეკრულებას, ანუ ჩუქების ხელშეკრულების დადებულად მიჩნევისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება, აუცილებელია საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორების, ვ. ი-სა და ი. გ-ის პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტებს, ამასთან დავის გადანაცვებისათვის არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლი, ვინაიდან მოსარჩელეს არ მიუთითებია ამ მუხ-

ლით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორების, ვ. ი-სა და ი. გ-ის პრეტენზიას სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინების გაუქმებასთან მიმართებაში. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ სწორად დაადგინა კასატორების მიერ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტობრივი შემადგენლობა. ამასთან, კასატორებს ამ კუთხით არ წარმოუდგენიათ დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონმბა შეუძლებელია.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ რა სახის გარიგება დაიდო რ. გ-სა და ი. გ-ის შორის, დაარღვია თუ არა ვალდებულება ი. გ-ემ, ვალდებულების დარღვევის შედეგად მოსარჩელეს მიადგა თუ არა ზიანი, ზიანისათვის პასუხი უნდა აგოს თუ არა ვ. ი-მა. მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ მოსარჩელის განმარტებით იგი არ ითხოვს სადავო ქონებაზე განუული ხარჯების ანაზღაურებას, როგორც ეს სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, არამედ იგი ითხოვს იმ ქონების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურებას, რაც უნდა მიეღო და რაც ვერ მიიღო ვ. დებულების დარღვევით და სადავო ქონების ვ. ი-ე გასხვისებით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესზე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში და ამის შემდეგ შეამოწმოს გარიგების ბათილობის წინაპირობები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412 -ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ. ი-ის, ი. გ-სა და რ. გ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

3. არ დაკმაყოფილდეს ვ. ი-სა და ი. გ-ის მოთხოვნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე.

4. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას

განჩინება

№ას-667-634-2013

24 ივლისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

პ. ქათამაძე,

ბ. ალავეიძე

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება, სამკვიდრო მონუმობის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ჯ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. ჯ-ის წინააღმდეგ და მოითხოვა ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე საერთო საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონებიდან მოსარჩელის კუთვნილი 11/15-ის პროპორციული რეალური ნილის გამოყოფის გზით თანასაკუთრების გაუქმება იმ საფუძვლით, რომ უძრავი ქონების რეალურად გაყოფამდე მოსარჩელეს ხელი ეშლება კუთვნილი მი-

ნის ნაკვეთის სარგებლობასა და განკარგვაში.

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელე არასწორადაა რეგისტრირებული ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონების 2088 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის 204,5 კვ.მ-ის 11/15-ის მესაკუთრედ. მოპასუხის აზრით, რეალური წილი უნდა გაიყოს შემდეგი გარემოების გათვალისწინებით, კერძოდ, სახლთმფლობელობის 11/15 წილიდან ნახევარი ეკუთვნოდა თ. ჯ-ეს, რომელსაც ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ჰქონდა სამკვიდრო, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ თ. ჯ-ის სამკვიდრო მიიღო ნ. ჯ-ემ, ამდენად, რეალური გაყოფისას ნ. ჯ-ის წილში გათვალისწინებული უნდა იქნეს მამკვიდრებელ ს. ჯ-ის სამკვიდრო ქონებიდან ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ქონებაც.

მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს მ. ჯ-ის მიმართ 1995 წლის 5 მაისს მ. ჯ-ის სახელზე გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მონაბიდან გარდაცვლილი თ. ჯ-ის საკუთრებისა და ს. ჯ-ის სამკვიდრო ქონებიდან თ. ჯ-ის სამკვიდრო წილის ამორიცხვის, ასევე, საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელების მოთხოვნით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლო 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ჯ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მ. ჯ-ისა და ნ. ჯ-ის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლზე გაუქმდა საზიარო უფლება წილის რეალური გაყოფის გზით, სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 24 ნოემბრის №4194-08-4 ექსპერტიზის დასკვნისა და აღნიშნულ დასკვნაზე დართული ნახაზის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს გადაწყვეტილების განუყოფელ ნაწილს. ამავე გადაწყვეტილებით ნ. ჯ-ეს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჯ-ემ, ამავე გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა ასევე მ. ჯ-ემ, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 აპრილის განჩინებით მ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად აპელანტის მიერ ხარვეზის გამოსწორებისათვის განსაზღვრული საპროცესო ვადის დარღვევის გამო. სააპელაციო პალატის აღნიშნული განჩინება, 2012

წლის 12 ივლისს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ მ. ჯ-ის კერძო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, შევიდა კანონიერ ძალაში.

სააპელაციო სასამართლოს განცხადებით მიმართა მ. ჯ-ის წარმომადგენელმა დ. ვ-ემ და მოითხოვა, ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 აპრილის განჩინების გაუქმება და საქმის წარმოების განახლება. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით მ. ჯ-ის განცხადება, ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 20 აპრილის განჩინების გაუქმებისა და საქმის წარმოების განახლების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატის განჩინებაზე კერძო საჩივარი შეიტანა მ. ჯ-ემ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით მ. ჯ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ნ. ჯ-ის შეგებებული სარჩელი, დარჩა უცვლელი. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მ. ჯ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნისა და აღნიშნულ დასკვნაზე თანდართულ ნახაზის შესაბამისად, ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მ. ჯ-ისა და ნ. ჯ-ის საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე და საცხოვრებელ სახლზე საზიარო უფლება რეალური გაყოფით გაუქმდა. მ. ჯ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მ. ჯ-ესა და ნ. ჯ-ეს ინდივიდუალურად მიეკუთვნათ ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონების ის ნაწილი, რომელსაც ისინი ფლობენ.

ნ. ჯ-ეს ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე სახლიდან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2013 წლის 11 თებერვლის დასკვნის დანართის მიხედვით, სახლში არსებული – 8,95 კვ.მ, 8,35 კვ.მ, 25,15 კვ.მ და 16,12 კვ.მ ოთახების მიმდებარედ არსებული ე.წ სველი წერტილი, ოთახებთან დამაკავშირებელი 4,77 კვ.მ ფართი და კიბის უჯრედები მიეკუთვნა. ნ. ჯ-ეს ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე

რე მიწის ნაკვეთიდან სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სა-სამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონუ-ლი ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2011 წლის 24 ნოემბრის დას-კვნის დანართის შესაბამისად, აღმავალი ხაზით დაშტრიხული მიწის ნაკვეთები თეთრი ფონით მონიშნული ნაკვეთის კუთხემ-დე მიეკუთვნა: პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქ-ტობრივი გარემოებები: ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე სახ-ლი ეკუთვნოდა ს. ჯ-ეს; 1989 წლის 15 ივნისს ს. ჯ-ემ სახლის 4/15 ნაწილი აჩუქა შვილს, თ. ჯ-ეს, ს. ჯ-ე გარდაიცვალა 1990 წლის 7 ნოემბერს და მისი სამკვიდროს, ე.ი სახლის 11/15 ნაწილი მიი-ლო შვილმა – მ. ჯ-ემ. 2010 წლის 15 ნოემბერს გარდაიცვალა თ. ჯ-ე; ნ. ჯ-ე არის თ. ჯ-ის მეუღლე და მემკვიდრე და თ. ჯ-ის სამკვიდრო მას მიღებული აქვს; საცხოვრებელი სახლის გარ-და, მხარეებს ეკუთვნიოთ რამდენიმე მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მათ მრავალი წელია გამიჯნული აქვთ და ინდივიდუალურად სარგებლობენ; გარდა ამისა, მხარეები ინდივიდუალურად სარ-გებლობენ სახლის გვერდით და წინ მდებარე მონაკვეთებით, თუმცა ისინი ერთმანეთისაგან გამიჯნული არ არის.

პალატამ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ დადგენილი ფაქტები ნ. ჯ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უა-რის თქმის ნაწილში, სამართლებრივად სწორად შეაფასა და მარ-თებულად მიუთითა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექ-სის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმის მტკიცების ტვირთი, რომ თ. ჯ-ეს მიღებული ჰქონდა ს. ჯ-ის სამკვიდრო, ეკისრებოდა ნ. ჯ-ეს. აპელანტს კი, თავისი პოზიციის დამადას-ტურებელი არც ერთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მხო-ლოდ ის, რომ ნ. ჯ-ე საცხოვრებელ სახლში ფლობს 11 კვ.მ-ით მეტ ფართს, ვიდრე მას წილობრივად ეკუთვნის, არ ამტკიცებს, რომ თ. ჯ-ემ ს. ჯ-ის სამკვიდრო მიიღო. ჩუქების შემდეგ მხარე-ები სახლს, ცხადია, გაიყოფდნენ არსებული ოთახების მიხედ-ვით. ამგვარი გაყოფის შედეგად კი, მხარეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასული ქონების ფართსა და წილობრივად მათ კუთვნილ ფართს შორის სხვაობა უთუოდ იქნებოდა. აღსანიშ-ნავია ისიც, რომ ს. ჯ-ესა და თ. ჯ-ეს შორის დადებული ხელშეკ-რულებისა და კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონშო-ბის თანახმად, 1989-1995 წლებში სახლი შედგებოდა მხოლოდ 110 კვ.მ საცხოვრებელი და 74 კვ.მ დამხმარე ფართისაგან; შპს „ლ-ის“ მიერ 2009 წლის 4 მაისს შედგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შენობის ფართია 204,5 კვ.მ, ხოლო ლევან სამხარა-ულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუ-როს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2013

წლის 11 თებერვლის დასკვნის შესაბამისად, იმავე ნაგებობის ფართი შეადგენს 233,6 კვ.მ-ს. ეს ნიშნავს, რომ 1989 წლის შემდეგ ჩატარდა სახლის რეკონსტრუქცია, რასაც, შეეძლო, გამოენვია ეს სხვაობა. აქედან გამომდინარე, არ მტკიცდება, რომ თ. ჯ-ე ფლობდა საცხოვრებელი სახლის იმაზე მეტ ნაწილს, ვიდრე მას ს. ჯ-ემ აჩუქა, ამის გამო აპელანტმა თავისი სარჩელი ვერ დაამტკიცა. ამავდროულად, პალატა აღნიშნავს, რომ, მართალია, მხარეები საჯარო რეესტრში ქონების თანამესაკუთრებად არიან რეგისტრირებული, თუმცა, სინამდვილეში, თითოეული მათგანი იმ ქონების ინდივიდუალური მესაკუთრეა, რომელსაც ფლობს, 1989 წელს ს. ჯ-ემ თ. ჯ-ეს აჩუქა სახლის გამოყოფილი ნაწილი და ს. ჯ-ის გარდაცვალების შემდეგ მ. ჯ-ე დაეუფლა სახლის მხოლოდ იმ ნაწილს, რომელსაც ს. ჯ-ე ფლობდა. გარდა ამისა, უდავოა, რომ მხარეები ინდივიდუალურად ფლობდნენ და ფლობენ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც ერთმანეთისაგან გამიჯნული იყო. სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური სახლები მდებარეობს, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ამ პირთა საკუთრებად მიიჩნევა და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამ ნორმით თითოეული მხარის საკუთრებად ის ნაკვეთი მიიჩნევა, რომელსაც 1997 წლის 25 ნოემბრამდე ინდივიდუალურად ფლობდა, ე.ი, სინამდვილეში, თითოეული მხარის საკუთრებად ჩაითვალა ის ნაკვეთი, რომელსაც იგი 1997 წლის 25 ნოემბრამდე ინდივიდუალურად ფლობდა. თითოეული მათგანი ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2013 წლის 11 თებერვლის დასკვნის დანართის მიხედვით, ნ. ჯ-ე ფლობს 8,95 კვ.მ, 8,235 კვ.მ, 25,15 კვ.მ, 16,12 კვ.მ ოთახებს იქვე არსებულ ე.წ სველ წერტილს, ოთახებთან დამაკავშირებელ 4,77 კვ.მ-სა და კიბის უჯრედებს. გარდა ამისა, მართალია, სახლის გვერდით და წინ მდებარე მონაკვეთები ერთმანეთისაგან გამიჯნული არ არის, თუმცა, როგორც აღინიშნა, მხარეები ამ ნაკვეთებით, დავის დაწყებამდე, ინდივიდუალურად სარგებლობდნენ. ამას ამტკიცებს ისიც, რომ მ. ჯ-ე მთლიანად ფლობს სახლის ფასადის მხარეს მდებარე ოთახებს. სახლის გვერდითა მონაკვეთს იგი უკავშირდება ორი ოთახით (სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დე-

პარტამენტის 2013 წლის 11 თებერვლის დასკვნის დანართის მიხედვით, 17,37 და 7,13 კვ.მ ოთახებით, თუმცა ოთახებში ამ მონაკვეთთან დამაკავშირებელი ღიობები ამოქოლილია. ნ. ჯ-ეს კი, თავის მხრივ, სახლის ფასადის მხარეს გასასვლელი საერთოდ არა აქვს და დავით აღმაშენებლის გამზირს უკავშირდება მხოლოდ სახლის გვერდით არსებული მონაკვეთით. ამის გათვალისწინებით დგინდება, რომ ნ. ჯ-ე სარგებლობს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2011 წლის 24 ნოემბრის დასკვნის დანართის შესაბამისად, აღმავალი ხაზით დამტრიხული მიწის ნაკვეთებით თეთრი ფონით მონიშნული ნაკვეთის კუთხემდე (კუთხე, რომელსაც ქმნის 5,7 და 13,35 მ. მონაკვეთები) და, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2013 წლის 11 თებერვლის დასკვნის დანართის მიხედვით, დაღმავალი ხაზით დამტრიხული ნაკვეთით (ნაკვეთის ზომა: 9,27; 24,7; 15,15), ოღონდ ზემოხსენებული კუთხიდან (ამ ნახაზის მიხედვით, კუთხე, რომელსაც ქმნის 5,72 და 13,34 მ მონაკვეთები), დაახლოებით 13 მ სიგრძეზე. სახლის დანარჩენი ნაწილითა და მიწის ნაკვეთებით კი, სარგებლობს მ. ჯ-ე. ამის გამო თითოეულ მხარეს უნდა მიეკუთვნოს ის ქონება, რომელსაც იგი ფლობს.

აღსანიშნავია ისიც, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლის თანახმად, მხარეებმა შეიძლება, განსაზღვრონ საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, რომელიც გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც. აქედან გამომდინარე, ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლებების გაუქმებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მხარეთა მიერ დადგენილი წესი და თითოეულ მხარეს უნდა მიეკუთვნოს ის ქონება, რომლითაც იგი სარგებლობს, ამიტომ, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სასამართლო სადავო ქონებას საზიარო საგნად მიიჩნევდა, იგი მაინც ზემოხსენებული წესით უნდა გაყოფილიყო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ჯ-ემ და მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 და მე-8 პუნქტები) შემდეგი დასაბუთებით: სააპელაციო სასამართლომ საზიარო ქონების გაუქმებისა და გაყოფისას იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიხედვით, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კო-

დექსის ამოქმედებიდან ამ პირთა საკუთრებად მიიჩნევა. აღნიშნული მუხლის გამოყენება მართებული იყო მხოლოდ ორი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების გათვალისწინებით, კერძოდ: როგორც ზემომოცემულ მუხლშია მითითებული, საკუთრებად მიიჩნევა კანონის ამოქმედებისას სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო სასამართლომ აღნიშნული მოთხოვნის საპირისპიროდ ნ. ჯ-ეს მიაკუთვნა სახლის გვერდით მ. ჯ-ის ოთახების მიმდებარედ მ. ჯ-ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო მ. ჯ-ეს მიაკუთვნა სახლის უკან ნ. ჯ-ის ეზოსთან დაკავშირებული გზა, რომლითაც ნ. ჯ-ე სარგებლობს და ფლობს.

სასამართლოს აღნიშნული სამართლებრივი ნორმის გამოყენებით მიწის ნაკვეთის მიკუთვნებისას, საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, უნდა მოქცეულიყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მხარეების წილების ფარგლებში ანუ მ. ჯ-ეს რეგისტრირებული აქვს საერთო ქონების 4/15 ნაწილი, რაც შეადგენს 1744,9 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, ხოლო ნ. ჯ-ეს რეგისტრირებული აქვს საერთო ქონებიდან 11/15 ნაწილი, რაც შეადგენს 555,8 კვ/მ-ს. სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, ნ. ჯ-ეს მიეკუთვნა მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულზე მეტი მიწის ნაკვეთი დაახლოებით 700-800 კვ.მ, ხოლო მ. ჯ-ეს რეგისტრირებულზე ნაკლები 1500-1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ნ. ჯ-ეს სადავო არასდროს გაუხდია, არც გაუქმებულა და დღესაც ძალაშია. შესაბამისად, გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის შემთხვევაში, შეუძლებელი იქნება მისი აღსრულება და ზემოთ მოცემული მონაცემებით ქონების რეგისტრაცია, ვინაიდან, არსებული წილობრივი რეგისტრაცია და რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და დღესაც მოქმედებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგი დასაბუთებით:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი გარემოებები:

ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ს. ჯ-ეს.

1989 წლის 15 ივნისს ს. ჯ-ემ სახლის 4/15 ნაწილი აჩუქა შვილს, თ. ჯ-ეს.

ს. ჯ-ე გარდაიცვალა 1990 წლის 7 ნოემბერს და მისი სამკვიდრო, სახლის 11/15 ნაწილი მიიღო შვილმა, მ. ჯ-ემ.

2010 წლის 15 ნოემბერს გარდაიცვალა თ. ჯ-ე, ნ. ჯ-ე არის თ. ჯ-ის მეუღლე და მემკვიდრე და თ. ჯ-ის სამკვიდრო მას მიღებული აქვს.

საცხოვრებელი სახლის გარდა, მხარეებს ეკუთვნით რამდენიმე მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მათ მრავალი წელია გამიჯნული აქვთ და ინდივიდუალურად სარგებლობენ. გარდა ამისა, მხარეები ინდივიდუალურად სარგებლობენ სახლის გვერდით და წინ მდებარე მონაკვეთებით, თუმცა ისინი ერთმანეთისაგან გამიჯნული არ არის.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლოში განსახილველ საკითხს წარმოადგენს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება იმ ნაწილში, რომლითაც ნ. ჯ-ეს მიეკუთვნა ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან (საკადასტრო კოდი №20.42.02.231) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2011 წლის 24 ნოემბრის დასკვნის დანართის შესაბამისად, აღმავალი ხაზით დაშტრიხული მიწის ნაკვეთები თეთრი ფონით მონიშნული ნაკვეთის კუთხემდე (კუთხე, რომელსაც ქმნის 5,7 და 13,35 მ. მონაკვეთები) და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2013 წლის 11 თებერვლის დასკვნის დანართის მიხედვით დაღმავალი ხაზით დაშტრიხული ნაკვეთი (ნაკვეთის ზომა: 9,27; 24,7; 15,15). ოღონდ, ზემოხსენებული კუთხიდან (ამ ნახაზის მიხედვით, კუთხე, რომელსაც ქმნის 5,72 და 13,34 მ. მონაკვეთები), დაახლოებით 13 მ სიგრძეზე.

ასევე საყურადღებოა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც მ. ჯ-ეს მიეკუთვნა ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №20.42.02.231) ის ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნა ნ. ჯ-ეს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველი საკითხი ეხება საზიარო საკუთრების გაუქმებას.

ამ საკითხის განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართალია, მხარეები საჯარო რეესტრში ქონების თანამესაკუთრებად არიან რეგისტრირებულნი, თუმცა, სინამდვილეში, თითოეული მათგანი იმ ქონების ინდივიდუალური მე-

საკუთრება, რომელსაც ფლობს. 1989 წელს ს. ჯ-ემ თ. ჯ-ეს აჩუქა სახლის გამოყოფილი ნაწილი და ს. ჯ-ის გარდაცვალების შემდეგ მ. ჯ-ე დაეუფლა სახლის მხოლოდ იმ ნაწილს, რომელსაც ს. ჯ-ე ფლობდა.

ამასთან ერთად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ მხარეები ინდივიდუალურად ფლობდნენ და ფლობენ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც ერთმანეთისაგან გამიჯნული იყო.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივმა მფლობელობამ გავლენა მოახდინა უძრავ ნივთზე მხარეთა საკუთრების უფლებებზე. სამართლებრივ საფუძვლად სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი და განმარტა, რომ ამ ნორმით, თითოეული მხარის საკუთრებად ჩაითვალა ის ნაკვეთი, რომელსაც იგი 1997 წლის 25 ნოემბრამდე ინდივიდუალურად ფლობდა, ე.ი. სინამდვილეში, თითოეული მათგანი ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრება.

ისმის კითხვა: შეიძლება თუ არა ფაქტობრივმა მფლობელობამ შეცვალოს საკუთრების რეჟიმი რეგისტრაციასავალდებულო უფლებებზე უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ?

ამ კითხვაზე უარყოფითი პასუხი უნდა გავცეთ.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეგისტრში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებზე მდგომარეობისაგან განსხვავებით მხარეთა ფაქტობრივი მფლობელობა გავლენას ვერ მოახდენს ამ ქონების საკუთრების რეჟიმზე. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის განმარტება. ამ მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ამ პირთა საკუთრებად მიიჩნევა და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ნორმის მიზანია, აღადგინოს სამართლებრივი წესრიგი იმ ურთიერთობებში, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გაუქმებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და მიწის შესახებ კანონმდებლობის საფუძვლების შესაბამისად, სახელმწიფოსაგან

მფლობელობაში მიღებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე რჩებოდა სახელმწიფო, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე აღმართული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოქალაქე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება, განისაზღვროს. შესაბამისად, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღმართულია შენობა-ნაგებობა, არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, ამიტომ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი უთითებს ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. „კანონიერ სარგებლობაში“, უპირველეს ყოვლისა, იგულისხმება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის კანონით დადგენილი წესით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, კანონის საწინააღმდეგოდ მოპოვებული სარგებლობა არ წარმოადგენს ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგის წინაპირობას. ამდენად, როგორც უკვე აღინიშნა, იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობის თანახმად, მიწის მფლობელს უფლება ჰქონდა, მხოლოდ დროებით სარგებლობაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გარიგება, რომლითაც ხდებოდა ამ მიწის ნაკვეთებზე ნასყიდობის, გაცვლის, ჩუქების, გირავნობის ხელშეკრულებების დადება, ბათილი იყო“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-439-415-2-13 30.10 2013 წ), შესაბამისად, განსახილველი ნორმა არ ვრცელდება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე. ამდენად, დაუშვებელია, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებაზე გავლენა მოახდინოს მხარეთა შორის ამ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივმა მფლობელობამ.

იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ მტკიცებითი პროცესი დააფუძნა მხარეების მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელობის საკითხს, რაც, როგორც აღინიშნა, არასწორია, შესაბამისად, სადავო ურთიერთობაც საზიარო უფლებების ინსტიტუტის კონტექსტში – სათანადოდ არ არის გამოკვლეული.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლი. სააპელაციო სასამართლოს განმარტების საფუძველზე, მხარეთა მიერ საზიარო უფლების სარგებლობი-

სა და მართვის წესზე შეთანხმება გავლენას ახდენს მათი საკუთრების უფლებაზე.

საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის მე-3 ნაწილი კრძალავს თანაზიარი საკუთრების უფლების სარგებლობის ისეთ წესზე შეთანხმებას, რომლითაც გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამოირიცხება ან იზღუდება ამ წესების საწინააღმდეგოდ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ შეთანხმებით გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამორიცხულია სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით, მაშინ პატივსაღები მიზეზის არსებობისას გაუქმება მაინც შეიძლება იქნეს მოთხოვნილი.

ამდენად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ მივიჩნევთ, რომ მეზობლები 30 წლის წინ შეთანხმებულები იყვნენ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის წესზე, ზემოაღნიშნული ნორმები ცხადყოფს, რომ იმ დროს არსებული კანონი არ ითვალისწინებდა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის სახელმწიფოსაგან მფლობელობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მფლობელის მიერ სხვა პირის მფლობელობაში სამუდამოდ გადაცემას. მიწა არგასხვისებადი იყო, შესაბამისად, ამ მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან სხვაგვარი კანონსაწინააღმდეგო გადაცემის ხელშეკრულება იყო ბათილი.

მოქმედ სამართლებრივ სივრცეში წარმოშობილი ურთიერთობების შემთხვევაშიც, კანონი ითვალისწინებს, რომ პატივსაღები მიზეზის არსებობისას გაუქმებულ იქნეს სამუდამოდ განსაზღვრული თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის სარგებლობის შეთანხმება. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია“.

აქედან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ დაუშვებელია საკუთრების უფლების ისეთი შეზღუდვა, რომლითაც ისპობა საკუთრების სუბსტანცია. იმის გათვალისწინებით, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში განსახილველ საკითხს წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება, რომლითაც გადაწყდა მიწის ნაკვეთის გაყოფა (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 და მე-8 ნაწილები) და საზიარო უფლების გაუქმება, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, თუ რამდენად შესაძლებელია მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ, მითითებული ნორმის მიხედვით საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება, დაიყოს ერთგვა-

როვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

განსახილველი ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ ფაქტორზე, რომლის არსებობა იწვევს ამ ნორმით გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1) თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება, დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2) მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგი მივიღოთ განსახილველ დავასთან მიმართებით, როგორც პირველ, ასევე მეორე შემთხვევაში უნდა ვიგულისხმოთ ის, რომ ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც გაყოფამდე ასრულებდა, ე.ი არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა რასაც იგი ასრულებდა მესაკუთრისათვის (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება №ას-332-309-2010 28.10.2010 წ.)

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული ნაწილის ფარგლების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, თუ რამდენად შესაძლებელია მხარეთა თანასაკუთრების გაუქმება ნატურით გაყოფით ისე, რომ უძრავი ნივთი გაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილების მე-7 და მე-8 პუნქტები და აღნიშნულ ნაწილებში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საზიარო უფლებების გაუქმება ნატურით გაყოფისას

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-67-65-2014

31 ივლისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ბ. ალავეცი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. თოდრა,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: საზიარო უფლებების ნატურით გაყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

თ. ც-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. ს-ას მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან მოსარჩელეს ნატურით, რეალურად გამოეყო 2/3 წილი, კერძოდ: ლიტერ „ა-ში“ მდებარე №2-2, 3-3 და 3-4 საცხოვრებელი ფართი (16,85, 18,23, 18,28 კვ.მ, სულ 52,54 კვ.მ), ლიტერ „ა-ში“ მდებარე სარდაფი 15,85 კვ.მ №1-2 და დამხმარე ფართი ლიტერ „ბ-ში“, სულ – 11.22 კვ.მ, აბაზანა და საპირფარეშო კი დარჩეს საერთო სარგებლობაში.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ფართი წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებას. თ. ც-ეს ეკუთვნის ფართის 2/3, ხოლო ნ. ს-ას 1/3. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე და 963-ე მუხლების შესაბამისად, მოსარჩელეს სურს საზიარო უფლებების გაუქმება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ფართი მოსარჩელემ შეიძინა უკანონოდ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით თ. ც-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული განჩინება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. თბილისში, ... №3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართია 408 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართია 79,69 კვ.მ, საცხოვრებელი ფარ-

თი – 53,13 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 01.13.06.012.012), რაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ირიცხება თ. ც-ის, დ. გ-ისა და ნ. ს-ას თანასაკუთრებად. უძრავი ქონების 2/3 წილი აღრიცხულია თ. ც-ის, 1/6 წილი – დ. გ-ისა და 1/6 წილი – ნ. ს-ას საკუთრებაში.

პალატის მითითებით, მოსარჩელემ მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ განიხილა თ. ც-ის სარჩელი ნ. ს-ას და ა. გ-ის უფლებამონაცვლე დ. გ-ის მიმართ საგნის ნატურით გაყოფით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ. შესაბამისად, ასეთი მოთხოვნით აღძრული სარჩელის საფუძვლიანობის შემომწმებისას სასამართლო ადგენს, შესაძლებელია თუ არა საზიარო საგნის წილების ნატურით გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად წილთა ღირებულების შემცირების გარეშე.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე დაადგინა, რომ ნივთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია იმდაგვარად, რომ არ შემცირდეს მესაკუთრეთა წილების ღირებულება და არ შეილახოს დანარჩენ თანამესაკუთრეთა ინტერესები. სწორედ აღნიშნულზე დაყრდნობით დააკმაყოფილა სარჩელი პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

პალატის მითითებით, აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია ფაქტი, რომ ნივთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია მესაკუთრეთა წილების ღირებულების შემცირებისა და დანარჩენ თანამესაკუთრეთა ინტერესების შელახვის გარეშე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების, 393-ე და 394-ე მუხლების შესაბამისად, პალატამ დაასკვნა, რომ დისპოზიციურობის პრინციპზე დაყრდნობით მხარე თავად იღებს გადაწყვეტილებას, გაასაჩივროს თუ არა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და თუ ასაჩივრებს, – რა საფუძველით. სწორედ აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებების სისწორეს ამომწმებს სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო. მოცემულ შემთხვევაში, წინამდებარე სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ თ. ც-ემ ნ. კ-ისაგან ქონება შეიძინა უკანონოდ. აპელანტის განმარტებით, თ. ც-ემ იყიდა საკუთრება, რომელიც თვალთაყვარ არ უნახავს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ წინამდებარე საქმეში სარჩელის საგანს წარმოადგენდა საზიარო უფლების გაუქმება. შესაბამისად, დისპოზიციურობის პრინციპზე დაყრდნობით მოცემული საქმის განხილვის

ფარგლებში სასამართლოს მსჯელობის საგანი ვერ გახდება თ. ც-ის მიერ უძრავი ქონების შეძენის კანონიერების, მხარეთა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლების ნამდვილობის საკითხი.

რაც შეეხება აპელანტის მიერ განცხადებაში დამატებით მითითებას, რომ მეორე მოპასუხე გ-ეს უწყება დადგენილი წესით არ ჩაბარებია, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე სასამართლომ მიუთითა, რომ გადანყვეტილება გასაჩივრებულთა მხოლოდ ერთი მოპასუხის – ნ. ს-ას მიერ. სააპელაციო პალატის წარმომავალია მხოლოდ მისი სახელით აღძრული სააპელაციო საჩივარი. შესაბამისად, მისი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ვერ იქნება დადგენილი მეორე მოპასუხის უფლებების დაცვის თუ დარღვევის საკითხები.

სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის, 961-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 963-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ ნივთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია მესაკუთრეთა ნივთების ღირებულების შემცირებისა და დანარჩენ თანამესაკუთრეთა ინტერესების შელახვის გარეშე.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება ნ. ს-ამ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

საკასაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნები.

პალატამ უგულვებლყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა, რომლის მიხედვითაც საზიარო უფლების გაუქმება და ნატურით გამოყოფა არ ხდება, როდესაც ქონების გარკვეული ნაწილი რჩება საერთო სარგებლობაში. მოცემულ შემთხვევაში სამხარეულო რჩება საზიაროდ, რაც არ შეესაბამება ნატურით გაყოფის მოთხოვნებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ს-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ, დავის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგ გარემოებებზე:

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ... №3, მინის ნაკვეთის

დაზუსტებული ფართობი 408 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 79,69 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 53,13 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 01.13.06.012.012) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ირიცხება თ. ც-ის, დ. გ-ისა და ნ. ს-ას თანასაკუთრებად, კერძოდ, უძრავი ქონების 2/3 წილი აღრიცხულია თ. ც-ის, 1/6 წილი – დ. გ-ის, ხოლო 1/6 წილი – ნ. ს-ას საკუთრებაში.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე, ნივთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია იმგვარად, რომ არ შემცირდეს მესაკუთრეთა წილების ღირებულება და არ მოხდეს დანარჩენ თანამესაკუთრეთა ინტერესების შელახვა.

როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან ირკვევა, სააპელაციო სასამართლომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებას საფუძველად დაუდო ის მოსაზრება, რომ სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავდა პრეტენზიას ნივთის ნატურით გაყოფასთან დაკავშირებით, არამედ, სააპელაციო საჩივარი ძირითად ეფუძნებოდა იმ გარემოებას, რომ თ. ც-ემ ნ. კ-ისაგან ქონება შეიძინა უკანონოდ, რაც არ წარმოადგენდა განსახილველი დავის საგანს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ საკითხის დადებითად გადაწყვეტა, საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის: უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას; მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს იმის შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). თუკი არ არსებობს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი ან სარჩელში მითითებული ფაქტები იურიდიულად არ ამართლებენ სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი თავშივე უსაფუძვლოა.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მართებულად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 961-ე და 963-ე მუხლები. ის სამართლებრივი შეფასება, რომ განსახილველ დავაში საქმე გვაქვს საზიარო უფლებიდან წარმოშობილ ურთიერთობასთან, კამათს არ იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მონილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შე-

საძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. მითითებული ნორმა აქცენტს აკეთებს ორი აუცილებელი გარემოების არსებობაზე: საზიარო საგანი (საგნები) უნდა დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; დაყოფის შედეგად არ უნდა შემცირდეს თითოეული ნაწილის ღირებულება. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება. საკასაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს სარჩელის ფაქტობრივ დასაბუთებაში უნდა მიეთითებინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. თბილისში, ... №3-ში მდებარე 408 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების (საერთო ფართი 79,69 კვ.მ., მათ შორის საცხოვრებელი – 53,13 კვ.მ.) 2/3, 1/6 და 1/6 წილების შესაბამისად რეალურად გაყოფა შესაძლებელია; გაყოფის შედეგად არ შემცირდება თითოეული ნაწილის ღირებულება; გაყოფა უნდა განხორციელდეს ექსპერტის დასკვნაში გადმოცემული ნახაზის მიხედვით. ამის საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელე ითხოვს საზიარო საგნიდან 2/3 იდეალური წილის მისთვის რეალურად გამოყოფას იმგვარად, რომ აბაზანა და საპირფარეშო დარჩეს საერთო სარგებლობაში. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილ 2011 წლის 2 ნოემბრის და 2012 წლის 10 მაისის ექსპერტის დასკვნებში, ექსპერტი მსჯელობს მხოლოდ შენობა-ნაგებობის 2/3 და 1/3 იდეალური წილების რეალურად გაყოფის თაობაზე. ამდენად, რომც მივიჩნიოთ სარჩელში მითითებული ფაქტები დადასტურებულად, ისინი იურიდიულად არ ამართლებენ სასარჩელო მოთხოვნას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაშვებ და დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის პრეტენზია დასაბუთებულია და იგი გაზიარებულ უნდა იქნეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. ვინაიდან არ არსებობს საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ გადაწყვიტოს დავა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ. ს-ამ სააპელაციო საჩივარზე გადაიხდა 160 ლარი, ხოლო საკასაციო საჩივარზე 300 ლარი. შესაბამისად, მოსარჩელე თ. ც-ეს ნ. ს-ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა 460 ლარის ოდენობით

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ. ს-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 დე-

კემბრის გადანყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადანყვეტილება.

3. თ. ც-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

4. თ. ც-ეს ნ. ს-ას სასარგებლოდ დაეკისროს 460 ლარის გადახდა.

5. საკასაციო პალატის გადანყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საკიეპელი

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან	
ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლები	3
ვალის არსებობის აღიარება	18
ზიანის ანაზღაურება	32; 48; 60
ნარდობა, შეთანხმება ანაზღაურებაზე	78
იჯარის ხელშეკრულების მოშლა	99
ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება	113; 138
უსაფუძვლო გამდიდრება	156
საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას	175; 187