

საქმე № 330210016001340680



განჩინება
საქართველოს უზენაესი სასამართლო
საქართველოს სახელით

№ ას-1249-1169-2017

№ას-1249-1169-2017 თ-----ი

27 აპრილი, 2018 წელი
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ნინო ბაქაძური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზურაბ ძლიერიშვილი, ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვის გარეშე

საკასაციო საჩივრის ავტორი – ა(ა)იპ „თ-----ი“
(მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – შპს „მ-----ი“ (მოსარჩელე)

მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე -
ვ----- ნ-----ი, დ----- ნ-----ი, ვ----- მ-----ი, ე-- მ-----ე

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება

დავის საგანი – სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. შპს „მ-----მა“ (შემდგომში - „მოსარჩელე“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ა(ა)იპ „თ-----ის“ (შემდგომში - „მოპასუხე“, „კასატორი“ ან „საკასაციო საჩივრის ავტორი“) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის მხარეთა შორის 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფარტების (შენობის პირველ სართულზე 69 კვ.მ., შენობის სარდაფის სართულზე 180 კვ.მ., შენობის მანსარდის სართულზე 250 კვ.მ.) მოსარჩელისთვის გადაცემის დავალება ამავე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.
2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:
 - 2.1. 2012 წლის 3 ივლისს მხარეთა შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, მოპასუხემ ვალდებულია აიღოს საკუთარი ხარჯებითა და პასუხისმგებლობით განეხორციელებინა ქ. თბილისში, ე----- მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, ამავე მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობის მშენებლობა და აღნიშნულთან დაკავშირებით შესაბამისი დაფინანსების უზრუნველყოფა;
 - 2.2. მოცემულ შენობაში მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენდა შენობის პირველ სართულზე არსებული ფართი და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთი;
 - 2.3. ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცემოდა ახალაშენებული შენობის პირველ სართულზე 69 კვ.მ. ფართი, ასევე მანსარდის სართულზე - 250 კვ.მ. ფართი და სარდაფის სართულზე - 180 კვ.მ. ფართი;
 - 2.4. შენობის მშენებლობის, სამუშაოების დასრულებისა და შესაბამისი ფარტების მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემის თარიღად განისაზღვრა 2013 წლის 30 მაისი;
 - 2.5. მოპასუხემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში არ განახორციელა სამშენებლო სამუშაოები. ამასთან, მოსარჩელესთან შეუთანხმებლად შეცვალა სამშენებლო პროექტი, კერძოდ, ასაშენებელ სახლს აღარ ექნება მანსარდა და სარდაფი იმ ფორმით, რომელიც ხელშეკრულების შესაბამისად მოსარჩელისთვის იყო განკუთვნილი;
 - 2.6. მოსარჩელემ მოპასუხეს მიმართა არაერთი წერილით და მოითხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება, თუმცა უშედეგოდ;

- 2.7. მხარეებმა 2014 წლის 4 ივლისს ერთობლივი განცხადებით მიმართეს საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს მხარეთა შორის შეთანხმებული პროექტის შესწავლა და დადგენილი წესით მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაცემა. სააგენტომ პროექტს მისცა დადებითი შეფასება, თუმცა განმარტა, რომ საცხოვრებელი სახლის სარეაბილიტაციო სამუშაოების ნებართვის გაცემის პროცედურებს დაიწყებდა მას შემდეგ, რაც წარდგენილი იქნებოდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული სრულყოფილი დოკუმენტაცია;
- 2.8. მოსარჩელის შეკვეთით, აღნიშნული დარგის კვალიფიციურმა ექსპერტებმა ჩაატარეს საპროექტო ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რომლის სარეკომენდაციო ნაწილში პირდაპირ არის მითითებული, რომ შენობაზე მანსარდის დამატება საჭიროა, ვინაიდან გვერდზე მდგომი შენობები გაცილებით მაღალია და შენობაზე მანსარდის დაუდგმელობა შექმნის დისბალანსს სხვა შენობებთან მიმართებაში, რითაც დაირღვევა მოედნის ერთიანი სივრცე. აღნიშნულით დასტურდება ის გარემოება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტი სრულ შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან.
3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ:
- 3.1. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელისთვის ფართების გადაცემა დაკავშირებული იყო ამ უკანასკნელის მიერ მშენებლობის თანადაფინანსებასთან;
- 3.2. მოსარჩელისათვის ცნობილია მოპასუხისგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი ყველა იმ დამაბრკოლებელი გარემოების შესახებ, რომლებიც ხელს უშლის მოპასუხეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში. კერძოდ, ქ. თბილისში, ე-----
----- სხვა მესაკუთრეები გამოხატავენ წინააღმდეგობას მოსარჩელისათვის ობიექტის დემონტაჟამდე მის საკუთრებაში არსებულ ფართებზე მეტი ოდენობის ფართის გადაცემასთან დაკავშირებით და ითხოვენ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რის გამოც ფერხდება ქ. თბილისში, ე----- არსებულ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების ნებართვის მიღება, რამდენადაც პროექტის შეთანხმება საჭიროებს უძრავი ქონების თითოეული მესაკუთრის თანხმობას. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარეობს სასამართლო დავა, საქმის №2/1241-16;

- 3.3. მოპასუხემ წერილობით არაერთხელ აცნობა მოსარჩელეს, რომ აღნიშნული ობიექტის მესაკუთრეები ვერ იღებენ ერთობლივ გადაწყვეტილებას, რის გამოც საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს ვერ წარედგინა პროექტის განხორციელებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა და, შესაბამისად, სააგენტო უარს აცხადებს სანებართვო პროცედურების დაწყებაზე;
- 3.4. ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარჩელის უფლება მოსთხოვოს მოპასუხეს რაიმე ქმედების განხორციელება, მით უფრო მაშინ, როდესაც მშენებლობის შეფერხებას ადგილი აქვს თავად მესაკუთრეების, მათ შორის, მოსარჩელის, მიერ ერთობლივი გადაწყვეტილების მიღების შეუძლებლობის გამო.
4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 29 ივლისის საოქმო განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მოპასუხის შუამდგომლობა აღნიშნული საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე. მოპასუხე თავის შუამდგომლობას აფუძნებდა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში იხილებოდა მხარეთა შორის 2012 წლის 3 ივლისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხი (საქმის №2/1241-16 - ვ----- მ-----ი, დ----- ნ-----ი, ე-- მ-----ე, გულნაზი წითელაური, ე-- ხ-----ი, მ----- ე--- ვა მოსარჩელისა და მოპასუხის წინააღმდეგ), რომლის საფუძველზეც მოსარჩელე წინამდებარე საქმეზე სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებას ითხოვდა.
5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს დაევალა მხარეთა შორის 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართების - ქ. თბილისში, ე----- მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე 69 კვ.მ. ფართის, შენობის სარდაფის სართულზე 180 კვ.მ. ფართისა და შენობის მანსარდის სართულზე 250 კვ.მ. ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა შემდეგ მდგომარეობაში: გარე ფასადზე კარ-ფანჯარა ჩასმული; ფასადი მოპირკეთებული პროექტის შესაბამისად; ელ-გაყვანილობა, წყალი, გაზი და საკანალიზაციო მილი შეყვანილი შენობაში; იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით.
6. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, ამასთან, სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა მე-4 პუნქტში მითითებული საფუძვლით საქმის წარმოების შეჩერება.
7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის

- 2017 წლის 5 ივლისის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა ვ----- მ-----ის, ვ----- ნ-----ის, დ----- ნ-----ისა და ე-- მ-----ის შუამდგომლობა საქმეში მესამე პირად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მოპასუხის მხარეს ჩართვის თაობაზე.
8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 5 ივლისის საოქმო განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მოპასუხისა და მესამე პირების მიერ დაყენებული შუამდგომლობები საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე.
9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილება.
10. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:
- 10.1. 2012 წლის 3 ივლისის მხარეთა შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება ქ. თბილისში, ერეკლე II-ის მოედნისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში განეხორციელებინა ქ. თბილისში, ე----- მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, ამავე მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობის მშენებლობა და აღნიშნულთან დაკავშირებით შესაბამისი ფინანსური სახსრების გაღება;
- 10.2. 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრე (მოსარჩელე) იღებდა ვალდებულებას საკუთარი სახსრებით დაეფინანსებინა ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის საჭირო ჯამური ღირებულების ის ნაწილი, რაც საჭირო იქნებოდა რეკონსტრუქციის შემდეგ მესაკუთრის საკუთრებაში გადასაცემი ფართის მშენებლობისთვის;
- 10.3. მშენებლობის დაწყების შემდეგ მოპასუხეს მოსარჩელისათვის უნდა წარედგინა ხარჯთაღრიცხვა და შესაბამისი პროექტი. ამასთან, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შენობის პირველ სართულზე მისაღები 69 კვ.მ. ფართის მშენებლობის ღირებულება არ უნდა ყოფილიყო 1 კვ.მ. ფართზე 350 ლარზე მეტი ღირებულების, დღგ-ის გარეშე;
- 10.4. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის შესაბამისად, ავარიული შენობის დემონტაჟისა და ახალი შენობის მშენებლობის დასრულების, ასევე მესაკუთრის მიერ მშენებლობის თანადაფინანსებასთან დაკავშირებული ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ,

- მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემოდა ახალაშენებული შენობის პირველ სართულზე 69კვ.მ. ფართი, მანსარდის სართულზე 250 კვ.მ. ფართი და 180 კვ.მ. ფართის სარდაფი;
- 10.5. ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის შესაბამისად, მოპასუხემ აიღო ვალდებულება არაუგვიანეს 2013 წლის 30 მაისისა უზრუნველყო მშენებლობა და სამუშაოების დასრულება იმ პირობით, რომ მესაკუთრე დროულად უზრუნველყოფდა მშენებლობის ღირებულების მოპასუხისთვის ანაზღაურებას;
- 10.6. ხელშეკრულების 4.4.1. პუნქტის თანახმად, მოსარჩელეს თანადაფინანსების თანხა უნდა გადაეხადა მოპასუხის მოთხოვნიდან 10 საბანკო დღეში;
- 10.7. ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი მესაკუთრეს უნდა ჩაბარებოდა შემდეგ მდგომარეობაში: გარე ფასადზე კარ-ფანჯარა ჩასმული; ფასადი მოპირკეთებული პროექტის შესაბამისად; ელ. გაყვანილობა, წყალი, გაზი და საკანალიზაციო მილი შეყვანილი შენობაში; იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- 10.8. მოპასუხეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ შეუსრულებია და ამ დრომდე არ დაუწყია შენობის სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. ასევე, ადმინისტრაციულ ორგანოებთან შესათანხმებელია შენობის პროექტი.
11. სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე და 361-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოპასუხეს მართებულად დაავალა სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება.
12. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხისა და მესამე პირთა პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ სახეზე იქნება რა ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება, მოპასუხე მოკლებული იქნება შესაძლებლობას შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება.
13. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 3 ივლისის გარიგების ნამდვილობა არ იყო მოცემული დავის ფარგლებში განსახილველი საკითხი. სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ვ----- მ-----ის, დ----- ნ-----ის, ე-- მ-----ის, გულნაზი წითელაურის, ე-- ხ-----ისა და მ----- ე---ვას სარჩელი, კერძოდ, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2012 წლის 3 ივლისის მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დადებული ხელშეკრულება

მოსარჩელისთვის თბილისში, ე----- მდებარე შენობის რეაბილიტაციის შედეგად ახალშენებულ შენობაში მისაღები ფართების: პირველ სართულზე 12 კვ.მ. ფართის, მანსარდის სართულზე 250 კვ.მ. ფართისა და სარდაფის სართულზე 180 კვ.მ. ფართის გადაცემის ნაწილში, ხოლო ხელშეკრულება მოსარჩელისათვის თბილისში, ე----- მდებარე შენობის რეაბილიტაციის შედეგად ახალშენებულ შენობაში 56.33 კვ.მ. ფართის გადაცემის ნაწილში დარჩა უცვლელად.

14. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ 2016 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 17 აგვისტოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. გამომდინარე აქედან, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ 2012 წლის 3 ივლისის მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ძალაში იყო, მისი ბათილად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილება არ იყო შესული კანონიერ ძალაში და, შესაბამისად, ასეთ ვითარებაში არ არსებობდა ვალდებულების შესრულების შემაფერხებელი გარემოებები.
15. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ვერ ასაბუთებდა მისი მხრიდან ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის პატივსადებ მიზეზებს. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლით და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს არ ეკისრებოდა შესაბამისი თანხის გადახდის ვალდებულება, ვინაიდან ხელშეკრულების 4.4.1. პუნქტის თანახმად, მოსარჩელეს თანადაფინანსების თანხა უნდა გადაეხადა მხოლოდ მოპასუხის მოთხოვნიდან 10 საბანკო დღეში. ასეთი მოთხოვნა კი, როგორც სასამართლომ დაადგინა და მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ, მოპასუხის მხრიდან წარდგენილი არ ყოფილა.
16. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.
17. კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების შემდეგ საფუძვლებზე:
 - 17.1. სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ შეაჩერა განსახილველი საქმის წარმოება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის

განხილვაზეა დამოკიდებული შესრულების ვალდებულების არსებობა;

- 17.2. დავებს შორის ცალსახად არსებობს ურთიერთკავშირი. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე საქმეზე მიღებული იქნება საბოლოო გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც დაუყოვნებლივ უნდა შესრულდეს ვალდებულება და, ამასთან, პარალელური დავის შედეგად ხელშეკრულება გაბათილდება (მით უმეტეს, თუ კასატორი ნაწილობრივ დაიწყებს ან დაასრულებს სასამართლო გადაწყვეტილებით მასზე დაკისრებული ვალდებულების შესრულებას), ზიანი შეიძლება მიადგეს როგორც კასატორისა და მოწინააღმდეგე მხარის ინტერესებს, ისე - მესამე პირთა უფლებებს, რამდენადაც მესამე პირებისათვის და მოწინააღმდეგე მხარისათვის სასურველი პროექტები არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. ზოგიერთ მხარეს შეიძლება ორმაგი ხარჯების გაღებაც დასჭირდეს. ხოლო, თუ სასამართლოს გადაწყვეტილებით ვალდებულების შესრულება დაევალება კასატორს და შემდგომ აღმოჩნდება, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობა ეჭვგარეშეა, ვალდებულების შესრულება უბრალოდ დაგვიანებით მოხდება. სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არის აღნიშნული, რა სახის პოზიტიურ ზიანს შეიძლება იწვევდეს დროის ფაქტორი მოწინააღმდეგე მხარისათვის. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარის დაცვის ღირსი ინტერესი არ არის გამოკვეთილი;
- 17.3. სააპელაციო სასამართლომ საკითხი მხოლოდ ფორმალური კუთხით შეამოწმა. კერძოდ, ყურადღება გაამახვილა მხოლოდ პროცესუალურ შესაძლებლობაზე და არა - გარემოებათა მიზანშეწონილობაზე;
- 17.4. მიუხედავად იმისა, რომ პარალელურად მიმდინარე დავა ფორმალური გაგებით სხვა დავის საგანს ეხება, მასთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებას შეუძლია მთლიანად შეცვალოს წინამდებარე საქმეზე მისაღები გადაწყვეტილება, მით უმეტეს, თუ გავითვალისწინებთ იმ ფაქტსაც, რომ, მართალია, კასატორს მესამე პირებისაგან დელეგირებული აქვს პროექტის შეთანხმების უფლება, თუმცა, ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ მიმდინარე დავაში ეს საკითხიც სასამართლოს განხილვის საგანია;
- 17.5. მესამე პირები საქმეში ჩაბმული არიან დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე. მიუხედავად იმისა, რომ მესამე პირებმა საპროცესო სტატუსი თავად შეარჩიეს, საქმეში მათ მიერ წარმოდგენილი მასალები ობიექტურად გამორიცხავს მათ სურვილს არ ჰქონდეთ დამოუკიდებელი მოთხოვნა. ამ არგუმენტაციას

ამყარებს ის პოზიციაც, რომ მესამე პირებმა არ ისარგებლეს საადვოკატო მომსახურებით და სტატუსის გაცხადების დროს სასამართლოს „კონსულტაცია“ აუცილებელი გახდა. საპროცესო უფლების განმარტება კი საკმაოდ მწირად მოხდა.

18. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.
19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 აპრილის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

20. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
21. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).
22. კასატორის პრეტენზიის თანახმად, სააპელაციო პალატას მოცემული საქმის წარმოება უნდა შეეჩერებინა სამოქალაქო წესით მიმდინარე იმ დავის გადაწყვეტამდე, რომლის ფარგლებშიც იხილება 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების ბათილობის საკითხი. კასატორის

- მოსაზრებით, მოცემულ ორ მიმდინარე დავას შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთკავშირი გამორიცხავს ზემოაღნიშნული საქმის დასრულებამდე წინამდებარე საქმის განხილვას. შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის საფუძვლიანობისა და მისი დაკმაყოფილების თაობაზე არასწორი და დაუსაბუთებელია.
23. ამრიგად, საკასაციო სასამართლოს შემოწმების საგანია კასატორის მიერ მითითებული პირველი საქმის მიმდინარეობის დასრულებამდე წინამდებარე საქმის განხილვამ გამოიწვია თუ არა საქმის გარემოებათა არასრული დადგენა, რაც სასამართლო გადაწყვეტილებას იმდენად დაუსაბუთებელს ხდის, რომ შეუძლებელი ხდება მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება.
24. საქმის წარმოების შეჩერების სამართლებრივი წინაპირობა განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, რომლის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.
25. აღნიშნული საფუძვლით საქმის წარმოების შეჩერების საკითხის გადაწყვეტისას უნდა დადგინდეს, არსებობს თუ არა საქმეთა შორის ისეთი აუცილებელი კავშირი, რაც შეჩერების ღონისძიების გამოუყენებლობის პირობებში ობიექტურად შეუძლებელს გახდის სასამართლოს წარმოებაში არსებული საქმის განხილვას. ამრიგად, საქმის წარმოების შეჩერება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, თუ სხვა საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას შეიძლება მიეცეს პრეიუდიციული მნიშვნელობა სასამართლოს განხილვაში არსებული საქმის გადაწყვეტისას. აქედან გამომდინარე, საქმის წარმოების შეჩერებამდე სასამართლომ ზუსტად უნდა განსაზღვროს რა კავშირი არსებობს მის მიერ განსახილველ საქმესა და იმ საქმეს შორის, რომელიც სხვა სასამართლოს მიერ განიხილება **(იხ. სუსგ №ას-266-253-2016, 2016 წლის 14 ივნისი)**.
26. განსახილველ საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მხარეთა შორის დადებული 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართების (შენობის პირველ სართულზე 69 კვ.მ., შენობის სარდაფის სართულზე 180 კვ.მ., შენობის მანსარდის სართულზე 250 კვ.მ.) მოსარჩელისთვის გადაცემის დავალება ამავე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.
27. პარალელურად მიმდინარე სამოქალაქო საქმეში კი სავადოდ არის გამხდარი მხარეთა შორის დადებული ზემოაღნიშნული

- ხელშეკრულების ნამდვილობა (იხ. ტ. 2. ს.ფ. 30).
28. ამრიგად, სახეზეა ისეთი შემთხვევა, როდესაც პარალელურად მიმდინარე საქმეში სწორედ იმ ხელშეკრულების ნამდვილობა არის დაყენებული ეჭვქვეშ, რომლიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებასაც მოითხოვს მოსარჩელე. თუმცა მხოლოდ აღნიშნული გარემოება არ ადასტურებს წინამდებარე საქმის განხილვის შეუძლებლობას, მნიშვნელოვანია ამ ორი საქმის სხვა ფაქტობრივი გარემოებები და მათ შორის არსებული ურთიერთკავშირი.
29. წინამდებარე საქმეში მოპასუხე 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემაფერხებელ გარემოებად უთითებს იმაზე, რომ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების ნებართვის მისაღებად პროექტის შეთანხმება საჭიროებდა ძეგლის თითოეული მესაკუთრის თანხმობას (იხ. წინამდებარე განჩინების 3.2. პუნქტი), ხოლო უძრავი ქონების სხვა მესაკუთრეები გამოხატავდნენ წინააღმდეგობას მოსარჩელისათვის ობიექტის დემონტაჟამდე მის საკუთრებაში არსებულ ფართებზე მეტი ოდენობის ფართის გადაცემასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სხვა მესაკუთრეები ითხოვდნენ მხარეთა შორის 2012 წლის 3 ივლისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, რომლითაც მოპასუხემ ვალდებულება აიღო მოსარჩელისთვის გაზრდილი ფართების გადაცემის შესახებ.
30. მოპასუხის მითითებას ამყარებს საქმის მასალებში არსებული საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 ივნისის №0----- წერილი, რომლის თანახმად, სააგენტო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების ნებართვას გასცემს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი იქნება კანონმდებლობით გათვალისწინებული სრული საპროექტო დოკუმენტაცია, მათ შორის, ყველა მესაკუთრის თანხმობა. ვინაიდან შპს „მ-----ს“ (მოსარჩელეს) არ წარუდგენია სააგენტოსთვის ნებართვის მაძიებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მ.შ. ყველა მესაკუთრის თანხმობა), სააგენტომ უარი განაცხადა სანებართვო პროცედურების დაწყებაზე (იხ. ტ. 1. ს. ფ. 91-92).
31. პარალელურად მიმდინარე სამოქალაქო საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 17 აგვისტოს მიღებული გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, რომ თბილისში, ე----- მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეები 2012 წლის 3 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ითხოვენ იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელეს ახალი საცხოვრებელი სახლის

აშენების შემდეგ საკუთრებაში გადაეცემა იმაზე გაცილებით მეტი ფართი, ვიდრე მანამდე იყო მის საკუთრებაში. თანამესაკუთრებსა და მოპასუხეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებების თანახმად, ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ თითოეულ მესაკუთრეს უნდა გადაეცეს ხელშეკრულების დადებამდე მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების შესაბამისი ფართი. სადავო ხელშეკრულების დადებამდე, მოსარჩელის, როგორც ერთ-ერთი თანამესაკუთრის, საკუთრებას წარმოადგენდა თბილისში, ე----- მდებარე ორსართულიანი სახლის მხოლოდ 56.33 კვ.მ. ფართი, ხოლო პროექტის დასრულების შემდეგ, მას საკუთრებაში უნდა გადაეცეს ახალაშენებული შენობის პირველ სართულზე მდებარე 69 კვ.მ. ფართი, მანსარდის სართულზე - 250 კვ.მ. ფართი და 180 კვ.მ. სარდაფი. მესაკუთრეთა მოსაზრებით, მოსარჩელის წილი საერთო საკუთრების ფართზე გაიზრდება 9-ჯერ, რაც განხორციელდება სხვა თანამესაკუთრების საერთო საკუთრების ფართზე წილის შემცირების ხარჯზე. ამასთან, თანამესაკუთრეთა განმარტებით, სადავო ხელშეკრულება დაიდო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეთა სავალდებულო თანხმობის/ნებართვის გარეშე, რაც ასევე აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველია (იხ. ტ. 2. ს. ფ. 30-31).

32. ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელები არ იყვნენ თანახმა კორექტირებული, მოპასუხის მიერ ფართების გაზრდის შედეგად მიღებული, შეცვლილი პროექტით მშენებლობის განხორციელებაზე. ასეთი თანხმობა მათ არც 2011 წლის დეკემბრის ხელშეკრულებით განუცხადებიათ. მესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობის პირობებში მოპასუხეს არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი დაედო 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულება მოსარჩელისთვის 56.33 კვ.მ.-ზე მეტი ფართის გადაცემის პირობით. უფრო მეტიც, საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით დაადგინა, რომ მოპასუხის მიერ ფართების გაზრდის შედეგად მიღებული, შეცვლილი მშენებლობის პროექტი არ არსებობდა 2012 წლის 3 ივლისისათვის. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქონების განვითარების შედეგად შენობის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე მეტით გაზრდის შესაძლებლობა ალბათობის დონეზე იყო (იხ. ტ. 2. ს. ფ. 43-44).

33. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებებზეც, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება ბათილად ცნო მოსარჩელისთვის გაზრდილი ფართების გადაცემის ნაწილში, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის

განჩინებით საქალაქო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება გაუქმდა და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-13-14 პუნქტები).

34. საკასაციო პალატის ყურადღებას იქცევს სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის განჩინების შინაარსი და საქალაქო სასამართლოში საქმის დაბრუნების მოტივები, სახელდობრ, სააპელაციო პალატამ საქალაქო სასამართლოს დაავალა გამოეკვლია მრავალბინიანი სახლის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე მეტით გაზრდის თაობაზე არსებობდა თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობები, რაც გულისხმობს იმის დადგენას, რამდენი წევრისაგან შედგებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მესაკუთრეებთან ხელშეკრულებების დადების დროს, მოხდა თუ არა წევრთა თანხმობის მიღება-არმიღება ამხანაგობის წევრთა კრებაზე თუ ინდივიდუალურად. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ხელშეკრულების პირობები უნდა იქნეს განმარტებული მათი დადების დროს მშენებლობის პროექტის საფუძველზე მესაკუთრეთა ინფორმირების ფარგლების გათვალისწინებით, კერძოდ, აღქმადი იყო თუ არა მათთვის ფართების 5 პროცენტზე მეტით გაზრდის პერსპექტივა და მათ მიერ გამოვლენილი ნება შეიძლებოდა თუ არა მიჩნეულიყო ასეთზე თანხმობად (იხ. ტ. 2. ს.ფ. 253-254).
35. ამრიგად, პარალელურად მიმდინარე დავის ფარგლებში 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების ბათილობის საკითხის განხილვისას სასამართლო იკვლევს, არსებობდა თუ არა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა მრავალბინიანი სახლის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე მეტით გაზრდის თაობაზე. აღნიშნულ გარემოებას კი წინამდებარე საქმეში არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია, რადგან მოსარჩელე მოპასუხისგან სწორედ მრავალბინიანი სახლის საერთო ფართობის გაზრდის შედეგად წარმოქმნილი ნამეტი ფართის მისთვის გადაცემას ითხოვს.
36. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ განჩინებაში მოცემულ ორ დავას შორის სამართლებრივი ურთიერთკავშირისა და, შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების შემაფერხებელი გარემოებების არარსებობის დადგენისას შემოიფარგლა მხოლოდ ზედაპირული და ფორმალური შემოწმებით, მიუთითა რა ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერი ძალის არარსებობის თაობაზე. სააპელაციო პალატამ არ შეაფასა დავებს შორის ურთიერთმიმართება იმ თვალსაზრისით, პარალელურად

მიმდინარე დავაში სასამართლოს მიერ მრავალბინიანი სახლის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე მეტით გაზრდის თაობაზე მესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობის ფაქტის დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელია თუ არა ნამეტი ფართის გათვალისწინებით მხარეთა შორის შეთანხმებული პროექტის განხორციელება და, შესაბამისად, ნამეტი ფართების გადაცემაზე მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

37. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

38. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი 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. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით აუქმებს გასაჩივრებულ განჩინებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს ქვემდგომ სასამართლოში, რომელმაც წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული დასაბუთების გათვალისწინებით, უნდა იმსჯელოს საქმის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების პერიოდისათვის მოცემული დავის სამართლებრივ ურთიერთკავშირზე 2012 წლის 3 ივლისის ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე პარალელურად მიმდინარე სამოქალაქო საქმესთან, რის შედეგად უნდა განსაზღვროს, არსებობს თუ არა საქმის წარმოების შეჩერების საფუძვლები და აღნიშნული საკითხის განხილვის შემდეგ გადაწყვიტოს სარჩელის ბედი. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნის ფარგლების, დავის მონაწილე სუბიექტების, დავის არსისა და დავათა შორის სამართლებრივი ურთიერთკავშირის დადგენისთვის აუცილებელი სხვა მნიშვნელოვანი გარემოებების დეტალური შესწავლისა და შეფასების შედეგად, უნდა განსაზღვროს, არსებობს თუ არა მოპასუხის მიერ დასახელებული ვალდებულების შესრულების შემაფერხებელი გარემოებები და ამ გარემოებათა დადგენისათვის სხვა საქმეში დასადგენი გარემოებების გათვალისწინების აუცილებლობა.

39. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4

ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას, სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ა(ა)იპ „თ-----ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. ბაქაქური

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავეიძე

