

საქმე № 330210113385460



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-2-2-2018

as-2-2-2018 q-----a

27 ivlisi, 2018 წელი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: პაატა ქათამაძე,
ბესარიონ ალავეძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვა

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

კასატორი – შპს „ო-----ა“ (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ილია ბ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე – ი----- ქ-----ა (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - მ----- პ-----ა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ერთი მხრივ, ი----- ქ-----ასა (შემდეგში: მოსარჩელე), ე---- თ-----ასა და, მეორე მხრივ, შპს „ო-----ას“ (შემდეგში: მოპასუხე, კომპანია, აპელანტი ან კასატორი) შორის, 2005 წლის 30 ნოემბერს, დაიდო ხელშეკრულებები, რომლის საგანი შემდეგნაირად განისაზღვრა: „კომპანიის კუთვნილ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება ორივე მხარის ინტერესების გათვალისწინებით“ (იხ. ხელშეკრულება - ტ.1, ს.ფ.16-21; მუხ. 1), ხელშეკრულების 2.4 ქვეპუნქტით კომპანიამ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელისათვის, რომელიც ხელშეკრულებაში მითითებულია, როგორც „მაცხოვრებელი“ გადაეცა სამი სამოთახიანი ბინა, მათ შორის: ორი 75 კვ.მ ფართის მქონე ბინა №5 კორპუსში მე-2 და მე-3 სართულებზე და ერთი 71 კვ.მ ფართის მქონე ბინა იმავე კორპუსის მე-2 სართულზე, მოსარჩელის მიერ საკუთარი სახსრებით აშენებული შენობა-ნაგებობებისა და საცხოვრებელი სახლების სანაცვლოდ, ასევე დამხმარე ნაგებობების ნაცვლად გადაეცა კომერციული ფართი №5 კორპუსში 67 კვ.მ ოდენობის და ორი ავტოსადგომი. ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო 2008 წლის 1 იანვრამდე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 17 და 20).
2. ხელშეკრულების 2.3 ქვეპუნქტით განისაზღვრა მოპასუხის ვალდებულება, მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ფართი იმ ოდენობით და იმ სახით გარემონტებული, რაც ამ უკანასკნელის (მაცხოვრებლის) სარგებლობაში იყო ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის.
3. მოსარჩელემ 2007 წლის 27 ნოემბრისა და 2011 წლის 14 აპრილის მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულებებით ი----- ჩ-----ას და ნ----- გ-----ას სასარგებლოდ დათმო მოთხოვნის უფლების ნაწილი, და დაიტოვა მოთხოვნის უფლება ორ საცხოვრებელ სახლზე 75-75 კვ. მეტრ ფართსა და ავტოფარეხებზე 17 და 18 კვ. მეტრი ფართობის ოდენობით (იხ. 2007 წლის 27 ნოემბრის ხელშეკრულება მოთხოვნის დათმობის შესახებ - ტ.1, ს. ფ. 164-165 და 2011 წლის 14 აპრილის ხელშეკრულება მოთხოვნის დათმობის შესახებ - ტ.1, ს. ფ. 166-167);
4. მხარეთა შორის 2009 წელს მიღწეულ იქნა სიტყვიერი შეთანხმება, რომლის საფუძველზე კომპანია კისრულობდა ვალდებულებას 2009 წლის

ბოლოსათვის შეემუშავებინა ახალი გეგმა კორპუსის ჩაბარების შესახებ, შესაბამისად ხელშეკრულების შესრულების ვადა 2009 წლის ბოლომდე გაგრძელდა (იხ. მოსარჩელის წერილი მოპასუხისადმი - ტ.1, ს.ფ. 32, ასევე, სარჩელი - ს.ფ. 4 და შესაგებელი ს.ფ. 156);

5. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება კომპანიას არ შეუსრულებია.
6. შპს „ი-----ის“ 2015 წლის 3 ივნისის საექსპერტო დასკვნის მიხედვით გარემონტებული საცხოვრებელი ბინა /75 კვ.მ/ და ავტოსადგომი /17 კვ.მ/ 156 000 ლარად შეფასდა (იხ. ტ.1, ს.ფ.234) .

7. სარჩელის საფუძვლები

- 7.1. მოსარჩელემ 2013 წლის 13 დეკემბერს სარჩელი აღძრა კომპანიის წინააღმდეგ, ამ უკანასკნელისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის 312 000 ლარის და მიუღებელი შემოსავლის სახით 90 000 ლარის დაკისრების მოთხოვნით (იხ. სარჩელი და განცხადება სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდაზე- ტ. 1, ს.ფ. 1-16, 233).
- 7.2. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ არის აფხაზეთიდან დევნილი და იმის გათვალისწინებით, რომ გაიზარდა ოჯახის წევრთა შემადგენლობა ვიწროდ ცხოვრობენ ქირით, ისინი მძიმე მატერიალურ მდგომარეობაში იმყოფებიან; მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, ის ბინას გააქირავებდა, რომლის საბაზრო ღირებულება, აღნიშნულ რაიონში, 2009 წლიდან არანაკლებ 500 აშშ დოლარს შეადგენს. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხესთან მოლაპარაკება შეუძლებელია, ასევე დამატებითი ვადის განსაზღვრის მიუხედავად, კომპანიას ვალდებულება არ შეუსრულებია.

8. მოპასუხის შესაგებელი

- 8.1. მოპასუხემ მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ მხარეებს შორის მართლაც დაიდო ხელშეკრულება და კომპანიამ კეთილი ნების საფუძველზე შეიბოჭა თავი, იმ დროისათვის კანონიერი საფუძვლის გარეშე კომპანიის ტერიტორიაზე მცხოვრებ მოსარჩელეს წერილობითი პირობა მისცა საცხოვრებელი კორპუსის აშენების შემთხვევაში ბინა, კომერციული ფართი და ავტოსადგომი გადაეცა.
- 8.2. მოპასუხემ განმარტა, რომ ვალდებულება ნაწილობრივ შეასრულა

და აღნიშნული კორპუსი კარკასის დონეზე იმყოფება, ხოლო 2008 წელს ქვეყანაში განვითარებულმა მოვლენებმა და ეკონომიკურმა კრიზისმა შეუძლებელი გახადა მშენებლობის დასრულება. კომპანიის განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნიდან არ ჩანს, თუ რომელ სამართლებრივ ინსტიტუტს ეყრდნობა მოსარჩელე, ამასთან, გამოყენებულია სამოქალაქო კანონმდებლობის უზოგადესი პრინციპები.

8.3. კომპანიის აზრით, მოთხოვნილი თანხის ანაზღაურება არის უსაფუძვლო და არაკეთილსინდისიერი, რადგან მას არაფერი დაუთმია, გარდა სახლის მასალისა, ამიტომ მოსარჩელეს მხოლოდ ამ მასალის ღირებულების მოთხოვნა შეუძლია, რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას, მოპასუხემ აღნიშნა, რომ ის არ იყო მხარისათვის პროგნოზირებადი და სავარაუდო.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

9.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ 312 000 ლარის ანაზღაურება დაეკისრა, სარჩელი მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

9.2. სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებით მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელი და დამხმარე ნაგებობების გადაცემის სანაცვლოდ, ამ უკანასკნელს ორი საცხოვრებელი ბინა და ორი ავტოფარეხი გადასცეს. 2005 წლის 30 ნოემბრის ხელშეკრულებით ბინების გადაცემის ვადა არაუგვიანეს 2008 წლის 1 იანვარი იყო. სსკ-ის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება. საქალაქო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, ხოლო 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

- 9.3. უდავოდ დადგენილი გარემოებების თანახმად საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები მოსარჩელეს მოპასუხისათვის არ გადაუცია, ამასთან, მოპასუხეს საცხოვრებელი კორპუსი არ აუშენებია, რის გამოც მოსარჩელე ცხოვრობს იმ სახლში და დამხმარე ნაგებობებში, რომელიც მას კომპანიისათვის არ გადაუცია (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება- ტ.1, ს.ფ.279-280). სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. მოცემულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლოს შეფასებით სასამართლომ დაასკვნა, რომ გამოვლენილია ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რაც იმაში გამოიხატება, რომ ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლის შემდგომაც საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებული არ არის და მოსარჩელეს საცხოვრებელი ფართი ახლად აშენებულ სახლში არ გადაცემია, შესაბამისად, სახეზეა ზიანის ანაზღაურების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.
- 9.4. საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილია აუდიტორული დასკვნა საცხოვრებელი ბინებისა და ავტოსადგომის ღირებულების შესახებ, ხოლო საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარუდგენია; ასევე, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ხელშეკრულების 2.3 ქვეპუნქტზე (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-2 პუნქტი) და დაადგინა, რომ მოპასუხის ვალდებულება იყო, ბინები ყოფილიყო გარემონტებული იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მაცხოვრებლის სარგებლობაში იყო.
- 9.5. სასამართლომ სსკ-ის 629-ე, მე-400, 361-ე, 394-ე მუხლების თანახმად აღნიშნა, რომ ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია 2005 წლის 30 ნოემბრის ნარდობის ხელშეკრულება, ასევე, გამოკვეთილია კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევა, ვინაიდან მას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია და საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები მოსარჩელეს არ გადასცემია; მოპასუხეს კორპუსი არ აუშენებია და მოსარჩელე ცხოვრობს იმ სახლში და დამხმარე ნაგებობებში, რომელიც ამ უკანასკნელს კომპანიისათვის არ გადაუცია, ამდენად, გამოკვეთილია ვალდებულების არსებითი დარღვევა და ზიანის ანაზღაურების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.
- 9.6. საქალაქო სასამართლომ სსკ-ის 411-ე მუხლზე „ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო“ დაყრდნობით აღნიშნა, რომ მოპასუხის მიერ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში მოსარჩელე მიიღებდა ბინას და არა სხვაგვარ შემოსავალს, შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლო იყო, თანაც დადგენილი იყო,

რომ მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა საკუთრებაში საცხოვრებელი ბინები და არა კომერციული დანიშნულების ფართი, რომელიც ქონებრივი სარგებლისა და შემოსავლის მიღების საშუალება იქნებოდა.

10. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

10.1. მოპასუხემ სააპელაციო წესით ნაწილობრივ გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ასევე, სასამართლოს საოქმო განჩინება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა შპს „ი-----ის“ დირექტორის დაბარება სასამართლოში. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის პირველ ინსტანციაში დაბრუნება შემდეგ არგუმენტებზე მითითებით მოითხოვა:

10.1.1. მოსარჩელეს არ წარუდგენია მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ 2005 წლის 30 ნოემბერს, მოსარჩელის სარგებლობაში არსებული ფართი იყო ჩვეულებრივი ხარისხის გარემონტებულ მდგომარეობაში, შესაბამისად, გაუგებარია, თუ რას დაეყრდნო სასამართლო, როცა დადგენილად მიიჩნია საცხოვრებლის ჩვეულებრივ გარემონტებულ მდგომარეობად ხელშეკრულების დადების დროისათვის - 2005 წლის 30 ნოემბრისათვის; ასევე, გაურკვეველი იყო და აუდიტორულ დასკვნაში არ იყო მითითებული, თუ რა იგულისხმებოდა გარემონტებულ მდგომარეობაში და როგორი რემონტი იგულისხმა შემფასებელმა ექსპერტიზის ჩატარებისას.

10.2. აპელანტმა ყურადღება გაამახვილა სსკ-ის 641-ე მუხლზე, რომელიც განსაზღვრავს, თუ როდის არის რელევანტური „ჩვეულებრივი სარგებლობის“ კრიტერიუმით ხელმძღვანელობა, რომელიც მაშინ შემოდის, როცა ხარისხი წინასწარ არ არის შეთანხმებული, თუმცა, განსახილველ შემთხვევაში ხარისხი შეთანხმებული იყო ხელშეკრულების 2.3 ქვეპუნქტით, მოსარჩელეს კი არ წარუდგენია არანაირი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, თუ რა მდგომარეობაში იყო 2005 წლის 30 ნოემბერს მის მფლობელობაში არსებული ქონება.

10.3. აპელანტის აზრით, სასარჩელო მოთხოვნა ანუ დავის საგანი არის 474 000 ლარი, საიდანაც 162 000 ლარი მიუღებელი შემოსავლის სახითაა მოთხოვნილი, სასამართლომ სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა, თუმცა, სახელმწიფო ბაჟი კომპანიას დააკისრა მთლიანად, რაც ეწინააღმდეგება სსსკ-ის 53-ე მუხლს (იხ. მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი - ტ.1, ს.ფ. 286-297).

11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

11.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ხარჯების განაწილების ნაწილში და, ახალი გადაწყვეტილებით, აპელანტს სახელმწიფო ბაჟის სახით 2 086.80 ლარის ანაზღაურება დაეკისრა, ასევე მოსარჩელის სასარგებლოდ საადვოკატო მომსახურებაზე გაწეული ხარჯის - 342.10 ლარის ანაზღაურება.

11.2. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელისათვის გადასაცემი ბინების და ავტოფარეხის ღირებულება 312 000 ლარია, რაც მის მიერ წარდგენილი აუდიტორული დასკვნით დასტურდება, ამ მტკიცებულების საწინააღმდეგო მტკიცებულება აპელანტს (კომპანიას) არ წარუდგენია იმის მიუხედავად, რომ 2015 წლის 16 ივნისის მოსამზადებელი სხდომა, რომელზეც სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის წარმომადგენლის შუამდგომლობა ამ დასკვნის მიღების შესახებ, მოპასუხის წარმომადგენლის შუამდგომლობით გადაიდო 2015 წლის 23 ივლისისათვის, სადაც მოპასუხის წარმომადგენელმა დასკვნის ბუნდოვანების გამო მისი ავტორის სასამართლო სხდომაზე მოწვევა იშუამდგომლა, რაც არ დაკმაყოფილდა. აღსანიშნავია, რომ ეს საოქმო განჩინება არ შეიცავს სამოტივაციო ნაწილს და არ ისმინება არც სხდომის ოქმის ელექტრონულ ვერსიაში, რაც სსსკ-ის 284-285-ე მუხლების დარღვევაა, თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით ამ დარღვევას შედეგად, არ მოჰყოლია საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა. ამდენად ეს გარემოება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილში გაუქმების საფუძველი ვერ გახდებოდა, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტს დასაბუთებულად ეთქვა უარი შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

11.3. სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია ის ფაქტი, რომ საექსპერტო დასკვნის გაცემის მომენტში ექსპერტისთვის ობიექტურად შეუძლებელი იქნებოდა 2005 წლის 30 ნოემბრისათვის მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის „რემონტის კონდიციის“ დადგენა, ხოლო ხელშეკრულების 2.3 ქვეპუნქტის პირობიდან გამომდინარე, ხსენებული

გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულების შექმნა და დავის შემთხვევაში მისი სასამართლოში წარდგენა აპელანტის მტკიცების ტვირთის ნაწილს წარმოადგენდა, რაზეც მას თავის დროზე არ უზრუნია. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაიზიარა აუდიტორიული დასკვნით დადგენილი სადავო ქონების ღირებულება.

11.4. სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 316-ე, 317-ე, 319-ე, 361-ე, 394-ე მუხლებით და დაასკვნა, რომ აპელანტის (კომპანიის) მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი-საკუთრებაში ვერ მიიღო მფლობელობაში არსებული ქონების ეკვივალენტი უძრავი ნივთები, რომელთა ჯამური ღირებულება - 312 000 ლარი მისთვის სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებულ ზიანს წარმოადგენს.

11.5. სასამართლომ საპროცესო ხარჯების განაწილების ნაწილში გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება და აღნიშნა, რომ დავის საგნის ჯამური ღირებულება 456 000 ლარს შეადგენდა, სარჩელი კი 312 000 ლარის ნაწილში დაკმაყოფილდა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა დავის საგნის ღირებულების 68,42%-ში, სსსკ-ის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით სწორედ ამ პროპორციით უნდა დაჰკისრებოდა მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ სარჩელსა და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებელი თანხა.

12. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

12.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო წესით გასაჩივრებით აპელანტმა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სააპელაციო საჩივრის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

12.2. კასატორის განმარტებით, საოქმო განჩინება, რომლითაც მას უარი ეთქვა ექსპერტის მოწვევაზე დასაბუთებული სახით არ ჩაჰბარებია განჩინების გამოცხადებიდან 14 დღის ვადაში, რაც სსსკ-ის 284-285-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევაა.

12.3. საექსპერტო დასკვნა, რომელსაც სასამართლო დაეყრდნო, ბუნდოვანია, ხოლო ის ფაქტი, რომ მოპასუხემ შესაბამისი მტკიცებულებები არ წარადგინა, არ შეიძლება იმის საფუძველი იყოს, რომ სასამართლომ ნივთის ნივთობრივი მდგომარეობა წინასწარ შეთანხმებულად არ მიიჩნიოს

და მიიჩნიოს, რომ ის ჩვეულებრივი სარგებლობის უნდა იყოს.

12.4. კასატორის აზრით, მოსარჩელის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოკვეთილი უნდა ყოფილიყო შემდეგი წინაპირობები: ვალდებულების არსებობა, ვალდებულების დარღვევა, ზიანის არსებობა და მიზეზობრივი კავშირი ვალდებულების დარღვევასა და ზიანს შორის. განსახილველ შემთხვევაში კომპანიის მხრიდან ვალდებულების არსებობა სახეზეა, თუმცა, მოსარჩელეს მოპასუხისათვის ის ქონება არ გადაუცია, რომლის სანაცვლოდაც თვითონ უნდა მიეღო ახალაშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში საცხოვრებელი ბინები, ანუ მოსარჩელეს არ განუხორციელებია თავისი შესრულება, რომლის მტკიცების ტვირთიც, სსსკ-ის 102.1-ე მუხლის მიხედვით, თავად მოსარჩელეს აკისრია, შესაბამისად კასატორს მიაჩნია, რომ მისი ვალდებულება მოსარჩელის მიმართ ვადამოსულად და არც დარღვეულად არ უნდა ჩაითვალოს (იხ. საკასაციო საჩივარი - ტ.2, ს.ფ. 83-92. ასევე, მოპასუხის შესაგებელი - ტ.1, ს.ფ. 158-159).

12.5. კომპანიამ აღნიშნა, რომ მოწინააღმდეგე მხარის ქონებრივი მდგომარეობა არ გაუარესებულა ხელშეკრულების გამო, ასევე აღნიშნა, რომ, მართალია, მოსარჩელემ დააფიქსირა, რომ მისი მოთხოვნა არ გულისხმობდა ხელშეკრულებიდან გასვლას, თუმცა, რეალურად სასამართლო გადაწყვეტილებებით კასატორს პირველადი მოთხოვნის ალტერნატიული - ფულადი შესრულება დაეკისრა და არა ზიანის ანაზღაურება, მაშინ როდესაც მოსარჩელე ზიანის ანაზღაურებას ითხოვდა.

13. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

13.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 იანვრის განჩინებით კომპანიის საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

13.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და მიღებულია არსებითად განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო რა მხარეთა მიერ წარმოდგენილ მორიგების აქტს, მიიჩნევს, რომ შუამდგომლობა მორიგების დამტკიცების თაობაზე კანონიერია და უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ამ საქმეზე სასამართლოს მიერ მიღებული ყველა გადაწყვეტილება, ხოლო მოცემული საქმის წარმოება შეწყდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

14. მხარეთა შორის მიღწეული მორიგების დამტკიცების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 1 ივნისის სასამართლო სხდომა გადაიდო 2018 წლის 27 ივნისისათვის მხარეთა შორის მორიგების მიღწევის მიზნით. 2018 წლის 27 ივნისის სასამართლო სხდომაზე მხარეებს მორიგებისთვის მიეცათ დამატებითი ვადა, 2018 წლის 27 ივლისამდე. 2018 წლის 24 ივლისს კასატორის წარმომადგენელმა განცხადებით მომართა საკასაციო სასამართლოს, მორიგების აქტის პროექტი წარმოადგინა და მორიგების აქტის დამტკიცება მოითხოვა.

16. 2018 წლის 27 ივლისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე საკასაციო პალატამ განიხილა მორიგების აქტის პირობები და იმსჯელა მორიგების აქტის დამტკიცებაზე შემდეგი პირობებით:

ი---- ქ-----ა (პ/ნ: 6-----) შემდგომში: მოსარჩელე და შპს „ო-----ა“ (ს/ნ:2-----), წარმოდგენილი ილია ბ-----ას (პ/ნ: 6----- მიერ, შემდგომში: მოპასუხე, თანხმდებიან, რომ მხარეთა შორის საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მიმდინარე დავა (საქმე #2-2-2018) დასრულდეს მორიგებით, შემდეგი პირობების შესაბამისად:

1. 2019 წლის 1-ლ აგვისტომდე მოპასუხე მოსარჩელეს საკუთრებაში გადასცემს მორიგების აქტის ამ პუნქტში მითითებულ ორ ერთეულ უძრავი ქონებას (შემდგომში: საცხოვრებელი ბინები) უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს იმას, რომ არც ერთ მესამე პირს არ უნდა გააჩნდეს არანაირი პრეტენზია/მოთხოვნა მათთან დაკავშირებით, აგრეთვე, 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარს უნაღდო ანგარიშშორებით მოსარჩელის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე. მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის მომენტისთვის საცხოვრებელი ბინები არ იქნება ვარგისი ჩვეულებრივი გამოყენებისთვის (საცხოვრებლად ვარგისი) და იქნება წინამდებარე მორიგების აქტის ხელმოწერის მომენტისთვის არსებული ნივთობრივ მდგომარეობაში.

საცხოვრებელი ბინების რეკვიზიტებია:

ა) მის: ქ.თბილისი, ა----- ლ-----ს ქ.#11, კორპუსი #7, სადარბაზო #1, სართული #6, ბინა #15, ფართობი: 124.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0-----.

ბ) მის: ქ.თბილისი, ა----- ლ-----ს ქ. #5, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა #26ბ, ფართობი: 191 (119+72) კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 0-----.

2. მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 0-----) დაიყოს მორიგების აქტზე თანდართული ნახაზის (დანართი #1) შესაბამისად 2381 კვ.მ.(#1 მიწის ნაკვეთი) და 8328 კვ.მ. (#2 მიწის ნაკვეთი) დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად. დაყოფის შედეგად მიღებული #2 მიწის ნაკვეთი (8328 კვ.მ.) სრულად რჩება

მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

3. #1 მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალურ საკადასტრო ერთეულად დარეგისტრდეს მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებად, რომელშიც მოსარჩელის წილი იქნება 1026/2381, ხოლო მოპასუხის-1355/2381, წინამდებარე მორიგების აქტზე დართულია #1 მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი (დანართი #2), რომელზეც წითლად მარცხნიდან მარჯვნივ დაღმავალი ზოლებით დაშტრიხულია მოსარჩელის წილი თანასაკუთრებაში (შემდგომში: მოსარჩელის წილი), რომელზეც განთავსებულია მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული სახლი. ამასთან, 2019 წლის 1-ელ აგვისტომდე მოსარჩელეს არა აქვს უფლება ნებისმიერი ფორმით გაასხვისოს ან/და უფლებრივად დატვირთოს თავისი წილი #1 მიწის ნაკვეთში.

4. მოპასუხის მიერ მორიგების აქტის 1-ელ პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულებიდან ექვსი თვის ვადაში მოსარჩელე გამოათავისუფლებს თავის მფლობელობაში არსებულ საცხოვრებელ სახლს და გადასცემს აღნიშნულ სახლზე მფლობელობას მოპასუხეს. ამასთან, 1-ელ პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულებასთან ერთად, მოსარჩელე მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცემს თავის წილს თანასაკუთრებაში (1026/2381) მორიგების აქტის მე-3 პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე.

5. შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, აღნიშნული მოთხოვნის შესახებ ინფორმაციის მიღებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში, მხარეები ვალდებული არიან ხელი მოაწერონ ნებისმიერ დოკუმენტს, რომელიც საჭირო იქნება მე-2 და მე-3 პუნქტებში ნახსენები რეგისტრაციების განსახორციელებლად, #1 მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის კორექტირების შესათანხმებლად, მწვანე ნარგავების გადარგვის უფლების მისაღებად ან/და მშენებლობის ნებართვის ასაღებად.

6. #1 მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მიერ განსათავსებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაიწყოს 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული მოპასუხის ვალდებულებების შესრულებიდან ექვსი თვის ვადაში, ხოლო მორიგების აქტის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული მოპასუხის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ძალადაკარგულად ჩაითვალოს #1 მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობის არქიტექტურული პროექტი და მშენებლობის ნებართვა, რის შესახებაც მოსარჩელე უფლებამოსილია მიმართოს ქ.თბილისის მერიას ან/და მის შესაბამის სამსახურებს.

7. მოპასუხეს უფლება აქვს გადადოს თავისი ვალდებულების შესრულება იმ ვადით, რა ვადითაც მოსარჩელე გადააცილებს მე-5 პუნქტში მითითებულ ვადას.

8. მორიგების აქტის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინების საკუთრებაში მიღების შემდეგ და მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებამდე მოსარჩელეს ეზღუდება 1.ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინის ნებისმიერი ფორმით გასხვისება ან/და უფლებრივად დატვირთვა. აღნიშნული შეზღუდვა უნდა დარეგისტრირდეს 1.ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინის საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

9. მორიგების აქტის 1-ლ პუნქტში აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გაიმიჯნოს #1 მიწის ნაკვეთში მოსარჩელის წილი და საჯარო რეესტრში

დარეგისტრირდეს მოსარჩელის საკუთრებად ცალკე საკადასტრო კოდით. მოსარჩელეს უფლება აქვს თავად მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვოს მოსარჩელის წილის გამიჯვნა #1 მიწის ნაკვეთის დანარჩენი ნაწილისგან და მოსარჩელის წილის საკუთრებაში რეგისტრაცია ცალკე საკადასტრო კოდით. ამ პუნქტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდეგ მოპასუხე ვალდებულია მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გაატაროს მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი სამანქანო და საფეხმავლო გზა.

10. 2019 წლის 1 აგვისტოდან მორიგების აქტის 1-ლ პუნქტში მითითებული მოპასუხის ვალდებულებები, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნები (მათ შორის მეორადი მოთხოვნები), უქმდება.

11. გაუქმდეს წინამდებარე დავაში გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ქონებებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: 0----- და 0-----.

12. საჯარო რეესტრში 1-4, მე-7 და მე-10 პუნქტებით გათვალისწინებული მოქმედებების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მოპასუხე, ხოლო მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების რეგისტრაციის ხარჯებს-მოსარჩელე. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს მე-2 და მე-3 პუნქტებში მითითებულ რეგისტრაციებთან ერთად შემდეგი თანმიმდევრობით: სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების რეგისტრაცია, მორიგების აქტზე თანდართული ნახაზის (დანართი #1) შესაბამისად 2381 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (#1 მიწის ნაკვეთი) რეგისტრაცია მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებად დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად და 8328 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (#2 მიწის ნაკვეთი) რეგისტრაცია მოპასუხის საკუთრებად დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად.

13. მორიგების აქტთან ერთად დამტკიცდეს მასთან ერთად დანართის სახით წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზები დანართი#1 და დანართი#2;

14. მორიგების აქტი ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და სასამართლოს მიერ დამტკიცებისთანავე და ძალაშია მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე;

15. მხარეები არ ითხოვენ ერთმანეთისგან მათ მიერ გაწეულ სასამართლო ან/და სასამართლოსგარეშე ხარჯებს;

16. მორიგების აქტი შედგენილია სამ იდენტურ ეგზემპლარად, ერთი წარედგინება სასამართლოს, ხოლო თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს.

17. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსსკ-ის 218-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლომ ყოველნაირად უნდა შეუწყოს ხელი და უნდა მიიღოს კანონით გათვალისწინებული ყველა ზომა, რათა მხარეებმა საქმე მორიგებით დაამთავრონ. საქმის მორიგებით დამთავრების მიზნით, მოსამართლე უფლებამოსილია, თავისი ინიციატივით ან მხარის შუამდგომლობით გამოაცხადოს შესვენება სასამართლო სხდომის

მიმდინარეობისას და სხვა პირთა დასწრების გარეშე მოუსმინოს მხოლოდ მხარეებს ან მხოლოდ მათ წარმომადგენლებს. ამავე კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილითა და 83-ე მუხლის პირველი ნაწილით გარანტირებულია მხარეების უფლება საქმის წარმოების ნებისმიერ ეტაპზე დავა მორიგებით დაამთავრონ. მითითებული ნორმებით აღიარებულია მოდავე მხარეთა შესაძლებლობა, გარკვეული შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში, თავად გადაწყვიტონ სარჩელის ბედი.

18. მხარეებს განემარტათ, რომ სსსკ-ის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეთა მორიგების შედეგად მოცემულ დავაზე სამოქალაქო საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს, ხოლო, ამავე კოდექსის 273-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ შეიძლება.
19. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა მიერ შეთანხმებული მორიგების პირობები არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ ლახავს მესამე პირთა ინტერესებს, შესაბამისად, წარმოდგენილი მორიგების აქტი უნდა დამტკიცდეს და საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.
20. სსსკ-ის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან მთლიანად გათავისუფლება ან სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის განახევრება ხდება ამ მუხლით დადგენილი წესით, მხოლოდ ამ ინსტანციებისათვის განსაზღვრული სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის ფარგლებში.
21. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები მორიგდნენ საქმის არსებით განხილვამდე, კასატორს კი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე ჰქონდა გადავადებული, შესაბამისად კასატორს სახელმწიფო ბაჟის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდა აღარ დაეკისრება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 49-ე, 83-ე, 272-ე, 273-ე, 372-ე, 399-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

მხარეთა შუამდგომლობა დავის მორიგებით დასრულების შესახებ დაკმაყოფილდეს და დამტკიცდეს მორიგების აქტი შპს „ო-----ას“ (ს/ნ:2-----), წარმოდგენილი ილია ბ-----ას (პ/ნ: 6----- მიერ და ი---- ქ-----ას (პ/ნ: 6-----) შორის შემდეგი პირობებით:

1. 2019 წლის 1-ლ აგვისტომდე მოპასუხე მოსარჩელეს საკუთრებაში გადასცემს მორიგების აქტის ამ პუნქტში მითითებულ ორ ერთეულ უძრავი ქონებას (შემდგომში: საცხოვრებელი ბინები) უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს იმას, რომ არც ერთ მესამე პირს არ უნდა გააჩნდეს არანაირი პრეტენზია/მოთხოვნა მათთან დაკავშირებით, აგრეთვე, 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარს უნაღდო ანგარიშსწორებით მოსარჩელის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე. მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის მომენტისთვის საცხოვრებელი ბინები არ იქნება ვარგისი ჩვეულებრივი გამოყენებისთვის (საცხოვრებლად ვარგისი) და იქნება წინამდებარე მორიგების აქტის ხელმოწერის მომენტისთვის არსებულ ნივთობრივ მდგომარეობაში;

საცხოვრებელი ბინების რეკვიზიტებია:

- ა) მის: ქ.თბილისი, ა----- ლ-----ს ქ.#11, კორპუსი #7, სადარბაზო #1, სართული #6, ბინა #15, ფართობი: 124.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0-----;
- ბ) მის: ქ.თბილისი, ა----- ლ-----ს ქ. #5, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა #26ბ, ფართობი: 191 (119+72) კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 0-----;

2. მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 0-----) დაიყოს მორიგების აქტზე თანდართული ნახაზის (დანართი #1) შესაბამისად 2381 კვ.მ.(#1 მიწის ნაკვეთი) და 8328 კვ.მ. (#2 მიწის ნაკვეთი) დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად. დაყოფის შედეგად მიღებული #2 მიწის ნაკვეთი (8328 კვ.მ.) სრულად რჩება მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში;
3. #1 მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალურ საკადასტრო ერთეულად დარეგისტრდეს მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებად, რომელშიც მოსარჩელის წილი იქნება 1026/2381, ხოლო მოპასუხის-1355/2381, წინამდებარე მორიგების აქტზე დართულია #1 მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი (დანართი #2), რომელზეც წითლად მარცხნიდან მარჯვნივ დაღმავალი ზოლებით დაშტრიხულია მოსარჩელის წილი თანასაკუთრებაში (შემდგომში: მოსარჩელის წილი), რომელზეც განთავსებულია მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული სახლი. ამასთან, 2019 წლის 1-ელ აგვისტომდე მოსარჩელეს არა აქვს უფლება

ნებისმიერი ფორმით გაასხვისოს ან/და უფლებრივად დატვირთოს თავისი წილი #1 მიწის ნაკვეთში;

4. მოპასუხის მიერ მორიგების აქტის 1-ელ პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულებიდან ექვსი თვის ვადაში მოსარჩელე გამოათავისუფლებს თავის მფლობელობაში არსებულ საცხოვრებელ სახლს და გადასცემს აღნიშნულ სახლზე მფლობელობას მოპასუხეს. ამასთან, 1-ელ პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულებასთან ერთად, მოსარჩელე მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცემს თავის წილს თანასაკუთრებაში (1026/2381) მორიგების აქტის მე-3 პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე;
5. შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, აღნიშნული მოთხოვნის შესახებ ინფორმაციის მიღებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში, მხარეები ვალდებული არიან ხელი მოაწერონ ნებისმიერ დოკუმენტს, რომელიც საჭირო იქნება მე-2 და მე-3 პუნქტებში ნახსენები რეგისტრაციების განსახორციელებლად, #1 მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის კორექტირების შესათანხმებლად, მწვანე ნარგავების გადარგვის უფლების მისაღებად ან/და მშენებლობის ნებართვის ასაღებად;
6. #1 მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მიერ განსათავსებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაიწყოს 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული მოპასუხის ვალდებულებების შესრულებიდან ექვსი თვის ვადაში, ხოლო მორიგების აქტის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული მოპასუხის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ძალადაკარგულად ჩაითვალოს #1 მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობის არქიტექტურული პროექტი და მშენებლობის ნებართვა, რის შესახებაც მოსარჩელე უფლებამოსილია მიმართოს ქ.თბილისის მერიას ან/და მის შესაბამის სამსახურებს;
7. მოპასუხეს უფლება აქვს გადადოს თავისი ვალდებულების შესრულება იმ ვადით, რა ვადითაც მოსარჩელე გადააცილებს მე-5 პუნქტში მითითებულ ვადას;
8. მორიგების აქტის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინების საკუთრებაში მიღების შემდეგ და მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებამდე მოსარჩელეს ეზღუდება 1.ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინის ნებისმიერი ფორმით გასხვისება ან/და უფლებრივად დატვირთვა. აღნიშნული შეზღუდვა უნდა დარეგისტრირდეს 1.ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი

ბინის საჯარო რეესტრის ამონაწერში;

9. მორიგების აქტის 1-ლ პუნქტში აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გაიმიჯნოს #1 მიწის ნაკვეთში მოსარჩელის წილი და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს მოსარჩელის საკუთრებად ცალკე საკადასტრო კოდით. მოსარჩელეს უფლება აქვს თავად მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვოს მოსარჩელის წილის გამიჯვნა #1 მიწის ნაკვეთის დანარჩენი ნაწილისგან და მოსარჩელის წილის საკუთრებაში რეგისტრაცია ცალკე საკადასტრო კოდით. ამ პუნქტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდეგ მოპასუხე ვალდებულია მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გაატაროს მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი სამანქანო და საფეხმავლო გზა;
10. 2019 წლის 1 აგვისტოდან მორიგების აქტის 1-ლ პუნქტში მითითებული მოპასუხის ვალდებულებები, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნები (მათ შორის მეორადი მოთხოვნები), უქმდება;
11. გაუქმდეს წინამდებარე დავაში გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ქონებებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: 0----- და 0-----;
12. საჯარო რეესტრში 1-4, მე-7 და მე-10 პუნქტებით გათვალისწინებული მოქმედებების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მოპასუხე, ხოლო მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების რეგისტრაციის ხარჯებს-მოსარჩელე. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს მე-2 და მე-3 პუნქტებში მითითებულ რეგისტრაციებთან ერთად შემდეგი თანმიმდევრობით: სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების რეგისტრაცია, მორიგების აქტზე თანდართული ნახაზის (დანართი #1) შესაბამისად 2381 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (#1 მიწის ნაკვეთი) რეგისტრაცია მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებად დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად და 8328 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (#2 მიწის ნაკვეთი) რეგისტრაცია მოპასუხის საკუთრებად დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად.
13. მორიგების აქტთან ერთად დამტკიცდეს მასთან ერთად დანართის სახით წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზები დანართი#1 და დანართი#2;
14. მორიგების აქტი ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა

და სასამართლოს მიერ დამტკიცებისთანავე და ძალაშია მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე;

15. მხარეები არ ითხოვენ ერთმანეთისგან მათ მიერ გაწეულ სასამართლო ან/და სასამართლოსგარეშე ხარჯებს;
16. შეწყდეს მოცემული საქმის წარმოება და გაუქმდეს ამ საქმეზე მიღებული ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების ყველა გადაწყვეტილება;
17. განემარტოთ მხარეებს, რომ საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში დაუშვებელია სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლებით;
18. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო შპს „ო-----ას“ (ს/კ 2-----) საკუთრებაში არსებულ შემდეგ უძრავ ქონებებს მდებარე:
 - 18.1. ქალაქი თბილისი, ა----- ლ-----ს ქ. #5, ს/კ 0-----;
 - 18.2. ქალაქი თბილისი, ა----- ლ-----ს ქ. #13, ს/კ 0-----;
19. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ვ. ქათამაძე

ბ. ალავიძე