

საქმე # 330210116001624203



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-689-2019

ას-689-2019 ზ-----ი

13 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

**ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ზურაბ ძლიერიშვილი,
ბესარიონ ალავიძე**

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

პირველი კასატორი – ა----- ზ-----ი (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ნ----- ბ-----ყ-----ი (მოსარჩელე)

მეორე კასატორი - ნ----- ბ-----ყ-----ი (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ა----- ზ-----ი (მოპასუხე)

**გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის განჩინება**

**პირველი კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება
და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის
თქმა**

მეორე კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და,

ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

საკითხი, რომელზედაც მიღებულია გადაწყვეტილება - საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ნ----- ბ-----ყ-----სა (შემდეგში: მოსარჩელე, პირველი აპელანტი ან მეორე კასატორი) და ფ----- გ-----ს შორის, 2007 წლის 4 ივლისს, დაიდო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის თაობაზე ხელშეკრულება (შემდეგში: ხელშეკრულება), ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობა) „ლ-----ის“ შესახებ (შემდეგში: ამხანაგობა), რომლის მიზანს წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და ამხანაგობის წევრებს შორის აშენებულ სახლში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების განაწილება მათი წილებისა და აშენებული ფართების განაწილების განრიგის მიხედვით. მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ამხანაგობას უნდა აეშენებინა ქ. თბილისში, ლ-----ისა და ვ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე (ტ. 1, ს. ფ. 31-43).
2. ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობაში შენატანი შეიძლებოდა ყოფილიყო უძრავი ქონება, ფულადი სახსრები, ასევე, სხვა ქონება, მათ შორის არამატერიალური ქონება, რაც აუცილებელი იქნებოდა ამხანაგობის მიზნების მისაღწევად. ამხანაგობის შენატანი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა აგრეთვე მის მიერ შეძენილი ქონება.
3. ხელშეკრულების მე-12 მუხლის მიხედვით, ამხანაგობაში მესაკუთრის (მოსარჩელის) შესატანს წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული 578 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი; საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სამშენებლო პასპორტი, მშენებლობის ნებართვა, საექსპერტო დასკვნა, საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, თბილწყალკანალის სამშენებლო პასპორტი და თელასის ტექნიკური პირობა. რაც შეეხება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად საჭირო სხვა ღონისძიებებს („შესატანები“), ისინი, ამავე ხელშეკრულების მე-13 მუხლის საფუძველზე, ფ----- გ-----ის („ინვესტორი“) მიერ უნდა

განხორციელებულიყო.

4. ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობის თითოეული წევრის წილი შეესაბამებოდა მისაღები ფართის ოდენობას კვადრატულ მეტრებში და შეადგენდა შემდეგს: ა) მოსარჩელე - საცხოვრებელი ბინა 170 კვ.მ (აივნების გარეშე) და საოფისე ფართი 100 კვ.მ, 2 ავტოფარეხი (36 კვ.მ); ბ) ფ----- გ-----ი - ყველა დანარჩენი ფართი.
5. ფ----- გ-----სა და მ----- გ-----ს შორის, 2007 წლის 25 ოქტომბერს, გაფორმდა ამხანაგობის წევრის წილის დათმობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, ფ----- გ-----მა ამხანაგობაში კუთვნილი წილი მ----- გ-----ს დაუთმო (ტ. 1; ს.ფ. 49-53).
6. მ----- გ-----სა და ა----- ზ-----ს (შემდეგში: მოპასუხე, მეორე აპელანტი ან პირველი კასატორი) შორის, 2007 წლის 25 ოქტომბერს, დაიდო ხელშეკრულება ამხანაგობის წევრის წილის ნასყიდობის შესახებ, რომლის საფუძველზეც მ----- გ-----მა („გამყიდველმა“) მოპასუხეს („მყიდველს“) 320 000 აშშ დოლარად მიჰყიდა ამხანაგობაში კუთვნილი წილი (ტ. 1; ს.ფ. 44-48).
7. ქ. თბილისში, ლ-----ისა და ვ-----ის ქუჩის გადაკვეთაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0-----) 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შესაფასებელი პერიოდისათვის (2016 წლის ნოემბერი) საორიენტაციოდ შეადგენდა 1 213 აშშ დოლარს, ჯამში 578 კვ.მ ფართის გათვალისწინებით შეადგენდა 701 114 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში (ტ. 1; ს.ფ. 126-133, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ (შემდეგში: ექსპერტიზის ბიურო) 03.11.2016 წლის ექსპერტიზის დასკვნა).
8. მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა საქართველოში რეგისტრირებულ საბანკო დაწესებულებებში 2013-2016 წლის პერიოდში აშშ დოლარში გახსნილ ანაბარზე დარიცხული სარგებლის წლიური 4.5%-ის ციფრობრივი მაჩვენებელი.
9. ექსპერტიზის ბიუროს 22/11/2016 წლის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ლ-----ისა და ვ-----ის ქუჩების კვეთაზე, ახალ აშენებულ კორპუსში, პირველ სართულზე მდებარე კომერციული ფართის მთლიანი 100 კვ.მ-ის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის ღირებულება 2016 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 4 230 ლარს; საცხოვრებელი ბინის მთლიანი 170 კვ.მ-ის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის ღირებულება - 2 240 ლარს; კორპუსის ქვეშ არსებული ერთადგილიანი პარკინგის 18 კვ.მ მთლიანი ყოველთვიური საბაზრო

საიჯარო ქირის ღირებულება - 150 ლარს (ტ. 1; ს.ფ. 135-146).

10. სარჩელის საფუძვლები

- 10.1. მოსარჩელემ 2016 წლის 29 ნოემბერს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და მისთვის, მოსარჩელის სასარგებლოდ, ზიანის, მიუღებელი შემოსავლის (2013 წლის ნოემბრიდან 2016 წლის ნოემბრამდე) 97 956 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრება მოითხოვა. მოსარჩელემ, ასევე, მოითხოვა, მოპასუხეს მის სასარგებლოდ დაკისრებოდა მიწის ნაკვეთის დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანის (2013 წლის ნოემბრიდან 2016 წლის ნოემბრამდე) 94 650 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.
- 10.2. მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნა ამ გადაწყვეტილების 1-9 პუნქტებში დასახელებულ გარემოებებს დააფუძნა და განმარტა, რომ მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულება, რამაც მოსარჩელეს მატერიალური ზიანი მიაყენა, რაც გადასაცემი ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავლების მიუღებლობაში გამოიხატება.

11. მოპასუხის შესაგებელი

- 11.1. მოპასუხემ წერილობით წარდგენილი შესაგებლით სასარჩელო მოთხოვნა არ ცნო.

12. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

- 12.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 94 956 აშშ დოლარის გადახდა; მეორე სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.
- 12.2. სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 316-ე, 317-ე, 394-ე, 411-ე, 412-ე მუხლებით იხელმძღვანელა.

13. მოსარჩელისა და მოპასუხის სააპელაციო საჩივრები

- 13.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.
- 13.2. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემაც და სარჩელის უარყოფათქმა მოითხოვა.

14. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

- 14.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის განჩინებით მხარეთა სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.
- 14.2. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იმავე მხარეებს შორის წარმოებულ დავებზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ამ ხელშეკრულებიდან მოსარჩელე მართლზომიერად გავიდა 2011 წლის 17 ივნისს. დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე ნება გამოავლინა, ხოლო მოპასუხემ ამის თაობაზე შეტყობინება მიიღო 2011 წლის ივნისის თვეში. დადგენილია ისიც, რომ პირველი აპელანტის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოწვეულია მეორე აპელანტის მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობით (ამხანაგობაში ფულადი შენატანის განუხორციელებლობა, ტ. 1; ს.ფ. 54-74 - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება; ს.ფ. 75-104 - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება) -საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი.
- 14.3. ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების მეორე მონაწილეს, მოპასუხეს 2011 წლის 17 ივნისიდან წარმოეშვა ხელშეკრულებიდან გასული კონტრაქტისთვის ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე ამხანაგობაში შეტანილი მიწის ნაკვეთის უკან დაბრუნების თაობაზე ნების გამოვლენა, მას ასეთი ნება, საპატიო მიზეზის გარეშე, არ გამოუვლენია, რის გამოც მოსარჩელემ ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენა მოახერხა მხოლოდ სასამართლოში მიმართვის გზით,

რასაც დასჭირდა არაერთი სარჩელი და რამდენიმეწლიანი დავა. საბოლოოდ, როგორც აღინიშნა, მოსარჩელემ სადავო მიწის ნაკვეთი, უფლებრივად თავისუფალ მდგომარეობაში, საკუთრების უფლებით დაიბრუნა 2016 წლის ნოემბერში (ტ. 1; ს.ფ. 75-104 - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება; ს.ფ. 105-122 - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინება; ს.ფ. 262-265 - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 11 აპრილის განჩინება უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების თაობაზე; ს.ფ. 270 - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 ნოემბრის განჩინება).

14.4. სააპელაციო სასამართლომ წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტში მითითებულ გარემოებაზე მიუთითა და აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა საქართველოში რეგისტრირებულ საბანკო დაწესებულებებში 2013-2016 წლის პერიოდში აშშ დოლარში გახსნილ ანაბარზე დარიცხული სარგებლის წლიური 4.5%-ის ციფრობრივი მაჩვენებელი.

14.5. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის მეორე მოთხოვნა (ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ უძრავი ნივთის დაუბრუნებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება) სსკ-ის 352.1-ე მუხლით განსაზღვრული რესტიტუციის ვალდებულების დარღვევიდან გამომდინარეობს და ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილითაა გათვალისწინებული. კერძოდ, სსკ-ის 352.5-ე მუხლის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე ვალდებულებათა დარღვევისათვის 394-ე მუხლის მიხედვით კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. სსკ-ის 394.1-ე მუხლის მიხედვით კი, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

14.6. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, არსებობს სსკ-ის 352.5-ე და 394.1-ე მუხლებით დადგენილი ზიანის ანაზღაურების წინაპირობები, კერძოდ, სახეზეა მხარეთა მიერ დადებული ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის მართლზომიერად გასვლის ფაქტი და მოპასუხის („ინვესტორის“) მხრიდან მოსარჩელის გასვლის შედეგად წარმოშობილი რესტიტუციის ვალდებულების დარღვევის ფაქტი, რაც იმაში გამოიხატა, რომ მოპასუხემ ბრალეულად შეუშალა ხელი მოსარჩელეს სადავო ხელშეკრულების

საფუძველზე ამხანაგობაში შეტანილი, საკმაოდ ძვირადღირებული და კომერციულად მიმზიდველი უძრავი ნივთის დაბრუნებაში. კერძოდ, დადგენილია, რომ სწორედ მოპასუხის ბრალეული ქმედებების გამო, იმის მიუხედავად, რომ მოსარჩელე სადავო ხელშეკრულებიდან მართლზომიერად გავიდა 2011 წლის 17 ივნისს, ამ უკანასკნელმა ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მხოლოდ 2016 წლის ნოემბერში დაიბრუნა. მოპასუხის ამ მოქმედებით მოსარჩელეს მოესპო ხსენებული უძრავი ნივთის გაყიდვისა და ნასყიდობის საფასურის 701 114 აშშ დოლარის, როგორც მინიმუმ, რომელიმე ლიცენზირებულ ბანკში ანაბარზე განთავსების საშუალება (წლიური 4.5%-იანი სარგებლით), რითაც მოსარჩელე სამი წლის განმავლობაში მიიღებდა 94 650 აშშ დოლარის შემოსავალს (სსკ-ის 411-ე მუხლი).

14.7. მოსარჩელე სარჩელის ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ საფუძველად მიუთითებდა იმ გარემოებებზე, რომ ხელშეკრულებიდან მართლზომიერად გასვლის მიუხედავად, მოპასუხემ არ დაუბრუნა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. ის გარემოება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, მოსარჩელეს უნდა გამოეყენებინა კომერციული მიზნებისათვის და არ აპირებდა ამ უძრავი ქონების უსარგებლოდ მიტოვებას, დასტურდება მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებით, რომლის თანახმად, მოსარჩელის მიზანი იყო ამ ქონების კომერციული დანიშნულებით გამოყენება, კერძოდ, მისი გასხვისებით ფართების მიღება. სწორედ აღნიშნულით დასტურდება, რომ მოსარჩელე მიწის ნაკვეთს დაბრუნებისთანავე გაასხვისებდა, რაც ვერ შეძლო მოპასუხის მიერ ნაკვეთის ბრალეულად დაუბრუნებლობის გამო, რითაც მოსარჩელეს მიდგა მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანი. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 1 კვ.მ-თვის შეადგენდა 1 213 აშშ დოლარს, რაც საერთო ჯამში 701 114 აშშ დოლარი არის. მოპასუხემ გაასაჩივრა ყველა გადაწყვეტილება, ყველა განჩინება, რათა როგორმე შეეფერხებინა მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების დაბრუნება. მოსარჩელის მითითებით, 701 114 აშშ დოლარის ანაბარზე განთავსებით იგი მიიღებდა შემოსავალს წლიური 4.5%-ის ოდენობით, რაც წელიწადში 31 550 აშშ დოლარს, ხოლო სამ წელზე გაანგარიშებით - 94 650 აშშ დოლარს შეადგენს.

14.8. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ მის მიერ უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) განკარგვა - ამხანაგობისათვის

გადაცემა, მიმართული იყო კონკრეტული სარგებლის მიღებისათვის და მისი სამომავლო გათვლები ემყარებოდა სწორედ კონკრეტული მიზნის შესრულების შემდეგ დამატებითი შემოსავლების მიღებას. ამ მოსაზრებას ასევე ამყარებს ის გარემოება, რომ მოსარჩელისა და მისი შვილის სახელზე ირიცხება არაერთი უძრავი ნივთი (ტ. 1; ს.ფ. 254-259), შესაბამისად, კონკრეტული (სადავო) მიწის ნაკვეთის ამხანაგობისათვის გადაცემა განპირობებული იყო მხოლოდ კომერციული თვალსაზრისით, მოგების მიღების მიზნით. ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, აღნიშნული სავარაუდო უნდა ყოფილიყო მოპასუხისათვის.

14.9. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხემ სარჩელის წინააღმდეგ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, თუმცა, ეს შესაგებელი, განსაკუთრებით მეორე სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში, საერთოდ არ არის დასაბუთებული და ამ ნაწილში შეიძლება ითქვას, რომ მოპასუხეს შესაგებელი არ წარუდგენია (სსსკ-ის 201.7 მუხლი). სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. მოპასუხე ვალდებულია, პასუხს დაურთოს მასში მითითებული ყველა მტკიცებულება. თუ მოპასუხეს საპატიო მიზეზით არ შეუძლია პასუხთან ერთად მტკიცებულებათა წარდგენა, იგი ვალდებულია, ამის შესახებ მიუთითოს პასუხში. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოპასუხეს ერთმევა უფლება, შემდგომში წარადგინოს მტკიცებულებები. ამდენად, საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება. მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება. ამ საპროცესო წესის დარღვევით, ბუნებრივია, ირღვევა შეჯიბრებითობის პრინციპი, რამდენადაც ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

14.10. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები, სსკ-ის 352.5-ე, 394.1-ე, 411-ე, 412-ე მუხლების მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველს ქმნის. შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში არ არსებობს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების წინაპირობა.

14.11. სასამართლომ ურადლება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სარჩელზე მოსამზადებელი სხდომა დანიშნული იყო ერთხელ, 2017 წლის 19 დეკემბერს. ამ სხდომაზე სასამართლომ მიიღო განჩინება საქმეზე მოსამზადებელი ეტაპის დასრულებისა და 27.02.2018 წელს მთავარი სხდომის დანიშვნის შესახებ. დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარეს სარჩელის ხანდაზმულობის შესახებ არც მოსამზადებელ სხდომაზე მიუთითებია.

15. საკასაციო საჩივრების საფუძვლები

15.1. სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

15.2. **პირველი კასატორი** არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ვინაიდან მხარე ხელშეკრულებიდან გავიდა მას წაერთვა მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის უფლება.

15.3. პირველი კასატორის განმარტებით, შესაფასებელია ის გარემოება რომ მიუღებელი შემოსავალი სწორედ ხელშეკრულების შეუსრულებლობის გამო დაკარგულ შემოსავალს გულისხმობს და ის ფაქტი, რომ მეორე კასატორის მიერ ხელშეკრულების შეუსრულებლობამ მოსარჩელე მიიყვანა ხელშეკრულებიდან გასვლამდე, არ უნდა გახდეს დამაბრკოლებელი გარემოება, რომ მან მოითხოვოს სწორედ იმ შემოსავლის

მიღება, რასაც ის მიიღებდა ხელშეკრულება, რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო.

- 15.4. სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემაც, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.
- 15.5. **მეორე კასატორს** მიაჩნია, რომ სარჩელი ხანდაზმულია და მან ამის თაობაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსამზადებელ სხდომაზე განაცხადა. ამასთან, ხანდაზმულობაზე მითითება არ გულისხმობს მითითებას ახალ ფაქტობრივ გარემოებაზე.
- 15.6. მეორე კასატორის განმარტებით, მხარეთა შორის არსებობდა ერთობლივი (ამხანაგობის) საქმიანობა და მოპასუხეს ბრალი არ მიუძღვის იმაში, რომ სახლი ვერ აშენდა.
- 15.7. მეორე კასატორი მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი არ აქვს, ამასთან იგი დაუსაბუთებელია.
- 15.8. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთის გაყიდვას არ აპირებდა და არც გაუყიდა.

16. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

- 16.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 10 ივლისის განჩინებით მხარეთა საკასაციო საჩივრები წარმოებაში იქნა მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.
- 16.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივრები ცნობილ იქნა დასაშვებად, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრების სამართლებრივი დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის

საკასაციო განაცხადი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მოპასუხის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დასაბუთებულია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგი არგუმენტაციით:

17. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 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). საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელეს დასაბუთებული შედავება აქვს წარმოდგენილი, ხოლო მოპასუხის პრეტენზია ნაწილობრივ დასაბუთებულია.

18. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავაზე სასამართლომ ერთხელ უკვე იმსჯელა და გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების თანახმად მოსარჩელის სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით თანხის დაკისრების მოთხოვნით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონება აღირიცხა მოსარჩელის სახელზე (გ. 1, ს. ფ. 75-104). ამ გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ხელშეკრულებიდან გავიდა, რაც ორმხრივი რესტიტუციის საფუძველი გახდა, თუმცა, ვინაიდან მოპასუხეს შესრულება განხორციელებული არ ჰქონდა, მხოლოდ ის იყო ვალდებული, მიღებული შესრულება მოსარჩელისათვის დაებრუნებინა. სსკ-ის 352.1 მუხლი (**თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება)**) განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის (ხელშეკრულებაზე უარის თქმის) სამართლებრივ შედეგს. იგი გამოიხატება მხარეებისათვის მიღებული შესრულებისა და სარგებლის დაბრუნებაში. ამავე კოდექსის 405-ე მუხლი კი, ადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის წესსა და სავალდებულო

წინაპირობებს, შესაბამისად, სსკ-ის 352-ე და 405-ე მუხლები მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენება (იხ. სუსგ #ას-667-634-2014, 16.10.2015 წ.).

19. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავა, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების თაობაზე, ნაწარმოებია რესტიტუციის მოვალის მიერ ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის გასვლის გამო უძრავი ქონების, რესტიტუციის კრედიტორისათვის, დაგვიანებით დაბრუნების საფუძველზე.
20. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს ორი მოთხოვნა აქვს: პირველი - უძრავი ქონების გაქირავების შემთხვევაში მისაღები შემოსავალი - 97 956 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი და მეორე - უძრავი ქონების დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანი - 94 650 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი. პირველი სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში მოსარჩელე მიიღებდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარემონტებულ უძრავ ქონებას - ბინას, კომერციულ ფართსა და ავტოსადგომს. ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელის მიზანი კომერციული იყო, მას უძრავი ქონების გაქირავებით შემოსავალი უნდა მიეღო, ამას აცხადებენ მხარეები და ამასვე ადგენენ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოები. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი მსჯელობა არსებითად მართებულია, თუმცა არა იმ შედეგით, რაც დადგა (პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების სახით). პირველი კასატორის მიზანი იყო, საკუთრებად რიცხული ფართები გამოეყენებინა გასაქირავებლად - ამ ნაწილში მოპასუხეს სათანადო შეპასუხება არ განუხორციელებია, უფრო მეტიც, იგი მეორე სასარჩელო მოთხოვნის გასაბათილებლად პირდაპირ მიუთითებს იმაზე, რომ მოსარჩელის მიზანი უძრავი ქონების გაყიდვა არ იყო.
21. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს, ამ გადაწყვეტილების 14.8 ქვეპუნქტში ასახულ, მსჯელობას და აღნიშნავს, სწორედ იმის გამო, რომ მოპასუხისათვის ცნობილი და სავარაუდო იყო მოსარჩელის მოლოდინი, რომ იგი უძრავი ქონების გაქირავებით შემოსავალს მიიღებდა, დასაბუთებულია სასარჩელო მოთხოვნა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის მიყენებული ზიანის, სამი წლის

განმავლობაში, უძრავი ქონების გაქირავებით მისაღები შემოსავლის, მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე (სსკ-ის 407.1, 408.1, 411-ე მუხლები). ზიანის ოდენობა ეფუძნება ექსპერტიზის დასკვნას, რისი გამაბათილებელი მტკიცებულებაც მეორე კასატორს (მოპასუხეს) სასამართლოსათვის არ წარმუდგენია (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-9 პუნქტი).

22. მოსარჩელის მეორე სასარჩელო მოთხოვნა უძრავი ქონების დაუბრუნებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებაა, რომელიც სსკ-ის 352.1-ე მუხლით განსაზღვრული რესტიტუციის ვალდებულების დარღვევიდან გამომდინარეობს და ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილითაა გათვალისწინებული, კერძოდ, სსკ-ის 352.5 მუხლის თანახმად, **ამ მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე ვალდებულებათა დარღვევისათვის, 394-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. სსკ-ის 394.1 მუხლის მიხედვით კი, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მასშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.** იურიდიულ დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრების მიხედვით, **სსკ-ის 352.5 მუხლის შესაბამისად, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება არ გულისხმობს პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებას. პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობის სამართლებრივი შედეგი უკვე გამოვლენილია ამ ნორმის გამოყენებისას - მხარეები გავიდნენ ხელშეკრულებიდან და მათ წარმოეშვათ ნატურით დაბრუნების ვალდებულება. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, 394-ე და 352.5 მუხლების საფუძველზე გამოყენების შემთხვევაში, ვრცელდება არა ხელშეკრულებიდან გასვლის (ძირითადი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შეუსრულებლობის) გამო წარმოშობილ ზიანზე, არამედ ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად დადგენილ ნატურით დაბრუნების ვალდებულების დარღვევაზე, რის შედეგადაც კრედიტორს მიადგა ზიანი. შესაბამისად, 394-ე მუხლით დადგენილი ზიანის ანაზღაურების წინაპირობას (მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს მუხლი გამოიყენება 352.5 მუხლის საფუძველზე) წარმოადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის ფაქტი და გასვლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულების შეუსრულებლობა (იხ. სახელშეკრულებო სამართალი, ავტორები: ზ.ძლიერიშვილი, გ.ცერცვაძე, ი.რობაქიძე, გ.სვანაძე, ლ.ცერცვაძე, ლ.ჯანაშია, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი 2014, გვ. 513).**

23. განსახილველ შემთხვევაში, შესაძლოა არსებობდეს სსკ-ის 352.5-ე და 394.1-ე მუხლებით დადგენილი ზიანის ანაზღაურების წინაპირობები, კერძოდ, ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის გასვლისა და მოპასუხის მიერ

გასვლის შედეგად წარმოშობილი რესტიტუციის ვალდებულების დარღვევის ფაქტი. რესტიტუციის მოვალის მიერ რესტიტუციის ვალდებულების დარღვევა იმაში გამოიხატა, რომ მან რესტიტუციის კრედიტორს არ დაუბრუნა ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული უძრავი ქონება, რითაც მოსარჩელემ დაკარგა ამ თანხის გამოყენებისა (მაგალითად, ბანკში ანაბარზე განთავსებისა) და შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა **(სსკ-ის 411-ე მუხლის მიხედვით, 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).**

24. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავი ქონების დროულად დაბრუნების შემთხვევაში მისი გასხვისებით, საბაზრო ღირებულების ოდენობით, მიღებული თანხის საბანკო ანაბარზე განთავსებისა და სარგებლის მიღების თაობაზე დაუსაბუთებელია, არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან ქონების გაქირავებასა და გასხვისებას შორის მკაფიო განსხვავებაა. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მიუღებელი შემოსავალი, რომელიც მოვალისათვის არა მხოლოდ წინასწარ სავარაუდო უნდა იყოს, არამედ უნდა იყოს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგი. განსახილველ შემთხვევაში ქონების გაქირავების შეუძლებლობით მიყენებული ზიანის სავარაუდოობა უფრო დამაჯერებელია და რეალური, ვიდრე ის გარემოება, რომ მოსარჩელე კუთვნილი უძრავი ქონების დროულად დაბრუნების შემთხვევაში აუცილებლად გაასხვისებდა ქონებას (ან მის ნაწილს), შესაბამისად, ამ ნაწილში მოსარჩელემ დამაჯერებლად და სარწმუნოდ ვერ დაამტკიცა საკუთარი მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

25. „... სსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად, მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს

მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით, ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება“ (იხ. სუსგ № ას-945-895-2015, 14 მარტი, 2016 წელი; აგრეთვე შდრ: სუსგ-ები #ას-307-291-2011, 24 ოქტომბერი, 2011 წელი; #ას-899-845-2012, 22 ნოემბერი, 2012 წელი).

26. მეორე სასარჩელო მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს სსკ-ის 411-ე და 394.1-ე მუხლები. მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარმოედგინა, რომელიც შექმნიდა ობიექტურ, რეალურ სურათს ასეთი შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებით და არა ვარაუდს, ალბათობას შემოსავლის მიღების თაობაზე, გამომდინარე იქიდან, რომ სსკ-ის 411-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემოსავლის ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მხარეს, რომელიც ობიექტური მოცემულობითაა ნაკარნახევი და არა კრედიტორის სუბიექტური შეფასებით. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას მიაქცევს სსკ-ის 411-ე მუხლის მეორე წინადადებას, რომლის თანახმად, „მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო“. საგულისხმოა უშუალოდ ტერმინი „მიუღებელი შემოსავალი“, სახელდობრ შინაარსი, რომელიც მის მიღმა დგას. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია, დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა (იხ. სუსგ. #ას-153-2019, 08.05.2019 წ.).

27. მეორე კასატორის (მოპასუხის) პრეტენზიასთან დაკავშირებით, რომ მას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დარღვევაში ბრალი არ მიუძღვის, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული მტკიცება დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა, არ ემყარება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს (სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლები).

28. საკასაციო სასამართლო არ შეაფასებს მეორე კასატორის პრეტენზიას სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, რადგან მოპასუხეს აღნიშნულის თაობაზე არც წერილობით წარდგენილ შესაგებელში (იხ. შესაგებელი, ტ. 1, ს. ფ. 162-170) და არც მოსამზადებელ სხდომაზე განუცხადებია (იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის სხდომის ოქმი, ტ. 1, ს. ფ. 243-251). საქალაქო სასამართლოში ერთხელ გაიმართა მოსამზადებელი სხდომა, 2017 წლის 19 დეკემბრის სხდომაზე მოსამართლემ მხარეებს აცნობა, რომ მორიგი სხდომა მთავარი სხდომა

იქნებოდა (იხ. სხდომის ოქმი - 15:26:28). მოპასუხემ სარჩელის ხანდაზმულობაზე მთავარ სხდომაზე მიუთითა, რაც მხარის მიერ მოთხოვნისაგან თავდასაცავად წარდგენილი შედავების დაგვიანებული ეტაპია, რადგან საქმის არსებითად განხილვამდე არის ვალდებული თითოეული მხარე განაცხადოს ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება და წარადგინოს მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლებიც უკეთესად და სარწმუნოდ წარმოაჩენს თითოეულის პოზიციას. საკასაციო სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტა, რომ ხანდაზმულობა ფაქტია და არა სამართლებრივი შეფასება, რომელზედაც მოპასუხემ უნდა მიუთითოს შესაგებელში, რაც სასამართლოს შესაძლებლობას მისცემს იმსჯელოს მოთხოვნის განხორციელებადობაზე (იხ. სუსგ-ები: #ას-579-554-2016, 28.12.2016წ # ას-1063-1023-2016, 17.02.2017წ: # ას-1209-1169-2016, 12.07.2017წ.).

29. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხარემ კუთვნილი მტკიცების ტვირთი არასწორად გასწია, კერძოდ, საპროცესო კანონმდებლობის არა იმ ეტაპზე, რომელიც სასამართლოს მისცემდა დამატებითი მსჯელობის შესაძლებლობას და ვალდებული იქნებოდა, გამოეკვლია კონკრეტული გარემოება, არამედ მაშინ, როდესაც მხარეები კარგავენ ასეთ უფლებას საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზე (სსსკ-ის 219-ე მუხლი).

30. წინამდებარე გადაწყვეტილების 18-29 პუნქტებში ასახული სამართლებრივი შეფასებების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, უძრავი ქონების გაქირავებით მისაღები შემოსავლის ნაწილში, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის დაუბრუნებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს. აქედან გამომდინარე, პირველი კასატორის (მოსარჩელის) საკასაციო საჩივარი სრულად დაკმაყოფილდება, რადგან ის ქირის ნაწილში მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებას ითხოვდა, ხოლო მეორე კასატორის (მოპასუხის) საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდება, რადგან ის სარჩელის სრულად უარყოფას ითხოვდა და სარჩელი ნაწილობრივ (94 650 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის მოპასუხისათვის დაკისრების ნაწილში) უარყოფილია.

31. სსსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში

აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა მოპასუხეს დაეკისრება მოსარჩელის სასარგებლოდ.

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-8 მუხლით, 257-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 372-ე, 399-ე მუხლებით, 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ----- ბ-----ყ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. ა----- ზ-----ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. ნ----- ბ-----ყ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
5. ნ----- ბ-----ყ-----ის სასარგებლოდ ა----- ზ-----ს დაეკისროს 97 956 (ოთხმოცდაჩვიდმეტი ათას ცხრაას ორმოცდათექვსმეტი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა გადახდის დღეს არსებული გაცვლითი სავალუტო კურსის შესაბამისად;
6. ნ----- ბ-----ყ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ა----- ზ----- ისათვის 94 650 (ოთხომცდათოთხმეტი ათას ექვსას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში, არ დაკმაყოფილდეს;
7. ა----- ზ-----ს ნ----- ბ-----ყ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს, სარჩელზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 14 000 ლარის გადახდა;

8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავეძე