



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/4044-17

“ 25” იანვარი, 2018წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები ამირან ძაბუნაძე
გელა ქირია

სხდომის მდივანი – ლიანა გელაშვილი

აპელანტი - ლ-----
წარმომადგენელი - მ-----

მოწინააღმდეგე - იბა „დ----- 2---“, შპს „დ----- 90“, გი-----
მხარე -----ი, ავ-----ე, გ-----
- ნი-----ე (იბა „დ----- 2---“-ის
წარმომადგენელი)

წარმომადგენელი

გასაჩივრებული – თბილისის საქალაქო
გადაწყვეტილება სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა კოლეგიის 25.05.2017წ.
გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება 5000 აშშ დოლარის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

ა. მოშლილად იქნა ცნობილი მოსარჩელე ლ-----სა და მოპასუხე იბა „დ----- 2---“-ს შორის 2013 წლის 27 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულება და აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა.

ბ. იბა „დ----- 2---“-ის წევრებს - შპს „დ-----“-ს, გი----- ბ-----ს, ავ-----
-----ესა და გუ-----ს მოსარჩელე ლ-----ს სასარგებლოდ
სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისროთ 8500 აშშ დოლარის გადახდა,
ლ-----ს მიერ მოპასუხისაგან შეძენილი უძრავი ქონების
მდებარე ქ. თბილისი, პ----- ქ--, კ-----, 1----- ნიშნულზე,
ს/კ 0----- საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2013 წლის 27 მარტს ლ-----სა და იბა „დ----- 2---“-ს შორის გაფორმდა ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ ხელშეკრულება N1-----, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ლ----- მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრად იმ მიზნით, რომ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის -6-----ზე მიიღებდა 15 კვ.მ. კომერციულ ფართს, კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლის შემდგომ. კორპუსის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2-----ი, ამასთან, ლ-----ს მიერ 13914.50 ლარი გადახდილ იქნა 2-----
---, ხოლო 20----- მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა 1-----
კ----- -6-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);
- ხელშეკრულება და მისი დანართი (ს.ფ. 23-29);
- თანხის გადახდის ქვითარი (ს.ფ. 30);
- ამხანაგობის 2-----ს 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 33-35)
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 31-32, 37-38).

2.2. ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2-----
----- გაიცა N--- მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც განისაზღვრა
ამხანაგობის მიერ ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის

პარამეტრები, ხოლო 2----- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცა N0----- ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე, რომლის საფუძველზეც ამხანაგობის მიერ ასაშენებელ ობიექტში კომერციული ფართების საერთო ფართობი განისაზღვრა 3910 კვ.მ. -ს ოდენობით, თუმცა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2-----ის გაცემული N9----- ბრძანებით შეიცვალა პროექტი და კომერციული ფართების ჯამურ ოდენობად მიეთითა 2388.5 კვ.მ., 2014 წლის 03 თებერვლის ცვლილების შედეგად, კომერციული ფართების ოდენობა კვლავ შემცირდა და 1545.2 კვ.მ. შეადგინა, ხოლო საბოლოოდ კომერციული ფართების ფართობი დაზუსტდა 2-----ს 1----- N1----- გადაწყვეტილებით და განისაზღვრა 3221.5 კვ.მ. ფართობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებებისა და გადაწყვეტილებების ასლები (ს.ფ. 73-89).

2.3. მოსარჩელე ლ-----მ არაერთგზის მიმართა მოპასუხეებს ხელშეკრულებიდან გასვლისა და 13500 აშშ დოლარის გადახდის თაობაზე, თუმცა უშედეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- განცხადების ასლი, საფოსტო გზავნილები (ს.ფ. 93-97).

2.4. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება ნივთობრივი ნაკლის მქონეა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, რათა დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2

ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლით ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. ამავე კოდექსის 641-ე მუხლის დანაწესით, ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 644-ე მუხლის შესაბამისად, ნაკეთობის ნაკლის გამო შემკვეთს შეუძლია 405-ე მუხლის მიხედვით უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და ამ შემთხვევაში მენარდე ვალდებულია აუნაზღაუროს შემკვეთს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდეს ეკისრება ვალდებულება შემკვეთს გადასცეს ნივთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. ამ შემთხვევაში დავა უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით არ არის, რის გამოც სასამართლო შეჩერდება მხოლოდ ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით ურთიერთობებზე. ნივთი უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მხარეთ მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა, მხარეებს ნივთის ხარისხთან მიმართებით შეთანხმებას არ მიუღწევიათ, რის გამოც უძრავი ქონება ნივთობრივად უნაკლოდ ითვლება, თუ იგი ვარგისია მისი დანიშნულების გათვალისწინებით გამოყენებისათვის.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 27 მარტს ლ-----სა და იბა „დ-----“-ს შორის გაფორმდა ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ ხელშეკრულება N1-----, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ლ----- მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრად იმ მიზნით, რომ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის -6-----ზე მიიღებდა 15 კვ.მ. კომერციულ ფართს, კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლის შემდგომ. კორპუსის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2-----ი, ამასთან, ლ-----ს მიერ 13914.50 ლარი გადახდილ იქნა 2013 წლის 29 მარტს, ხოლო 20----- მოსარჩელის სახელზე ნამდვილად დარეგისტრირდა 1----- კ----- -6-----ზე. ასევე დადგენილია, რომ, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2----- გაიცა N---- მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც განისაზღვრა ამხანაგობის მიერ ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის პარამეტრები, ხოლო 2010 წლის 02 აგვისტოს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცა N0----- ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე, რომლის საფუძველზეც ამხანაგობის მიერ ასაშენებელ

ობიექტში კომერციული ფართების საერთო ფართობი განისაზღვრა 3910 კვ.მ.-ს ოდენობით, თუმცა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2-----ის გაცემული N9----- ბრძანებით შეიცვალა პროექტი და კომერციული ფართების ჯამურ ოდენობად მიეთითა 2388.5 კვ.მ., 2-----ს 03 თებერვლის ცვლილების შედეგად, კომერციული ფართების ოდენობა კვლავ შემცირდა და 1545.2 კვ.მ. შეადგინა, ხოლო საბოლოოდ კომერციული ფართების ფართობი დაზუსტდა 2-----ს 1----- N1----- გადაწყვეტილებით და განისაზღვრა 3221.5 კვ.მ. ფართით. სასამართლო იზიარებს ლ-----ს პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ამხანაგობასთან ხელშეკრულების გაფორმებისას მას ეცნობა, რომ მის მიერ შეძენილი კომერციული ფართი განლაგებული იქნებოდა კომერციული ფართების ფლიგელში, რაც წარმოადგენდა მოსარჩელის ინტერესს, ვინაიდან მას ჰქონდა კომერციული გათვლა ფართის სწორედ აღნიშნულ მდებარეობასთან დაკავშირებით, თუმცა განხორციელებული ცვლილებების შედეგად მისი კუთვნილი კომერციული ფართი აღმოჩნდა ჩაკეტილ სივრცეში და მოექცა საცხოვრებელ ბინებს შორის, რის გამოც მოსარჩელეს დაეკარგა ინტერესიც კომერციული ფართის ექსპლოატაციის მიმართ, რაც თავისთავად გულისხმობს კომერციული ფართის ნივთობრივ ნაკლოვანებას, ვინაიდან იგი უზარგისი გახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპების დაცვით, რა დროსაც თითოეული მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს სარჩელში და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც ასახვა პოვა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლში. ნივთობრივი ნაკლის მტიცების ტვირთი მოდის მოსარჩელე მხარეზე, რომელმაც სასამართლოს წარუდგინა საკუთარი ახსნა-განმარტება და ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ ხელშეკრულება, რომელშიც არაფერია ნათქვამი ასაშენებელი და გადასაცემი ფართების პროექტისა და დანიშნულების შეცვლის ალბათობის თაობაზე და მსგავსი ვითარების წარმოშობის შემთხვევაში, მხარეთა უფლება-მოვალეობებსა თუ საკანონმდებლო რეგულაციებთან შესაბამისობაზე, ამასთან, მოსარჩელემ დეტალურად განმარტა, თუ რაში გამოიხატება ქონების ნივთობრივი ნაკლი და თუ რა კომერციული ინტერესი გააჩნდა მას გადაცემული უძრავი ქონების დანიშნულების მიმართ. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, სახეზეა უძრავი ქონების ნივთობრივი ნაკლი, რაც თავის მხრივ, ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველია, ვინაიდან, სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისი კომერციული ფართის გადაცემა ვერ უზრუნველყო მოსარჩელეზე, კერძოდ - ამხანაგობაში წევრად მიღებისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობა ვალდებული იყო გადაეცა მოსარჩელისათვის უნაკლო ქონება, რაც, როგორც დადგინდა, მან ვერ განახორციელა, ხოლო ლ-----ს მხრიდან ხელშეკრულების გაფორმების ინტერესი სწორედ, რომ კომერციული ფართის ღიაობა და მისი განსაკუთრებული, კომერციულ მიზნებზე გათვლილი მდებარეობა იყო.

2.5. ლ----- ც-----მ ნაკლიანი უძრავი ქონების გადაცემის შედეგად განიცადა 8500 აშშ დოლარის ოდენობის მატერიალური ზიანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის ზოგად სტანდარტს, კერძოდ, იგი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

იმავე კოდექსის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებუ-ლებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, იმის თაობაზე, რომ მოცემული მდგომარეობით უძრავი ქონება 13500 აშშ დოლარის ღირებულებისაა, რის გამოც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სწორედ ამ თანხის ანაზღაურება მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ. სასამართლო შენიშნავს, რომ 2013 წლის 27 მარტს ლ-----სა და იბა „დ----- 2--“-ს შორის გაფორმდა ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ ხელშეკრულება N1-----, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ლ----- მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრად იმ მიზნით, რომ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის -6-----ზე მიიღებდა 15 კვ.მ. კომერციულ ფართს, კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლის შემდგომ. კორპუსის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო

2013 წლის სექტემბერში, ამასთან, ლ-----ს მიერ 13914.50 ლარი გადახდილ იქნა 2-----ს, ხოლო 20----- მოსარჩელის სახელზე ნამდვილად დარეგისტრირდა 17 კვ.მ. კომერციული ფართი N9 -6-----ზე. ამდენად, დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ მიიღო საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რომელიც, როგორც დადგენილ იქნა, ნივთობრივი ნაკლის მქონეა. ამასთან, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას და განმარტავს, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდ-გენილი ქონების შეფასების დოკუმენტი არ ასახავს უძრავი ქონების შეფასებისთვის აუცილებელ ობიექტურ კვლევასა და მეთოდს, კერძოდ - წარმოდგენილი დასკვნით არ დგინდება შესწავლილ იქნა თუ არა მოცემული მდგომარეობით უძრავი ქონების ბაზარი, დადგენილ იქნა თუ არა ინფორმაციის სისწორე, შერჩეულ იქნა თუ არა შედარების ადეკვატური

ერთეულები, შედარდა თუ არა გაყიდვადი ქონების ობიექტებს კონკრეტული უძრავი ქონება, მოხდა თუ არა შედეგების შეთანხმება ღირებულების მაჩვენებლებთან დაყვანის გზით და ა.შ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მე-2 ნაწილის თანახმად კი, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამდენად, სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტი ვერ იქნება შეფასებული, როგორც მოსარჩელის მიერ ზიანის ოდენობის შეფასებისთვის უტყუარ და სათანადო მტკიცებულებად, რის გამოც იგი ვერ იქნება გაზიარებული და სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ-----მ ნაკლოვანი უძრავი ქონების გადაცემის შედეგად განიცადა 8500 აშშ დოლარის ოდენობის მატერიალური ზიანი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.6. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე. შესაბამისად, სახეზეა ნამდვილი ხელშეკრულება, საიდანაც წარმოშობილი ურთიერთობები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლით მოწესრიგებას ექვემდებარება.

ნარდობის ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც მხარეები მის ყველა არსებით პირობებზე შეთანხმდებიან კანონით გათვალისწინებული ფორმით. ნარდობის ხელშეკრულებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მენარდის ძირითადი ვალდებულებაა, შეასრულოს მისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებისთვის დამახასიათებელია შემდეგი ნიშნები: ამხანაგობის მონაწილე უნდა იყოს არა ნაკლებ ორი პირი, რომლებიც მოქმედებენ ერთობლივად, შესაბამისად, ერთმანეთის მიმართ არ წარმოეშობათ დაპირისპირებული ინტერესები, როგორც მოვალესა და კრედიტორს. ხელშეკრულების ინტერესებიდან გამომდინარე, მის მონაწილეებს შორის შეიძლება გადანაწილდეს უფლება-მოვალეობები, თუმცა ეს ხორციელდება არა როგორც დამოუკიდებელ პირთა შორის, რომელთაც ერთმანეთის საწინააღმდეგო ინტერესები და მოვალეობები გააჩნიათ, არამედ, როგორც სუბიექტებს შორის, რომელთა შორის უფლება-მოვალეობების გადანაწილება ხდება ამხანაგობის ხელშეკრულების პირობების შესრულების მიზნით. ამხანაგობის მონაწილეთა შეთანხმება და ერთიანობის გამოვლენა უნდა მოხდეს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნის მისაღწევად. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს.

ამხანაგობის ხელშეკრულება, როგორც კონკრეტული მიზნის მისაღწევად პირთა გაერთიანებაზე აგებული ხელშეკრულება, მოითხოვს წევრებისგან ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რომლებსაც ახასიათებს სხვადასხვა ხელშეკრულებებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები. როდესაც ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ისეთ ხელშეკრულებაზე, რომელიც მიზნად ისახავს, მაგალითად, რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, სახლის აშენებას და ა.შ.

ამხანაგობის წევრთა უფლება-ვალდებულებები ემსგავსება ნარდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ურთიერთობებს, მაგრამ ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ისეთ უფლება-ვალდებულებებს, რაც დამახასიათებელია კოლექტიური გაერთიანებისათვის, რომელსაც ახასიათებს კორპორაციული სტრუქტურის ისეთი თვისებები, რომელიც მოიცავს, როგორც ორგანიზაციულ, ასევე, ქონებრივ ელემენტებს. ზუსტად ასეთი ტიპის გაერთიანება წარმოადგენს გარკვეულწილად იმ საშუალებათა ერთობას, რითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია ამ გაერთიანების მონაწილეთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევა. ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურება იმაში ვლინდება, რომ დასახული მიზნის მიღწევა შესაძლებელია მხოლოდ მონაწილე პირთა ერთობლივი საქმიანობით. ამხანაგობისთვის დამახასიათებელი ნიშანია ასევე ისიც, რომ მონაწილეები ერთობლივი მიზნის მისაღწევად მოქმედებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით და იურიდიული პირის შეუქმნელად. ამდენად, ერთობლივი საქმიანობა იქმნება მონაწილეთა შენატანების საფუძველზე. შენატანები შეიძლება იყოს როგორც მატერიალური ისე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ხელშეკრულების მონაწილეთა

უფლება-მოვალეობების წილობრივი მოცულობა განისაზღვრება შენატანების შესაბამისად. ამხანაგობის საქმიანობას ყველა მონაწილე მართავს ერთობლივად. საქმიანობის მართვა გულისხმობს ასევე ერთობლივი საქმიანობის მართვის უფლების მინიჭებას ამხანაგობის ერთ-ერთ მონაწილისთვის. ამა თუ იმ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება და მისი განხორციელება ხდება ყველას თანხმობით. საერთო სარგებელი და შემოსავალი, რომელიც მიღებულ იქნა ამხანაგობის საქმიანობიდან, მონაწილეებს შორის ნაწილდება მათი შენატანების პროპორციულად. თუ ხელშეკრულების მონაწილეებმა ხელშეკრულებით არ განსაზღვრეს წილები და შენატანები, მაშინ სარგებელი მათ შორის ნაწილდება თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „დ-----“-ს, გი----- ბ-----ი, ავ----- ჯ-----ე, გუ-----ს - გააჩნდათ საერთო მიზანი - საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა და აღნიშნული მიზნის განხორციელების მიზნით წევრებმა ამხანაგობაში განახორციელეს შენატანები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს

„დ-----“ წარმოადგენს ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს და შესაბამისად - სათანადო მოპასუხეს.

სასამართლო აქვე ყურადღებას ამახვილებს ერთობლივი საქმიანობიდან გამომდინარე პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან დამფუძნებელი წევრები მოქმედებდნენ ერთობლივად საერთო მიზნის მისაღწევად, მათ ერთმანეთის მიმართ კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებული ურთიერთგანმაპირობებელი ვალდებულებები არ ჰქონდათ, რადგანაც მხარეები მოქმედებდნენ ერთობლივად საერთო მიზნიდან გამომდინარე.

სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, ლ-----ს მიმართ პასუხისმგებელ პირებს წარმოადგენენ ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები.

2.7. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული სახლაური.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2013 წლის 27 მარტს ლ-----

-სა და იბა „დ----- 2---“-ს შორის გაფორმდა ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ ხელშეკრულება N1-----, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ლ----- --- მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრად იმ მიზნით, რომ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის -6-----ზე მიიღებდა 15 კვ.მ. კომერციულ ფართს, კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლის შემდგომ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლით ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. ამავე კოდექსის 641-ე მუხლის დანაწესით, ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 644-ე მუხლის შესაბამისად, ნაკეთობის ნაკლის გამო შემკვეთს შეუძლია 405-ე მუხლის მიხედვით უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და ამ შემთხვევაში მენარდე ვალდებულია აუნაზღაუროს შემკვეთს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშუალოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდეს ეკისრება ვალდებულება შემკვეთს გადასცეს ნივთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. ამ შემთხვევაში დავა უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით არ არის, რის გამოც სასამართლო შეჩერდება მხოლოდ ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით ურთიერთობებზე. ნივთი უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მხარეთ მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა, მხარეებს ნივთის ხარისხთან მიმართებით შეთანხმებას არ მიუღწევიათ, რის გამოც უძრავი ქონება ნივთობრივად უნაკლოდ ითვლება, თუ იგი ვარგისია მისი დანიშნულების გათვალისწინებით გამოყენებისათვის.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელისათვის

გადაცემული უძრავი ქონება ნივთობრივი ნაკლის მქონე იყო, რაც იმას გულისხმობს, რომ სახეზეა მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევა, რომელიც, მიუხედავად მოსარჩელის მხრიდან გაფრთხილებისა, არ აღმოფხვრილა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის მიხედვით თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ.

სასამართლო მიუთითებს მხარეებს, რომ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის, სამართლებრივ შედეგებს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, ხოლო წინაპირობებს 405-ე მუხლები. თუ ვერ ხერხდება კრედიტორის პირველადი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოვალის მიერ (ვალდებულების შესრულება), მის ადგილს მეორადი მოთხოვნა იკავებს. პირველადი ვალდებულებებისაგან მეორადი ვალდებულებანი უნდა განვასხვავოთ. ეს უკანასკნელი უშუალოდ ვალდებულებით- სამართლებრივი ურთიერთობიდან არ გამომდინარეობს. მეორადი ვალდებულება პირველადი ვალდებულებების (ქმედების განხორციელების) დარღვევის შედეგად წარმოიშობა და იკავებს ან მათ ადგილს, ანდა მათთან ერთად არსებობს. უნდა შემოწმდეს ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები: ნამდვილი ორმხრივი ხელშეკრულების არსებობა; ხელშეკრულების დარღვევა (მნიშვნელოვანი დარღვევა); დამატებითი ვადის დაწესება (გაფრთხილება); ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ არსებობს ნამდვილი ორმხრივი ნარდობის ხელშეკრულება, ამასთან, მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს, ამასთან, დადგენილია, რომ შესრულება არაჯეროვანი ხასიათისაა, გადაცემულია ნივთობრივი ნაკლის მქონე ქონება და 405-ე მუხლის პირობა - დამატებითი ვადის დაწესება - არ არის აუცილებელი, ვინაიდან, აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ მოჰყვება. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობები. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების განხორციელების გამო ლ-----სა და ამხანაგობა „დ----- 2---“-ს შორის წარმოიშვა ახალი ვალდებულება, რომლის თანახმად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გადაცემული თანხის უკან დაბრუნება. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ორი ამ მეტი პირის შეთანხმებას, რომლის მონაწილეები ისახავენ ერთიან (საერთო) მიზანს; ასრულებენ მოქმედებებს, რომლებიც სავალდებულოა მის მისაღწევად. ამ მიზნის მიღწევის პროცესში ამხანაგობის წევრებს გააჩნიათ ურთიერთშეთანხმებით განაწილებული უფლება-მოვალეობები, რომელთა შესრულების შედეგად მიიღწევა დასახული მიზანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულების პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა

წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ეს ნორმა არ განსაზღვრავს ამხანაგობის როგორც სამოქალაქო ბრუნვის ერთ-ერთი მონაწილის პასუხისმგებლობას, არამედ ის განსაზღვრავს მონაწილეთა სოლიდარულ პასუხისმგებლობას. ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა მესამე პირების წინაშე სოლიდარულია და აღნიშნულ პასუხისმგებლობაზე გავლენას ვერ მოახდენს, ვალდებულების შეუსრულებლობა განპირობებულია ერთი, თუ ყველა მათგანის ბრალეული ქმედებით.

ამავე კოდექსის 463-ე მუხლის მიხედვით, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთგვარადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 464-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით. მოცემულ შემთხვევაში სოლიდარული ვალდებულება წარმოშობილია კანონის საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ლ-----ს მიერ 13914.50 ლარი (8500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში) გადახდილ იქნა 2013 წლის 29 მარტს, ხოლო 20----- მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა 1----- კ----- -6-----ზე, რომელიც, როგორც დადგინა, არის ნივთობრივი ნაკლის მქონე და გამოუსადეგარია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის, ხოლო მოსარჩელეს სწორედ ამ მიზეზით დაკარგული აქვს ქონების ექსპლოატაციის ინტერესი. ამავდროულად, სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ მოსარჩელის მიერ განცდილი ზიანის ოდენობამ შეადგინა სწორედ 8500 აშშ დოლარი, რის გამოც მოსარჩელეთა მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლის და გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ - მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ ხელშეკრულების შესრულებისათვის ამხანაგობისთვის გადახდილი ფულადი თანხა 8500 აშშ დოლარი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ, არ გაითვალისწინა საქმეში წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა, რომლის საფუძველზეც სრულად უნდა დაკმაყოფილებულიყო სარჩელი.

3.2. აპელანტის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, მოშლილად იქნა აღიარებული ლ-----სა და იბა,,დ----- 2---,,-ს შორის 2013 წლის 27 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულება და მოწინააღმდეგე მხარეებს დაეკისრათ 8500 აშშ დოლარის გადახდა ლ-----ს მიერ, მოპასუხისაგან შეძენილი უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი პ----- ქ----- კ----- - 1----- -6-----ზე ს/კ 0----- საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ.

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას ლ----- ეთანხმება მოპასუხეთათვის 8500 აშშ დოლარს დაკისრების ნაწილში, მაგრამ სადავოს ხდის იმ ფაქტს, რომ სასამართლომ მოწინააღმდეგე მხარეებს სრულად არ დააკისრა 13500 აშშ დოლარის გადახდა. სასამართლომ, სრულად გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროს ლ-----ს ეცნობა რომ მის მიერ, შეძენილი კომერციული ფართი განლაგებული იქნებოდა კომერციული ფართების ფლიგელში რაც, წარმოადგენდა კიდეც, მოსარჩელის ინტერესს. სასამართლომ არ გაიზიარა საქმეში წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა იმ მოტივით, რომ დასკვნით არ დგინდებოდა, შესწავლილ იქნა თუ არა მოცემული მდგომარეობით უძრავი ქონების ბაზარი, დადგენილ იქნა, თუ არა ინფორმაციის სისწორე, შერჩეულ იქნა თუ არა შედარების ადეკვატური ერთეულები და შედარდა თუ არა გაყიდვადი ქონების ობიექტებს, კონკრეტული უძრავი ქონება, მოხდა თუ არა შედეგების შეთანხმება ღირებულების მაჩვენებლებთან დაყვანის გზით და ა. შ.. აპელანტის განმარტებით, განსახილველ საქმეში წარმოდგენილია 18.08.2015 წლის აუდიტის დასკვნა სადაც, ნათლად და მკაფიოდ არის მითითებული რომ სადავო ობიექტი დათვალიერდა და იქნა ფოტოგრაფირებული, ხოლო საბაზრო ღირებულება 13 500 აშშ დოლარის ოდენობით განისაზღვრა კორპუსში არსებული ფართების გაყიდვებიდან. ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს ზემოაღნიშნული მსჯელობა არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან. აპელანტის განმარტებით, სადავო თანხის ნაწილში სასამართლომ გამოიტანა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება რითაც, დაირღვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლის ,, ე,, პუნქტის მოთხოვნები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება

პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება რა გასაჩივრებულ ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ დასკვნებს, ყურადღებას გაამახვილებს საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე:

4.2. ლ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა მოშლილად იქნეს ცნობილი მოსარჩელე ლ-----სა და მოპასუხე იბა „დ----- 2---“-ს შორის 2013 წლის 27 მარტს გაფორმებული N1----- ხელშეკრულება და მოპასუხეებს - იბა „დ----- 2---“-ს, შპს „დ-----“-ს, გი----- ბ-----ს, ავ-----ესა და გუ-----ს მოსარჩელე ლ-----ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროთ 13500 აშშ დოლარი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: მოშლილად იქნა ცნობილი მოსარჩელე ლ-----სა და მოპასუხე იბა „დ----- 2---“-ს შორის 2013 წლის 27 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულება და აღდგენილ იქნა პირვანდელი მდგომარეობა, ხოლო იბა „დ----- 2---“-ის წევრებს - შპს „დ-----“-ს, გი----- ბ-----ს, ავ-----ესა და გუ-----ს მოსარჩელე ლ-----ს სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისრათ 8500 აშშ დოლარის გადახდა, ლ-----ს მიერ მოპასუხისაგან შეძენილი უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, კ----- ქ--, კ-----, 1----- ნიშნულზე, ს/კ 0----- საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ. აპელანტმა ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სადავოდ გახადა მხოლოდ დაკისრებული თანხის ნაწილში და მიაჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს სოლიდარულად უნდა დაკისრებოდა 13500 აშშ დოლარი და არა 8500 აშშ დოლარი, შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრით მოითხოვს მოწინააღმდეგე მხარისთვის მის სასარგებლოდ დამატებით 5000 აშშ დოლარის დაკისრებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის კვლევის საგანს წარმოადგენს იმის გარკვევა, გააჩნია თუ არა

აპელანტის მოთხოვნას, მოწინააღმდეგე მხარეს დაეკისროს დამატებით 5000 აშშ დოლარი, სამართლებრივი საფუძველი.

4.3. 2013 წლის 27 მარტს ლ-----სა და იბა „დ----- 2---“-ს შორის გაფორმდა ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ ხელშეკრულება N1-----, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ლ----- მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრად იმ მიზნით, რომ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის -6-----ზე მიიღებდა 15 კვ.მ. კომერციულ ფართს კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლის შემდგომ ე.ი. სახეზეა ნარდობის ხელშეკრულება. კორპუსის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2-----ი, ამასთან, ლ-----ს მიერ 13914.50 ლარი გადახდილ იქნა 2-----ს, ხოლო 20----- მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა 1----- კ----- -6-----ზე (ტ.1., ს.ფ. 23-29, 30, 31-32, 37-38).

4.4. ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2----- გაიცა N--- მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც განისაზღვრა ამხანაგობის მიერ ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის პარამეტრები, ხოლო 2----- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცა N0----- ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე, რომლის საფუძველზეც ამხანაგობის მიერ ასაშენებელ ობიექტში კომერციული ფართების საერთო ფართობი განისაზღვრა 3910 კვ.მ. -ს ოდენობით, თუმცა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2----- -ის გაცემული N9----- ბრძანებით შეიცვალა პროექტი და კომერციული ფართების ჯამურ ოდენობად მიეთითა 2388.5 კვ.მ., 2-----ს 03 თებერვლის ცვლილების შედეგად, კომერციული ფართების ოდენობა კვლავ შემცირდა და 1545.2 კვ.მ. შეადგინა, ხოლო საბოლოოდ კომერციული ფართების ფართობი დაზუსტდა 2-----ს 1----- N1----- გადაწყვეტილებით და განისაზღვრა 3221.5 კვ.მ. ოდენობით. დადგენილია, რომ აპელანტმა 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ მიიღო საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რომელიც ნივთობრივი ნაკლის მქონეა,

ვინაიდან ამხანაგობასთან ხელშეკრულების გაფორმებისას მას ეცნობა, რომ მის მიერ შეძენილი კომერციული ფართი განლაგებული იქნებოდა კომერციული ფართების ფლიგელში, რაც წარმოადგენდა მოსარჩელის ინტერესს, ვინაიდან მას ჰქონდა კომერციული გათვლა ფართის სწორედ აღნიშნულ მდებარეობასთან დაკავშირებით, თუმცა განხორციელებული ცვლილებების შედეგად მისი კუთვნილი კომერციული ფართი აღმოჩნდა ჩაკეტილ სივრცეში და მოექცა საცხოვრებელ ბინებს შორის, რაც თავისთავად გულისხმობს კომერციული ფართის ნივთობრივ ნაკლოვანებას, ვინაიდან იგი უვარგისი გახდა აპელანტის მხრიდან კომერციულ მიზნებში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის, რის გამოც მოსარჩელეს დაეკარგა ინტერესი კომერციული ფართის ექსპლოატაციის მიმართ (ტ.1., ს.ფ. 73-89).

4.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე და 639-ე მუხლების მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური და, თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. ამავე კოდექსის 641-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს, ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. სააპელაციო პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.4. პუნქტში ასახულ მიდგომას, რომლის თანახმადაც სახეზეა უძრავი ქონების ნივთობრივი ნაკლი, რაც, თავის მხრივ, ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველია, ვინაიდან მოწინააღმდეგე მხარემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისი კომერციული ფართის გადაცემა აპელანტისთვის ვერ უზრუნველყო, კერძოდ - ამხანაგობაში წევრად მიღებისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობა ვალდებული იყო გადაეცა

მოსარჩელისათვის უნაკლო ქონება, რაც მან ვერ განახორციელა, ვინაიდან ლ-----
-----ს მხრიდან ხელშეკრულების გაფორმების ინტერესი სწორედ
კომერციული ფართის ღიაობა და მისი განსაკუთრებული, კომერციულ
მიზნებზე გათვლილი მდებარეობა იყო. სსკ-ის 352-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის
მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით
გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე,
მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით
დაბრუნება). სსკ-ის 644-ე მუხლის მიხედვით ნაკეთობის ნაკლის გამო შემკვეთს
შეუძლია 405-ე მუხლის მიხედვით უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და ამ
შემთხვევაში მენარდე ვალდებულია აუნაზღაუროს შემკვეთს
ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის მასალებით დადგენილი
ერთადერთი ხარჯი, რომელიც გაიღო აპელანტმა ზემოხსენებული ნარდობის
ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით არის 2013 წლის 27 მარტს ლ-----სა
და იბა „დ----- 2---“-ს შორის გაფორმებული ამხანაგობაში წევრად მიღების
შესახებ ხელშეკრულება N1-----, რომლის თანახმადაც აპელანტი მიღებულ იქნა
ამხანაგობის წევრად იმ მიზნით, რომ 8500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ
ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის -6--
-----ზე მიიღებდა 15 კვ.მ. კომერციულ ფართს კორპუსის ექსპლოატაციაში
შესვლის შემდგომ. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის
მოთხოვნა მის მიერ სარჩელში მითითებული საფუძვლებით მოწინააღმდეგე
მხარეს აპელანტის სასარგებლოდ დაეკისროს დამატებით 5000 აშშ დოლარი,
რომელიც დაკავშირებულია 2013 წლის 27 მარტს ლ-----სა და იბა „დ-----
--- 2---“-ს შორის გაფორმებული ამხანაგობაში წევრად მიღების შესახებ N1-----
ხელშეკრულების მოშლასთან, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ
არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გასაჩივრებულ ნაწილში
გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ლ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

**ოთარ
სიჭინავა**

მოსამართლეები:

**ამირან
ძაბუნძე**

გელა ქირია