

საქმე № 330210013223523

საქმე №28/2319-15



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 მარტი, 2018 წელი

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები - ეკატერინე ცისკარიძე, ვანო წიკლაური
სხდომის მდივანი – ნატო მახარაშვილი

აპელანტი -- ზ----- გ-----ე

წარმომადგენლები - თ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები მ----- ს-----ე; დ---- ა-----ი

დ---- ა-----ის წარმომადგენელი - ხ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები - შპს „ს----- კ-----ი“; ამხანაგობა "ხ-----
ი-9--

წარმომადგენელი - მ-----ა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება;

დავის საგანი – უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. მ----- ს-----ე (შემდგომში მოწინააღმდეგე მხარე) ფლობს და ცხოვრობს ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- ბინაში.

დ----- ა-----ი (შემდგომში მოწინააღმდეგე მხარე) ასევე ფლობს და ცხოვრობს ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- ბინაში.

(იხ. მხარეთა ახსნა-განმარტებები; მოწმეთა ჩვენებები, საჯარო რეესტრის ამონაწერები გ.7. ს.ფ. 60; 70)

2. 1996 წლის 1 ივნისს სამშენებლო კომპანია "კ-----სა" და ზ----- გ-----ეს (შემდგომში აპელანტი) შორის გაფორმდა ხელშეკრულება #---, რომლის 2.1. პუნქტით, კომპანიამ ვალდებულია აიღოს რომ ზ----- გ-----ეს გამოუყოს და გადასცეს პირად საკუთრებაში ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე სამ ოთახიანი ბინა (ნომერი მითითებული არ არის) არა უგვიანეს 1997 კალენდარული წლის დამთავრებამდე.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით, საკუთრებაში გადასაცემი ბინის ფართი განისაზღვრა 80 კვ.მ ოდენობით, ხოლო თანხა 32 000 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით,

თანხის საფასურად ზ----- გ-----ეილებდა ვალდებულებას ს-----ში შეეტანა 172 ტონა არმატურა. ხელშეკრულების 3.5. პუნქტის ოდენობით, თუ კომპანია მის მიერ გამოწვეული მიზეზით ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობას, მოქალაქე უფლებამოსილია შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულება და მოითხოვოს მის მიერ შეტანილი მასალების ან მისი ეკვივალენტური თანხის უკან დაბრუნება 3%-იანი საჯარიმო სანქციით. ხელშეკრულებას ხელს აწერს ორივე მხარე და დამოწმებულია ბეჭდით. (იხ. გ.5 ს.ფ. 5-8)

3. 1996 წლის 1 ივნისს სამშენებლო კომპანია "კ-----სა" და ზ----- გ-----ეს შორის გაფორმდა მეორე ხელშეკრულება #---, რომლის 2.1. პუნქტით, კომპანიამ ვალდებულია აიღოს რომ ზ----- გ-----ეს გამოუყოს და გადასცეს პირად საკუთრებაში ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე სამ ოთახიანი ბინა (ნომერი

მითითებული არ არის) არა უგვიანეს 1997 კალენდარული წლის დამთავრებამდე.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით, განისაზღვრა საკუთრებაში გადასაცემი ბინის ფართობი 80 კვ.მ ფართის ოდენობით, თანხა 32 000 აშშ ოდენობით, 3.3. პუნქტით ზ----- გ-----ეს უნდა შეეტანა 172 ტონა არმატურა. ხელშეკრულების სხვა დანარჩენი პირობებიც იდენტიურია #---- ხელშეკრულებაში მითითებულ პირობების. ხელშეკრულებას ხელს აწერს ორივე მხარე და დამოწმებულია ბეჭდით. დანართი #--- -ის თანახმად, განისაზღვრა არმატურის შეტანის გრაფიკი 1 ივნისი -1 აგვისტო . (იხ. ტომი 5.ს.ფ. 9-12)

4. სამშენებლო კომპანია "კ-----სა" და მ----- ს-----ეს შორის 1996 წლის 18 თებერვალს გაფორმდა #----- ხელშეკრულება, რომლის 2.1. პუნქტით, კომპანიამ ვალდებულია აიღოს მ----- ს-----ისთვის პირად საკუთრებაში გადაეცა ა-----ისა და ჩ-----ის ქუჩებს შორის არსებულ ტერიტორიაზე მშენებარე ინდივიდუალურ საცხოვრებელი სახლების კომპლექსში #3 კორპუსში, მე-5 სართულზე #- ბინა არაუგვიანეს 1998 კალენდარული წლის დამთავრებამდე.

ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით, კომპანია ვალდებულია იღებდა ს-----ისთვის ხელშეკრულებაში მითითებული ბინა გადაეცა მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით და ყველა სხვა ფორმალობათა დაცვით, რომელთა ღირებულებას სახელმწიფო და მუნიციპალური გადასახადების თანხით 325 ლარის ოდენობით უნდა გადაეხადა მას ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე. ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით ბინის ფართი განისაზღვრა 96 კვ.მ-ის ოდენობით, ხოლო ფასი 16 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. ხელშეკრულების ბოლოს არის მინაწერი 1996 წლის 30 სექტემბერი. (ტომი 1. ს.ფ. 9-11)

5. 1996 წლის 25 დეკემბრის #- ოქმის თანახმად, მ----- ს-----ე გაწევრიანდა ამხანაგობა "ხ-----ი 9---ის ბინათმშენებლობაში #3-ე კორპუსში, მე-5 სართულზე სამ ოთახიანი ბინის ფართით 96 კვ.მ.- (ტ.1 ს.ფ.13)

6. 1996 წლის 18 თებერვლის თარიღით წარმოდგენილი ქვითრის თანახმად, მ----- ს-----ეს ს----- "კ-----ისათვის" გადახდილი აქვს 16 000 დოლარი. (ტ.1 ს.ფ.14)

7. 1996 წლის 25 მაისს ს----- "კ-----სა" და რ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება #-----, რომლის .2.1. პუნქტით,

კომპანიამ ვალდებულება აიღო მოქალაქისთვის გამოეყო და პირად საკუთრებაში გადაეცა #3-ე კორპუსში, მე-5 სართულზე მდებარე ორ ოთახიანი ბინა ფართობით 70 კვ.მ. 1998 კალენდარული წლის დამთავრებამდე. 1996 წლის 21 ოქტომბრის #- ოქმის მიხედვით, ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ხ----- 9---ის გამგეობის კრებამ განიხილა საკითხი რ--- ----- კ-----ის ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ.

საქმეში წარმოდგენილი ქვითრის მიხედვით, 1996 წლის 25 მაისს რ----- კ----- -----ემ გადაიხადა სარეგისტრაციო მოსაკრებელი 325 ლარი, ხოლო #----- გადაიხადა ორ ოთახიანი ბინის მთლიანი საფასური 5 000 აშშ დოლარი.

2002 წლის 23 სექტემბრის #----- სანოტარო აქტის მიხედვით რ----- კ----- -----ემ განაცხადა თანხმობა გამოსულიყო ამხანაგობა "ხ-----"-ის წევრობიდან და მის მაგივრად ამხანაგობაში შესულიყო დ----- ა-----ი. (იხ. ხელშეკრულება #---4-21, სანოტარო აქტი, ტ. V ს.ფ. 71-73, 65, ოქმი #--, ს.ფ. 74, ტ. V, ქვითარი, ს.ფ. 75 ტ. V)

8. ქ----- ადგილობრივი მმართველობის ვ---- რაიონის გამგეობის 1996 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით #-----, დადგენილი იქნა და დამტკიცდა რაიონის მოწყობისა და მოსახლეობის სოციალური დაცვის საქმეში საქველმოქმედო წილობრივი მონაწილეობის თანხების შეტანის წესი, რომლის მიხედვითაც (დანართი#1), ამხანაგურ ბინათმშენებლობაში გაწევრიანებისთვის განისაზღვრა კონკრეტული გადასახადები. ქ----- ----- რაიონის გამგეობის 1996 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, გაერთიანდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა და ჩ-----ის ქ. #4, 6, 8 -ში და ჩ-----ის ქ. #9-11-ში ამხანაგობები ერთ ამხანაგობად და ეწოდა ამხანაგობა "ხ-----ი -9--", ხოლო მის თავმჯდომარედ დაინიშნა ფირმა "კ-----ი" -ს პრეზიდენტი მ----- მ-----ა. ქ----- -- რაიონის გამგეობის 2001 წლის 26 სექტემბრის დადგენილებით, გაუქმდა ინდივიდუალური მენაშენეების ამხანაგობა "ჭ----- -4- და მას ეწოდა "ხ-----ი 9--", რომლის თავმჯდომარე დღემდე არის მ-----ა. ამხანაგობების "ჩ-----ის #9-11"ის და "ჭ----- #4--ის წევრები ჩაითვალნენ ამხანაგობა "ხ-----ი 9---ის წევრებად. (იხ. ტ. V ს.ფ. 268-271; .299; 301 და ტ. VII 27-28)

9. ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 24 ნოემბრის #2/1685 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა აპელანტი სარჩელი და აღიარებული იქნა ზ----- გ-----ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ჩ----- ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის მდებარე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----ი -9---ის კუთვნილ #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე ორ სამოთახიან ბინაზე ფართობით 160 კვ.მ., (იხ. ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილება ტ 5 , ს.ფ

36; ვ--- საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 28 ივნისის განჩინება ტომი 5 ს.ფ 99)

10. ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 24 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მ----- ს-----ისა და დ---- ა-----ის განცხადების საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი 2004 წლის 28 ივნისის #2/1101 განჩინებით და განახლდა საქმის წარმოება.

11. 2002 წლის 27 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დ---- ა----- --ი ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, ჩ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის მდებარე #3 კორპუსის #- და #- ბინებისა და ასევე სარდაფის მესაკუთრედ.

12. 2002 წლის 27 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ზ----- გ----- -ის განცხადების საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი 2004 წლის 23 ივლისის #2/1330 -04 განჩინებით და განახლდა საქმის წარმოება. ამავე განჩინებით გაერთიანდა სამოქალაქო საქმეები დ---- ა-----ისა და ზ----- -- გ-----ის სარჩელებისა გამო. (იხ. ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება ტომი 5, ს.ფ 79-80 ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 23 ივლისის განჩინება ტომი 5, ს.ფ 245-247);

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინებით სამოქალაქო საქმეს # 2/6734-06 ზ----- გ-----ის და დ---- ა----- -ის სარჩელების გამო ცალკე წარმოებად გამოეყო დ---- ა-----ის სარჩელი ქ. თბილისში, ჩ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის მდებარე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----ი-9--ის კუთვნილ #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- ოთხ ოთახიან 4-3 ტიპის საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. (იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 18 თებერვლის განჩინება)

14. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 21 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დ---- ა-----ი ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, ჩ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის მდებარე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----ი-9--ის კუთვნილ #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- ოთხ ოთახიან 4-3 ტიპის საცხოვრებელ ბინაზე მესაკუთრედ. (იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 18 თებერვლის განჩინება ტომი 5 , ს.ფ 327-329; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 21 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ტომი 2, ს.ფ 62-63)

15. ვ--- -საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 19 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ----- ს----- --ის სარჩელი და იგი აღიარებული იქნა ქ. თბილისში, ჩ-----ისა და ჭ----- --ის ქუჩებს შორის მდებარე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----ი -9---ის კუთვნილ #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე სადავო ბინის მესაკუთრედ. აღნიშნული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი ამავე სასამართლოს 2004 წლის 5 ივლისის #2/736 განჩინებით და განახლდა საქმის წარმოება. (იხ. ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 ივლისის განჩინება (ტომი 4, ს.ფ 134-135)

16. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 03 თებერვლის განჩინებით ერთ წარმოებად გაერთიანდა სამოქალაქო საქმე # 2/75820- 06 მ----- ს-----ის სარჩელის გამო მოპასუხეების - სამშენებლო კომპანია „კ-----ისა“ და ამხანაგობა „ხ-----ი-9---ის მიმართ და საქმე #2/229-09 ზ----- გ-----ის სარჩელისა გამო იმავე მოპასუხეების მიმართ, საქმეს მიენიჭა ახალი ნომერი - # 2/7582-06(იხ. ტომი 3, ს.ფ 118-119);

17. ზ----- გ-----ის, მ----- ს-----ის და დ----- ა-----ის სარჩელო მოთხოვნა:

17.1 ცნობილ იქნას ზ----- გ-----ე ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის N3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე N26 და N27 ბინების მესაკუთრედ;

17. 2 ცნობილ იქნას მ----- ს-----ე ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #-- ბინის (საერთო ფართით 96 კვ.მ.) მესაკუთრედ.

17.3 ცნობილ იქნეს დ----- ა-----ი ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #-- ბინის (ფართით 70 კვ.მ) მესაკუთრედ.

ზ----- გ-----ის სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს: ზ----- გ-----ემ 1996 წლის 1 ივნისს შპს „კ----- -თან გააფორმა #--- და #--- ხელშეკრულებები, რომლის თანახმად, შპს „კ----- -მა“ აიღო ვალდებულება ბინის ღირებულების სრულად დაფარვის შემთხვევაში ზ----- გ-----ისთვის საკუთრებაში გადაეცა ორი სამოთახიანი ბინა მდებარე ქ თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე. ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით ბინის ღირებულება 1კვ.მ-ზე განისაზღვრა 400 აშშ დოლარით. ბინის საფასურის დაფარვა ზ----- გ-----ეს უნდა განეხორციელებინა სამშენებლო მასალის, კერძოდ 348 ტონა რკინის

ნაგლინის შპს „კ-----ისთვის“ გადაცემით. ზ----- გ-----ემ პირნათლად შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. შპს „კ-----მა“ დაარღვია პირობა და არ გადასცა ზ----- გ-----ეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინები. ზ----- გ-----ე სარჩელით ითხოვს ცნობილი იქნას ქ. თ-----ის და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- და #- ბინების მესაკუთრედ.

მ----- ს-----ის სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს: მ----- ს-----ემ 1996 წლის 18 თებერვალს შპს „კ-----თან“ და სამშენებლო ამხანაგობა ხ-----თან გააფორმა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მ----- ს-----ეს საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. თბილისში ჩ-----ის და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე. ბინის საფასური განისაზღვრა 16 000 აშშ დოლარით, რომელიც გადახდილი იქნა მანველ ს-----ის მიერ. შპს „კ-----მა“ და ამხანაგობა ხ-----მა არ შეასრულეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. მ----- ს-----ე სარჩელით ითხოვს ცნობილი იქნას ქ.თბილისში ჩ-----ის და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- მესაკუთრედ.

დ----- ა-----ის სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს: მოსარჩელე დ----- ა-----მა განმარტა, რომ 1996 წლის დასაწყისში გაერთიანდნენ მენაშენეთა ამხანაგობა „ჭ----- 4-, ჩ----- და ჩამოყალიბდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----“. რ----- კ-----ემ 1996 წლის 25 მაისს 5000 აშშ დოლარად შეიძინა საცხოვრებელი ბინა მშენებარე კორპუს 3-ში მდებარე ქ. თბილისი ჩ-----ის და ჭ-----ის ქუჩებს შორის, 70 კვ.მ, ბინა 26. ხელშეკრულებას ხელს აწერს, როგორც შპს „კ-----ი“, ასევე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. რ----- კ-----ემ კუთვნილი ბინა 5800 აშშ დოლარად მიყიდა დ----- ა-----ს და ეს უკანასკნელი გახდა 1996 წლის 25 მაისის ხელშეკრულების მხარე. დ----- ა-----ი სარჩელით ითხოვს ცნობილი იქნას ქ. თ-----ის და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #- ბინის მესაკუთრედ.

18. მ----- ს-----ე სარჩელს არ ცნობს. მისი პოზიციით, იგი წარმოადგენს სადაო ბინის მესაკუთრეს, რაც მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უდავოდ დასტურდება. **დ----- ა-----ი** უსაფუძვლოდ მიიჩნევს ზ----- გ-----ის პრეტენზიას #- ბინაზე და საკუთარ თავს მიიჩნევს ამ ბინის კეთილსინდისიერ შემძენად, თვლის, რომ ზ----- გ-----ემ არაუფლებამოსილ პირთან გააფორმა ხელშეკრულება. მ----- ს-----ე და დ----- ა-----ი სადავოდ ხდებიან ზ----- გ-----ის მიერ არმატურის შპს „კ-----ისადმი“

მიწოდების ფაქტს, მიიჩნევენ, რომ ზ----- გ-----ე არც ამხანაგობის წევრს წარმოადგენს და თვლიან, რომ მისი მოთხოვნა დაუსაბუთებელია.

ზ----- გ-----ე და მისი წარმომადგენლები არ ცნობენ და უსაფუძვლოდ მიიჩნევენ მ----- ს-----ისა და დ----- ა-----ის პრეტენზიებს სადაო ბინებზე, უთითებენ, რომ ხელშეკრულებები, რომელიც წარმოდგენილია მათ მიერ და საქმეზე დართული სხვა მტკიცებულებები არ ადასტურებს მათი მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

19. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით ზ----- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; დაკმაყოფილდა მ----- ს-----ის და დ----- ა-----ის სარჩელი; დ----- ა-----ის (3/6 0-----) სახელზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----ი, ქუჩა ჭ-----ა, № 4/6, კორპუსი 3, სართული 5, ბინა №---, ფართი 70.00 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----; მ----- ს-----ის (3/6 0-----) სახელზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----ი, ქუჩა ჭ-----ა, № 4/6, კორპუსი 3, სართული 5, ბინა №---, ფართი 96.00 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:

19. 1 მოსარჩელე ზ----- გ-----ემ სამშენებლო კომპანია „კ-----ს“ მიაწოდა 348 ტონა რკინის ნაგლინი (არმატურა). სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა- განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმეში წარმოდგენილია შპს „კ-----ი“-ს ტექნიკური დირექტორის ც-----ის მიერ 1999 წლის 5 აპრილის თარიღით გაცემული ცნობა (ტ. 5. ს.ფ. 16), რომლის თანახმად, ზ----- გ-----ეს სამშენებლო კომპანია „კ-----თან“ დადებული ხელშეკრულების #---- და #-----ის თანახმად, კომპანიისადმი მიწოდებული აქვს 348 ტონა რკინის ნაგლინი (არმატურა). შპს „კ-----ის“ დირექტორის მ-----ამ

სასამართლოსთვის წარდგენილ წერილობით ახსნა-განმარტებაში (ტომი 7, ს.ფ 218) დაადასტურა ალმატურის მიღების ფაქტი.

19.2 მ----- ს-----ეს და შპს „კ-----ს“, ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა ხ-----ს შორის 1996 წლის 18 სექტემბერს და 1996 წლის 25 მაისს ს----- --- "კ-----სა" და რ----- კ-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება #----- არ წარმოადგენს ყალბ ხელშეკრულებებს. სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ზ----- გ-----ემ გარდა სასამართლოსთვის მიცემული ახსნა-განმარტებისა ვერ წარმოადგინა სადაო ხელშეკრულებების სიყალბის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები.

19.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

19.3. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე მ----- ს----- -ე ცხოვრობს ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #-- ბინაში, ხოლო მოსარჩელე დ----- ა-----ი ფლობს ქ. თ-----ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის #3 კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე #-- ბინას. ს----- "კ-----ს" ამხანაგობა ხ-----ს და მ----- ს-----ეს შორის 1996 წლის 18 თებერვალს გაფორმდა #----- ხელშეკრულება, რომლის 2.1. პუნქტით, კომპანიამ ვალდებულება აიღო მ----- ს-----ისთვის პირად

საკუთრებაში გადაეცა ა-----ისა და ჩ-----ის ქუჩებს შორის არსებულ ტერიტორიაზე მშენებარე ინდივიდუალურ საცხოვრებელი სახლების კომპლექსში #3 კორპუსში, მე-5 სართულზე #- ბინა არაუგვიანეს 1998 კალენდარული წლის დამთავრებამდე. 1996 წლის 18 თებერვლის თარიღით წარმოდგენილი ქვითრის თანახმად, მ----- ს-----ეს ს----- ”კ----- ისათვის” გადახდილი აქვს 16 000 აშშ დოლარი. 1996 წლის 25 მაისს ს----- --- ”კ-----სა” და რ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება #---4-21, რომლის 2.1. პუნქტით, კომპანიამ ვალდებულება აიღო მოქალაქისთვის გამოეყო და პირად საკუთრებაში გადაეცა #3-ე კორპუსში, მე-5 სართულზე მდებარე ორ ოთახიანი ბინა ფართობით 70 კვ.მ. 1998 კალენდარული წლის დამთავრებამდე. 1996 წლის 25 დეკემბერს ამხანაგობა ხ-----ის გამგეობამ განიხილა მ----- ს-----ის ამხანაგობაში გაწევრიანების საკითხი და დადებითად გადაწყვიტა, 1996 წლის 21 ოქტომბრის #- ოქმის მიხედვით, ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა ”ხ----- 9---ის გამგეობის კრებამ განიხილა საკითხი რ----- კ-----ის ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ. საქმეში წარმოდგენილი ქვითრის მიხედვით, 1996 წლის 25 მაისს რ----- კ-----ემ გადაიხადა სარეგისტრაციო მოსაკრებელი 325 ლარი, ხოლო #---4-21 გადაიხადა ორ ოთახიანი ბინის მთლიანი საფასური 5 000 აშშ დოლარი.

19.4. 2002 წლის 23 სექტემბრის #----- სანოტარო აქტის მიხედვით რ----- კ----- -ემ განაცხადა თანხმობა გამოსულიყო ამხანაგობა ”ხ-----”-ის წევრობიდან და მის მაგივრად ამხანაგობაში შესულიყო დ----- ა-----ი. საქმეზე დართული იბა „ხ-----ის” 2001 წლის 25 ივლისით დათარიღებული საერთო კრების ოქმით დგინდება, რომ შპს „კ-----მა” ვერ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება, რასაც აღიარებს თავად კომპანიის დირექტორი - მ-----აც, ამასთან, ამხანაგობის წევრებმა (მობინადრეებმა) კორპუსის მშენებლობის დასრულების მიზნით თითოეულ კვადრატულ მეტრზე გაიღეს დამატებითი ხარჯები, რომელთა შორისაც შედიოდნენ მ----- ს-----ე და დ----- ა-----ი

19.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის I და II ნაწილების მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები. სასამართლო განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულების საგანი არის არა მხოლოდ სამუშაოს შესრულება, არამედ, ასევე შედეგი; მენარდე, როგორც წესი, არ არის დამოკიდებულ ურთიერთობაში შემკვეთთან. ნარდობის ტიპიური ხელშეკრულება არის მშენებელთან ან ხელოსანთან დადებული

ხელშეკრულებები. მენარდე ვალდებულია შეასრულოს სამუშაო შეთანხმებულ დროში და თუ მომსახურება მოიცავს ნაკეთობის დამზადებას, გადასცეს შემკვეთს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი. შემკვეთის ვალდებულებას წარმოადგენს შესრულებული სამუშაოს სახდელის გადახდა და მისი მიღება.

19.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 485 -ე მუხლის თანახმად თუ მყიდველმა ერთი და იგივე საქონელი რამდენიმე პირს მიჰყიდა, უპირატესობა ეძლევა იმ მყიდველს, რომლის მფლობელობაშიც პირველად გადავიდა იგი, ხოლო, თუ საქონელი არც ერთს არ გადასცემია, მაშინ - მას, ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო. მ----- ს-----ე და დ---- ა-----ი პირველი დაუფლენ სადაო საცხოვრებელ ბინებს, მ----- ს-----ის ხელშეკრულება დადებულია 1996 წლის 18 სექტემბერს, ხოლო რ----- კ----- -ეს 1996 წლის 25 მაისს. რაც შეეხება ზ----- გ-----ე არადროს დაუფლებია სადაო ბინებს და ხელშეკრულება გაფორმებული აქვს 1996 წლის 1 ივნისს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მ----- ს-----ისა და დ---- ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნები სადავო ბინების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

19.7. ზ----- გ-----ეს შპს „კ-----თან“ გაფორმებული ხელშეკრულებით უნდა მიეღო მე-5 სართულზე განთავსებული საცხოვრებელი ბინები. 1996 წლის 17 სექტემბერს შპს „კ-----სა“ და ამხანაგობა „ჭ----- 4--ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანია ვალდებული იყო 1998 წლის ბოლომდე ეწარმოებინა სამშენებლო სამუშაოები, დაემთავრებინა და ექსპლოატაციაში მიეღო კორპუსები თბილისში, ჭ-----ისა და ჩ-----ის ქუჩებზე. ხელშეკრულების 2.6 პუნქტის თანახმად, შპს „კ-----ი“ მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ამხანაგობას გადასცემდა ბინებს, რომლებიც განლაგებული იქნებოდა შენობის პირველ-მეექვსე საცხოვრებელ სართულებზე, ხოლო დანარჩენი საცხოვრებელი ფართობი იქნებოდა შპს „კ-----ის“ საკუთრება. სადაო შემთხვევაში ზ----- გ-----ეს 1996 წლის 1 ივნისის #---- და 1/18 ხელშეკრულებებით უნდა გადასცემოდა მე-5 სართულზე განთავსებული საცხოვრებელი ბინები, რომლებზეც შპს „კ-----ს“ არანაირი უფლება (მით უფრო გასხვისების) არ გააჩნდა და წარმოადგენდა ამხანაგობა ხ-----სთვის გადასაცემ ბინებს. გასათვალისწინებელი ის გარემოებაც, რომ ამხანაგობას უნდა გადასცემოდა 1-დან მე-6 სართულის ჩათვლით არსებული ბინები, ხოლო სამ ოთახიანი საცხოვრებელი ბინების კვადრატულობა არა უმცირეს 90 კვ.მ.-ით უნდა განსაზღვრულიყო. ზ----- გ-----ის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 სამ ოთახიანი ბინა, რომელთა კვადრატულობაც ჯამში 160 კვ.მ. უნდა ყოფილიყო, პროექტით გათვალისწინებული არ იყო და ფიზიკურად ვერ იარსებებდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ზ----- გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო ბინების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

20 . თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ზ----- გ-----ემ. აპელანტის განმარტებით:

20.1 სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „სამშენებლო“ კომპანია „კ-----ს“, ამხანაგობა „ხ-----ს“ და მ----- ს-----ეს შორის 1996 წლის 18 თებერვალს გაფორმდა N----- ხელშეკრულება... 1996 წლის 25 მაისს ს----- „კ-----სა“ და რ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება N-----“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ----- ს-----ის ხელშეკრულება, გაფორმებულია არა მხოლოდ შპს „კ-----თან“, არამედ ამხანაგობა „ხ-----“-თან, მაშნ როცა ამხანაგობა „ხ-----“ 1996წლის 17 სექტემბერს შეიქმნა და მოცემულ თარიღამდე შპს „კ-----თან“ გაფორმებულ ხელშეკრულებებში, ბუნებრივია, არ ფიგურირებდა; გარდა ამისა, სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში ასევე ვკითხულობთ, რომ „1996 წლის 17 სექტემბერს შპს „კ-----სა“ და ამხანაგობა „ჭ----- 4-“-ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება“... რის საფუძველზეც შეიქმნა ამხანაგობა „ხ-----“. გამომდინარე აქედან, მ----- ს-----ე 1996 წლის 18 თებერვალს ვერ გააფორმებდა ხელშეკრულება ამხანაგობა „ხ-----“-თან.

20.2 სასამართლო გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „საქმეში წარმოდგენილი ქვითრის მიხედვით 1996 წლის 25 მაისს რ----- კ-----ემ გადაიხადა სარეგისტრაციო მოსაკრებელი 325 ლარი „... იგივე ოდენობით მოსაკრებელი გადახდილი აქვს მ----- ს-----ესაც, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა შემდეგი გარემოება: ორივე ხელშეკრულებაში ბეჭდური სახით, და არა მინაწერის სახით, შესულია მუხლი 2.3 მუნიციპალური გადასახადის შესახებ, რომელიც არ ფიგურირებს შპს „კ-----თან“ 1996 წლის 7 ივნისამდე გაფორმებულ არც ერთ ხელშეკრულებაში, იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ აღნიშნული გადასახადი შემოღებულ იქნა 1996 წლის 7 ივნისს, ამავე დროს ამავე სასამართლო გადაწყვეტილების მე-3 გვერდზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებებში, სასამართლო ადასტურებს მუნიციპალური გადასახადის შემოღების თარიღს: „ქ----- რაიონის გამგეობის 1996 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით N8.10.123, დადგენილ იქნა და დამტკიცდა რაიონის მოწყობისადა მოსახლეობის სოციალური დაცვის საქმეში საქველმოქმედო წილობრივი მონაწილეობის მიზნით თანხის შეტანის წესი, რომლის მიხედვითაც, ამხანაგურ ბინათმშენებლობაშ გაწევრიანებისათვის განისაზღვრა კონკრეტული გადასახადი“, თუმცა სასამართლომ არ იმსჯელა იმის თაობაზე, თუ როგორ მოხვდა აღნიშნული გადასახადი (ბეჭდური სახით) კ-----ის 1996 წლის 25 მაისითა და ს-----ის 1996 წლის 18 თებერვლით დათარიღებულ ხელშეკრულებებში, როდესაც ს-----ემ სასამართლო პროცესზე განაცხადა,

რომ მის ხელთ არსებული ხელშეკრულება წარმოადგენს ხელშეკრულების თავდაპირველ ვარიანტს და იგი არც გადაკეთებულა და არც შესწორებულა.

20.3 სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „მ----- ს----- ესა და შპს „კ-----ს“, ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----“-ს შორის 1996 წლის 18 სექტემბერს (თარიღი შეცდომით არის მითითებული, ვინაიდან მ----- ს-----ის ე.წ ხელშეკრულებაზე დასმულია თარიღი-1996 წლის 18 თებერვალი და არა 18 სექტემბერი) და 1996 წლის 25 მაისს ს----- „კ-----სა“ და რ----- კ-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება N----- არ წარმოადგენს ყალბ ხელშეკრულებებს.. ზ----- გ-----ემ, გარდა სასამართლოსთვის მიცემული ზეპირი ახსნა-განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა სადავო ხელშეკრულებების სიყალბის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები “

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მთელი რიგი მტკიცებულებები, რომელიც მის მიერ იქნა წარმოდგენილი, კერძოდ, ის, რომ შპს „კ-----თან“ გაფორმებულ მის ხელშეკრულებებში არ არის მითითებული ბინების ზუსტი ფართი და არც ბინების ნომრები(ისევე როგორც სხვა პირების მიერ 1996 წელს შპს „კ-----თან“ გაფორმებულ ხელშეკრულებებში, რაც მარტივი გადასამოწმებელია, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილია შპს „კ-----თან“ გაფორმებული რამდენიმე ხელშეკრულება), იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ 1996 წლის 1 ივნისს ჯერ კიდევ არ არსებობდა სართულის პროექტი და შესაბამისად არ იყო განსაზღვრული ბინების ზუსტი ფართი და ბინების ნომრები, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილ სართულის პროექტზე აღნიშნული დაკვეთის თარიღით, და შესაბამისად, შეუძლებელია ბინების ზუსტი ფართი და ბინების ნომრები შეტანილი ყოფილიყო კ-----ის 1996 წლის 25 მაისითა და ს-----ის 1996 წლის 18 თებერვლით დათარიღებულ ხელშეკრულებებში.

20.4 სასამართლომ არ გაითვალისწინა მტკიცებულება , რომელიც ადასტურებს, რომ მ----- ს-----ე და რ----- კ-----ე 2004 წლის ივნისამდე არ ყოფილან ამხანაგობა „ხ-----“-ის წევრები, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული დოკუმენტი გაცემულია თბილისის სახელმწიფო ცენტრალური აქრივიდან .

20.5 სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „1996 წლის 17 სექტემბერს შპს „კ-----სა“ და ამხანაგობა „ჭ----- 4-“-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, კომპანია ვალდებული იყო 1998 წლის ბოლომდე ეწარმოებინა სამშენებლო სამუშაოები, დაემთავრებინა და ექსპლოატაციაში მიეღო კორპუსები თბილისში, ჭ-----ისა და ჩ-----ის ქუჩებზე. ხელშეკრულების 2.6 პუნქტის თანახმად, შპს „კ-----ი“ მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ამხანაგობას გადასცემდა ბინებს,

რომლებიც განლაგებული იქნებოდა შენობის პირველ-მეექვსე საცხოვრებელ სართულზე, ხოლო დანარჩენი საცხოვრებელი ფართობი იქნებოდა შპს „კ-----ის“ საკუთრება.

აქვე აღნიშნულია, რომ ზ----- გ-----ეს ხელშეკრულებები შპს „კ-----თან“ გაფორმებული აქვს 1996 წლის 1 ივნისს და სასამართლო არ უარყოფს იმას, რომ ზ----- გ-----ეს, შპს „კ-----ისადმი“ მიწოდებული აქვს N---- და N---- ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული რკინის ნაგლინი - ე.წ არმატურა. სასამართლო არ ითვალისწინებს იმას, რომ 1996 წლის 17 სექტემბრამდე აღნიშნულ ბინათმშენებლობაზე, ბინების განკარგვის უფლება ჰქონდა შპს „კ-----ს“, იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმებულ იქნა 1996 წლის 17 სექტემბერს. სასამართლო ასევე არ ითვალისწინებს როგორც შპს „კ-----ის“ ასევე „ხ-----“-ის პრეზიდენტის მიერ სასამართლო პროცესზე გაკეთებულ განცხადებას იმის თაობაზე, რომ ზ----- გ-----ეს ნამდვილად ეკუთვნის 2 სამოთახიანი ბინა და ეს ბინები არის ჩ----- ისა და ჭ-----ის ქუჩებს შორის მდებარე მე-3 კორპუსის მე-5 სართულზე არსებული ბინები N-----, რომლებიც ამჟამად არაკანონიერად აქვთ დაკავებული დ. ა-----სა და მ. ს-----ეს.

სამოტივაციო ნაწილი

21. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი და პროცესუალური წინაპირობები რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

22. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია, რომ მ----- ს-----ესა და შპს „კ-----ს“, ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ხ-----“-ს შორის 1996 წლის 18 თებერვალს და 1996 წლის 25 მაისს ს----- „კ-----სა“ და რ----- კ-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება N----- არ წარმოადგენს ყალბ ხელშეკრულებებს. პალატა განმარტავს რომ, სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელსა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი „affirmanti, non negate, incumbit probatio“- „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა იმას, ვინც უარყოფს“. ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს ვინ რა უნდა ამტკიცოს. ამასთან, მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების, თითოეული მხარის მტკიცების საგანში არსებული გარემოებების განსაზღვრისას, გასათვალისწინებელია სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის თავისებურება. ამ შემთხვევაში, სადავო იყო ხელშეკრულებების ნამდვილობა. შესაბამისად, აპელანტს უნდა წარმოედგინა ისეთი მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა აღნიშნული ხელშეკრულებების სიყალბის ფაქტს. პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს იმასთან დაკავშირებით, რომ აპელანტმა, გარდა სასამართლოსათვის მიცემული ზეპირი ახსნა-განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა სადავო ხელშეკრულებების სიყალბის დამადასტურებელი სარწმუნო მტკიცებულებები.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში და სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილ შუამდგომლობას, რომლის საფუძველზე ზ----- გ----- ე ითხოვდა, დანიშნულიყო ზ----- გ----- ის, მ----- ს----- ისა და რ----- კ----- ის ხელშეკრულებების დედნების ექსპერტიზა, რაც დაადასტურებდა, რომელი ხელშეკრულებები იქნა დადებული უფრო ადრე და შედგენილია თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულებები იმ თარიღში, რა თარიღიც არის მათზე მითითებული. აპელანტის განმარტებით, მან აღნიშნული შუამდგომლობით რამდენჯერმე მიმართა სასამართლოს, მაგრამ უშედეგოდ. ამასთან, ვინაიდან მას ხელი არ მიუწვდება მ----- ს----- ისა და რ----- კ----- ის ხელშეკრულებებზე, ზ----- გ----- ეს დამოუკიდებლად არ შეეძლო ჩაეტარებინა ექსპერტიზა. სასამართლო მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლს და განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად ანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. აპელანტი მოითხოვდა ექსპერტიზის დანიშვნას დოკუმენტების ნამდვილობის გამოკვლევის მიზნით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა

აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს გამოაქვს მოტივირებული განჩინება. გარემოება, რომლის ნამდვილობისთვისაც მხარე სასამართლოს მიერ ექსპერტიზის დანიშვნას მოითხოვდა ამ ნორმის შემადგენლობას ცდება, იგი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტია და ექვემდებარება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით შესწავლა-შეფასებას. ამასთანავე, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ეს საკითხი პირველი ინსტანციის სასამართლოში მხარეს არ დაუყენებია და არც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლის მე-3 ნაწილითა და 380-ე მუხლით გათვალისწინებული ახალი მტკიცებულების სააპელაციო სასამართლოში წარდგენის საპატიო მიზეზი დაუსაბუთებია. (იხ. სუსგ საქმე №ას-1017-960-2015) თუმცა მიუხედავად ამისა პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ, აპელანტს მიეცა იმის შესაძლებლობა დაედგინა რამდენად შესაძლებელი იყო მის მიერ მითითებული ექსპერტიზის ჩატარება.

პალატა განმარტავს რომ თავად აპელანტის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- წერილით დგინდება, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზის სამმართველო უზრუნველყოფს დოკუმენტის ხანდაზმულობის დადგენის შესახებ ექსპერტიზის ჩატარებას მხოლოდ დოკუმენტზე არსებული ბეჭდის ან შტამპის ბეჭდის მიხედვით (ანუ შეესაბამება თუ არა დოკუმენტზე ბეჭდის ან შტამპის დასმის თარიღი დოკუმენტზე მითითებულ თარიღს) აღნიშნული კვლევის ჩასატარებლად აუცილებელია ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი იყოს გამოსაკვლევი საბუთის დედანი და შესადარებელი ბეჭდის ან შტამპის ანაბეჭდის თავისუფალი ნიმუშები (განთავსებული სხვადასხვა ოფიციალურ დოკუმენტებზე), რომლებიც დათარიღებული იქნება მისი დამზადების დღიდან. (ექსპლუატაციაში შესვლის დღიდან) გამოყენების ბოლო პერიოდამდე, ყოველი წლის და ყოველი თვის. არსებობს დასკვნის გაცემის სამი ფორმა: კატეგორიულად დადებითი ან უარყოფითი, სავარაუდოდ დადებითი ან უარყოფითი და დადგენა შეუძლებელია, რაც დამოკიდებულია გამოსაკვლევ საბუთებსა და წამორდგენილ ნიმუშებზე. ამასთან, გამოსაკვლევი საბუთის დედნისა და სრულყოფილი შესადარებელი მასალის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში ექსპერტიზა ვერ ჩატარდება. ექსპერტიზის ბიურო მოკლებულია შესაძლებლობას, დაადგინოს საბუთის ხანდაზმულობა ქალაქის ფურცლის სიძველის, პრინტერზე ნაბეჭდი ტექსტის და ხელნაწერი ტექსტის მიხედვით, მეცნიერულად დასაბუთებული შესაბამისი მეთოდის მათ ხელთ არ არსებობის გამო.

დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის „ვექტორი“-ს 2-----

----- წერილით დგინდება, რომ საქართველოს სინამდვილეში არ არსებობს საექსპერტო კვლევის ჩატარების რესურსი დოკუმენტზე არსებული ბეჭდის/ბეჭდების, ხელმოწერის და ფურცლის ხანდაზმულობის დადგენის მიზნით. მიუხედავად ამისა, ცენტრს ძალუძს სამართლებრივი ნორმების დაცვით დაეკვეთა ამ მიმართებით კვლევა საზღვარგარეთის პროფილურ სუბიექტებისათვის და მიღებულ შედეგებზე დაყრდნობით გაეცა მათი დაწესებულების ეგიდით საექსპერტო დასკვნა.

ამდენად, პალატა განმარტავს რომ ექსპერტიზის დანიშვნის შემთხვევაშიც კერ იქნებოდა უზრუნველყოფილი მისი ჩატარება შესაძარებელი მასალების სრულყოფილად წარმოდგენის შეუძლებლობის გამო.

აპელანტის განმარტებით, რომ მ----- ს-----ისა და რ----- კ-----ის ხელშეკრულებების სიყალბეზე მიუთითებს ის გარემოებები, რომ შპს „კ----- -თან“ გაფორმებულ მის ხელშეკრულებებში არ არის მითითებული ბინების ზუსტი ფართი და არც ბინების ნომრები (ისევე, როგორც სხვა პირების მიერ 1996 წელს შპს „კ-----თან“ გაფორმებულ ხელშეკრულებებში,) იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ 1996 წლის 1 ივნისს ჯერ კიდევ არ არსებობდა სართულის პროექტი და შესაბამისად, არ იყო განსაზღვრული ბინების ზუსტი ფართი და ბინების ნომრები, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილ სართულის პროექტზე აღნიშნული დაკვეთის თარიღით და შეუძლებელია ბინების ზუსტი ფართი და ნომრები შეტანილი ყოფილიყო კ-----ის 1996 წლის 25 მაისითა და ს-----ის 1996 წლის 18 თებერვლით დათარიღებულ ხელშეკრულებებში. აღნიშნული მტკიცებულებები , პალატის აზრით, არ არის საკმარისი იმის დასადასტურებლად რომ აღნიშნული ხელშეკრულებები ყალბია. საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დადგენილია, რომ მ----- ს-----ემ და დ----- ა----- -მა სრულიად კანონიერად მოიპოვეს საკუთრება სადავო უძრავ ქონებებზე და ზ----- გ-----ის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი არც ერთი ისეთი სარწმუნო მტკიცებულება, რომელიც საპირისპიროში დაარწმუნებდა სასამართლოს. ამასთან ერთად, დადგენილია, რომ როგორც აპელანტს ასევე მოწინააღმდეგე მხარეებსაც ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები სრულად შესრულებული აქვთ. მ----- ს-----ეს 1996 წლის 18 თებერვლის თარიღით წარმოდგენილი ქვითრის თანახმად, შპს „კ-----ისათვის“ გადახდილი აქვს 16 000 აშშ დოლარი, ხოლო დ----- ა-----ს ასევე სრულად აქვს გადახდილი ორ ოთახიანი ბინის მთლიანი საფასური 5000 აშშ დოლარი. თავად გამყიდველსაც ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება სადავო არ გაუხდია.

23. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე და 477-485-ე მუხლების გამოყენების წინაპირობებთან დაკავშირებით რომლის მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები. ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ელემენტების არსებობის მიუხედავად, იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად მყიდველები გამყიდველისაგან ყიდულობდნენ ამ უკანასკნელის მიერ წარმოებულ საქონელს და სახეზეა გამყიდველი მიერ გვაროვნული ნივთის დამზადება და მიწოდება (მიყიდვა), სადავო სამართალურთიერთობა ნასყიდობის სახელშეკრულებო ნორმებით უნდა გადაწყდეს. (იხ სუსგ საქმე ას-629-588-2017)

24. პალატა განმარტავს რომ, სამოქალაქო კოდექსის 485-ე მუხლით რეგულირებულია შემთხვევა, როდესაც გამყიდველმა ერთი და იგივე საქონელი რამდენიმე პირს მიჰყიდა. ასეთ შემთხვევაში კანონმდებელმა უპირატესობა იმ მყიდველს მიანიჭა, რომლის მფლობელობაშიც პირველად გადავიდა იგი, ხოლო, თუ საქონელი არც ერთს არ გადასცემია, მაშინ - მას, ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო. ნორმაში გამოყენებული „საქონლის“ ცნება გაგებული უნდა იქნას ამავე კოდექსის 147-ე მუხლის კონტექსტში და შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, კანონის ამ დანაწესით რეგულირებას ექვემდებარება როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონებისა თუ უფლების რეალიზაციის საკითხი, ნორმის ამგვარი განმარტებაა ასახული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ ერთგვაროვან პრაქტიკაშიც (იხ. სუსგ Nას-719-678-2011, 3 იანვარი, 2012 წელი; Nას-1274-1512-05, 26 იანვარი, 2006 წელი). ნორმის მიზანი მართალია შემძენის ინტერესების დაცვაა, თუმცა, ამ თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს ისიც, რომ სამოქალაქო კოდექსის 485-ე მუხლის რეგულაციის ფარგლებში კანონმდებელი დაცვის უფლებით აღჭურავს სამოქალაქო ბრუნვის მხოლოდ და მხოლოდ იმ სუბიექტებს, რომლებიც ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობაში კეთილსინდისიერად გვევლინებიან. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს წინამდებარე დაცვის ფარგლებში დადგენილ ისეთ უდავო გარემოებებზე, როგორიცაა: ნივთის ერთი და იმავე პირის მიერ გასხვისება, ყველა მყიდველის მიერ ნასყიდობის თანხის გადახდა; ერთ-ერთ მყიდველის მიერ (ა-----ისა და ს-----ის მიერ) ნასყიდობის საგნის მფლობელობაში გადასვლა, აპელანტის და მოწინააღმდეგე მხარეთა კეთილსინდისიერება. ამდენად პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე რომ ზ----- გ-----ის მფლობელობაში სადავო ბინები არასოდეს ყოფილა, თავად გამყიდველის მხრიდან მყიდველების მიერ ნასყიდობის

საგნის საფასურის გადახდის ფაქტი სადავო არ გამხდარა, ამდენად იმ შემთხვევაშიც კი თუ ნასყიდობა აპელანტთან უფრო ადრე დაიდო, ვიდრე მოწინააღმდეგე მხარეებთან რის გამოც აპელანტი ითხოვდა ექსპერტიზების ჩატარებას (იხ განჩინების მე-22 პუნქტი) პალატა განმარტავს რომ ამ უკანასკნელთა მიერ სადავო ქონების მფლობელობის ფაქტიდან გამომდინარე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 485-ე მუხლის დანაწესებიდან გამომდინარე აპელანტის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების არ ფაქტობრივი და არც მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობები არ არსებობს.

25. სასამართლო ხარჯები: აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, დაბრუნებას (ანაზღაურებას) არ ექვემდებარება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ზ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ბერეკაშვილი

დიანა

მოსამართლეები

ცისკარიძე

ეკატერინე

ვანო წიკლაური