



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე N2ბ/7076-17
თბილისი

28 თებერვალი, 2018 წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ქეთევან დუგლაძე
მოსამართლეები: ანა გოგიშვილი
ლევან გვარამია
სხდომის მდივანი - ოთარ ბუკია

აპელანტი - დ-----ი
წარმომადგენელი - ა-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე - ფ-----
წარმომადგენელი - რ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25
ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, დ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

გაუქმდა სასამართლოს 7.05.2015 წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის

უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის მიხედვითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე გ----- ა-----ს (3/6 0-----) აკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ბ- ხ-----კის ქ---, ბინა 3-, ს/კ 0-----.0-----ის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონებაზე, მდებარე - თბილისი, ბ- ხ-----კის ქ. №---, ბინა №3-, 9---- კვ.მ. ს/კ №0-----.0----- რეგისტრირებული იყო დ-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19).

2.2. 2005 წლის 21 დეკემბერს, დ-----მა წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მიანიჭა ფ-----ა ა-----ს. აღნიშნული მინდობილობის მიხედვით, დ-----მა ფ-----ა ა-----ს, როგორც მინდობილ მესაკუთრეს, მართვისა და განკარგვის უფლებით გადასცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე - თბილისი, ბ- ხ-----კის №---, ბინა №3-.

ამავე მინდობილობით მინდობილ მესაკუთრეს - ფ-----ა ა-----ს უფლება მიეცა აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა მართოს, განკარგოს (გაყიდოს) ამისთვის მოაგროვოს ყველა საჭირო დოკუმენტი და ხელი მოაწეროს მათ. მინდობილობაში აღნიშნულია, რომ საკუთრების მიმდობის მიერ მინდობილობით გადაცემული საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ.თბილისში, ბ- ხ-----კის №---, ბინა N3--ში შეფასებულია თორმეტიათას (12000) ლარად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2005 წლის 21 დეკემბრის მინდობილობა (ს.ფ. 17).

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

2.3. 2013 წლის 05 აგვისტოს, ფ-----ა ა-----ს და გ----- ა-----ს შორის, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, ფ-----ა ა-----მა, დ-----ის მიერ 2005 წლის 21 დეკემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, გ----- ა-----ზე გაასხვისა დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ბ- ხ-----კის ქ. №---, ბინა №3-, ს/კ 0-----.0-----. ამავე ხელშეკრულების მიხედვით ნასყიდობის ფასი 25 000 აშშ დოლარი მყიდველის მიერ სრულად იქნა გადახდილი. ხელშეკრულება გასაჩივრებული იქნა დ-----ის მიერ. ის გაუქმებული არ არის და ნამდვილია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 05 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-16);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-23).

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 25)

2.4. დ-----ის მიერ 2005 წლის 21 დეკემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ფ-----ა ა-----ს ჰქონდა უფლებამოსილება გაეფორმებინა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამასთან, მხარეები არ შეთანხმებულან უძრავი ქონების გასხვისების კონკრეტულ ფასზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 21 დეკემბრის მინდობილობა (ს.ფ. 17)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 724-ე მუხლის შესაბამისად, საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებით საკუთრების მიმნდობი გადასცემს ქონებას მინდობილ მესაკუთრეს, რომელიც იღებს და მართავს მას საკუთრების მიმნდობის ინტერესების შესაბამისად.

ამავე კოდექსის 725-ე მუხლით, მინდობილი მესაკუთრე მოვალეა მართოს მინდობილი საკუთრება თავისი სახელით, მაგრამ საკუთრების მიმნდობის რისკითა და ხარჯით. მინდობილი მესაკუთრე მესამე პირებთან ურთიერთობაში სარგებლობს მესაკუთრის უფლებამოსილებით. თუ მინდობილი მესაკუთრე, საკუთრების მიმნდობის ინტერესების საწინააღმდეგოდ, არ იჩენს ისეთ გულისხმიერებას, როგორიც მას საკუთარი საქმეების მიმართ უნდა გამოეჩინა, იგი ვალდებულია აანაზღაუროს ამ მოქმედებით გამოწვეული ზიანი.

ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

აღნიშნული ნორმების დანაწესიდან გამომდინარე, ნებისმიერმა პირმა უნდა აანაზღაუროს მის მიერ მიყენებული ზიანი იქნება სახელშეკრულებო, დელიქტი თუ სხვა საფუძვლებიდან გამომდინარე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით 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 პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ხოლო ამავე 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-

დადგენილია, რომ ფ-----ა ა-----ს სადავო ბინის გაყიდვის უფლებამოსილება დ-----ისაგან გადაეცა 2005 წლის 21 დეკემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც მინდობილი ქონების ფასი განსაზღვრული იქნა 12 000 ლარად.

მხარეები არ შეთანხმებულან უძრავი ქონების გასხვისების კონკრეტულ ფასზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2013 წლის 05 აგვისტოს, ფ-----ა ა-----ს და გ----- ა-----ს შორის, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, ფ-----ა ა-----მა, დ----- მ-----ის მიერ 2005 წლის 21 დეკემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, გ----- ა-----ზე გაასხვისა დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ბ- ხ-----კის ქ. №---, ბინა №3-, ს/კ 0-----.0-----.

დადგენილია, რომ ფ-----ა ა-----მა უძრავი ქონება გაასხვისა 25 000 აშშ დოლარად. სასამართლოს მიერ 3.1.6. ფაქტობრივი გარემოებით დადგენილია, რომ ფ-----ა ა-----მა დ-----ს სრულად გადასცა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი 25 000 აშშ დოლარი. აღნიშნულის საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი მტკიცებულება მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, რაც სარჩელის ან ნაწილში დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

2.7. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ როგორც დადგენილია ფ-----სათვის გაცემულ მინდობილობაში სადავო ქონების ღირებულება განსაზღვრულია 12 000 ლარით. საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 27 თებერვლის აუდიტორული დასკვნით, 2013 წლის აგვისტოს თვისათვის სადავო ქონების ღირებულება განსაზღვრულია 50 000 აშშ დოლარით. (ს.ფ. 49) 1----- წლის აუდიტორული დასკვნით, ირკვევა, რომ ბინა სარემონტოა და დაწყებულია

რემონტი, გარემონტებულია ბინის მისაღები. ამ დროისათვის ქონების საბაზრო ფასი განსაზღვრულია 38 000 აშშ დოლარით. 2015 წლის 15 ივნისის აუდიტორული დასკვნით სადავო ქონების ღირებულება განისაზღვრა 50 000 ლარით (ს.ფ. 102). ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2----- წლის დასკვნით, სადავო ქონების ღირებულება განსაზღვრულია 2016 წლის 18 იანვრის მდგომარეობით 44 000 აშშ დოლარად და ბინა, იმავე ფაქტობრივი მდგომარეობით, ამავე ფასადაა შეფასებული 2013 წლის აგვისტოს თვისათვის. ამავე დასკვნის მიხედვით, ბინაში ძველი რემონტია. (ს.ფ. 152) ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- წლის დასკვნით, ბინაში ჩატარებული სარემონტო საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო თანხის ღირებულება 2016 წლის პირველი კვარტლის დონეზე შეადგენს 8712.01 ლარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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- მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს შეუსაბამოდ დაბალ ფასად გაყიდული ნივთიდან მიუღებელი თანხის წარმოდგენლისათვის დაკისრებას. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნების, ექსპერტიზის დასკვნების გამოკვლევის და შეფასების შედეგად დაასკვნა, რომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება არ დადასტურდა, რამდენადაც უტყუარი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

მოსარჩელის პოზიციის საწინააღმდეგოდ, საქმეში წარმოდგენილი მინდობილობის მიხედვით, სადავო ქონება შეფასებულია 12 000 ლარად. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2----- წლის დასკვნით, ბინაში ჩატარებული სარემონტო საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო თანხის ღირებულება 2016 წლის პირველი კვარტლის დონეზე შეადგენს 8712.01 ლარს. საქმეში წარმოდგენილია ნასყიდობის ნამდვილი ხელშეკრულება ფ-----ა ა-----სა და გ----- ა-----ს შორის, სადაც ნასყიდობის ფასი განსაზღვრულია 25 000 აშშ დოლარით. მითითებული გარემოებების და საქმეში მონაწილე პირების განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ დადასტურებული არ არის ფ-----ს მიერ მოსარჩელე დ-----ისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფ-----ა ა-----მა დ-----ს სრულად გადასცა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი, აღნიშნული სასამართლოს მიერ 3.1.6 ფაქტობრივი გარემოებით იქნა ეს

დადგენილი. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული არ შეესაბამება სინამდვილეს. არც გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და არც მხარეების მონაწილეობით 2----- წ. N----- საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას არ გააჩნია „3.1.6“ პუნქტი (ნაწილი).

გარდა ამისა აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებს სსსკ-ის 102 მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც ფულადი ვალდებულებების შესრულება მხარემ უნდა დაამტკიცოს წერილობითი მტკიცებულებით, რასაც მოპასუხის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია.

3.2. აპელანტის მითითებით, გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია.

სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი. გარდა ამისა უხეშად დაირღვა საპროცესო სამართლის ნორმები.

დ-----მა 2013 წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა მის მიერ 21.12.2005 წ. გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ფ-----ს მიერ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (----- ბათილად ცნობა მის შვილთან გ----- ა-----თან; სასამართლომ დ-----ს უარი უთხრა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველზე, რომ 21.12.2005 წ. მინდობილობით ფ-----ა ა-----ს ჰქონდა უძრავი ქონების გასხვისების უფლება.

ვინაიდან ფ-----ა ა-----ს არ ჰქონდა გადახდილი დ----- მ-----ისთვის უძრავი ქონების გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა 25000 აშშ დოლარის ოდენობით და 50000 აშშ დოლარად შეფასებული ბინა ფ-----ა ა-----მა მიჰყიდა შვილს გ----- ა-----ს შეუსაბამოდ დაბალ ფასში 25000 აშშ დოლარად. დ-----მა 2015 წელს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა გაყიდული ბინის საფასურის გადახდის დაკისრება ფ-----სთვის, აგრეთვე ფ-----ა ა-----ისთვის და გ----- ა-----ისათვის უძრავი ნივთის შეუსაბამოდ დაბალ ფასში გაყიდვის შედეგად მიყენებული ზიანის 25000 აშშ დოლარის ანაზღაურება. თუმცა დ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის საფუძველად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ფ-----ა ა-----ს მინდობილობის საფუძველზე უფლება ჰქონდა გაეყიდა დ-----ის ბინა. მხარეები არ შეთანხმებულად კონკრეტულ ფასზე. 2005 წლის მინდობილობის მიხედვით სადაო ქონება შეფასებულია 12 000 ლარად, ფ-----ა ა-----მა დ-----ს სრულად გადასცა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი 25000 აშშ დოლარი. აპელანტი თვლის, რომ სასამართლოს მიერ მითითებული არგუმენტები დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მოსაზრება ეწინააღმდეგება სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნებს და რომ ბინის ღირებულება შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს არ გამომდინარეობს საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებიდან. ამასთან აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ სსკ-ის 725-ე მუხლი მოცემულ შემთხვევაში

არასწორად გამოიყენა.

სასამართლოს მითითება იმის შესახებ ფ-----ა ა-----მა სრულად გადასცა დ-----
-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი არის აბსოლუტურად უსაფუძვლო და
დაუსაბუთებელი. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დასამტკიცებლად
სასამართლომ მიუთითა სასამართლო გადაწყვეტილების 3.1.6 პუნქტზე, რაც მას არ
გააჩნია. თუ სასამართლოს მხედველობაში აქვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
2----- წლის გადაწყვეტილებში 3.2.1 პუნქტი ა----- ა-----ის ჩვენების ნაწილში,
ის არ წარმოადგენს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას და არის მოწმის ჩვენების
კონსტანტაცია დ-----ისთვის თანხის გადაცემის თაობაზე, რომელიც
არანაირად არ არის ლეგიტიმური და არც გაუზიარებია #----- საქმეზე 2----- წ.
გადაწყვეტილების მიმღებ სასამართლოს, ვინაიდან სასამართლოს პასუხი უნდა
გაეცა კითხვაზე: იყო თუ არა ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილი გარიგება,
რისთვისაც თანხის გადახდას ან გადაუხდელობას მნიშვნელობა არ ჰქონდა. გარდა
ამისა აპელანტის მითითებით, მოწმის ჩვენება ეწინააღმდეგება სსსკ-ის 102-ე
მუხლის მესამე ნაწილს.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით უტყუარად
დადასტურებულია, რომ სადაო ბინის ღირებულება შეადგენდა 44 500 აშშ დოლარს.
მინდობილობის გაცემის მომენტიდან 8 წლის შემდეგ გაიყიდა ქონება, რაზეც
სასამართლოს არ უმსჯელია. ამასთან სასამართლოს არ უმსჯელია ზიანის
მიყენება-მიუყენებლობის თაობაზე გ----- ა-----ის მხრიდან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მიიჩნევს, რომ
სასამართლოს გადაწყვეტილება უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და არ
გამომდინარეობს შეკრებილი მტკიცებულებებიდან.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება

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; იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის
თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს
უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ
ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს; იმავე
მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ
გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი; 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 საქმეზე;

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები ასაბუთებენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობას; შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ;

სააპელაციო პალატა უპირველესად მიუთითებს, რომ სარჩელი აღძრულია საკუთრების მიმდობი პირის მიერ მინდობილი მესაკუთრის (ფ-----) წინააღმდეგ ზიანის 50 0000 აშშ დოლარის ანაზღაურების მოთხოვნით, რაც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს: მინდობილმა მესაკუთრემ მოახდინა მიმდობი პირის საკუთრებაში არსებული ბინის რეალიზაცია შეუსაბამოდ დაბალ ფასად; კერძოდ, 25 000 აშშ დოლარად, მაშინ როდესაც მისი ღირებულება შეადგენდა 50 000 აშშ დოლარს; მინდობილმა მესაკუთრემ საკუთრების მიმდობ პირს არ გადაუხადა რეალიზებული ქონების ღირებულება 25 0000 აშშ დოლარი; შესაბამისად, მოსარჩელე ითხოვს 25 0000 აშშ დოლარის ანაზღაურებას, როგორც ბინის რეალიზაციის შედეგად მისაღებ თანხას, ხოლო 25 000 აშშ დოლარს ითხოვს, როგორც სხვაობას საბაზრო და რეალიზებულ ფასს შორის;

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილი 2----- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შესახებ, რომელიც მიღებულია დ-----ის სარჩელზე ფ-----ს და გ----- ა-----ის წინააღმდეგ, დავის საგანი - ფ----- ა-----სა და გ----- ა-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საფუძველი - ფ-----ს არაუფლებამოსილება მოეხდინა დ-----ის ბინის გასხვისება; აღნიშნული გადაწყვეტილებით დ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ-----ის მიერ 20005 წლის 21 დეკემბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ფ----- ა-----ს ჰქონდა უფლებამოსილება გაეფორმებინა მინდობილ ქონების გასხვისების ხელშეკრულება; ს.ფ.25-30; ტომი1;

სააპელაციო პალატა მიუთითებს სააპელაციო საჩივრით სადაოდ გამხდარი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ფაქტობრივი უსწორობის შესახებ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფ-----ს მიერ დ-----ისთვის უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასის 25 000 აშშ დოლარის გადაცემის ფაქტი და აღნიშნავს, რომ ამ მიმართებით სააპელაციო პრეტენზია სრულიად საფუძველიანია; კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლო აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას დადგენილად მიიჩნევს გადაწყვეტილების 3.1.6. პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე და უთითებს, რომ

აღნიშნული გარემოებებით დადგენილია, რომ ფ-----ა ა-----მა დ-----
ს სრულად გადასცა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი 25 000 აშშ დოლარი;
პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა არ
გამომდინარეობს არც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი
ფაქტობრივი გარემოებებიდან და არც ამავე მხარეებს შორის ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობის დავაზე (2----- წ. N----- საქმე)
მიღებული კანონიერ ძალში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი
ფაქტობრივი გარემოებებიდან;

**სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილი შემდეგი
ფაქტების შესახებ:**

— უძრავი ქონება, მდებარე - თბილისი, ბ- ხ-----კის ქ. №---, ბინა №3-, 9---- კვ.მ. ს/კ
№0-----0----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე დ-----
-----ის სახელზე;

— **2005 წლის 21 დეკემბერს** დ-----მა წარმომადგენლობითი
უფლებამოსილება მიანიჭა ფ-----ა ა-----ს და ამ უკანასკნელს, როგორც მინდობილ
მესაუთრეს, მართვისა და განკარგვის უფლებით გადასცა მის საკუთრებაში
რეგისტრირებული უძრავი ქონება, საცხოვრებელი ბინა, მდებარე - თბილისი, ბ- ხ---
-----კის №---, ბინა №3-, ს/კ №0-----0-----; მინდობილობაში ასევე აღნიშნულია,
რომ მინდობილობით გადაცემული საცხოვრებელი ბინა შეფასებულია
თორმეტიას (12000) ლარად;

— **2013 წლის 05 აგვისტოს** ფ-----ა ა-----მა 2005 წლის 21 დეკემბრის
მინდობილობის საფუძველზე მინდობილი ქონება გაასხვისა გ----- ა-----ზე;
**მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით
ნასყიდობის ფასი 25 000 აშშ დოლარი მყიდველის მიერ სრულად იქნა
გადახდილი;**

**სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ გასხვისებული ქონების
ღირებულებებიდან 25 000 აშშ დოლარი , ფ-----ა ა-----მა დ-----ს
გადასცა მხოლოდ 5000 აშშ დოლარი; აღნიშნული გარემოება სასამართლოს
დადგენილად მიაჩნია საქმეში წარმოდგენილი 2013 წლის 11 ივლისის
თანხის გადარიცხვის ქვითრის და მოწმე ა----- ა-----ას (ფ-----ს
დედა და დ-----ის სიდედრი) მიერ მიცემული განმატრების
ერთობლივი შეფასების საფუძველზე (ს.ფ.93-94, 30, 127-130; ტომი1;) ,
რომელთა მიხედვითაც დგინდება, რომ ბინის შესაძენად გ----- ა-----მა
2013 წლის ივლისის თვის დასაწყისში დ-----ს გაუგზავნა 5000 აშშ
დოლარი ;**

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება ბინის
გასხვისებით მიღებული 20 000 აშშ დოლარის ფ-----ს, როგორც
მინდობილი მესაკუთრის მიერ დ-----ისათვის, როგორც საკუთრების
მიმდობი პირისათვის გადაცემის ფაქტი; მოპასუხე მხარეები აღნიშნული ფაქტის
დასადასტურებლად ვერც პირდაპირ და ვერც ირიბ მტკიცებულებას ვერ უთითებენ;
შესაბამისად, სახეზეა მინდობილი მესაკუთრის ქმედებით საკუთრების მიმდობი

პირისათვის პირადაპირი ზიანის მიყენების ფაქტი;

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სასამართლოს მიერ დანიშნული სასაქონლო ექსპერტიზის 2----- დასკვნის მიხედვით დ-----ის კუთვნილი ბინის საბაზრო ღირებულება **2013 წლის აგვისტოსთვის მდგომარეობით**, იმ დაშვებით, რომ ბინა 2013 წლის აგვისტოშიც იმყოფებოდა ისეთივე მდგომარეობაში, როგორშიც ინსპექტირების დროს, **საორიენტაციოდ შეადგენდა 44 100 აშშ დოლარს; ს.ფ.152; ტომი 1;** სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის არ არის სადაო ის ფაქტი, რომ ბინა გასხვისების დროს (2013 წლის აგვისტო) იმყოფებოდა სარემონტო მდგომარეობაში და რომ გასხვისების შემდეგ მასში ჩატარდა გარკვეული სახის სარემონტო სამუშაოები; ამასთან, საქმის მასალებით ვერ დგინდება აღნიშნული სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ზუსტი პერიოდები; შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს სასამართლოს მიერ დანიშნული საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნით, რომლის მიხედვით ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება სამშენებლო რესურსის ფასების 2016 წლის პირველი კვარტლის დონეზე არსებული მონაცემების მიხედვით შეადგენს 8 712.81 ლარს, რაც გაცვლითი კურსით უცხოურ ვალუტაში შეადგენს **3603 აშშ დოლარს; ს.ფ.169. ტომი1;**

სააპელაციო პალატას სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე დადგენილად მიაჩნია, რომ სადაო ბინის სყიდვის ფასი 2013 წლის აგვისტოს თვეში შეადგენდა რა 44 100 აშშ დოლარს, აღნიშნული თანხა უნდა მიეღო დ-----ს ფ-----სგან; ამასთან, რადგან სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დ-----მა ფ-----სგან ბინის ფასში მიიღო 5000 აშშ დოლარი , და ასევე ბინის გაუმჯობესებაზე გაწეული იქნა ხარჯი 3 603 აშშ დოლარის ოდენობით, აღნიშნული თანხებით (5000 აშშ და 3603 აშშ) უნდა შემცირდეს ფ-----ს მიერ დ-----ისთვის ასანაზღაურებელი 44 100 აშშ დოლარი და ამ უკანასკნელს გადასახდელად უნდა განესაზღვროს 35 497 აშშ დოლარი;

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი კვალიფიკაცია სამოქალაქო კოდექსის 724 - ე -725-ე მუხლებით ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს ზიანის 35 497 აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურების ნაწილში;

სამოქალაქო კოდექსის 724-ე მუხლის მიხედვით საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებით საკუთრების მიმნდობი გადასცემს ქონებს მინდობილ მესაკუთრეს, რომელიც იღებს და მართავს მას საკუთრების მიმნდობის ინტერესების შესაბამისად; სამოქალაქო კოდექსის 725-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით მინდობილი მესაკუთრე მესამე პირებთან ურთიერთობაში სარგებლობს მესაკუთრის უფლებამოსილებით. თუ მინდობილი მესაკუთრე საკუთრების მიმნდობის ინტერესების საწინააღმდეგოდ არ იქნეს ისეთ გულისხმიერებას, როგორც მას საკუთარი საქმეების მიმართ უნდა გამოეჩინა, იგი ვალდებულია აანაზღაუროს ამ მოქმედებით გამოწვეული ზიანი;

სამოქალაქო კოდექსის 724-ე მუხლის მოთხოვნით ფ----- დ-----ის კუთვნილი და მისთვის მინდობილი ქონების გასხვისებისას ვალდებული იყო ემოქმედა დ-----ის ინტერესების შესაბამისად და მინდობილი საკუთრების გასხვისებით მიღებული თანხა სრულად გადაეხადა დ-----ისთვის; ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 725-ე მუხლის მოთხოვნით მინდობილი ქონების გასხვისების დროს ფ----- ვალდებული იყო გამოეჩინა გულისხმიერება და მინდობილი ქონება გაეყიდა შესაბამისი საბაზრო ფასით, რაც გაცილებით მეტი იყო, ვიდრე ნასყიდობის ფასი; ამასთან, მის მიერ არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული საფუძველი იმის სავარაუდოდ, რომ ის საკუთარი ქონებასაც სადაო ფასში გაასხვისებდა;

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ფ-----ს მიერ საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებული ვალდებულებების დარღვევამ ზიანი მიაყენა საკუთრების მიმდობს, შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 725-ე და 408-ე მუხლების საფუძველზე ის ვალდებულია აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, ანუ საკუთრების მიმდობს უნდა აუნაზღაუროს მინდობილი ქონების გასხვისებისას მისაღები ამ ქონების საბაზრო ღირებულება;

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელი გ----- ა-----ის მიმართ დაუსაბუთებელია იმდენად, რამდენადაც არ ეფუძნება მოთხოვნის მატარიალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს; კერძოდ, საქმის მასალების მიხედვით გ----- ა-----მა შეიძინა რა მინდობილი ქონება მინდობილი მესაკუთრისგან, ამ უკანასკნელს სრულად გადაუხადა ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფასი; აღნიშნული ხელშეკრულების ნამდვილობა დადასტურებულია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით; გ----- ა-----ი არ არის რაიმე სახის სამართლებრივ ურთიერთობაში დ-----თან და შესაბამისად, სახეზე არ არის სახელშეკრულებო ზიანის წანამძღვრები; ასევე სახეზე არ არის დელიქტური ვალდებულების წანამძღვრები გ----- ა-----ის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით დ-----ისთვის ზიანის მიყენების სახით;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ დ-----ის სააპელაციო საჩივრის პრეტენზია დასაბუთებულია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება დ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალების მიხედვით სარჩელზე წარმოებისათვის მოსარჩელის მიერ გადახდილია 3000 ლარი, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე წარმოებისათვის 5000 ლარი ; დაკმაყოფილებული მოთხოვნის (დაკმაყოფილდა მოთხოვნის 70 პროცენტი) პროპორციულად ფ-----ა ა-----ს დ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 5600 ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად; ამასთან, საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა ექსპერტიზის ხარჯი 845 ლარის ოდენობით (ს.ფ.221-224) ; შესაბამისად, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად ექსპერტიზის ხარჯის ანაზღაურება 590 ლარის ოდენობით ასევე უნდა დაეკისროს ფ-----ა ა-----ს დ-----ის სასარგებლოდ;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
4. ფ-----ა ა-----ს დ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 35 497 აშშ დოლარის გადახდა .
5. დ-----ის სარჩელი გ----- ა-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
6. დაეკისროს ფ-----ა ა-----ს დ-----ის სასარგებლოდ 5 600 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად; დაეკისროს ფ-----ა ა-----ს დ-----ის სასარგებლოდ 590 ლარის ანაზღაურება ექსპერტიზის ხარჯის

ასანაზღაურებლად.

7.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა), ამ განჩინების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად.

8. გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების (განჩინების) ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლეები:

ქეთევან დუგლაძე

ანა გოგიშვილი

ლევან გვარამია