



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-77-2017

27 მარტი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები ლაურა მიქავა
ნანა კალანდაძე

- სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე
- აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - შპს ჩ--ი სახლი
- წარმომადგენელი - ა-----ე
- მოწინააღმდეგე მხარე/აპელანტი - მ--- ხ-----, ნანა ო-----ე, მ---- ხ-----, ნ--
-- ე-----ე (შ----- ე-----ის უფლებამონაცვლე)
- წარმომადგენელი - ო-----ე, ც-----ი
- მესამე პირი - შპს L-----
- დავის საგანი - ქმედების დავალდებულება, თანხის დაკისრება
- გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ნოემბრის საოქმო განჩინება

1. აპელანტის მოთხოვნა -

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების, ნაწილობრივ, გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის

დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მ--- ხ-----ს, შ----- ე-----ის, ნანა ო-----ის და მ--- ხ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივად. შპს „ჩ-- სახლს“, მოსარჩელების სასარგებლოდ (ფართების რემონტისათვის) დაეკისრა 24 800 ლარის გადახდა. მასვე დაეკისრა მოსარჩელებს აუნაზღაუროს წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის თანხის ნაწილი 744 ლარი. სარჩელი ზიანის ანაზღაურებისა და ქმედების დავალდებულების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2011 წლის 27 აპრილს, შ----- ე-----ესა და შპს „ჩ-- სახლს“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შ----- ე-----ემ მოპასუხეს მიყიდა კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი თ-----ის ქ. №36-ში. თავის მხრივ მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება ქ. ბათუმში თ-----ის ქ. №36-38-ში ააშენოს მრავალ სართულიანი კორპუსი და აშენებული ფართიდან შ----- ე-----ეს გადასცეს საცხოვრებელი და კომერციული ფართები.

2.2. 2011 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულებაში, 2013 წლის 16 სექტემბერს შევიდა ცვლილებები, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება შ----- ე-----ეს, ფართები გადასცეს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარის მოწყობას, შიდა ტიხრების ამოყვანას, იატაკის მოჭიმვას, სავენტილაციო ხვრელების, ელექტროგაყვანილობის და სველი წერტილების მოწყობას და შესასვლელი რკინის კარების ჩასმას. საკომუნიკაციო ქსელის ჩართვას და ბინის კარებამდე ბუნებრივის აირის მიყვანას. ფართები თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მოყვანა უნდა დასრულებულიყო 2014 წლის მარტის თვის ბოლომდე.

2.3. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე შ----- ე-----ე დარეგისტრირდა ფართების მომავალ მესაკუთრედ.

2.4. 2013 წლის 10 ოქტომბერს, შ----- ე-----ემ, ქ. ბათუმი თ-----ის ქ. №36-38-ში პირველ სართულზე მდებარე №4 ბინის (ს/კ 0-----) და №4 ანტრესოლის (ს/კ 0-----), ასევე მესამე სართულზე ბინა №7-ის (109.52 კვ.მ. ს/კ 0-----) სამომავლო საკუთრების უფლება დაუთმო ნანა ო-----ეს. მომავალი საკუთრების უფლების დათმობის შემდეგ, ნანა ო-----ე გახდა

დასახელებული ფართების მომავალი მესაკუთრე.

2.5. 2013 წლის 10 ოქტომბერს, შ----- ე-----ემ, ქ. ბათუმი თ-----ის ქ. №36-38-ში მესამე სართულზე მდებარე №1 ბინის (ს/კ 0-----) და №10 ბინის (ს/კ 0-----) სამომავლო საკუთრების უფლება, დაუთმო მ----- ხ-----ს. მომავალი საკუთრების უფლების დათმობის შემდეგ, მ----- ხ----- გახდა დასახელებული ფართის მომავალი მესაკუთრე.

2.6. 2013 წლის 10 ოქტომბერს, შ----- ე-----ემ, ქ. ბათუმი თ-----ის ქ. №36-38-ში მეოთხე სართულზე მდებარე №13 ბინის (ს/კ 0-----) და მეშვიდე სართულზე №49 ბინის (ს/კ 0-----) სამომავლო საკუთრების უფლება დაუთმო მ--- ხ-----ს. მომავალი საკუთრების უფლების დათმობის შემდეგ, მ--- ხ----- გახდა დასახელებული ფართის მომავალი მესაკუთრე.

2.7. შ----- ე-----ე დარჩა მესამე სართულზე მდებარე №5 ბინის (ს/კ 0-----) და მეოთხე სართულზე მდებარე ბინა №15-ის (ს/კ 0-----), მომავალ მესაკუთრედ.

2.8. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ 2014 წლის 1 მარტს მოსარჩელებს, შპს „ჩ--ს სახლსა“ და შპს „L-----“-ს შორის დაიდო შეთანხმდა მასზედ, რომ მოსარჩელებს კუთვნილ ბინებს გაურემონტებს და შეთანხმებისამებრ თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე მოიყვანს შპს „L-----“. ანუ ის მოაწყობს ფართებში მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარას, ამოიყვანს შიდა ტიხრებს, განახორციელებს იატაკის მოჭიმვას, სავენტილაციო ხვრელების, ელექტროგაყვანილობის და სველი წერტილების მოწყობას და შესასვლელი რკინის კარების ჩასმას. საკომუნიკაციო ქსელის ჩართვას და ბინის კარებამდე ბუნებრივის აირის მიყვანას. შპს „ჩ--მა სახლმა“ იკისრა ვალდებულება სარემონტო სამუშაოების წარმოებისათვის შპს „L-----“-ს გადაუხადოს 58 800 ლარი. მხარეები შეთანხმდნ მასზედ, რომ შპს „ჩ--ი სახლის“ მიერ შპს „L-----“-სათვის 58 800 ლარის ჩარიცხვისთანავე, შპს „ჩ--ს სახლს“ მოსარჩელების წინაშე ვალდებულება ფართების თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ჩაბარებაზე, შესრულებად ჩათვლება და მოსარჩელებს მის მიმართ რაიმე პრეტენზია აღარ ექნებათ. მხარეები ასევე შეთანხმდნ მასზედ, რომ თეთრი კარკასის მდგომარეობაში სარემონტო სამუშაოების ვადებზე, ხარისხზე და სხვა ნებისმიერი სახის ნაკლის არსებობისას მოსარჩელების წინაშე პასუხისმგებლობას ღებულობს შპს „L-----“. მოსარჩელებს მასთან დაკავშირებით შპს „ჩ--ი სახლის“ მიმართ მოთხოვნა აღარ ექნებათ.

2.9. მოპასუხემ წარმოადგინა თანხის მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც მითითებულია მასზედ, რომ შპს „ჩ--მა სახლმა“ შპს „L-----“-ს, 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების პირობის შესრულების მიზნით გადაუხადა 58 800 ლარი. თანხის მიღებაზე ხელს აწერს შპს „L-----“-ს დირექტორი ნ----- რ-----ე. მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილობა

დააყენა ეჭვქვეშ და მისი სიყალბის შესახებ განაცხადა.

2.10. სასამართლო მიიჩნია, რომ იურიდიულ პირებს შორის ანგარიშსწორება არ უნდა მომხდარიყო მიღება-ჩაბარების აქტის დონეზე. იურიდიული პირები ვალდებული იყვნენ სახელმწიფოს წინაშე განახორციელებიათ გადასახადების გადახდა. მიღება-ჩაბარების აქტი მოსარჩელემ ყალბ დოკუმენტად მიიჩნია, ამიტომ მხოლოდ მისი გამოყენებით თანხის გადახდის დადგენილად მიჩნევა ეწინააღმდეგება, როგორც მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპს, ასევე მტკიცებულებათა შეფასების პრინციპს. თავის მხრივ თანხის მიმღებიც უარყოფს მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული თანხის სრულად მიღებას. განმარტავს, რომ მან მიიღო მხოლოდ 34 000 ლარი. მან სარემონტო სამუშაოები შეწყვიტა და მოპასუხესაც დარჩენილი თანხა არ გადაუხდია. აქტზე ხელის მოწერას ადასტურებს. განმარტავს, რომ მოპასუხესთან ხანგრძლივ ურთიერთობაში იყო და ნდობა ჰქონდათ, აღნიშნულის გამო მან აქტზე ხელი მოაწერა მოპასუხის თხოვით. (განმარტავს, რომ მოპასუხეს აქტი მას სჭირდებოდა ბანკისათვის). სინამდვილეში მოპასუხისაგან მხოლოდ 34 000 ლარი აქვს მიღებული. ასეთ შემთხვევაში მოპასუხე ვალდებული იყო თანხის გადახდა დაედასტურებინა სხვა მტკიცებულებით. მას სხვა მტკიცებულება არ ჰქონდა.

2.11. სასამართლომ გაითვალისწინა ექსპერტიზის დასკვნა, შპს „L-----“-ს დირექტორის ნ----- რ-----ის განმარტება, მოსარჩელეთა წარმომადგენლების განმარტებები და 2014 წლის 1 მარტის შეთანხმება და დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ შპს „L-----“-ს, სარემონტო სამუშაოების დაწყებისათვის აუცილებლად სჭირდებოდა თანხები. რემონტის თანხა უნდა გადაეხადა მოპასუხეს. შპს „L-----“-მ სარემონტო სამუშაოები დაიწყო და ნაწილი სამუშაოებისა შეასრულა კიდევ. აღნიშნული ადასტურებს მას, რომ მოპასუხემ შპს „L-----“-ს გარკვეული თანხა გადაუხადა.

2.12 . სასამართლომ დაადგინა, რომ შპს „L-----“-მ თანხის მიღების შემდეგ გარკვეული სამუშაოები შეასრულა.

2.13. 2014 წლის 26 ნოემბრს შ----- ე-----ემ ჯ----- ხ-----ისაგან იქირავა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, დ-----ის ქ. №37-ში. ქირის თანხად განისაზღვრა 300 აშშ დოლარი, ქირავნობის ვადაა ერთი წელი.

2.14. საქმეში წარმოდგენილი დასკვნის მიხედვით ქ. ბათუმი თ-----ის ქ. №36-38-ში მდებარე მშენებარე მრავალ სართულიანი სახლის პირველ სართულზე განლაგებულ კომერციულ ფართში არ არის პროექტით გათვალისწინებული მეორე შესასვლელი სადგომის მხრიდან. ასევე ანტრესოლის შესასვლელი კარის სიახლოვეს ამოშენებულია სადგომის კედელი. ასევე ანტრესოლის ჭერში კედლამდე გავლებულია საკანალიზაციო მილი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით: „ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას“.

მხარეები სახლეშეკრულებო ვალდებულებაში იყვნენ, ამიტომ მოპასუხე ვალდებული იყო ნაკისრი მოვალეობა შეესრულებინა ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვდა საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, ანუ 2014 წლის მარტის თვის ბოლომდე უნდა დაესრულებინა რემონტი და ფართები მოეყვანა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ მიზნის მისაღწევად უნდა მოეწყო მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა, ამოეყვანა შიდა ტიხრები, მოეწყო იატაკის მოჭიმვა, სავენტილაციო ხვრელები, ელექტროგაყვანილობა, სველი წერტილები, შესასვლელი რკინის კარები, საკომუნიკაციო ქსელის ჩართვა და ბინის კარებამდე ბუნებრივის აირის მიყვანა. სწორედ ამ მოქმედებების შესრულება ეკისრებოდა შპს „ჩ--ს სახლს“.

2.16. შპს „L-----“-ს მიღებული აქვს 34 000 ლარი და სამუშაოთა ნახევარზე მეტიც შესრულებული უნდა ჰქონდეს. იქედან გამომდინარე, რომ მხარეები შეთანხმებულნი არიან მასზე, რომ სარემონტო სამუშაოების ვადებზე, ხარისხზე და სხვა ნებისმიერი სახის ნაკლის არსებობისას მოსარჩელების წინაშე პასუხისმგებლობას ღებულობს შპს „L-----“, მოსარჩელებს 34 000 ლარის სამუშაოებთან დაკავშირებით მოპასუხის მიმართ პრეტენზია ვერ ექნებათ. მოსარჩელების პრეტენზია მართებულია მხოლოდ დარჩელი 24 800 ლარის ანაზღაურების ნაწილში.

2.17. სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძვლიდან, რომლის მიხედვითაც „ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო“. სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელები ქონების საკუთრებაში მიღებას თავს არიდებდნენ და აღნიშნული მოთხოვნის გაზრდის მიზნით ვადის გაჭიანურებად შეაფასა.

2.18. სასამართლომ დაადგინა, რომ მიუღებელი შემოსავალის მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო იმავე საფუძვლითაც, რითაც უსაფუძვლო იყო ქირის ანაზღაურების მოთხოვნა.

2.19. მოპასუხემ სასამართლოს წარუდგინა 2013 წლის 25 იანვრის №135

ბრძანება, 2013 წლის 15 ივლისის №02/1305 ბრძანება და 2015 წლის 20 აპრილის №მ/870 ბრძანება, რომლითაც შპს „ჩ--ი სახლის“ არქიტექტურულ პროექტში შეტანილი იქნა ცვლილება და მშენებლობის ნებართვა გაცემული იქნა ცვლილებების გათვალისწინებით. მშენებლობა დასრულებულია და იგი სრულად შეესაბამება საქმეში წარმოდგენილ იმ პროექტს, რომლის გათვალისწინებითაც უნდა მოხდეს შენობის ექსპლოატაციაში მიღება. მოპასუხე ვეღარ შეძლებს საკანალიზაციო მილი გადაიტანოს სხვაგან და კომერციულ ფართში მოაწყოს სხვა შესასვლელი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს შპს ჩ--მა სახლმა, მ--- ხ-----მ, ნანა ო-----ემ, მ---- ხ-----მ და შ----- ე-----ემ:

ფაქტობრივი საფუძვლები

შპს ჩ--ი სახლის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი საფუძვლებია:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაკმაყოფილებული ნაწილი არის ერთმნიშვნელოვნად უკანონო, სამართლებრივად დაუსაბუთებელი და უსწორო. სასამართლომ აბსოლუტურად არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და სრულიად უსაფუძვლოდ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია. საქმეში არსებული 2014 წლის 01 მარტის ხელშეკრულება, სადაც მხარეთა შეთანხმებით შპს L-----მ აიღო ვალდებულება, რომ უზრუნველყოფდა შპს ჩ--ი სახლსა და მოსარჩელებს შორის დადებული 2011 წლის 27 აპრილის, 2011 წლის 28 აპრილის ხელშეკრულებების და 2013 წლის 10 ოქტომბრის უძრავი ქონების სამომავლო უფლების დათმობის ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების შესრულებას სრულად სარემონტო სამუშაოების შესრულების ჩათვლით ანუ თეთრი კარკასით.

მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ---- ხ-----ს და შ----- ე-----ის (უფლებამონაცვლე - ნ---- ე-----ე) სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი

საფუძვლებია:

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს 2014 წლის 4 სექტემბრის მერე შპს L-----ს შ----- ე-----ემ შეაწყვეტინა მუშაობა.

3.2.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს ნ. რ-----ემ 34000 ლარიდან 6000 ლარი მ--- ხ-----ს გადასცა სარჩელში მითითებული ერთ-ერთი ბინის რემონტისათვის.

3.2.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს მოპასუხისაგან შპს L----- სთვის თანხის არგადახდის ერთ-ერთი მიზეზი იყო ის, რომ შპს L----- შ----- ე----- ესთან კონფლიქტის გამო რემონტს აღარ აგრძელებდა.

3.2.3. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს მოსარჩელები ქონების საკუთრებაში მიღებას თავს არიდებდნენ და აღნიშნული შეაფასა მოთხოვნის გაზრდის მიზნით ვადის გაჭიანურებად.

სამართლებრივი საფუძვლები

შპს ჩ--ი სახლის სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლებია:

3.1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაკმაყოფილებული ნაწილი სამართლებრივი თვალსაზრისით, არის ერთმნიშვნელოვნად უსწორო, სასამართლომ გამოიყენა კანონები რომლებიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა. საქმეში არსებული მტკიცებულებების არასწორად გამოკვლევისა და არასწორის შეფასების შედეგად, არასწორად დაადგინა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები რის გამოც სრულიად დაუსაბუთებლად დააკმაყოფილა სარჩელი.

მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ----- ხ-----ს და შ----- ე-----ის (უფლებამონაცვლე - ნ--- ე-----ე) სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლებია:

3.2.4. ოთხივე მოსარჩელეს დამოუკიდებელი მოთხოვნები აქვთ, რადგან ისინი დამოუკიდებელი ფართების სამომავლო, თუ ახლანდელი მესაკუთრეები არიან და თუ შ----- ე-----ემ ხელი შეუშალა თავის ფართში რემონტის ჩატარებას, შედეგი უნდა დამდგარიყო მხოლოდ მის და არა სხვა მოსარჩელების მიმართ.

3.2.5. ხელშეკრულების თანახმად, შპს ჩ-- სახლს აპელანტთა მიმართ აღებული ვალდებულება 58000 ლარი ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი წესით გადახდის შემთხვევაში არ ჩაეთვლებოდა შესრულებულად. ხელშეკრულებაში დათქმავა, რომ ეს თანხა გადარიცხვით უნდა გადახდილიყო ეტაპობრივად და შპს ჩ-- სახლს ვალდებულება შესრულებულად ჩეთვლებოდა მხოლოდ ამ პირობების

შესრულების შემდეგ.

3.2.6. ნ. ო-----ის ფართები კომერციულია, ანუ მისი დანიშნულება სწორედ შემოსავლის მიღებაა და იმ ვადით, რა ვადითაც გაჭიანურდა თეთრ კარკასამდე მიყვანილი ფართების საკუთრებაში გადაცემა, მოწინააღმდეგე მხარის ბრალით ნ. ო-----ემ მიიღო ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით.

3.2.7. მოსარჩელები, როდესაც ხელშეკრულებას დებდნენ გაცნობილი იყვნენ პროექტს და სწორედ ამ სახით სურდათ ფართის მიღება. პროექტის შემდგომი ისეთი ცვლილება, რომელიც მოსარჩელების ფართს შეეხებოდა, მოწინააღმდეგე მხარეს უნდა შეეთანხმებინა მოსარჩელებთან.

3.2.8. აპელანტი, ნაწილობრივ, ასაჩივრებს 2016 წლის 11 ნოემბრის საოქმო განჩინებასაც. ამ განჩინებით სასამართლომ აპელანტებს უარი უთხრა ზოიერთი მტკიცებულების მიღებაზე იმ მოტივით, რომ მისი მთავარ სხდომაზე წარდგენის საპატიო მიზეზი არ არსებობდა. სასამართლოს ეს მოსაზრება არასწორია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ შპს ჩ--ი სახლის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ----- ხ-----ს და შ----- ე-----ის უფლებამონაცვლის, ნ---- ე-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ 2011 წლის 27 აპრილს შ----- ე-----ემ შპს ჩ-- სახლს მიჰყიდა ბათუმში თ-----ის ქ. 36-ში მდებარე უძრავი ქონება.

4.1.1. ამის სანაცვლოდ შპს ჩ-- სახლს შეძენილ ნაკვეთზე უნდა აეშენებინა მრავალსართულიანი სახლი და შ----- ე-----ისათვის საკუთრებაში გადაეცა რამდენიმე ბინა. კერძოდ - მესამე სართულზე ბინები №1, 5, 6, 7; მეოთხე სართულზე - ბინები №3 და 5, ხოლო მეხუთე სართულზე - ბინა №9.

4.1.2. 2013 წლის 16 სექტემბერს მხარეებმა ამ ხელშეკრულებაში შეიტანეს ცვლილებები, რომელთა თანახმადაც შ----- ე-----ეს საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა პირველ სართულზე კომერციული ფართი №4 და ანტრესოლი; მესამე სართულზე - ბინები №1, 5, 7 და 10; მეოთხე სართულზე - ბინები №15 და 13 და მეშვიდე სართულზე - ბინა №49.

4.1.3. ხელშეკრულების მიხედვით, შემძენს გამსხვისებლისათვის ბინები უნდა გადაეცა, ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, ე.ი. მეტალო-პლასტმასის კარ-

ფანჯრებით; სასურველი შიგა ტიხრებითა და ელექტრო გაყვანილობით; სასურველი სველი წერტილებით; ჩართული საკომუნიკაციო ქსელით; მოჭიმული იატაკით; სავენტილაციო ხვრელებით; შესასვლელი რკინის კარით და კარამდე მიყვანილი ბუნებრივი აირით.

4.1.4. ეს ვალდებულებები შემძენს 2014 წლის აპრილამდე უნდა შეესრულებინა.

4.2. 2013 წლის 10 ოქტომბერს შ----- ე-----მ სახლის პირველ სართულზე 60,99 კვ.მ. ფართის, პირველ სართულზე 38,4 კვ.მ. ანტრესოლისა და მესამე სართულზე 109,52 კვ.მ. ფართის №7 ბინის მოთხოვნის უფლება უსასყიდლოდ დაუთმო ნანა ო-----ეს.

4.2.1. იმავე დღეს, შ----- ე-----მ სახლის მესამე სართულზე არსებული 64,96 კვ.მ. ფართის №1 ბინისა და 40,12, კვ.მ. ფართის №10 ბინის მოთხოვნის უფლება უსასყიდლოდ დაუთმო მ---- ხ-----ს.

4.2.2. იმავე დღეს, შ----- ე-----მ სახლის მეშვიდე სართულზე 80,25 კვ.მ. ფართის №49 ბინისა და მეოთხე სართულზე 79,02 კვ.მ. ფართის №13 ბინის მოთხოვნის უფლება უსასყიდლოდ დაუთმო მ--- ხ-----ს.

4.3. 2014 წლის 1 მარტს შპს ჩ--ი სახლი, მ--- ხ----- თავად და როგორც ნანა ო----ის კანონიერი წარმომადგენელი, მ----- ხ-----, შ----- ე-----ე და შპს L----- შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელეთათვის გადასაცემ ქონებაზე შპს ჩ--ი სახლის მიერ შესასრულებელ სარემონტო სამუშაოებს შპს L----- შეასრულებდა.

4.3.1. ამის სანაცვლოდ, შპს ჩ-- სახლს შპს L-----სათვის 58800 ლარი უნდა გადაეხადა.

4.3.2. თანხის გადახდის შემდეგ შპს ჩ--ი სახლის ვალდებულება მოსარჩელეთა მიმართ შესრულებულად ითვლებოდა.

4.3.3. 2014 წლის 1 მაისისათვის შპს ჩ--მა სახლმა შპს L-----ს 58800 ლარი გადაუხადა.

4.4. ამის მიუხედავად, შპს L-----მ სარემონტო სამუშაოები მხოლოდ ნაწილობრივ შეასრულა.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. როგორც აღინიშნა, 2011 წლის 27 აპრილისა და 2013 წლის 10 ოქტომბრის ხელშეკრულებების თანახმად, შპს ჩ-- სახლს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ, ანაზღაურების სანაცვლოდ სამუშაო უნდა შეესრულებინა.

4.5.1. ამის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის მიხედვით, მათ შორის დაიდო ნარდობის ხელშეკრულება.

4.6. 2014 წლის 1 მარტს მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების ნაკისრ ვალდებულებებს მოსარჩელეთა წინაშე შპს L----- შეასრულებდა, თუმცა თანხას მას შპს ჩ--ი სახლი გადაუხდიდა.

4.6.1. ამრიგად, 2014 წლის 1 მარტს მხარეთა შორის დაიდო შერეული ხელშეკრულება - ერთი მხრივ, შპს L-----მ თავის თავზე აიღო მოსარჩელეთა მიმართ შპს ჩ--ი სახლის ვალდებულება და, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, სადავო ურთიერთობაში მოვალის ადგილი დაიკავა; ხოლო მეორე მხრივ - მოსარჩელები შპს ჩ--ი სახლისაგან ე.წ. სხვა შესრულების მიღებას დასთანხმდნენ.

4.6.2. ამის შესაბამისად, 2014 წლის 1 მარტის შემდეგ შპს L-----ს ეკისრებოდა რემონტის, ხოლო შპს ჩ-- სახლს - 58800 ლარის გადახდის ვალდებულება.

4.6.3. ეს ხელშეკრულება დაიდო ყველა მხარის თანხმობით. მოსარჩელებს იგი სადავოდ არ გაუხდიათ და ხელშეკრულებიდან არ გასულან. ეს კი ნიშნავს, რომ იგი ძალაშია.

4.6.4. ამის გამო, შპს ჩ--ი სახლი აღარ არის ვალდებული გაარემონტოს მოსარჩელეთა კუთვნილი ქონება და მის მიმართ აღნიშნული მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

4.6.5. ამას ადასტურებს 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების 1.5. პუნქტიც, რომლის თანახმად, ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებებისა და გათვალისწინებული პირობების შესრულებისათვის, კერძოდ ფართების გარემონტების, ვადების, ხარისხისა და ნებისმიერი სახის ნაკლის არსებობისას პასუხისმგებლობას შპს L----- იღებდა.

4.7. მითუმეტეს, რომ, საქმის მასალების თანახმად, შპს ჩ--მა სახლმა 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა და 2014 წლის 1 მაისისათვის შპს L-----ს დირექტორს, ნ----- რ-----ეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, 58800 ლარი სრულად გადასცა.

4.7.1. ამას, პირველ ყოვლისა, ამტკიცებს 2014 წლის 1 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც მითითებულია, რომ 2014 წლის 1 მაისისათვის „შ.პ.ს. „ჩ--ი სახლი“-ს... მიერ 2014 წლის 01 მარტის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემულია 58800... ლარი, ხოლო შ.პ.ს. „L-----“... მიღებული აქვს 58800... ლარი“.

4.7.2. ამ აქტზე ხელი ნ----- რ-----ემ მოაწერა, რაც საქალაქო სასამართლოს

სხდომაზე თავადაც რამდენჯერმე დაადასტურა. ეს კი ამტკიცებს, რომ 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შპს ჩ--მა სახლმა შეასრულა.

4.8. მნიშვნელოვანია ისიც: საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე შპს L-----ს წარმომადგენელმა, ნ----- რ-----მ განმარტა, რომ, სინამდვილეში, შპს ჩ--სახლს მისთვის ნაღდი ფული არ გადაუცია.

4.8.1. მოპასუხე ფულს შესრულებული სამუშაოს მიხედვით, ნაწილ-ნაწილ, სს თიბისი ბანკში არსებულ ანგარიშზე ურიცხავდა და ამ გზით მიღებულმა თანხამ, ჯამში, 33-34 000 ლარი შეადგინა. მესამე პირის თქმით, აქედან 6800 ლარი ერთ-ერთ მოსარჩელეს, მ--- ხ-----ს გადასცა.

4.8.1. ეს ფაქტი მ--- ხ-----მაც დაადასტურა, ოღონდ აღნიშნა, რომ აღნიშნული თანხა შპს ჩ--ი სახლის მიერ გადასახდელ 58800 ლარის ანგარიშში არ შედიოდა.

4.8.2. ის, რომ შპს L----- სარემონტო სამუშაოებს ასრულებდა არც მოსარჩელები უარყოფენ და ეს BTA CONSULTING-ის დასკვნიდანაც დგინდება.

4.8.3. ამ დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელეთა კუთვნილი ორი ბინა, ხარვეზების გათვალისწინებით, მიყვანილი ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე, ხოლო დანარჩენ ფართში შესრულებულია სამუშაოთა ნაწილი.

4.8.4. უდავოა, რომ ეს სამუშაო სწორედ შპს L-----მ შეასრულა.

4.8.5. შპს ჩ-- სახლს შპს L-----სათვის თანხა რომ არ გადაეხადა, იგი ზემოხსენებულ სამუშაოს, ცხადია, ვერ შეასრულებდა.

4.8.6. ასევე, შპს ჩ-- სახლს შპს L-----სათვის თანხა რომ არ ჩაერიცხა, იგი მის ნაწილს მ--- ხ-----ს ვერ გადასცემდა.

4.9. ამრიგად, დადგენილია, რომ, ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს ჩ--მა სახლმა შპს L-----ს თანხა გადასცა; შპს L-----მ სამუშაოთა ნაწილი შეასრულა და 2014 წლის 1 მაისს ხელწერილით დაადასტურა, რომ მოპასუხისაგან 58800 ლარი მიიღო.

4.9.1. ეს ყველაფერი კი ამტკიცებს, რომ 58800 ლარი შპს ჩ--მა სახლმა შპს L-----ს მართლაც სრულად გადაუხადა.

4.9.2. ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად, მისი ვალდებულება შეწყვეტილია.

4.10. თუმცა, ასეც რომ არ იყოს, შპს L----- არ უარყოფს, რომ, ყოველ შემთხვევაში, იმ სამუშაოს ღირებულება, რაც მან შეასრულა შპს ჩ--მა სახლმა სრულად აუნაზღაურა.

4.10.1. საწარმოს წარმომადგენლის თქმით, მან საქმიანობა შეწყვიტა არა შპს ჩ--ი სახლის ბრალით, არამედ - ერთ-ერთი მოსარჩელის, შ----- ე-----ის პროტესტის გამო და ამის შემდეგ, შპს ჩ--ი სახლისათვის თანხა აღარ მოუთხოვია.

4.10.2. პალატის აზრით, რა მიზეზითაც არ უნდა შეეწყვიტა შპს L-----ს რემონტი, ნათელია, რომ შპს ჩ--ი სახლი ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ჯეროვად ასრულებდა.

4.10.3. 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის თანახმად, შპს ჩ--ს სახლს შპს L-----სათვის თანხა ეტაპობრივად უნდა ჩაერიცხა.

4.10.4. თუ ეს ვალდებულება შპს L-----ს მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელების მიმდინარეობასთან იყო დაკავშირებული, სამუშაოების შეწყვეტის შემთხვევაში, შპს ჩ--ი სახლი მას თანხას, ცხადია, აღარ გადასცემდა.

4.10.5. აქედან გამომდინარეობს, რომ შპს ჩ-- სახლს 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულება არ დაურღვევია.

4.10.6. ამის გამო, შპს ჩ--ი სახლისათვის შპს L-----ს მიერ შესასრულებელ სამუშაოთა შესრულების დავალდებულება დაუშვებელია.

4.10.7. პალატა, განმეორებით, აღნიშნავს, რომ თუ სარემონტო სამუშაოები არამართლობიერად შეწყდა, 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელებს მათი შესრულება შპს L-----საგან უნდა მოეთხოვათ.

4.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით მიყენებული ზიანი ექვემდებარება.

4.11.1. რადგან შპს ჩ-- სახლს ხელშეკრულების პირობები არ დაურღვევია, იგი არ არის ვალდებული მოსარჩელებს ზიანი აუნაზღაუროს.

4.12. შ----- ე-----ისათვის ბინის ქირის გადახდის ვალდებულებაზე მხარეები არც-ერთი ხელშეკრულებით შეთანხმებულან.

4.12.1. 2011 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით შპს ჩ--მა სახლმა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო შ----- ე-----ე „საცხოვრებელი ფართით მანამ, სანამ არ დასრულდებოდა ამ ხელშეკრულებაში მითითებული სახლი სრულად“.

4.12.2. ხელშეკრულების ეს პუნქტი შ----- ე-----ეს ანიჭებდა უფლებას შპს ჩ--ი სახლისაგან საცხოვრებელი ფართის გადაცემა მოეთხოვა.

4.12.3. ამ მოთხოვნით მოსარჩელეს მოპასუხისათვის არ მიუმართავს და არც შესაბამისი სარჩელი აღუძრავს.

4.12.4. მოსარჩელეს არც ის მიუთითებია, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ამ ვალდებულების შესრულება შეუძლებელი იყო.

4.12.5. ამის გამო, შპს ჩ--ი სახლი არ იყო ვალდებული მისთვის ხელშეკრულებით ნაკისრი შესრულების ნაცვლად თანხა გადაეხადა.

4.12.6. და, რაც მთავარია, თავად მოსარჩელეთა თქმით, ეს ვალდებულება მოპასუხეს სახლის ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მიყვანამდე ეკისრებოდა. აღსანიშნავია, რომ თავდაპირველი სასარჩელო მოთხოვნაც სწორედ ამგვარად იყო ფორმულირებული.

4.12.7. როგორც აღინიშნა, ეს ვალდებულება მოპასუხემ 2014 წლის 1 მაისისათვის შეასრულა და ამის შემდეგ, მოსარჩელეთა მიმართ მისი ვალდებულება შეწყდა; თავად მოსარჩელეთა განმარტებით, კი შპს ჩ--ი სახლი შ----- ე-----ეს ქირას 2014 წლის დეკემბრის ჩათვლით უხდიდა.

4.12.8. ამგვარად, მოსარჩელეთა მოთხოვნა მოპასუხისათვის 2014 წლის დეკემბრიდან ქირის გადახდის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა.

4.12.9. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ, როგორც აღინიშნა, 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების 1.5. პუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებებისა და გათვალისწინებული პირობების დარღვევისათვის პასუხისმგებელი შპს L----- იყო.

4.12.10. ამის შესაბამისად, თუ მოსარჩელებს მიაჩნიათ, რომ რემონტის დროულად დაუსრულებლობით მათ ზიანი მიადგათ, მისი ანაზღაურება ვალდებულ პირს უნდა მოსთხოვონ.

4.13. პალატა არ ეთანხმება მოსარჩელებს, რომ მათ კუთვნილ ქონებამდე ბუნებრივი აირისა და კომუნიკაციების მიყვანა შპს ჩ-- სახლს ევალებოდა.

4.13.1. 2014 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, „სასურველი სველი წერტილები, საელექტრო გაყვანილობები, საცხოვრებელი ბინის კარამდე მიყვანილი გაზი“ არა შპს ჩ-- სახლს, არამედ შპს L-----ს უნდა მოეწყო.

4.14. პალატის აზრით, საცხოვრებელი სახლის თავდაპირველ პროექტთან შესაბამისობა დავის საგანთან კავშირში არ არის, თუმცა აღსანიშნავია ისიც,

რომ 2013 წლის 16 სექტემბრის ხელშეკრულების მიხედვით, მოსარჩელეთათვის გადაცემული ქონება „ზომვითი ნახაზების“ შესაბამისი უნდა ყოფილიყო.

4.14.1. ამგვარი ნახაზი საქმეში წარმოდგენილი არ არის, თუმცა ის, რომ მათთვის გადაცემული ქონება ნახაზთან შესაბამისობაში არ იყო, მოსარჩეულებს არ მიუთითებიათ.

4.15. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის სხდომაზე შ--- -- ე-----ის უფლებამონაცვლემ, ნ--- ე-----ემ სასარჩელო მოთხოვნა შეამცირა და მოპასუხისათვის ბინის ქირის გადახდის დაკისრება მოითხოვა 2014 წლის დეკემბრიდან 2017 წლის დეკემბრამდე პერიოდისათვის.

4.15.1. ამავე სხდომაზე ნ--- ე-----ემ და მ--- ხუნწელამ უარი თქვეს, შესაბამისად, №0-----, №0----- და №0----- საკადასტრო კოდის მქონე ქონებაზე სარემონტო სამუშაოების წარმოებასთან დაკავშირებით მოთხოვნებზე.

4.15.2. ზემოხსენებულ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 13 მარტის საოქმო განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა.

4.16. ამის გამო, ამ ნაწილში, სასამართლო სარჩელს ვეღარ განიხილავს, დანარჩენ ნაწილში კი სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.17. გარდა ამისა, მოსარჩეულებმა გაასაჩივრეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ნოემბრის საოქმო განჩინება მტკიცებულებათა დართვის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

4.17.1. ეს განჩინება საქმეში წერილობითი სახით არ არსებობს, ხოლო საოქმო ფორმით მხოლოდ მისი არასრული სარეზოლუციო ნაწილის მოსმენაა შესაძლებელი.

4.17.2. ამის შესაბამისად, განჩინების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია და, ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, იგი უნდა გაუქმდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ შპს ჩ---ი სახლის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ---- ხ-----სა და ნ--- ე-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება. უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016

წლის 11 ნოემბრის საოქმო განჩინება. მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ---- ხ-----
---სა და შ----- ე-----ის უფლებამონაცვლის, ნ---- ე-----ის სარჩელი არ უნდა
დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი და მე-3
ნაწილების საფუძველზე, მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ეს, მ---- ხ-----სა და ნ----
ე-----ეს შპს ჩ--ი სახლის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოპასუხის მიერ
სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 992 ლარის
ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. შპს ჩ--ი სახლის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ---- ხ-----სა და ნ---- ე-----ის სააპელაციო
საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 7 დეკემბრის
გადაწყვეტილება;
4. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 ნოემბრის საოქმო
განჩინება;
5. მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ის, მ---- ხ-----სა და შ----- ე-----ის
უფლებამონაცვლის, ნ---- ე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. მ--- ხ-----ს, ნანა ო-----ეს, მ---- ხ-----სა და ნ---- ე-----ეს შპს ჩ--ი სახლის
სასარგებლოდ დაეკისროთ 992 ლარის გადახდა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს
უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით
გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების
ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
მეშვეობით;
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა
უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ
შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების
გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე
მოსამართლეები

სიმონ ჩხაიძე
ლაურა მიქავა
ნანა კალანდაძე