



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №28/3965-15
წელი**

20 თებერვალი, 20-8

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე - ხათუნა არევაძე
მოსამართლეები: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
გოგიტა თოთოსაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნათია სოლომნიშვილი

აპელანტი – ნ-----ი

წარმომადგენლები – თამარ ლაშაბერიძე, რუსუდან პიტავა

**მოწინააღმდეგე მხარეები – ამხანაგობა „ბ-----“-ის წევრები - ვ-----
-----იკი, დ-----ე, ა----- ე-----იძე, ტ-----ის უფლებამონაცვლე
ა-----ე, რ-----ე, მ-----ი, გიო-----ე**

წარმომადგენლები - ლ-----ი, მ-----ი

**მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე – შ-----
-----ე, გ-----ე, ზ-----ი, ხ-----ე, ლ-----ე, თ-----
-----ი, ნ-----ი, გ-----ე**

წარმომადგენელი - ნ-----ი (წარმომადგენს ლ-----ეს და თ-----

-----ს)

დავის საგანი - უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-5 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-5 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილებით, ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხეების - ვ-----იკის, დ-----ის, ტ-----ის, ა-----ის, რ-----ის, მ-----ის და გიო-----ის მიმართ, თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნულოვან სართულზე არსებული 165 კვ.მ. ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 20-1 წლის 13 მაისის და 24 ნოემბრის გარიგებების საგანს წარმოადგენს ამხანაგობა „ბ-----“-ის კუთვნილ მშენებარე კორპუსში, მეოთხე სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

2.2. უდავოა, რომ მეოთხე სართულზე მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას, ხოლო ნ-----ის სასარჩელო განცხადებაში დასახელებული ნულოვან სართულზე მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს ხარისხობრივად სხვა ნივთს, ვინაიდან გააჩნია კომერციული ფართის დანიშნულება (მხარეთა ახსნა-განმარტება, 20-5 წლის 02 ივლისის სხდომის ოქმი 11.17.00-11.17.1- 11.36.57-11.37.58)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. 2006 წლის 27 ივნისს შედგენილი ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ამხანაგობა „ბ-----“-ის წევრები არიან: რ-----, შ-----, გ-----, ზ-----, ხ-----, ლ-----, თ-----, ტ-----, დ-----, ც-----, ე----- იძუ და ვ----- ნიკი.

2.4. 2006 წლის 13 ოქტომბრის გარიგების მიხედვით, ამხანაგობა „ბ-----“-ში გაწევრიანდნენ მ-----, გიო-----, ნ-----, გ-----.

2.5. 20-2 წლის 22 ოქტომბერს შედგენილი ამხანაგობა „ბ-----“-ის დამფუძნებელთა კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ამხანაგობის წევრების: შ-----ის, გ-----ის, ზ-----ის, ხ-----ის, ლ-----ის, თ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის მოთხოვნა, ამხანაგობიდან გასვლის შესახებ.

2.6. თ-----ს (ყოფილი შ-----ს) ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით ამხანაგობა „ბ-----“-ის სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

2.7. 20-1 წლის 13 მაისს შ-----ეს, ე-----ეს და მ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ე-----ეს და მ-----ს გადაეცათ სამომავლო საკუთრების უფლება ამხანაგობა „ბ-----“-ის კუთვნილ მშენებარე კორპუსში არსებულ უძრავ ქონებაზე; კერძოდ - ე-----ემ და მ-----მა შეიძინეს სამომავლო საკუთრების უფლება თ-----ს ქუჩა N3---ში განთავსებულ მშენებარე კორპუსის მეოთხე სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის თეთრ კარკასზე. ამავე ხელშეკრულებით ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 39 000 აშშ დოლარით, საიდანაც 25 000 აშშ დოლარი შემძენთა მიერ გადახდილი იქნა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისთვის, ხოლო 1- 000 აშშ დოლარი უნდა გადახდილიყო 20-1 წლის 13 ნოემბრამდე.

2.8. სამომავლო საკუთრების უფლების გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ე-----ემ და მ-----მა ნ-----ს გადასცეს უძრავ ქონებაზე სამომავლო საკუთრების უფლება. გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 20-2 წლის 22 იანვრამდე, ნასყიდობის საფასურმა შეადგინა 54 000 აშშ დოლარი.

2.9. 20-3 წლის 25 ივლისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ინფორმაციის შესაბამისად, თ-----ზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე ფართი 4340 კვ.მ. წარმოადგენს ამხანაგობა „ბ-----“-ის ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა თანასაკუთრებას; ამასთან ამხანაგობა „ბ-----“-ის სახელზე ინდივიდუალური საკუთრების საგნებზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1.- გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ვალდებულებას, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ 20-1 წლის 13 მაისს, სამომავლო საკუთრების ნასყიდობის თაობაზე გარიგების შედგენის მომენტში, შ-----ე იყო ამხანაგობა „ბ-----“-ის წევრი და სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრთა შესატანების და მის საფუძველზე შექმნილი ქონების თანამესაკუთრეს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-7-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

ამავე კოდექსის 152-ე მუხლის თანახმად, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

სასამართლოს მიუთითებს, რომ 20-1 წლის 13 მაისს შედგენილი გარიგების მიხედვით, ე-----ემ და მ-----მა შეიძინეს ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთის საკუთრებაში მიღების უფლება. ამავე გარიგების მხარეებს გადაეცათ შ-----ის მოთხოვნის უფლება ამხანაგობის მიმართ, რომელიც დაკავშირებული იყო გარიგებაში დასახელებული უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიღებასთან.

სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ.

დასახელებული ნორმის შინაარსის გათვალისწინებით, სასამართლომ განმარტა, რომ 20-1 წლის 24 ნოემბრის გარიგებით, მოსარჩელე ნ-----ს, ე-----ის და მ-----ის მიერ, გადაეცა მხოლოდ მკაცრად განსაზღვრული ინდივიდუალური მახასიათებლების მქონე ნივთის საკუთრებაში მიღების უფლება და როგორც სასამართლომ დაადგინა, 20-1 წლის 13 მაისის და 24 ნოემბრის გარიგებების საგანს წარმოადგენდა ამხანაგობა

„ბ-----“-ის კუთვნილ მშენებარე კორპუსში მეოთხე სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის შემადგენელი თეთრი კარკასი, ხოლო ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ნულოვან სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. მოცულობის არასაცხოვრებელი, ეგრეთწოდებული კომერციული დანიშნულების მქონე ნივთის საკუთრებაში მიღება, რომლის ღირებულება, სასამართლოს შეფასებით, გაცილებით მაღალია.

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ამავე კოდექსის 381-ე მუხლის დანაწესით კი, თუ ხელშეკრულების საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი, კრედიტორი არ არის ვალდებული მიიღოს სხვა ნივთი, თუნდაც უფრო მაღალი ღირებულების მქონე.

სასამართლოს შეფასებით, დასახელებულ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ გარიგებით ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთის გადაცემის ვალდებულების პირობებში, ვერც კრედიტორის და ვერც მოვალეს ვერ დაეკისრება განსხვავებული, მით უმეტეს - უფრო მაღალი ღირებულების მქონე ქონების გადაცემის ვალდებულება.

ზემოხსენებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო იყო; აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო გადაწყვეტილებით სარჩელს უარი უთხრა დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლო დადგენილად არ მიიჩნევს, რომ სარჩელში მითითებულმა მოპასუხეებმა, მათ შორის, რ-----ემ, როგორც ამხანაგობა „ბ-----“-ის თავმჯდომარემ და დამფუძნებელმა სცნეს სარჩელი. სასამართლოს მიერ მითითებული ეს გარემოება ეწინააღმდეგება საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, კერძოდ, 20-3 წლის 9 სექტემბერს რ-----ის მიერ წარმოდგენილ შესაგებელს, სადაც მან ნაწილობრივ სცნო მოსარჩელის მოთხოვნა და დაადასტურა, რომ ნ-----ის მიერ მოყვანილი ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამებოდა სინამდვილეს, თუმცა უარყოფდა, რომ ნ-----ის მიერ მოთხოვნილი საცხოვრებელი ფართობი პროექტით არ იყო გათვალისწინებული. აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ რ-----ის შესაგებელს საერთოდ არ მისცა შეფასება.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლო უდავოდ დადასტურებულ გარემოებად მიიჩნევს, რომ მხარეთა აღიარებით 20-1 წლის 13 მაისისა და 24 ნოემბრის გარიგებების საგანს წარმოადგენს ამხანაგობა „ბ-----“-ის

კუთვნილ მშენებარე კორპუსში, მე-4 სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. ფართი, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში; იგი წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას, ხოლო სასარჩელო განცხადებაში მითითებული უძრავი ქონება არის ხარისხობრივად სხვა ნივთი, ვინაიდან გააჩნია კომერციული ღირებულება.

აპელანტი განმარტავს, რომ მხარეთა შორის მართლაც იყო გარიგება მე-4 სართულზე არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარემ არ შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება ამავე ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით, განშლის ხელშეკრულების გაფორმებისა და მისი მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირების თაობაზე, სადაო სახლის მე-4 სართულზე არსებული ყველა საცხოვრებელ ბინაზე სხვა პირებზე გააფორმა განშლის ხელშეკრულებები საჯარო რეესტრში და ეს ფართობები ამ პირების სახელზე დაარეგისტრირა; ნ-----ი იძულებული გახდა სარჩელი აღედგრა სასამართლოში და ზემოთაღნიშნული ხელშეკრულების გარემოებებთან მისადაგება მოეთხოვა იმგვარად, რომ ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სახლის მე-4 არსებული ფართობისა, მოპასუხეს მისთვის გადაეცა ნულოვან სართულზე არსებული საზოგადოებრივი ფართობი. აპელანტის მოსაზრებით, ასეთ ვითარებაში სასამართლო ვალდებული იყო დაედგინა, აშკარად შეიცვალა თუ არა ხელშეკრულების დადების შემდეგ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა და დადებდნენ თუ არა მხარეები ამ ხელშეკრულებას იგივე ან სხვა შინაარსით, თუ ეს ცვლილებები გათვალისწინებული იქნებოდა.

3.3. აპელანტის შეფასებით, უდაოდ ფაქტობრივი გარემოებების თავში სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ ნულოვან სართულზე არსებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ხარისხობრივად სხვა ნივთს, ვინაიდან გააჩნია კომერციული ფართის ღირებულება, მეტიც - უდავო ფაქტობრივი გარემოებების თავში სასამართლო ერთმანეთს ადარებს მე-4 სართულზე არსებულ საცხოვრებელ ბინასა და ამავე სახლის ნულოვან სართულზე არსებულ ფართს და ასკვნის, რომ ეს უძრავი ქონება წარმოადგენს ხარისხობრივად სხვა ნივთს, ვინაიდან გააჩნია კომერციული ფართის დანიშნულება.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ მას სარჩელით კომერციული ფართის სახით ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა არ აღუძრავს და რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ №0-1----- საკადასტრო კოდით, კერძო მესაკუთრეებზე და ამხანაგობა „ბ-----“ზე აღრიცხულია 1221,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი: №1 მშენებარე შენობა საერთო ფართობით 4540 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 1626 კვ.მ. საზოგადოებრივი ფართი 617,43 კვ.მ. დამხმარე ფართი 526,73 კვ.მ.), საზოგადოებრივი ფართი 388,24 კვ.მ. სარდაფების (ავტოსადგომების

ფართი) 781,6 კვ.მ. და არც საჯარო რეესტრში და არც სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებულ ოფიციალურ დოკუმენტაციაში საზოგადოებრივი ფართი არ არის მითითებული, როგორც კომერციული. ასეთ ვითარებაში კი, აპელანტის შეფასებით, სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, თვითონ შეეცვალა ამ ფართობისათვის საამშენებლო დოკუმენტაციით განსაზღვრული დანიშნულება და მისთვის კომერციული ფართის სტატუსი მიენიჭებინა. აპელანტი აგრეთვე უთითებს, რომ სასამართლოს დასკვნა უსწორია აღნიშნული ფართის ღირებულების განსაზღვრასთან დაკავშირებით, იგი მხოლოდ სასამართლო ვარაუდზეა დამყარებული და საქმეში არ არის წარმოდგენილი არავითარი მტკიცებულება იმისა, რომ ნულოვან სართულზე არსებული ფართობი ხარისხობრივად სხვა ნივთია და გააჩნია კომერციული ფართის დანიშნულება; ასეთ ვითარებაში, აპელანტის მოსაზრებით, ამ ფართობის სხვა ხარისხითა და მისი უფრო მაღალი ღირებულებით შეფასების საფუძველი სასამართლოს არ გააჩნდა.

3.4. აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლო, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, ეყრდნობა მის მიერვე არასწორად დადგენილ გარემოებას ამხანაგობის კუთვნილი სახლის მე-4 სართულზე არსებული ბინის ღირებულებასთან შედარებით, ამავე სახლის ნულოვან სართულზე არსებული ფართობის უფრო დიდი ღირებულებით განსაზღვრის თაობაზე.

ამასთან, აპელანტის მოსაზრებით, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 381-ე მუხლი და დადგენილად მიიჩნია, რომ თუ ხელშეკრულების საგანი ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთია, კრედიტორი არ არის ვალდებული მიიღოს სხვა ნივთი, თუნდაც უფრო მაღალი ღირებულების მქონე.

აპელანტის შეფასებით, ასევე მცდარია ამ ნორმის ანალიზის საფუძველზე სასამართლოს მიერ გაკეთებული დასკვნა, რომ ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთის გადაცემის ვალდებულების პირობებში კრედიტორის მოვალესაც ვერ დაეკისრება განსხვავებული, მით უმეტეს - უფრო მაღალი ღირებულების მქონე ქონების გადაცემის ვალდებულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

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.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სამოქალაქო საქმეთა პალატა, განსახილველი სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის ფარგლებში, იკვლევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას შემდეგ გარემოებებზე და არგუმენტებზე მითითებით:

4.1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის ფარგლებში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების მიმართ, ნ-----ის არგუმენტს წარმოადგენს ის, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ არასწორად დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოება: ბ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და საცხოვრებელ სახლზე დარეგისტრირებულია ამხანაგობა „ბ-----“–ის ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა თანასაკუთრების უფლება და 20-- წლის 27 იანვარს გაცემული სრული ამონაწერის თანახმად, ისევე, როგორც რეესტრის 20-3 წლის 22 თებერვლის ამონაწერით, საცხოვრებელი ფართები უკვე განაწილებულია კერძო პირებზე და იგი ამჟამად ამ პირთა საკუთრებად ირიცხება. აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-3 წლის 25 ივლისის წერილში მითითება იმაზე, რომ

ამხანაგობის სახელზე არ არის დარეგისტრირებული საკუთრების უფლება ინდივიდუალურ საგანზე, არ შეიძლება გახდეს იმ გარემოების დამადასტურებელი, რომ ამხანაგობის სახელზე საკუთრების უფლება ქონებაზე არ ირიცხება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ ნ-----ის არგუმენტს წარმოადგენს ისიც, რომ ამხანაგობის მხრიდან განკარგული არ ყოფილა ნულოვან სართულზე არსებული 313,6 კვ.მ. ფართობი, რის გათვალისწინებითაც, ამხანაგობა „ბ-----“, საჯარო რეესტრში ინდივიდუალური საკუთრების ფართობის მითითების გარეშე, კვლავ თანამესაკუთრედ აღრიცხული რჩება; სწორედ ამ ფართობიდან ითხოვდა მოსარჩელე 165 კვ.მ.-ზე საკუთრების უფლების აღიარებას და ამ ფართის მისთვის გადაცემას; ამასთან, აპელანტის განმარტებით, სწორედ საჯარო რეესტრში სხვა მესაკუთრეებთან ერთად ამხანაგობა „ბ-----“-ის თანამესაკუთრედ მითითება, არ უკარგავს ნ-----ს უფლებას — ამხანაგობა „ბ-----“-ის კუთვნილი, სხვა პირებზე გაუნაწილებელი ფართობის ხარჯზე მოითხოვოს თავისი უფლების დაცვა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 20-1 წლის 24 ნოემბრის გარიგებით, მოსარჩელე ნ-----ს, ე-----ის და მ-----ის მიერ გადაეცა კონკრეტულად განსაზღვრული მახასიათებლების და დანიშნულების მქონე ნივთის საკუთრებაში მიღების უფლება; კერძოდ, 20-1 წლის 13 მაისის ხელშეკრულების „სამომავლო საკუთრების ნასყიდობის შესახებ“ და 20-1 წლის 24 ნოემბრის „უძრავ ქონებაზე სამომავლო საკუთრების უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“ გარიგებების საგანს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ბ-----“-ის კუთვნილ მშენებარე კორპუსში მეოთხე სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი (..თეთრი კარკასი“);

სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპზე, თავად აპელანტის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, დასტურდება, რომ ქალაქ თ-----ს ქ. N---ში მდებარე მშენებარე უძრავი ნივთის საერთო ფართობი 4340 კვ.მ., საიდანაც საცხოვრებელი ფართი წარმოადგენს 1626 კვ.მ.-ს; ამასთან, უძრავ ქონებას გააჩნია 617.43 კვ.მ საზოგადოებრივი ფართი, საიდანაც მოითხოვს ნ-----ი 165 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემას. სასარჩელო განცხადებაში მხარე მიუთითებდა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს ხელშეკრულების დადების შემდეგ, გარემოებათა შეცვლას; კერძოდ, მოპასუხემ, უკანონოდ გაფორმებული განშლის ხელშეკრულებებით, კანონდარღვევით გაანაწილა ფაქტობრივად მთელი საცხოვრებელი ფართობი, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ახერხებს მისი სამომავლო უფლების შესაბამისად, ქონების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებას. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ამ გარემოებების წინასწარ ცოდნა მისთვის შეუძლებელი იყო; წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი არ დადებდა

მხარესთან ზემოაღნიშნულ გარიგებას, ან დადებდა მას სხვა შინაარსით.

ამასთან, ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ნულოვან სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. ფართის არასაცხოვრებელი, ე.წ. კომერციული დანიშნულების მქონე უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიღება; კერძოდ, მხარე სასარჩელო განცხადებაში (ტომი პირველი, ს.ფ. 19) 29-ე ფაქტობრივ გარემოებად მიუთითებს, რომ სართულებრივი გეგმებითა და განშლის ხელშეკრულებების მიხედვით, სახლი შედგება ექვსი სართულისაგან, ნულოვანი სართულისა და სარდაფ სართულისაგან; აქვე მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნულოვანი სართული, ფართობით 617,43 კვ.მ. წარმოადგენს საზოგადოებრივ – კომერციულ ფართს;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 20-1 წლის 13 მაისისა და 24 ნოემბრის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული, მოსარჩელისათვის გადასაცემი კონკრეტული მახასიათებლების და დანიშნულების საგნის – მშენებარე სახლის მე-4 სართულზე არსებული საცხოვრებელი ბინის, საერთო ფართით 165 კვ.მ., სანაცვლოდ (რადგან, მისივე განმარტებით ამ ფართის გადაცემა შეუძლებელია), მხარე მოითხოვს შენობის ნულოვან სართულზე 165 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემას, რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულებითაა მოხსენიებული და თავად მოსარჩელის განმარტებითაც, კომერციული დანიშნულებით გამოსაყენებლ უძრავ ნივთს წარმოადგენს; პალატა აგრეთვე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიერ დადგენილ გარემოებას იმის შესახებ, რომ აპელანტის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონება (ნულოვან სართულზე), გარდა იმისა, რომ თავისი დანიშნულებით წარმოადგენს სრულიად სხვა ნივთს, მეტიც - როგორც საქმეზე დართული 20-7 წლის 05 დეკემბრის თარიღით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, არც გარიგების საგანი - 165 კვ.მ. ფართის ბინა და არც ნ-----ის მიერ გარიგების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების საფუძლით მოთხოვნილი საზოგადოებრივი ფართი, რეალურად არ არის გამიჯნული, ხოლო, ფართებზე, რაც გამიჯნულია და რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რეგისტრირებულია კერძო პირთა საკუთრების უფლება;

4.2. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად რ-----ის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის ცნობის თაობაზე გარემოება და ის ფაქტი, რომ 20-3 წლის 9 სექტემბერს, რ-----ე, მის მიერ წარმოდგენილ შესაგებელში, სრულად სცნობდა ნ-----ის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. პალატა შენიშნავს, რომ რ-----ის მიერ წარმოდგენილი შესაგებელი ასახავს ერთი მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას და თავის მხრივ, მოსარჩელისათვის თანხის გადაცემის თაობაზე გამოთქვამს მზაობას; ამასთან, იქვე მიუთითებს, რომ ფინანსური

მდგომარეობიდან გამომდინარე, ვერ შეძლებს თანხის ერთდროულად გადახდას და მიუთითებს, რომ ითხოვს ვადას თანხის ეტაპობრივ გადახადაზე;

როგორც განსახილველი საქმიდან ირკვევა, სარჩელი არც მხოლოდ დასახელებული მოპასუხის მიმართაა აღძრული და არც მისთვის თანხის დაკისრება არ წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას; შესაბამისად, განსახილველი დავის მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაწყვეტისათვის, მითითებულ შესაგებელში ასახულ პოზიციას არ გააჩნია სამართლებრივი მნიშვნელობა. წინამდებარე შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა და არა თანხის დაკისრება. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ რ-----ის მიერ წარმოდგენილ შესაგებელს სწორი შეფასება მისცა.

4.3. პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაცვა.

ზემოაღნიშნული ნორმის მიზნებისათვის, პალატა განმარტავს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გარემოებები შეიძლება შეიცვალოს სრულიად გამონაკლის შემთხვევებში, რისი გონივრული გათვალისწინებაც მხარეთა მიერ სრულიად შეუძლებელია და რაც ისეთი მოულოდნელი და განსაკუთრებულია, რომ მისი მხედველობაში მიუღებლობა წინააღმდეგობაში მოვიდოდა კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

პალატა შენიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის გამოყენება დასაშვებია ამავე მუხლით გათვალისწინებული შემდეგი აუცილებელი წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში:

1. შეცვლილმა გარემოებებმა უნდა გამოიწვიოს ვალდებულების შესრულების უკიდურესი დამძიმება;
2. გარემოება აშკარად უნდა შეიცვალოს ხელშეკრულების დადების შემდეგ;
3. გარემოებების შეცვლის გონივრულად გათვალისწინება ხელშეკრულების დადების დროს შესაძლებელი არ უნდა იყოს, ანუ შეცვლილი გარემოებები არ უნდა შედიოდეს დაზარალებული მხარის კონტროლის სფეროში;
4. ხელშეკრულებით არ უნდა იყოს გათვალისწინებული გარემოებების

შეცვლის რისკის დაზარალებული მხარისათვის დაკისრება;

5. ხელშეკრულების შესრულების გართულება გამოწვეული უნდა იყოს სწორედ აშკარად შეცვლილ გარემოებათა გამო, ანუ უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი.

მითითებული ნორმა განსაზღვრავს შესრულების გართულების შედეგების თავიდან აცილების მიზნით, კონტრაქტთა ხელახალ შეთანხმებას ხელშეკრულების შექმნილი ვითარებისადმი მისადაგებული პირობებით; ამასთან, მხარეთა ამგვარი შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დაზარალებული მხარის უფლების დაცვა უზრუნველყოფილია სასამართლო წესით და ამდენად, დავის განმხილველმა სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას უნდა გამორიცხოს, კრედიტორის მიერ ხელშეკრულების თავდაპირველი პირობებით შესრულების მოთხოვნა, შექმნილი ვითარების ფონზე ხომ არ გამოიწვევს მოვალის მძიმე მდგომარეობით ბოროტად სარგებლობას. ამავდროულად, ახალი სახელშეკრულებო პირობების შემუშავებისას (რომლითაც შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება ხდება), გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ორივე მხარის ის ინტერესები, რომელიც მათ გააჩნდათ ამჟამად მოქმედი ხელშეკრულების დადებისას. აღნიშნული კი გულისხმობს იმ ინტერესის გათვალისწინებას, რაც კრედიტორს გააჩნია ხელშეკრულების დადებისას (მოგება, სარგებელი და სხვა).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხე წარმოადგენს ამხანაგობას, რომლის დამფუძნებლები მიზნად ისახავდნენ სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით და ვადებში ერთობლივი მოქმედებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას. შესაბამისად, ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრებს გააჩნიათ პასუხისმგებლობა ამხანაგობის საქმიანობიდან გამომდინარე; როგორც აღინიშნა, დადასტურებულია, რომ მოსაჩელებსთან დადებული გარიგებების საგანს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ბ-----“-ის კუთვნილ მშენებარე კორპუსში მეოთხე სართულზე მდებარე 165 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი („თეთრი კარკასი“), რის ნაცვლად უძრავი ქონების ნულოვან სართულზე ე.წ. 617.43 კვ.მ საზოგადოებრივი (კომერციული) ფართიდან 165 კვ.მ. ფართის (სრულიად განსხვავებული დანიშნულების და ღირებულების) საკუთრებაში გადაცემა, ცხადია არ შეიძლება განხილული იქნას სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით გათვალისწინებულ შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებად. აქვე სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს, იმ გარემოებების დადასტურების პირობებში, რომ მისი მხრიდან ჯეროვნად და სრულად შესრულდა ზემოაღნიშნული გარიგებით ნაკისრი ვალდებულებები, მოპასუხემ კი არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება (ამასთან, მისი შემდგომში შესრულება გამორიცხულია), გააჩნია შესაძლებლობა შესაბამის სარჩელის წარდგენის გზით დაიცვას თავისი უფლებები, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.

ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს; სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს; შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრების დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-5 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
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

/ხათუნა არევაძე/

**მოსამართლეები:
ნიკოლაიშვილი/**

/ თეა სოხაშვილი-

/ გოგიტა თოთოსაშვილი/