

საქმე № 330210015001050159
საქმე №2ზ/6640-16



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

12 ივლისი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:
თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტები - ნ-----, ზ-----, ა-----, თ-----, თ-----

ნ-----ს, ზ-----სა და თ-----ს წარმომადგენელი - რ-----

თ-----ს წარმომადგენელი - მ-----

ა-----ს წარმომადგენელი - დ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-----

წარმომადგენელი - დ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ვალდებულების დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ლ----- სარჩელი მოპასუხეების ზ-----ს, ნ-----ს, თ-----
-----ს, თ-----სა და ა-----ს მიმართ ვალდებულების
დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურების შესახებ დაკმაყოფილდა
ნაწილობრივ: მოპასუხეებს ზ-----, ნ-----, თ-----, თ-----
----- და ა----- მოსარჩელე ლ----- სასარგებლოდ
დაეკისრათ 2012 წლის იანვრის თვიდან 2012 წლის ოქტომბრის თვის
ჩათვლით (ნოემბრის თვემდე) ყოველთვიურად 525,00 აშშ დოლარის
გადახდა, ხოლო 2012 წლის ნოემბრის თვიდან ყოველთვიურად 504,00 აშშ
დოლარის გადახდა ქ. თ----- მდებარე შენობის პირველ
სართულზე ლ----- კუთვნილი ფართისა და ავტოსადგომის მის
მფლობელობაში გადაცემამდე.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
გასაჩივრებულ ნაწილში**

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2009 წლის 3 თებერვალს დაფუძნდა ინდივიდუალური
ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "მ-----", რომლის წევრებიც იყვნენ: ბ-----
-----, ლ-----, ზ-----,
ნ-----, თ-----, თ----- და ა-----.

2.2. ამხანაგობის მონაწილე „მესაკუთრე“ წევრის ლ----- შენატანი
ამხანაგობაში არის მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის 12/48
ნაწილიდან 15 კვ.მ. მდებარე მშენებარე მიწის ნაკვეთზე, რომელიც გადავა
ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში, მას შემდეგ, რაც მოხდება სამშენებლო-
საპროექტო დოკუმენტაციითა და წინამდებარე ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის
სრული მოცულობით დასრულება.

2.3. ზემოაღნიშნული დებულების თანახმად, ამხანაგობის წევრები ზ-----
---, ნ-----, თ-----, თ----- და ა-----
წარმოადგენენ ინვესტორ წევრებს:

ზ-----ს შენატანს შეადგენს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და
მისი წილობრივი დაფინანსება, რომელიც გადავა ბინის მესაკუთრეთა
ამხანაგობა "მ-----"-ის საკუთრებაში მას შემდეგ, რაც მოხდება
საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის სრულად დასრულება და
ექსპლუატაციაში ჩაბარება;

თ-----ს შენატანს შეადგენს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის
წილობრივი დაფინანსება;

ა-----ს ამხანაგობაში შენატანს შეადგენს: საცხოვრებელი სახლის
პროექტი, მათ შორის არქიტექტურული და კონსტრუქციული მუშა
დოკუმენტაცია, აგრეთვე ტექნიკური ზედამხედველობა;

თ-----ს ამხანაგობაში შენატანს შეადგენს მშენებლობის ორგანიზაციული საკითხების მოგვარება და ერთი 3 ოთახიანი ბინის მშენებლობის დაფინანსება;

ნ-----ს შენატანს შეადგენს სამშენებლო მასალებით მშენებლობის მომარაგება.

2.4. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "მ-----"-ის დებულების მე-6 პუნქტით განისაზღვრა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად და გულისხმიერებით გაუძღვეს ამხანაგობის საქმიანობას, მშენებლობა დაასრულოს დროულად (18 თვე), მშენებლობის ხარისხი შეესაბამებოდეს სტანდარტებს. მასთან უნდა ინახებოდეს შემდეგი დოკუმენტაცია: ამხანაგობის დაფუძნების აქტი და მასში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, ამხანაგობის მიერ დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულება და ცვლილებები.

2.5. ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების მიერ, მათ შორის ლ----- მიერ, ამხანაგობის დებულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულებული იქნა, ქ. თ----- მდებარე უძრავი ქონება, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "მ-----"-ის დებულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ამხანაგობა "მ-----"-ის საკუთრებად.

2.6. საძირკვლისქვეშა საფუძვლის ქვაბულის დათვალიერების შესახებ N1 აქტის მიხედვით, 2009 წლის 25 მაისს ქ. თბილისში, ვ-----, ექვსსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით მოხდა მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ქვაბულის დათვალიერება.

2.7. ამხანაგობის მე-4 მუხლის მიხედვით, ინვესტორები წილობრივად აგებენ პასუხს, როგორც ამხანაგობის საქმიანობის საფუძველზე წარმოშობილი ვალებისათვის მესამე პირების წინაშე, ასევე ერთმანეთთან ურთიერთობაში.

2.8. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნის მიხედვით, ქ. თ-----, პირველ სართულზე მდებარე შესაფასებლად წარმოდგენილი კომერციული ფართის მთლიანი ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის მინიმალური ღირებულება 2014 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 525 აშშ დოლარს. ბაზარზე მოძიებული ინფორმაციის შეჯერებითა და გასაშუალოებით დადგინდა, რომ ვაკის რაიონში, კომერციული ფართების იჯარით გაცემით მიღებულ შემოსავლების დინამიკას შორის 2012-2104 წლებში არსებითი მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ ფიქსირდება.

2.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----

გადაწყვეტილებით ნ----- განცხადებაზე, ქ. თ-----
ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, წარმოება შეჩერდა და
განმცხადებელს დაევალა წარედგინა ა----- და თ-----
- განსაზღვრული სახელშეკრულებო ურთიერთობის მოშლა/შეწყვეტის
დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული წესით გაფორმებული
დოკუმენტი, ოქმი, რომელზეც ნოტარიულად დადასტურებული იქნებოდა
ამხანაგობის წევრების ხელმოწერა, ან ა-----სა და თ-----ს
წერილობითი თანხმობა, ან უფლებამოსილი ორგანოს (სასამართლოს)
დადგენილება აღნიშნულთან დაკავშირებით.

2.10. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----
გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რომლითაც მ-----
----- მიერ მოთხოვნილი იყო ქ.თბილისში, გ----- ბინა №-----
- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ მიზეზით, რომ წარდგენილი არ
არის მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის საპროექტო
დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ჯერ უნდა განხორციელდეს საპროექტო
დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაში ცვლილების
შეტანა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.11. 2012 წლის 2 ნოემბერს, ამხანაგობის კრებამ განიხილა ამხანაგობის
კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალბინიანი სახლის სართულების
მიხედვით არასაცხოვრებელი და საცხოვრებელი ფართების განლაგების
სქემა და დაადგინა ამხანაგობის წევრებს შორის ბინების განაწილების
წესი, რის მიხედვითაც, ლ-----ს განესაზღვრა 24.00კვ.მ. კომერციული
ფართი.

2.12. მოპასუხეებს ზ-----, თ-----, ა-----, თ-----
---ა და ნ----- ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "მ-----
---"-ის დებულებით როგორც ინვესტორი წევრების მიერ ნაკისრი
ვალდებულებები არ შესრულებულა.

ამხანაგობა „მ-----“ შეიქმნა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის
აშენებისა და დამფუძნებლებზე (მონაწილეებზე) ინდივიდუალურ
საკუთრებაში გადაცემის მიზნით. აღნიშნული მიზანი უნდა მიღწეულიყო
მესაკუთრე და ინვესტორი წევრების მიერ ნაკისრი ვალდებულებების
შესრულებით. დებულებით მხარეებმა განსაზღვრეს ზემოთ აღნიშნული
მიზნის მისაღწევად ვადა, 18 თვე. ვალდებულების შესასრულებლად
განისაზღვრა დროის გარკვეული მონაკვეთი, რომლის გასვლის შემდეგ
ამხანაგობის წევრებისთვის უნდა დამდგარიყო გარკვეული
სამართლებრივი შედეგი, კერძოდ, კუთვნილი ფართები მიეღოთ
საკუთრების უფლებით და გადასცემოდათ მფლობელობაში. დებულებით
განსაზღვრული არ არის მშენებლობის დაწყების კონკრეტული თარიღი და
არც გარკვეული პირობის დადგომა/განხორციელება, რაც დაკავშირებული

იქნებოდა მშენებლობის დაწყების თარიღის განსაზღვრასთან. საქმეში წარმოდგენილია საძირკვლისქვეშა საფუძვლის ქვაბულის დათვალიერების შესახებ N1 აქტი, რომლის მიხედვით, 2009 წლის 25 მაისს მ----- საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით მოხდა მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ქვაბულის დათვალიერება. აქედან ნათლად ჩანს, რომ სამშენებლო სამუშაოების დაწყება შესაძლებელი იყო უკვე 2009 წლის 25 მაისიდან. აღნიშნული თარიღიდან მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 18 თვის გასვლის შემდეგ - 2010 წლის ნოემბრის თვისათვის.

საქმეში წარმოდგენილია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შესახებ ცალკეული სამშენებლო ეტაპების დასრულებაზე შედგენილი აქტები, საიდანაც ყველაზე გვიანდელი აქტი N- შედგენილია 2010 წლის 10 აპრილს სამუშაოების - არმატურის გადახურვის ბადე, სვეტებისა და რიგელების არმირების - შესრულების შესახებ. ამ აქტის მიხედვით ირკვევა, რა ეტაპზე იყო მშენებლობა 2010 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით. აღნიშნული თარიღის შემდგომ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შესახებ მტკიცებულებები მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ, მათ შორის არც მშენებლობის ვადის გასვლის შემდგომ განხორციელებული სამუშაოების.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- და 2----- გადაწყვეტილებები. შესაბამისი განცხადებებით მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, „მ-----“-ში მდებარე ბინებზე. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით არ მომხდარა მოთხოვნილ ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და 2----- გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, მ----- ში მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტაცია. სასამართლოს, 3.1.9. და 3.1.10. ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ლ-----ს კუთვნილი კომერციული ფართი საკუთრების უფლებით არ გადასცემია.

მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება მშენებლობის დასრულების (მათ შორის ვადის გასვლის შემდგომ) ან/და შესაბამისი ფართების საკუთრების უფლების მესაკუთრე წევრებზე, მათ შორის, ლ-----ზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რაც მათი მხრიდან ამხანაგობა „მ-----“-ის დებულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას დაადასტურებდა.

მოპასუხეები მიუთითებენ, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებულია და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაშია, რაც შესაბამისი მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურეს. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნა, რომლის თანახმად, დგინდება, რომ საკვლევი ობიექტი, მრავალსართულიანი ახალაშენებული კორპუსის პირველ სართულზე განთავსებული კომერციული ფართი 2----- ათვის იმყოფებოდა კარკასულ მდგომარეობაში.

იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი მოპასუხეები დაადასტურებდნენ მშენებლობის დასრულებისა და მოსარჩელის მფლობელობაში მისი კუთვნილი ფართის გადაცემის ვალდებულების შესრულებას, აღნიშნული არ ჩაითვლებოდა მათ მიერ დებულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებად და პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძვლად, ვინაიდან როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოსარჩელე ლ-----ს კუთვნილი კომერციული ფართი საკუთრების უფლებით არ გადასცემია, რის გამოც ის მოკლებული იქნებოდა შესაძლებლობას განეკარგა კომერციული ფართი და მიეღო საიჯარო ქირა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.13. განსახილველ შემთხვევაში, ამხანაგობის წევრებმა ზ----- არ შეასრულეს ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც, მოსარჩელე ლ-----ს მიადგა ზიანი. საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება კი საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

კომერციული ფართის მესაკუთრის ინტერესი თავისთავად დაკავშირებულია ამ ფართის განკარგვასთან და კომერციული საქმიანობის განხორციელებით შემოსავლის მიღებასთან.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის, სამოქალაქო კოდექსის 411-ე და 412-ე მუხლების მიხედვით, ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის

დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება (იხ. სუსგ, 07 ოქტომბერი, №ას-459-438-2015). ასევე, მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში (იხ., სუსგ-ის 2012 წლის 11 ივნისის განჩინება საქმეზე №ას-630-593-2012)

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის სახით მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების ნაწილში დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუსგ-ის 2011 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ას-307-291-2011).

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას ზიანის ოდენობის განსაზღვრასთან მიმართებაში. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნის მიხედვით, ქ. თ-----, პირველ სართულზე მდებარე კომერციული ფართის 1 კვ.მ-ის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის მინიმალური ღირებულება 2014 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 21 აშშ დოლარს, ხოლო 25 კვ.მ. - ის შესაბამისად - 525,00 აშშ დოლარს. 2012 წლის 02 ნოემბერს ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ლ-----ს განესაზღვრა კომერციული ფართი 24.00კვ.მ-ის ოდენობით. შესაბამისად, მოსარჩელისათვის მიყენებული მიუღებელი ზიანი 2012 წლის იანვრის თვიდან ამავე წლის ნოემბრის თვემდე ყოველთვიურად შეადგენს 525,00 აშშ დოლარს, ხოლო 2012 წლის ნოემბრის თვის შემდგომ ყოველთვიური ზიანი უნდა განისაზღვროს 504,00 აშშ დოლარით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ზ----- წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით განმარტეს შემდეგი: ამხანაგობა "მ-----" დებულებით გათვალისწინებული ბინების განაწილების წესის შესაბამისად, ლ----- მის მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შენატანის სანაცვლოდ, აშენებულ საცხოვრებელ სახლში, მ----- მიიღებდა კომერციულ ფართს ცალკე შე-----, I სართულზე, 25 კვ.მ., მ----- მხრიდან, გარემონტებულ მდგომარეობაში და ერთ ავტოსადგომს. თუმცა, 2----- კრების ოქმით, რომლის თანახმადაც განისაზღვრა ამხანაგობა მ----- ის წევრებს შორის ბინების განაწილების წესი, დადგინდა, რომ: ლ----- მიიღებდა - ც----- სართული ნიშნული 0.00 - კომერციული ფართი #2 ფართი 24.0კვ.მ. აღნიშნულ კრებას ესწრებოდა ლ----- და მან თანხმობა გამოთქვა მიეღო 2----- კრების ოქმით დადგენილი

ამხანაგობა მ-----ის წევრებს შორის ბინების განაწილების წესით მისთვის განკუთვნილი ფართი - ც----- სართული ნიშნული 0.00 - კომერციული ფართი #2 ფართი 24.0კვ.მ. აღნიშნულის მიუხედავად, მხარემ პროცესზე განაცხადა მისთვის ფართის არგადაცემისა და ფართის არარსებობის თაობაზე. მოპასუხე მხარემ კი იმ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად, რომლის მიხედვითაც ლ-----ს გადაეცა მისთვის განკუთვნილი ფართი იშუამდგომლა მოწმეთა დაკითხვის თაობაზე, რაც არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მხარეს არ მიეცა შესაძლებლობა მისთვის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მინიჭებული უფლების რეალიზებისა, კერძოდ: სსსკ-ის 83-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი საპროცესო უფლებებით. მათ უფლება აქვთ სასამართლოს წინაშე განაცხადონ შუამდგომლობები. სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე მხარეს არ მიეცა შესაძლებლობა მოწმეთა ჩვენებით დაედასტურებინა ფაქტობრივი გარემოება ფართის ფაქტობრივად გადაცემის შესახებ. ამასთან, სააპელაციო საჩივრის ავტორებს მიაჩნიათ, რომ ვალდებულება დაირღვა ა-----სა და თ----- მიერ. წინამდებარე შემთხვევაში, სახეზეა, ზიანის გამომწვევი გარემოება, რაც მხოლოდ საჯარო რეესტრში ბინის რეგისტრაციის შეფერხებას უკავშირდება და ამ გარემოების დადგომაში ბრალი მიუძღვის ამხანაგობის ორ „ინვესტორ“ წევრს, რომელთაც უნდა დაეკისროთ ზიანის ანაზღაურება.

ასევე, ა----- წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით განმარტა, რომ მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მისი დაწყებიდან 18 თვეში, რომელზეც პასუხისმგებლობა ამხანაგობის თავმჯდომარე ზ----- ეკისრებოდა. ვალდებულ პირად არ მიიჩნევს თავს არც თ----- და მიაჩნია, რომ ლ----- მიმართ პასუხისმგებელი პირი ზ-----ა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

ამხანაგობა მისი წევრების ნებაყოფლობითი გაერთიანებაა ხელშეკრულების საფუძველზე, ამხანაგობის ხელშეკრულებად აღიარებენ ისეთ შეთანხმებას, რომლის მონაწილეები: ისახავენ ერთიან (საერთო) მიზანს; ასრულებენ მოქმედებებს, რომლებიც სავალდებულოა მის მისაღწევად; შენატანების საფუძველზე ქმნიან ქონებას, რაც მათი საერთო წილობრივი საკუთრებაა; ერთობლივად კისრულობენ საერთო საქმიდან წარმოშობილი ზიანისა და ხარჯების განაწილებას; ინაწილებენ მიღებულ შედეგებს. მხედველობაშია მისაღები შენატანების შეტანა და ერთობლივი მოქმედება საერთო მიზნის მისაღწევად, რაც ნიშნავს იმას, რომ აღნიშნული მოქმედებები ხორციელდება „ნებაყოფლობით“, მონაწილეთა მიერ „კეთილი

ნების“ ერთობლივად გამოხატვით. ხელშეკრულების მონაწილეთა ნება უნდა ატარებდეს საერთო ხასიათს, იყოს შეთანხმებული და მიმართული საერთო მიზნის მისაღწევად. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება ფიდუციური გარიგებაა, ვინაიდან, ამხანაგობის შექმნამდე დიდ როლს თამაშობს ამხანაგობის მონაწილეთა შორის ურთიერთნდობით განპირობებული პირადი დამოკიდებულება. სწორედ დასახელებული კრიტერიუმის გათვალისწინებით ერთიანდება ორი ან მეტი პირი ერთობლივი საქმიანობის განხორციელების მიზნით.

პალატა აქვე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამხანაგობის ე.წ. „დამფუძნებელ“ და „ჩვეულებრივ“ წევრებს ერთმანეთისაგან არ განასხვავებს. ამხანაგობის მარეგულირებელი ნორმები ამხანაგობის წევრებისათვის ერთიან მოწესრიგებას აწესებს. მით უფრო, მაშინ, როდესაც ამხანაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მხარეები ცალსახად და არაერთმნიშვნელოვნად თანხმდებიან საერთო მიზნის მისაღწევად ერთობლივ მოქმედებაზე, ასევე ყველა იმ თავისებურებაზე, რომელიც, სწორედაც, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულებისათვისაა სახასიათო, როგორიცაა მაგალითად, წილის შეძენა, შენატანის განხორციელების ვალდებულება, წილის თავისუფალი განკარგვის შეზღუდვა და. ა. შ. ამდენად, სახეზეა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება (ამხანაგობა). მოპასუხეები, აღნიშნული ამხანაგობის წევრები არიან. შესაბამისად, ფართის გადაცემის ვალდებულება ეკისრებოდა არა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რომელიც მართავს და უძღვება ამხანაგობას და აკისრია მენეჯერული ფუნქციები, არამედ ამხანაგობის წევრებს, რომლებმაც ფართის გადაცემის თაობაზე სოლიდარულად იკისრეს პასუხისმგებლობა.

აღნიშნულის შემდგომ, სასარჩელო მოთხოვნისა და მოდავე მხარეების მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებების საფუძველზე, **პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს რამდენად ჯეროვნად შეასრულა მოპასუხემ მასზე დაკისრებული მოვალეობა.** სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მოვალის მიერ მასზე დაკისრებული მოვალეობის შეუსრულებლობა პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობას წარმოადგენს.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის, არაჯეროვან შესრულებაში. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე, განცდილი ზიანის

ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა. ე.ი მტკიცების ტვირთი იმისა, რომ მოპასუხის მიერ ვალდებულება არაჯეროვნად შესრულდა მოსარჩელეს ეკისრებოდა. პალატა განმარტავს, სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევისათვის სამოქალაქოსამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობებია: მხარეთა ნამდვილი შეთანხმება ხელშეკრულების არსებით პირობებზე (დაცული უნდა იყოს გარიგების ნამდვილობის ზოგადი პირობები); ერთ-ერთი მხარის მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენა ხელშეკრულების დებულებათა დარღვევის გზით, რამაც განაპირობა ხელშეკრულებიდან გასვლა; **სახეზე უნდა იყოს ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი**; დამდგარი ზიანი მიზეზობრივ კავშირში უნდა იყოს დამრღვევის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასთან; როგორც წესი, ვალდებულების დარღვევა ბრალეული უნდა იყოს. **აღნიშნული, თუნდაც ერთ-ერთი ნიშნის არარსებობა გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას.**

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებას მასზე, რომ ამხანაგობა „მ-----ის“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება კომერციული ფართის გადაცემის თაობაზე არ შესრულებულა (**წინამდებარე განჩინების 2.12 პუნქტი**).

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი, რომელიც მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის უფლებას აწესრიგებს, განსაზღვრავს რომ ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ზემოთ მოყვანილი ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად, ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, მაგრამ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვევამ დამატებით ზიანი მიაყენა კრედიტორს. მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანი დგება, როდესაც ვალდებულების შესრულებით კრედიტორს გარკვეული შემოსავლის წყარო გაუჩნდებოდა, დამატებით მატერიალურ სიკეთეს შეიძენდა, რაც ვერ განხორციელდა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოება დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში.

პალატას მიაჩნია, რომ მესაკუთრის მიერ კომერციული ფართის სარგებლობა მატერიალური სარგებლის მიღების შესაძლებლობას იძლევა. სარგებლის მიღების ერთ-ერთი საშუალება კი, ფართის იჯარით გაცემაა. მესაკუთრის ინტერესიც ცხადია, რომ ამგვარი სარგებლის მიღებაზეა მიმართული.

რაც შეეხება ზიანის ოდენობას, აღსანიშნავია შემდეგი: ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნის მიხედვით, ქ. თ-----, პირველ სართულზე მდებარე კომერციული ფართის 1 კვ.მ-ის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის მინიმალური ღირებულება 2014 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 21 აშშ დოლარს, ხოლო 25 კვ.მ. - ის შესაბამისად - 525,00 აშშ დოლარს. 2012 წლის 02 ნოემბერს ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ლ-----ს განესაზღვრა კომერციული ფართი 24.00კვ.მ-ის ოდენობით. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკისრა მოპასუხეებს 2012 წლის იანვრიდან 2012 წლის ოქტომბრის ჩათვლით ყოველთვიურად 525,00 აშშ დოლარის გადახდა, ხოლო 2012 წლის ნოემბრიდან ყოველთვიურად 504,00 აშშ დოლარის გადახდა ქ. თ----- მდებარე შენობის პირველ სართულზე ლ----- კუთვნილი ფართისა და ავტოსადგომის მის მფლობელობაში გადაცემამდე. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება აპელანტებს არ წარმოუდგენიათ.

რაც შეეხება ზ-----ს, თ-----სა და ნ-----ს სააპელაციო საჩივარში მითითებულ პრეტენზიას, რომ (ს.ფ. 194. ტ. 2) მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნა გაზარდა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, რომ მას არ მიეცა შუამდგომლობის დაყენების უფლება და სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოპასუხე მხარის შუამდგომლობა მოწმეთა დაკითხვის შესაებ, პალატა განმარტავს, რომ 03.02.16 წლის სხდომა საქმეში არსებული

მასალების თანახმად არ არსებობს და არც სხვა მტკიცებულებებით დასტურდება მითითებულ თარიღში სხდომის ჩატარების ფაქტი. წარმოდგენილია 02.03.16 წლის მოსამზადებელი სხდომის ოქმი და მოსამზადებელი სხდომა გრძელდებოდა 24.06.16 წლის 13:35:02 დროის ჩათვლით (ს.ფ. 259 და ს.ფ. 403 ტ.1), რა დროსაც მოსარჩელეს სრული უფლება ჰქონდა მოთხოვნის გაზრდისა. ასევე არ დასტურდება ის გარემოება, რომ აპელანტს შეეზღუდა შუამდგომლობის დაყენების უფლება, ხოლო შუამდგომლობის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარი (მოწმეთა დაკითხვის შესახებ აპელანტის შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა), წარმოადგენს სასამართლოს დისკრეციას, რომელსაც იგი იღებს სხვადასხვა ისეთი ფაქტორების გათვალისწინებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, როგორიცაა მისი შემხებლობა დავის საგანთან, დასაბუთებულობა და ა.შ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ ნ-----ს, ზ-----ს, ა-----ს, თ-----სა და თ-----ს სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე განჩინებით არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები, მათზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა

1. ნ-----ს, ზ-----ს, ა-----ს, თ-----სა და თ-----ს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

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

თავმჯდომარე

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ნიკოლაიშვილი

თეა სოხაშვილი-

ხათუნა არევაძე