



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

21 ივნისი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები გელა ქირია
ამირან ძაბუნძე

სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე

აპელანტი

- ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----ს
წევრები: გ-----ე, გ-----ე,
ნ-----ი, ა-----
ი, ზ-----ი, დ-----ი, თ-----
-----ი, მ-----ა, ვ-----ი, ნ-----
---ე, თ-----ა, ი-----ე, ლ-----
--ე, მ-----ე

წარმომადგენელი

- ბ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე

- შპს „შ-----“; კ-----ა

წარმომადგენელი

- დ-----ა, რ-----ე

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

– თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
05.05.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი

– ხელშეკრულებიდან გასვლა, პირვანდელი
მდგომარეობის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----ს წევრები: გ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის, ა-----ის, ზ-----ის, დ-----ის, თ-----ის, მ-----ას, ვ-----ის, ნ-----ის, თ-----ას, ი-----ის, ლ-----ის, მ-----ის, ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები შპს შ-----ის და კ-----ის მიმართ გარიგებებიდან გასვლის, უძრავი ქონების დაბრუნების და 391 580 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----ს წევრთა საერთო კრების 2016 წლის 18 მარტის ოქმის შესაბამისად ამხანაგობის წევრებია არიან: გ-----ე, გ-----ე, ნ-----ი, ა-----ი, ზ-----ი, დ-----ი, თ-----ი, მ-----ა, ვ-----ი, ნ-----ე, თ-----ა, ი-----ე, ლ-----ე, მ-----ე, ბ-----ი. 2016 წლის 18 მარტის ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით ბ-----ს ამხანაგობის წევრებმა ინდივიდუალურად მიანიჭეს სასამართლოში წარმომადგენლობის უფლებამოსილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- 2016 წლის 18 მარტის ამხანაგობა რ-----ს წევრთა საერთო კრების ოქმი (ს.ფ. 381-385)

2.2 მოპასუხე კ-----ა არის შპს შ-----ის 100% წილის მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- 2014 წლის 29 აგვისტოს სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 28-29)

2.3 2012 წლის 15 აგვისტოს ერთის მხრივ ამხანაგობა რ-----ა და მეორეს მხრივ შპს შ----- შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს თბილისში ქ-----ს ქუჩა №-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულება. შპს შ-----ის მიერ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურების მიზნით უნდა გადაცემოდა ამხანაგობის კუთვნილი კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი ფართები.

შპს შ-----ის ვალდებულებებს შეადგენდა: ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 დღის ვადაში სამშენებლო ობიექტის ტერიტორიის მოწესრიგება, პროექტის დარღვევით ან უხარისხოდ შესრულებული

სამუშაოთა გამოსწორება. ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდიდან ობიექტზე გახარჯული კომუნალური გადასახადების ანაზღაურება.

ამხანაგობის მიერ გასაწევი ხარჯების დაფინანსება ხელშეკრულების დანართი №--ის მიხედვით, ამხანაგობის ფინანსური ვალდებულებების შესრულების მიზნით 300 000 და 203 412 აშშ დოლარის ვალდებულებების შესრულება.

ამხანაგობა რ-----ს ვალდებულებას წარმოადგენდა შესრულებული სამუშაოს ანგარიშსწორების მიზნით შპს შ-----ის მიერ განსაზღვრულ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირებზე არანაკლებ 1818 კვ.მ. გადაცემა.

2012 წლის 15 აგვისტოს ნარდობის ხელშეკრულების დანართი №--ის შესაბამისად მ--- და ლ-----ების სარემონტო ხარჯებიდან 150 000 აშშ დოლარი შპს შ-----ის მიერ უნდა გადახდილიყო სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ მაგრამ არაუგვიანეს 2013 წლის დეკემბრის თვისა.

2012 წლის 15 აგვისტოს ხელშეკრულების დანართი №--ის შესაბამისად შპს შ----- ასევე უნდა აენაზღაურებინა ამხანაგობის ფინანსური ვალდებულებანი 203 412 აშშ დოლარის მოცულობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- 2012 წლის 15 აგვისტოს ნარდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 17-20)
- 2012 წლის 15 აგვისტოს ხელშეკრულების დანართი №-, №- (ს.ფ. 21-22)

2.4 2013 წლის 01 თებერვალს ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----, ნ----- --ესა და შპს შ----- შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ვალდებულების აღიარების და ვალდებულების შესრულების წესის შესახებ. 2013 წლის 01 თებერვლის გარიგებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ შპს შ----- შეასრულებს ამხანაგობის მიმართ 2012 წლის 15 აგვისტოს შეთანხმებულ ვალდებულებებს.

მხარეებმა დაადასტურეს, რომ შპს შ-----ს უკვე მიღებული აქვს 114,9 კვ.მ. და დამატებით მისაღები აქვს 21,2 კვ.მ. რომელიც არ არის აღნიშნული განშლის ოქმებში. მხარეთა შეთანხმებით მოპასუხეს დამატებით უნდა მიეღო ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში არსებული 12 უძრავი ქონება, რომელთა საერთო მოცულობა შეადგენდა 1682,4 კვ.მ.

თავის მხრივ შპს შ----- გამოთქვამდა მშენებლობის დასრულების და კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო მოქმედებების გაგრძელების მზადყოფნას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- 2013 წლის 01 თებერვლის ხელშეკრულება ვალდებულების აღიარების და ვალდებულების შესრულების წესის შესახებ (ს.ფ. 23-27)

2.5 საქმეში წარმოდგენილია უძრავი ქონების გადაცემის რამდენიმე

ხელშეკრულება, რომელთა შინაარსი მოწმობს, რომ უძრავი ქონების გადაცემის საფუძველს წარმოადგენს შპს შ-----თან გაფორმებული 2013 წლის 01 თებერვლის გარიგება.

კერძოდ შპს შ-----ის მიერ შესრულებულ სამუშაოთა ანაზღაურების მიზნით გაფორმებულია შემდეგი ხელშეკრულებები:

1. 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- გარიგების თანახმად ლ-----ეს გადაეცა 162,40 კვ.მ.
2. 2013 წლის 28 მაისს გაფორმებული №----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით კ-----ას გადაეცა 210 კვ.მ.
3. 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- ხელშეკრულებით კ-----ამ მიიღო 136,20 კვ.მ.
4. 2013 წლის 13 ნოემბრის №----- გარიგებით გ-----ს გადაეცა 242,10 კვ.მ.
5. 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- ხელშეკრულებით კ-----ამ მიიღო 199,30 კვ.მ.

სასამართლო შენიშნავს, რომ დასახელებულ 5 გარიგებაში პირდაპირ გახლავთ მითითებული, რომ ამხანაგობა რ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საფუძველს წარმოადგენს 2013 წლის 01 თებერვალს გაფორმებული გარიგება.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების შესაბამისად დასურდება, რომ თბილისში ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში საცხოვრებელი ბინები მიღებული აქვთ სხვადასხვა ფიზიკურ პირებს, მათ შორის ა-----ს, გ-----ს და სხვებს. საყურადღებოა, რომ გარდა ზემოთდასახელებული ხუთი ხელშეკრულებით მიღებული ქონებისა საქმის მასალებით შპს რ-----ს მხრიდან შპს შ-----ის მიმართ ნარდობის ხელსეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ფარგლებში უძრავი ქონების გადაცემის ფაქტი არ დასტურდება.

ასე მაგალითად 2015 წლის 21 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად ა-----ს საკუთრებაშია 136,20 კვ.მ. ფართობის ბინა. ამ ბინის შეძენის ხელშეკრულება წარმოდგენილი არ არის და სასამართლო არ მიიჩნევს დადასტურებულად, რომ ეს უძრავი ქონება მესაკუთრემ მიიღო შპს შ-----ის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- უძრავი ნივთების გადაცემის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 44-48, 49-55, 56-60, 61-65, 66-70)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 87)

2.6. სამუშაოთა შესრულების და ანაზღაურების აქტების (ფორმა №-) შესაბამისად შპს შ----- - ის მიერ შესრულებულ სამუშაოთა ღირებულება შედეგია:

2013 წლის იანვარი 303232,31 ლარი.

2013 წლის მაისი 186999,27 ლარი.

2013 წლის ივნისი 51117,47 ლარი.

2013 წლის ივლისი 82685,07 ლარი.

2013 წლის აგვისტო 92242,15 ლარი.

2013 წლის ოქტომბერი 22555,75 ლარი.

2013 წლის ნოემბერი 38342,31 ლარი.

2013 წლის დეკემბერი 94121,60 ლარი.

2013 წლის მოქტომბერში, ნოემბერში, დეკემბერში და 2014 წლის იანვარში დამატებით შესრულებულ სამუშაოთა ჯამია 288614,51 ლარი.

2014 წლის იანვარში 20680,13 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- სამუშაოს შესრულებისა და ანაზღაურების აქტები, შესრულებულ სამუშაოთა უწყისები (ს.ფ. 97-136)

2.7 2013 წლის 01 თებერვალს ბინათმშენებლობის ამხანაგობა რ-----, ნ----- -ეს და შპს შ----- -ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ კვლავ ეთანხმებიან 2012 წლის 15 აგვისტოს შედგენილი ნარდობის ხელშეკრულების პირობებს. მხარეებმა დააკონკრეტეს, რომ შპს შ-----ს უკვე მიღებული აქვს 114,9 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და დარჩა მისაღები ქ-----ს №---ში 1079,2 კვ.მ ხოლო ქ-----ს №---ში 603,2 კვ.მ. ასევე მოპასუხეს უნდა მიეღო 21,2 კვ.მ. რომელიც განშლის ოქმებში არ იყო აღნიშნული.

მთლიანობაში შპს შ----- -ს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით 114,9 კვ.მ გარდა უნდა მიეღო 1703,6 კვ.მ. №-----, №-----, №-----, №----- და №----- - ხელშეკრულების საფუძველზე ამხანაგობა რ-----ს მიერ შპს შ----- -ის მიერ გადაცემული უძრავი ნივთების ფართობია 950 კვ.მ. ამასთან მოპასუხეს აღიარებული აქვს 114,9 კვ.მ. ფართობის ნივთის მიღება და უნდა დავასკვნათ, რომ მოპასუხეს მთლიანობაში გადაეცა 1064,9 კვ.მ. ქონება.

სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ შპს შ----- -ს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 1818 კვ.მ. ნივთის მაგივრად ბინათმშენებელმა ამხანაგობა რ-----სგან მიღებული აქვს 753,1 კვ.მ. ნაკლები ქონება და მოსარჩელე მხარემ შპს შ----- -ის მიმართ ნაკისრი ვალდებულება სრულყოფილად არ შეასრულა.

სამუშაოთა შესრულების და ანაზღაურების აქტების (ფორმა №-) შესაბამისად შპს შ----- -ის მიერ შესრულებულ სამუშაოთა სრული ღირებულებაა 1180590,57 ლარი. დამატებით შპს შ----- -ის მიერ ამხანაგობა რ-----ს მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის მიზნით გადახდილია 220000 აშშ დოლარი.

სასამართლო შენიშნავს, რომ საქმის მასალების მიხედვით ამხანაგობა რ-----ს კუთვნილი საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლოატაციაში მიღებული არ არის თუმცა მხარეები უძრავ ქონებას ფაქტობრივად დაუფლებულნი არიან და მოსარჩელები ცხოვრობენ თბილისში ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- უძრავი ნივთების გადაცემის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 44-48, 49-55, 56-60, 61-65, 66-70)
- 2012 წლის 15 აგვისტოს ნარდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 17-20)
- 2013 წლის 01 თებერვლის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-27)
- სამუშაოს შესრულებისა და ანაზღაურების აქტები, შესრულებულ სამუშაოთა უწყისები (ს.ფ. 97-136)
- სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული მოსარჩელეთა საცხოვრებელი მისამართი (ს.ფ.1)
- ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----ს თავმჯდომარე ბ-----ის 2015 წლის 28 ივნისის წერილი (ს.ფ. 199-203)

2.8 ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ----- 2014 წლის 17 ივნისს მიმართა მოპასუხე ამხანაგობა შ-----ის დირექტორ დ-----ს და მოითხოვა 10 დღის ვადაში სამშენებლო სამუშაოთა განახლება. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსარჩელემ განაცხადა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან ცალმხრივად გასვლის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- ამხანაგობა რ-----ს თავმჯდომარის წერილი (ს.ფ. 138-140)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით;

2.9. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ამხანაგობასა და შპს შ-----ს შორის გაფორმებულია ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის პირობებით მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულება ხოლო დამკვეთის ვალდებულებაა სათანადო ანაზღაურების გადახდა.

სასარჩელო მოთხოვნები შემდეგია: ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ----- გასულად ჩაითვალოს შპს შ----- - სა და ამხანაგობა რ----- შორის 2012 წლის 15 აგვისტოს და 2013 წლის 01 თებერვალს გაფორმებული ნარდობის ხელშეკრულებებიდან. ამხანაგობა რ----- გასულად ჩაითვალოს მოპასუხე კ-----ასთან 2013 წლის 28 მაისს, და 23 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. ამხანაგობის საკუთრებაში აღადგინოთ თბილისში, ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 199,30 კვ.მ. საოფისე ფართი.

განსახილველ შემთხვევაში გამოსარკვევია სახეზეა თუ არა ნარდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის წინაპირობები, ვინაიდან მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება ამ ნაწილში პირდაპირპროპორციულ კავშირშია ხელშეკრულებიდან ამხანაგობა რ-----ს გასვლის მართლზომიერების შემოწმებასთან.

თუ დადგინდა შპს შ-----ის მხრიდან ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება, აღნიშნული არ წარმოუშობს ამხანაგობა რ-----ს ხელშეკრულებიდან გასვლის, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენისა ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ხელშეკრულებაზე უარი დაუშვებელია, თუ: ა. ვალდებულების დარღვევა უმნიშვნელოა; ბ. დარღვეულია 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები და, ამის მიუხედავად, კრედიტორს შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; გ. ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად თვითონ არის პასუხისმგებელი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის შესაბამისად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში, დადასტურებულია, რომ შპს შ----- ის მიერ თბილისში ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფაქტობრივად დასრულებულია და მოსარჩევეები ცხოვრობენ ამავე მისამართზე მდებარე ბინებში.

ასეთ ვითარებაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მენარდის მხრიდან ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ძირითადი ვალდებულება შესრულებულია ხოლო ის ფორმალური გარემოება, რომ საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლოატაციაში არ არის მიღებული ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველად ვერ განიხილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს შ-----ის მიერ ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ძირითადი ვალდებულება შესრულებულია და ხელშეკრულებიდან ამხანაგობა რ-----ს გასვლის სამართლებრივი საფუძველი არ იკვეთება.

სასამართლო დამატებით განმარტავს შემდეგს: ხელშეკრულებიდან მართლზომიერად გასვლის სამართლებრივი შედეგი პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამხანაგობა რ-----ს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, შპს შ-----ს ამხანაგობის წევრების მიერ სრულად უნდა დაუბრუნდეს მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები ხოლო მოპასუხის მხრიდან ამხანაგობას უნდა გადაეცეს შესრულებული სამუშაოს ანგარიშში მიღებული უძრავი ქონება. სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ შპს შ-----ის მიერ ანაზღაურების სახით მიღებული უძრავი ნივთები უმეტესწილად გასხვისებულია მესამე პირებზე რაც ფაქტობრივად ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად განსახორციელებელ ორმხრივ რესტიტუციას შეუძლებლად ხდის. ამავდროულად ამხანაგობას, რომლის უმთავრეს მიზანს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დროულად დასრულება და ამ მიზნით ფინანსური რესურსი მობილიზება ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად გადასახდელად უნდა დაეკისროს მეტად მნიშვნელოვანი ფინანსური რესურსის ანაზღაურება და ეს გარემოება სასამართლოს მოსაზრებით კიდევ უფრო გააძნელებს ამხანაგობა რ-----ს დასახული მიზნის მიღწევას. ასეთ ვითარებაში სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია განმარტოს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა მხარეებისთვის გაცილებით მეტი ზიანის მომტანი მოქმედებაა ვიდრე სახელშეკრულებო ფარგლებში ურთიერთმიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნა და ამ მოტივიდან გამომდინარეც სასამართლოს სასარჩელო მოთხოვნა მიაჩნია სამართლებრივად დაუსაბუთებლად.

სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია ამხანაგობა რ-----ს მეორე სასარჩელო მოთხოვნაც კ-----ას მიმართ 391580 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში. სასამართლო განმარტავს, რომ უშუალოდ კ-----ა და მოსარჩელეებს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ წარმოქმნილა ხოლო უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულებებით რეალურად სრულდებოდა ამხანაგობა რ-----ს ვალდებულებები შპს შ-----ის მიმართ. ამავდროულად სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დამკვეთის მხრიდან დარღვევის ფაქტი და დაასკვნა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი რის შედეგადაც სასარჩელო მოთხოვნები კ-----ას მიმართ ასევე უსაფუძვლოა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო ნორმების უხეში დარღვევით. მოსამართლე აშკარად დაინტერესებას ავლენდა საქმის შედეგის მიმართ, ზღუდავდა მოსარჩელე მხარეს და უკანონოდ არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა მოსამართლის აცხადების თაობაზე.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ მოსამზადებელ სხდომაზე 2017 წლის 22 მარტის საოქმო განჩინებით უკანონოდ უთხრა უარი სარჩელის დაზუსტების შესახებ განცხადების მიღებაზე, რომელიც შეტანილი იყო ჯერ კიდევ 2015 წლის აგვისტოს თვეში და იგი მიიჩნია ახალ სარჩელად.

საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მოსარჩელეს უფლება აქვს, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების დამთავრებამდე შეცვალოს სარჩელის საფუძველი ან საგანი, შეავსოს სარჩელში მითითებული გარემოებები და მტკიცებულებები, გაადიდოს ან შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა, რის შესახებაც სასამართლომ უნდა აცნობოს მოპასუხეს. სასამართლოს მითითებული განჩინებაზე შეტანილი იქნა კერძო საჩივარი. საპროცესო კოდექსის 417-ე მუხლის შესაბამისად კერძო საჩივრი და საქმის მასალები უნდა გადაგზავნა ზემდგომ სასამართლოში. კანონის ეს მოთხოვნა არ შეასრულა სასამართლომ.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ განიხილა სასარჩელო მოთხოვნა, რომელსაც მოსარჩელე არ ითხოვდა. კერძოდ: მოსარჩელე ითხვდა: ნარდობის ნაწილში ამხანაგობა გასულად ეცნო 2013 წლის 01 თებერვალს ამხანაგობა „რ-----“, შპს „შ-----“-სა და ნ-----ეს შორის დადებული ვალდებულების აღიარების და ვალდებულების შესრულების წესის შესახებ ხელშეკრულებიდან. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „რ-----“ გასულად ჩათვლილიყო: მოპასუხე კ-----ასთან 2013 წლის 28 მაისის სანოტარო რეესტრი N 1-----, 2013 წლის 23 ოქტომბრის სანოტარო რეესტრი N 1----- და 2013 წლის 23 ოქტომბრის სანოტარო რეესტრი N 1----- 3 ნასყიდობის ხელშეკრულებებიდან და კ-----ას ამხანაგობა რ-----ს სასარგებლოდ დააკისრებოდა 452,160 აშშ დოლარი ნასყიდობის ღირებულება და სესხის თანხა 100,000 აშშ დოლარი სულ 552,160 აშშ დოლარი. სასამართლომ სესხის თანხის ნაწილში საერთოდ არ განიხილა სარჩელი, რომელსაც მოსარჩელე ითხოვდა, როგორც თავდაპირველ ისე დაზუსტებულ სარჩელით.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ "ამხანაგობა რ-----ს ვალდებულება წარმოადგენდა შესრულებული სამუშაოების ანგარიშსწორების მიზნით შპს შ-----ის მიერ განსაზღვრულ ფიზიკურ პირებს ან იურიდიულ პირებზე არანაკლებ 1818 კვმ გადაცემა". აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ, „შპს შ-----ს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 1818 კვმ ნივთის მაგივრად ბინათმშენებლობათა ამხანაგობა რ-----საგან მიღებული აქვს 753,1 კვმ ნაკლები ქონება და მოსარჩელე მხარემ შპს შ-----ს მიმართ ნაკისრი ვალდებულება სრულყოფილად არ შეასრულა". 2013 წლის 01 თებერვალს დადებული „ვალდებულების აღიარების და ვალდებულების შესრულების წესის შესახებ ხელშეკრულების „ბ“ , „გ“ და

„დ“ პუნქტებით მხარეებმა აღარა ამხანაგობასა და „შ-----“-ს შორის 2012 წლის 15 აგვისტოს, დადებული ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. ამ ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის შესაბამისად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შესრულებული სამუშაოების ანაზღაურება მოხდება ამხანაგობის კუთვნილი კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი ფართის გადაცემით მენარდეზე, ხოლო 1.4. პუნქტის შესაბამისად მენარდეზე გადასაცემი ფართის ღირებულება განისაზღვრება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებიდან ურთიერთ შეთანხმების საფუძველზე. (იხ. ხელშეკრულებები) მოცემულ შემთხვევაში განსაზღვრულია თანხობრივად და ყველა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლებიც დამოწმებულია სანოტარო წესით, მითითებულია გაყიდული ფართის ღირებულება. მოპასუხე შპს შ-----ის ამხანაგობის მიერ წინსწრებით იქნა გადაცემული 1,418,447\$ აშშ დოლარის ღირებულების 1587,3 კვმ ფართი. კერძოდ ფართი გადაეცათ შემდეგ მესამე პირებს კ-----ას ბ. N 22, ფართი, 136,20 კვმ, ღირებული 108,960\$, საოფისე ფართი N2, 199,38 კვმ. ღირებული 239,160 \$; ბინა N26, ფართი 210 კვმ. ღირებული 205,000, გ----- -- ბინა N2--20, ფართი 152,30 კვ, ღირებული 121,840\$, ; ლ-----ეს ბინა N2--11, ფართი 162,40 კვმ, ღირებული 124,100\$, გ-----ს ბინა N24, ფართი 242,10 კვმ. ღირებული 205,000\$, მ-----ეს ბ. N25, ფართი 112,40 კვმ, ღირებული 103,000\$; ლ-----ს, ბინა N12, ფართი 114,9 კვმ; ღირებული 103,000\$; ა-----იას ბინა N2--27, ფართი 105,4 კვმ, ღირებული 105,000\$; ვ-----იას ბინა N2--18, ფართი 152,30 კვმ. ღირებული 121,840\$. ამ ფართების მიღება დაადასტურა შპს შ-----ს დირექტორმა დ----- შპს „შ-----“-მა შეასრულა 1,046,500 ლარის საამშენებლო სამუშაოები, რაც დასტურებულია ხელშეკრულების მხარეების მიერ (კურსი 1,68) 623,000 აშშ დოლარი საამშენებლო სამუშაოები და ნაკისრი ფულადი თანხიდან სულ ამხანაგობას ჩაურიცხა 220,000 აშშ დოლარი, ასევე დაადასტურებულია საბანკო გადარიცხვებით (1,68 კურსით), 3,369,600 ლარი და 56 თეთრი. ამდენად მენარდის მიერ სულ შესრულებული ვალდებულება თანხობრივად შეადგენს 1,416,100-96 ლარს (კურსი 1,68) ანუ 842,918 აშშ დოლარი. მიღებული ფართების 1587 კვმ -ს ღირებულება კი შეადგენს 1,428,447 აშშ დოლარის ღირებულების 1587 კვმ ფართობი, ხოლო მოპასუხეს შესრულებული აქვს 842,918 დოლარის სამუშაოები და თანხობრივი ვალდებულება. ანუ ზედმეტად მიღებული აქვს 586,000 აშშ დოლარის ღირებულების ფართობი, ამას ემატება კ----- მიერ აღებული სესხის თანხა 68,000\$ და მენარდის მთლიანი დავალიანება შეადგენს 654,000 აშშ დოლარს,

3.4. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, მხარეები უძრავ ქონებას დაუფლებული არიან და მოსარჩელები ცხოვრობენ ქ-----ს ქუჩა N1--ში მდებარე კორპუსში, სასამართლო ეს ისე მიაჩნია თითქოს ეს მოპასუხის დამსახურება იყოს, სინამდვილეში ამხანაგობის წევრები ყოველთვის იყვნენ დაუფლებული მათ ფართს, მანამდეც სანამ მოპასუხე გაჩნდებოდა და

სწორედ ამხანაგობის წევრებმა მათი კუთვნილი ფართი გადასცეს მოპასუხეებს. სასამართლო მხოლოდ კ----- ცრუ განმარტებებს ეყრდნობა და ასკვნის, რომ მოსარჩელები ცხოვრობენ მშენებარე კორპუსში, რომელიც სახურავს ქვეშ არის მოქცეული. და მეტი არაფერი ლიფტების გარდა სხვა რაც გაკეთებულია მოსარჩელეთა ხარჯებით გაკეთდა და კეთდება კიდე. კ----- ყველაფერს დაიბრალებს. მოსარჩელეთაგან მხოლოდ ნ----- და გ----- ცხოვრობს სხვები ვერ ცხოვრობენ იმიტომ, რომ შეუძლებელია. ასევე ცხოვრობს რამდენიმე ოჯახი, რომლებმაც უშუალოდ მოპასუხის მეშვეობით იყიდეს ამხანაგობისგან ბინები (მ-----, ჯ-----, ა-----, ე-----, მ----- და სხვები), მაგრამ თანხა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ გადაეცა მოპასუხეს. ეს პირებიც დღეს სამართლიანად მოითხოვენ ამხანაგობისგან მშენებლობის დასრულებას.

3.5. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ფაქტიურად არ განიხილა სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე კ-----ასთან 2013 წლის 28 მაისის სანოტარო რეესტრი N 1-----, 2013 წლის 23 ოქტომბრის სანოტარო რეესტრი N 1----- და 2013 წლის 23 ოქტომბრის სანოტარო რეესტრი N 1----- 3 ნასყიდობის ხელშეკრულებებიდან გასვლა და კ-----ას ამხანაგობა რ-----ს სასარგებლოდ 452,160 აშშ დოლარ ნასყიდობის ღირებულების და სესხის თანხა 100,000 აშშ დოლარი სულ 552,160 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის მომენტში არსებული ეროვნული ბანკის კურსით.

გადაწყვეტილებაში ერთი სიტყვაც კი არ არის ნათქვამი მასზე, რომ კ-----ა, ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებული იყო თუ არა გადაეხადა ღირებულება. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ კ-----ამ მის მიერ ამხანაგობისგან ნაყიდი ფართების ღირებულება გადაუხადა ვინმეს, ფართები გაასხვისა, როგორც კი სასამართლო საშიშროება დაინახა.

3.6. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ თავი აარიდა სარჩელის განხილვას მოსარჩელედ მიუთითა ბ-----ი, რომელსაც სარჩელი და შესბამისად არც მოთხოვნა არ ჰქონია. გარდა ამისა სასარჩელო მოთხოვნა იყო რომ კ-----ამ ბოროტად გამოიყენა ნდობა მოატყუა ამხანაგობა აიღო პირადად მან სესხი და იპოთეკით დაიტვირთა ამხანაგობის კუთვნილი 138 კვმ ფართი, მიუხედავად იმისა რომ გავიდა ხელშეკრულების ვადა, სესხი არ დაფარა და ამხანაგობის კუთვნილი ფართი დატვირთულია და ამხანაგობა მას ვერ ყიდის.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. 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 ხელმოკრედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატამიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს შემდეგ პროცესუალურ საკითხზე:
წინანამდებარე სააპელაციო საჩივარში აპელანტი პრეტენზიას აცხადებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 02.03.2017წ. საოქმო განჩინებაზე, რომლითაც მოსარჩელებს უარი ეთქვათ დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის განსახილველად მიღებაზე (იხ.:თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 02.03.2017წ. განჩინება, ტ.1, ს.ფ. 375,376). საქმის მასალებით დგინდება, რომ ზემოაღნიშნული განჩინება კერძო საჩივრით გასაჩივრდა მოსარჩელეთა წარმომადგენლის მიერ (ტ.1, ს.ფ. 396-399). დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 01.06.2017წ. განჩინებით ამხანაგობა „რ-----ს“ კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 02.03.2017წ. საოქმო განჩინება (საქმე N2ბ/191--17, ს.ფ. 406-410). ამდენად, დადგენილია, რომ პირველი ინსტანციის განჩინება, რომლითაც მოსარჩელებს უარი ეთქვათ დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის განსახილველად მიღებაზე შესულია კანონიერ ძალაში.
ამდენად, სასამართლო სარჩელის საფუძვლიანობაზე მსჯელობს თავდაპირველი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვს:

- ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ----- გასულად ჩაითვალოს შპს შ-----
----- სა და ამხანაგობა რ----- შორის 2012 წლის 15 აგვისტოს და 2013
წლის 01 თებერვალს გაფორმებული ნარდობის

ხელშეკრულებებიდან. ამხანაგობა რ----- გასულად ჩაითვალოს მოპასუხე კ-----ასთან 2013 წლის 28 მაისს, და 23 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. ამხანაგობის საკუთრებაში აღადგინოთ თბილისში, გ. ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 199,30 კვ.მ. საოფისე ფართი და მოპასუხე კ-----ას დაეკისროს 391,580 აშშ დოლარი (იხ.: სასარჩელო მოთხოვნა, ტ.1, ს.ფ. 7).

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----ს წევრთა საერთო კრების 2016 წლის 18 მარტის ოქმის შესაბამისად ამხანაგობის წევრებია არიან: გ-----, ე, გ-----, ნ-----, ა-----, ზ-----, ი, დ-----, თ-----, მ-----, ვ-----, ნ-----, თ-----, ი-----, ლ-----, მ-----, ბ-----. 2016 წლის 18 მარტის ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით ბ-----ს ამხანაგობის წევრებმა ინდივიდუალურად მიანიჭეს სასამართლოში წარმომადგენლობის უფლებამოსილება (ტ.1, ს.ფ. 381-385).

4.2.2. მოპასუხე კ-----ა არის შპს „შ-----“-ის 100% წილის მესაკუთრე (ტ.1, ს.ფ. 28,29).

4.2.3. 15.08.2012წ. ერთის მხრივ ამხანაგობა რ-----ა და მეორეს მხრივ შპს შ----- შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს თბილისში ქ-----ს ქუჩა №-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულება. შპს შ-----ის მიერ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურების მიზნით უნდა გადაცემოდა ამხანაგობის კუთვნილი კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი ფართები. შპს შ-----ის ვალდებულებებს შეადგენდა: ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 დღის ვადაში სამშენებლო ობიექტის ტერიტორიის მოწესრიგება, პროექტის დარღვევით ან უხარისხოდ შესრულებული სამუშაოთა გამოსწორება. ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდიდან ობიექტზე გახარჯული კომუნალური გადასახადების ანაზღაურება. ამხანაგობის მიერ გასაწევი ხარჯების დაფინანსება ხელშეკრულების დანართი №--ის მიხედვით, ამხანაგობის ფინანსური ვალდებულებების შესრულების მიზნით 300 000 და 203 412 აშშ დოლარის ვალდებულებების შესრულება. ამხანაგობა რ-----ს ვალდებულებას წარმოადგენდა შესრულებული სამუშაოს ანგარიშსწორების მიზნით შპს შ-----ის მიერ განსაზღვრულ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირებზე არანაკლებ 1818 კვ.მ. გადაცემა. 2012 წლის 15 აგვისტოს ნარდობის ხელშეკრულების დანართი №--ის შესაბამისად მ--- და ლ-----ების სარემონტო ხარჯებიდან 150 000 აშშ დოლარი შპს შ-----ის მიერ უნდა გადახდილიყო სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ მაგრამ არაუგვიანეს 2013 წლის დეკემბრის თვისა. 2012 წლის 15 აგვისტოს ხელშეკრულების დანართი №--ის

შესაბამისად შპს შ----- ასევე უნდა აენაზღაურებინა ამხანაგობის ფინანსური ვალდებულებანი 203 412 აშშ დოლარის მოცულობით (ტ.1, ს.ფ. 17-22).

4.2.4 2013 წლის 01 თებერვალს ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----, ნ-----
-----ესა და შპს შ----- შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ვალდებულების
აღიარების და ვალდებულების შესრულების წესის შესახებ. 2013 წლის 01
თებერვლის გარიგებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ შპს შ-----
შეასრულებს ამხანაგობის მიმართ 2012 წლის 15 აგვისტოს შეთანხმებულ
ვალდებულებებს. მხარეებმა დაადასტურეს, რომ შპს შ-----ს უკვე
მიღებული აქვს 114,9 კვ.მ. და დამატებით მისაღები აქვს 21,2 კვ.მ. რომელიც
არ არის აღნიშნული განშლის ოქმებში. მხარეთა შეთანხმებით მოპასუხეს
დამატებით უნდა მიეღო ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ
სახლში არსებული 12 უძრავი ქონება, რომელთა საერთო მოცულობა
შეადგენდა 1682,4 კვ.მ.. თავის მხრივ შპს შ----- გამოთქვამდა
მშენებლობის დასრულების და კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღებისთვის
საჭირო მოქმედებების გაგრძელების მზადყოფნას (ტ.1, ს.ფ. 23-27).

4.2.5. საქმეში წარმოდგენილია უძრავი ქონების გადაცემის რამდენიმე
ხელშეკრულება, რომელთა შინაარსი მოწმობს, რომ უძრავი ქონების
გადაცემის საფუძველს წარმოადგენს შპს შ-----თან გაფორმებული 2013
წლის 01 თებერვლის გარიგება. კერძოდ, შპს შ-----ის მიერ
შესრულებულ სამუშაოთა ანაზღაურების მიზნით გაფორმებულია შემდეგი
ხელშეკრულებები:

- 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- გარიგების თანახმად ლ-----
ეს გადაეცა 162,40 კვ.მ.
- 2013 წლის 28 მაისს გაფორმებული №----- ნასყიდობის
ხელშეკრულებით კ-----ას გადაეცა 210 კვ.მ.
- 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- ხელშეკრულებით კ-----
--ამ მიიღო 136,20 კვ.მ.
- 2013 წლის 13 ნოემბრის №----- გარიგებით გ-----ს გადაეცა
242,10 კვ.მ.
- 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- ხელშეკრულებით კ-----
--ამ მიიღო 199,30 კვ.მ..

ზემოაღნიშნულ გარიგებაში მითითებულია, რომ ამხანაგობა რ-----ს
კუთვნილი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საფუძველს
წარმოადგენს 2013 წლის 01 თებერვალს გაფორმებული გარიგება (ტ.1, ს.ფ.
44-48, 49-55, 56-60, 61-65, 66-70); ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო
რეესტრის ამონაწერებით. შესაბამისად დასტურდება, რომ თბილისში ქ-----
-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში საცხოვრებელი ბინები
მიღებული აქვთ სხვადასხვა ფიზიკურ პირებს, მათ შორის ა-----ს,
გ-----ს და სხვებს. საყურადღებოა, რომ გარდა ზემოთდასახელებული
ხუთი ხელშეკრულებით მიღებული ქონებისა საქმის მასალებით შპს რ-----ს
მხრიდან შპს შ-----ის მიმართ ნარდობის ხელსეკრულებით

გათვალისწინებული ვალდებულების ფარგლებში უძრავი ქონების გადაცემის ფაქტი არ დასტურდება;

4.2.6. სამუშაოთა შესრულების და ანაზღაურების აქტების (ფორმა №-) შესაბამისად შპს შ----- - ის მიერ შესრულებულ სამუშაოთა ღირებულება შედეგია: 2013 წლის იანვარი 303232,31 ლარი; 2013 წლის მაისი 186999,27 ლარი; 2013 წლის ივნისი 51117,47 ლარი; 2013 წლის ივლისი 82685,07 ლარი; 2013 წლის აგვისტო 92242,15 ლარი; 2013 წლის ოქტომბერი 22555,75 ლარი; 2013 წლის ნოემბერი 38342,31 ლარი; 2013 წლის დეკემბერი 94121,60 ლარი; 2013 წლის მოქტომბერში, ნოემბერში, დეკემბერში და 2014 წლის იანვარში დამატებით შესრულებულ სამუშაოთა ჯამია 288614,51 ლარი; 2014 წლის იანვარში 20680,13 ლარი (ტ.1, ს.დ. 97-136).

4.2.7 2013 წლის 01 თებერვალს ბინათმშენებლობის ამხანაგობა რ-----, ნ----- -ს და შპს შ----- -ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ კვლავ ეთანხმებიან 2012 წლის 15 აგვისტოს შედგენილი ნარდობის ხელშეკრულების პირობებს. მხარეებმა დააკონკრეტეს, რომ შპს შ-----ს უკვე მიღებული აქვს 114,9 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და დარჩა მისაღები ქ-----ს №--- ში 1079,2 კვ.მ ხოლო ქ-----ს №---ში 603,2 კვ.მ. ასევე მოპასუხეს უნდა მიეღო 21,2 კვ.მ. რომელიც განშლის ოქმებში არ იყო აღნიშნული (ტ.1, ს.ფ. 23-27).

პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ შპს შ----- -ს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით 114,9 კვ.მ გარდა უნდა მიეღო 1703,6 კვ.მ. №-----, №-----, №-----, №----- და №----- - ხელშეკრულების საფუძველზე ამხანაგობა რ-----ს მიერ შპს შ----- ისთვის გადაცემული უძრავი ნივთების ფართობია 950 კვ.მ. ამასთან მოპასუხეს აღიარებული აქვს 114,9 კვ.მ. ფართობის ნივთის მიღება და უნდა დავასკვნათ, რომ მოპასუხეს მთლიანობაში გადაეცა 1064,9 კვ.მ. ქონება. სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ შპს შ----- - ს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 1818 კვ.მ. ნივთის მაგივრად ბინათმშენებელმა ამხანაგობა რ-----სგან მიღებული აქვს 753,1 კვ.მ. ნაკლები ქონება და მოსარჩელე მხარემ შპს შ----- - ის მიმართ ნაკისრი ვალდებულება სრულყოფილად არ შეასრულა.

სამუშაოთა შესრულების და ანაზღაურების აქტების (ფორმა №-) შესაბამისად შპს შ----- - ის მიერ შესრულებულ სამუშაოთა სრული ღირებულებაა 1180590,57 ლარი. დამატებით შპს შ----- -ის მიერ ამხანაგობა რ-----ს მიმდინარე ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის მიზნით გადახდილია 220000 აშშ დოლარი (ტ.1, ს.ფ. 97-136).

საქმის მასალებით დადგენილია და სადავო არ გამხდარა, რომ ამხანაგობა რ-----ს კუთვნილი საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლოატაციაში მიღებული არ არის. ამასთან, სასამართლო იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით

საქმის მასალების საფუძველზე დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მხარეები უძრავ ქონებას ფაქტობრივად დაუფლებულნი არიან და მოსარჩელები ცხოვრობენ თბილისში ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში (ტ.1, ს.ფ. 44-48, 49-55, 56-60, 61-65, 66-70; ტ.1, ს.ფ. 199-203).

4.2.8. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ----- 2014 წლის 17 ივნისს მიმართა მოპასუხე ამხანაგობა შ-----ის დირექტორ დ-----ს და მოითხოვა 10 დღის ვადაში სამშენებლო სამუშაოთა განახლება. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსარჩელემ განაცხადა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან ცალმხრივად გასვლის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 138-140);

4.3. მოსარჩელის მიერ სარჩელით მოთხოვნილია შპს შ----- სა და ამხანაგობა რ----- შორის 2012 წლის 15 აგვისტოს და 2013 წლის 01 თებერვალს გაფორმებული ნარდობის ხელშეკრულებებიდან გასვლა; მოპასუხე კ-----ასთან 2013 წლის 28 მაისს, და 23 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან გასვლა, ამხანაგობის საკუთრებაში თბილისში, გ. ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 199,30 კვ.მ. საოფისე ფართის აღდგენა და მოპასუხე კ-----ასთვის 391,580 აშშ დოლარის დაკისრება (იხ.: სასარჩელო მოთხოვნა, ტ.1, ს.ფ. 7).

ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების არსებობასთან დაკავშირებით, სასამართლო სსსკ-ის 405-ე მუხლის პირველ ნაწილზე მითითებით, აღნიშნავს, რომ თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებით ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ხელშეკრულებაზე უარი დაუშვებელია, თუ: ა. ვალდებულების დარღვევა უმნიშვნელოა; ბ. დარღვეულია 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები და, ამის მიუხედავად, კრედიტორს შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების ძალაში დატოვება; გ. ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად თვითონ არის პასუხისმგებელი;

ამავე კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე, 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას, უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება), ხოლო, ნატურით დაბრუნების ნაცვლად, მოვალეს ეკისრება ფულადი

ანაზღაურება, თუ შეძენილის ხასიათიდან გამომდინარე, გამორიცხულია მისი დაბრუნება (სსკ-ის 352-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი). პალატა მიუთითებს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლას სსკ-ის 352-359-მუხლები აწესრიგებს, ამ ინსტიტუტის თავისებურება გამოხატულია იმ სამართლებრივ შედეგში, რომელიც მოსდევს მის რეალიზაციას - მხარეთა რესტიტუცია. ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველი შესაძლოა გახდეს ვალდებულების ნაწილობრივი დარღვევაც, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ კრედიტორისათვის აზრი დაკარგა. ვალდებულების უმნიშვნელო დარღვევა ვერ იქცევა ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძვლად. ის, თუ რა შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი დარღვევა, კონკრეტული შემთხვევის შეფასებით უნდა გადაწყდეს. ზოგადად, მნიშვნელოვან დარღვევად განხილული უნდა იქნეს დარღვევები, რომლებიც რეალურ უარყოფით გავლენას ახდენენ შედეგზე, რომელიც ხელშეკრულების მხარეს უნდა მიეღო ვალდებულების შესრულების შედეგად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა. აღნიშნული ნორმა არეგულირებს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებას. ნორმის რეგულირების ფარგლებში ექცევა ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულებები (ორმხრივი სინალაგმატური ხელშეკრულებები), რაც იმას ნიშნავს, რომ ნორმა აწესრიგებს ისეთ ურთიერთობებს, როდესაც ხელშეკრულება ორივე მხარისთვის წარმოშობს ვალდებულებებს, რომლის დროსაც შესრულება და საპირისპირო შესრულება ურთიერთდამოკიდებულია. ვალდებულება კი იმიტომ სრულდება, რომ საპასუხო შესრულება იქნეს მიღებული. ასეთ ხელშეკრულებათა რიგს განეკუთვნება ნარდობის ხელშეკრულებაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

დადგენილია, რომ რომ შპს შ----- ის მიერ თბილისში ქ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფაქტობრივად დასრულებულია; მოსარჩელები ცხოვრობენ ამავე მისამართზე მდებარე ბინებში. პალატა იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას მასზე, რომ ასეთ ვითარებაში მენარდის მხრიდან ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ძირითადი ვალდებულება შესრულებულია ხოლო ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლოატაციაში არ

არის მიღებული, ვერ განიხილება ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძვლად და ამდენად, შპს „შ-----“- თან გაფორმებული ნარდობის ხელშეკრულებიდან ამხანაგობა რ-----ს გასვლის სამართლებრივი საფუძველი არ იკვეთება.

პალატა მიუთითებს, რომ მხარის მიერ კანონისმიერი, თუ ხელშეკრულებით შეთანხმებული გასვლის უფლების გამოყენება ნამდვილ სახელშეკრულებო ურთიერთობას გარდაქმნის მიღებულის უკან დაბრუნების ურთიერთობად (რესტიტუციულ ურთიერთობად). გასვლის შემდეგ მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი პირველადი ვალდებულებისაგან და გარდაიქმნებიან რესტიტუციის მოვალედ და რესტიტუციის კრედიტორად. ზემოაღნიშნულის მხედველობაში მიღებით, გასაზიარებელია თბილისის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის თანმდევი რესტიტუცია, რაც გულისხმობს თავის მხრივ ამხანაგობის მხრიდანაც ფინანსური რესურსის მობილიზებას, კიდევ უფრო გააძნელებს ამხანაგობა რ-----ს დასახული მიზნის მიღწევას. გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ შპს შ-----ის მიერ ანაზღაურების სახით მიღებული უძრავი ნივთები უმეტესწილად გასხვისებულია მესამე პირებზე რაც ფაქტობრივად ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად განსახორციელებელ ორმხრივ რესტიტუციას შეუძლებლად ხდის. ასეთ ვითარებაში გასაზიარებელია ასევე მსჯელობა მასზედ, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა მხარეებისთვის გაცილებით მეტი ზიანის მომტანი მოქმედებაა ვიდრე სახელშეკრულებო ფარგლებში ურთიერთმიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნა და ამ მოტივიდან გამომდინარეც სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა მართებულად მიიჩნია სამართლებრივად დაუსაბუთებლად.

რაც შეეხება მეორე სასარჩელო მოთხოვნას კ-----ას მიმართ, სასამართლო განმარტავს, რომ კ-----ასთან გაფორმებული უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულებებით (2013 წლის 28 მაისს გაფორმებული №----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით კ-----ას გადაეცა 210 კვ.მ.; 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- ხელშეკრულებით კ-----ამ მიიღო 136,20 კვ.მ.; 2013 წლის 23 ოქტომბრის №----- ხელშეკრულებით კ-----ამ მიიღო 199,30 კვ.მ.) - რეალურად სრულდებოდა ამხანაგობა რ-----ს ვალდებულება შპს „შ-----“- ის მიმართ. ამავდროულად სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დამკვეთის მხრიდან დარღვევის ფაქტი და დაასკვნა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი რის შედეგადაც სასარჩელო მოთხოვნები კ-----ას მიმართ ასევე უსაფუძვლოა.

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს საპელააციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

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

1. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა რ-----ს წევრების გ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის, ა-----ის, ზ-----ის, დ-----ის, თ-----ის, მ-----ას, ვ-----ის, ნ-----ის, თ-----ას, ი-----ის, ლ-----ის, მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 05 მაისის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 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:

ოთარ სიჭინავა

მოსამართლეები:

გელა ქირია

ამირან ძაბუნიაძე