



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

საქმე № 2/ბ-47-17

26 სექტემბერი 20-8 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე
ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

აპელანტი(მოწინააღმდეგე	ნ----- ჯო-----ა
მხარე, მოსარჩელე)	
წარმომადგენელი	ს----- მა-----ი, თ----- შუ-----ი
მოწინააღმდეგე მხარე	ა----- გუ-----ი,
(აპელანტი, მოპასუხე)	რ----- გუ-----ი
წარმომადგენელი	რ----- შა---ე, გ----- წა---ე
მოწინააღმდეგე მხარე	თ-- ავ-----ი
(მოსარჩელე)	ე---- სა-----ე
მოპასუხე	

დავის საგანი

ნასყიდობის გარიგების ბათილად ცნობა, ნარდობის ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

**გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება**

- ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს
20-6 წლის 16 ნოემბრის
გადაწყვეტილება

1. აპელანტის, ნ----- ჯო-----ს მოთხოვნა: სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, მისი სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება, მოპასუხე ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ისათვის, ნ----- ჯო-----ს სასარგებლოდ შემდეგი თანხების დაკისრება:

- 1) მშენებლობის ნაკლის აღმოსაფხვრელად აუცილებელი თანხა-231 424,92 ლარი;
- 2) სახლის ღირებულების გაუფასურებით წარმოშობილი ზიანი-2-163 აშშ დოლარი;
- 3) ანაბარზე არსებული დაკარგული თანხა-10-000 აშშ დოლარი.

2. აპელანტების, ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის მოთხოვნა:

- 1) სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა;
- 2) უზრუნველყოფის გარანტიის გამოყენებაზე უარის თქმის თაობაზე, ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 27 აგვისტოს განჩინების გაუქმება;
- 3) არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე უარის თქმის თაობაზე, ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 2- ოქტომბრის საოქმო განჩინების გაუქმება;
- 3) ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე, ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 23 დეკემბრის განჩინების გაუქმება

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელეთა მითითებით, 20-4 წლის ოქტომბრის თვეში, მხარეებს შორის შედგა შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც, მოპასუხეებს სრულად უნდა დაემთავრებიათ შპს „ე----- კო-----ს“ მიერ დაწყებული, ქ.ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

თავის მხრივ, მოპასუხეებმა იკისრეს ვალდებულება, მთლიანად დაესრულებინათ მიმდინარე მშენებლობა და მოეხდინათ მშენებლობის ექსპლოატაციაში მიღება, კერძოდ: დაეშენებიათ მანსარდა, სრულად გაერემონტებინათ შენობის გარე ფასადი და სადარბაზო, ჩაეტარებინათ გარე და შიდა მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, კომუნიკაციები შეეყვანათ და ქსელში ჩაერთოთ.

სამუშაოები და სახლის ექსპლოატაციაში მიღება უნდა დასრულებულიყო 2015 წლის 15 თებერვალს.

ნარდობის საფასური მოპასუხეებს უნდა მიეღოთ ფართის სახით, რომლის 1 კვ.მ. ღირებულება შეადგენდა 1000 აშშ დოლარს.

შეთანხმების თანახმად, მოპასუხეებს გადაეცათ, ამავე კორპუსში, 0-2-2-0--0-5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 82.81 კვ.მ. ფართი, რაც აღირიცხა რ----- გუ-----ის საკუთრებაში.

მოპასუხეებმა გარკვეული სამუშაოები ჩაატარეს სადარბაზოს მოსაპირკეთებლად, ტროტუარის მოსაწყობად, კომუნკაციების ჩასართავად, ასევე მესამე პირებთან ვალდებულების შესასრულებლად, თუმცა შემდეგში მიატოვეს და აღარ გააგრძელეს. რა სამუშაოებიც შეასრულეს, ისიც უხარისხოა, დარღვეულია კედლის მობათქაშებისათვის დადგენილი სამშენებლო ნორმები, რის შედეგად შეინიშნება სისველე, გაჩნდა ბზარები, არ არის დასრულებული სახლის ფასადი, არ არის შეწამლული სახურავის ხის ბჯენები, არ არის თბოიზოლაციის სამუშაოები და ა.შ. წვიმის დროს ჩამოდის წყალი, რაც აზიანებს მთლიან მშენებლობას და საფრთხეს უქმნის საძირკველს.

მიუხედავად იმისა, რომ მხარეები შეთანხმებულნი იყვნენ ნარდობის ხელშეკრულებაზე, მოპასუხეებმა ისარგებლეს ნდობით და ნარდობის ნაცვლად, შპს „ე--- კო-----ს“ დირექტორს-ი----- შა-----ს ხელი მოაწერინეს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, შემდეგ კი უარი განაცხადეს სარემონტო სამუშაოების გაგრძელებაზე.

შპს „ე--- კო-----“-მ მოპასუხეთა მიმართ მოთხოვნის უფლება დაუთმო მოსარჩელებს, რომლებმაც დრო განუსაზღვრეს მოპასუხეებს ვალდებულების შესრულებისათვის, თუმცა მათ შეთანხმება მაინც არ შეასრულეს, რემონტი არ დაამთავრეს, რის გამოც მოსარჩელები ცალმხრივად გადიან გარიგებიდან და მოითხოვენ გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებას და იმ ზიანის ანაზღაურება, რაც საჭიროა მშენებარე სახლის მთლიანად დასრულებისა და რემონტისათვის.

გარდა ამისა, მოსარჩელებმა, საკუთარი ფართების რემონტისათვის აიღეს სესხი და მის დასაფარად გადაიხადეს პ-----ცენტები. მშენებლობის დაუმთავრებლობის გამო ქონებით ვერ სარგებლობენ, რითაც ადგებათ გაუმართლებელი ზიანი, რომლის ანაზღაურების ვალდებულებაც მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ.

მოპასუხეთა მოქმედებით, მოსარჩელე ნ----- ჯო-----ას, დამატებით მიადგა ზიანი, კერძოდ, ვალდებულების არაჯეროვანმა შესრულებამ გამოიწვია ბინის ექსპლოატაციაში მიუღებლობა, მისი

შემდგომი განკარგვის შეუძლებლობა და ბანკის წინაშე, მასზედ დამოკიდებული ნ. ჯო---ას ვალდებულების შეუსრულებლობა რამაც განაპირობა ანაბარზე არსებული თანხის-101000 აშშ დოლარის ბანკის მიერ განკარგვა.

მოპასუხის პოზიცია:

1) მოპასუხე რ----- გუ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელებთან არანაირ გარიგებაში არ შესულა, მან განახორციელა უძრავი ქონების შესყიდვა, რაშიც გადაიხადა 35 000 აშშ დოლარი. შესაბამისად, არ გააჩნია მშენებლობის დასრულების ვალდებულება და მოსარჩელეთა მოთხოვნას მშენებლობის დასრულების ვალდებულებასა და ზიანის ანაზღაურებაზე, როგორც უსაფუძვლოს დაკმაყოფილებაზე უნდა ეთქვას უარი.

2) მოპასუხე ა----- გუ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ რ----- გუ-----ი არის მისი დედა, რომელმაც კანონის მოთხოვნათა დაცვით შეიძინა უძრავი ქონება და დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ. პირადად ის, მოსარჩელებს მშენებლობის დასრულებას არ შეპირებია და ამ საკითხთან დაკავშირებით რაიმე გარიგება არ დაუდვია. ყველა მოქმედება, რაც უკავშირდებოდა ბინის სამუშაოებს განახორციელა იმ მიზნით, რომ დახმარებოდა დედას საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებაში. შესაბამისად, არ არსებობდა ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. ნ----- ჯო---ას, ე---- სა-----ის და თ-- ავ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად;
2. ბათილად იქნას ცნობილი, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ.No---ში (საკადასტრო კოდით 0-.2-.2-.0--.0-/5--), 20-4 წლის 4 ნოემბერს, შპს „ე--- კ-----“ და რ----- გუ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. შპს „ე--- კ-----“ და რ----- გუ-----ს შორის, 20-4 წლის 4 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ.No---ში, საკადასტრო კოდით 0-.2-.2-.0--.0-/5--), აღიარებული იქნას ნარდობის ხელშეკრულებად;

4. მოსარჩელებსა და მოპასუხეებს შორის, 20-4 წლის 4 ნოემბერს დადებული ნარდობის ხელშეკრულება აღიარებული იქნას შეწყვეტილად.
5. ხელშეკრულების მოშლის გამო, ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ.No.---ში მდებარე საკადასტრო კოდით 0-.2-.2-.0--.0-/5-- რეგისტრირებული 82.81 კვ.მ. ფართი აღირიცხოს შპს „ე--- კო-----ს“ უფლებამონაცვლების, ნ----- ჯო---ას და თ-- ავ-----ის საკუთრებად.
6. სარჩელი, 40 000 აშშ დოლარის მოპასუხეებისათვის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
7. თ-- ავ-----ის სარჩელი, მოპასუხეებს მის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 18 000 აშშ დოლარის გადახდა, არ დაკმაყოფილდეს.
8. ნ----- ჯო---ას სარჩელი მოპასუხეებს მის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 10- 000 აშშ დოლარის გადახდა, არ დაკმაყოფილდეს.
9. ე---- სა-----ის სარჩელი, მოპასუხეებს მის სასარგებლოდ დაეკისროთ 4961.12 ლარის გადახდა, არ დაკმაყოფილდეს.
10. სახელმწიფო ბაჟი მხარეებს შორის განაწილდეს თანაბრად. მოსარჩელებს დაეკისროთ 1500 ლარის გადახდა, მოპასუხეებს დაეკისროთ 1500 ლარის გადახდა.
11. მოსარჩელებს კუთვნილი სახ. ბაჟი გადახდილი აქვთ.
12. რ----- გუ-----ს და ა----- გუ-----ს, მოსარჩელების სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისროთ სახ. ბაჟის სახით გადახდილი 1500 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 86 ლარის და ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გადახდილი ხარჯ-ს-750 ლარის ანაზღაურება.
13. ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 24 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს ნაწილობრივად და ყადაღისაგან გათავისუფლდეს რ----- გუ-----ის (პ/No.-----) საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ქონებები:
 - ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ.No.---ში მდებარე მანსარდა (მშენებარე) 34.19 კვ.მ (ს.კ.0-.2-.2-.0--.0-.50-).
 - ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ.No.---ში მდებარე მანსარდას (მშენებარე)

82.60 კვ.მ (ს.კ.0-2-2-0--0-504).

14. ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 24 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ№---ში მდებარე 82.81 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-5--) ფართის ნაწილში დარჩეს ძალაში.

ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 27 აგვისტოს განჩინების სარ-----ლუციო ნაწილი:

1. ა----- და რ----- გუ-----ების წარმომადგენლის, პ----- შა---ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო მოსალოდნელი ზარალის უზრუნველყოფის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე უარის თქმის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის საოქმო განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. მოპასუხეთა წარმომადგენლის შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდეს.

ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. საქმეზე დაინიშნოს საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა;
2. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარება დაევალოს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის სამსახურს მდებარე, ქალაქი ბა-----ი მე-----ლის №---;
3. ექსპერტი გაფრთხილებულ იქნას საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც აისახოს დასკვნაში;
4. ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვას შემდეგი კითხვები:
 - ა) შეესაბამება, თუ არა, ქ.ბა-----ში, მა-----ის ქ.№---ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსი დამტკიცებულ პ-----ექტს.
 - ბ) განხორციელებულია, თუ არა მშენებლობა სამშენებლო წესებისა

და ნორმების დაცვით. მშენებლობა მიყვანილია თუ არა იმ კონდიციამდე, რომ შესაძლებელი იყოს შენობის ექსპლუატაციაში მიღება.

გ) რა ღირებულების სამუშაოებია დარჩენილი სახლზე მშენებლობის დასასრულებლად იმგვარად, რომ სრულყოფილად იყოს დაცული სამშენებლო ნორმები, იგი მოვიდეს პ----ექტთან შესაბამისობაში და უზრუნველყოფილი იქნას შენობის ექსპლუატაციაში მიღება.

დ) ექსპერტს დაევალოს უპასუხოს ამ განჩინებისაგან დამოუკიდებლად მხარეთა მიერ საქმეში წარმოდგენილ შეკითხვებს.

5. ექსპერტიზის ჩატარებაში უზრუნველყოფილი იქნას მხარეთა მონაწილეობა.
6. ექსპერტს დასკვნის გასაცემად გადაეგზავნოს განჩინება ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ და სამოქალაქო საქმე 02 ტომად.
7. ექსპერტიზის ჩატარებასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდა დაევალოთ მოსარჩელეებს.
8. საექსპერტო დაწესებულება ვალდებულია შეატყობინოს განჩინების გამომტან სასამართლოს (მოსამართლეს) ექსპერტიზის დაწყების შესახებ.
9. მხარეებს განემარტოთ, რომ თუ ისინი ან არ შეასრულებენ ექსპერტიზის ჩატარებისათვის დავალებულ მოქმედებებს (ექსპერტიზის ჩატარებისათვის საჭირო თანხის გადაუხდელობა, დამატებითი მტკიცებულებების წარმოუდგენლობა, ექსპერტთან გამოუცხადებლობა და ა. შ.), ექსპერტიზა არ ჩატარდება და შესაბამისად ექსპერტიზის მეშვეობით გასარკვევი საკითხების მტკიცების ტვირთი გადავა მათზე.
10. განჩინების ასლები გადაეგზავნოს მხარეებს.
11. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს შემაჯამებელ გადაწყვეტილებასთან ერთად.
12. საქმის წარმოება განჩინებით დანიშნული ექსპერტიზის ჩატარებამდე შეჩერდეს.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი
ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ.№---ში მდებარე, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობას ახორციელებდა შპს „ე--- კო-----“
“. მან მშენებლობა დაიწყო 20-0 წელში. მშენებლობის გაგრძელების ეკონომიური საშუალების არქონის გამო, კელარ შეძლო სამუშაოთა გაგრძელება, ვერ გადასცა თ-- ავ-----ს 124 კვ.მ. ფართი, ვერ გადაიხდა მისი რემონტის თანხა-15000 ლარი, ვერ გადაიხდა ნ----- ჯო----ას ვალი, ასევე ს----- სი-----ის ვალი 15 000 ევრო. ამ ვალის გამო, მისი კუთვნილი ფართი გაიყიდა აუქციონზე.

საქმის განხილვის მომენტისათვის, შენობა ექსპლოატაციაში მიღებული არაა.

2.2. ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ. №---ში, მოპასუხე რ----- გუ-----ის საკუთრებად ირიცხება სამი უძრავი ქონება, მათ შორის, 0-.2-.2-.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული -82,81 კვ.მ. ფართი, რომლის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს **20-4 წლის 4 ნოემბრის** ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული შპს „ე--- კო-----“-ს და რ----- გუ-----ს შორის.

2.3. 2014 წლის 4 ნოემბერს, შპს „ე--- კო-----“-ს მიერ დადებული იქნა სამი გარიგება, რომლითაც: 1) თ-- ავ-----მა მიიღო მისი კუთვნილი ფართი, 2) ნ----- ჯო----ამ ვალის სანაცვლოდ მიიღო 34.19 კვ.მ. ფართი, რომელზედაც მანსადრის დაშენებით ამოიღებდა გარკვეულ ღირებულებას, ხოლო 3) რ----- გუ-----მა მანსადრის დაშენებისა და მშენებლობის დასრულების სანაცვლოდ მიიღო 82.81 კვ.მ. ფართი.

2.4. 20-4 წლის 4 ნოემბრის შემდეგ, ა----- გუ-----მა ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩაატარა ტროტუარის მოწყობითი სამუშაოები, სახლის სადარბაზოს მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, ასევე ელექტროენერგიის და წყალგაყვანილობის კომუნიკაციის ჩართვისათვის, 20-5 წლის 11 თებერვალს, შპს „ბა-----ის წ-----“ გადაუხადა 850 ლარი, 20-5 წლის 10 თებერვალს, სს „ე----- პ----- ჯ-----“ გადაუხადა 2400 ლარი.

2.5. ს----- სი-----ის მიმართ შპს „ე--- კო-----ს“ ვალის, 15 000 ევროს გადახდის მიზნით, გაიყიდა შპს „ე--- კო-----ს“ ფართი, თუმცა ამ ფართის გაყიდვით ს----- სი-----ის ვალი არ დაიფარა.

დარჩენილი დავ-----ების ნაწილი- 7500 ლარი, ს----- სი-----ეს გადასცა ა----- გუ-----მა.

2.6. რ----- გუ-----მა თ-- ავ-----ს გადაუხადა იმ რემონტის თანხა, რაც შპს „ე--- კ-----“ ჰქონდა თ-- ავ-----ის მიმართ, კერძოდ: 20-4 წლის 6 ნოემბერს, თ-- ავ-----ს გადასცა 6563 ლარი, 20-4 წლის 17 დეკემბერს -4651 ლარი, 20-5 წლის 23 იანვარს -4286 ლარი, რითაც დაასრულა 15 000 ლარის გადაცემის ვალდებულება. გარდა ამისა, დამატებით, 1300 ლარი გადაუხადა თ-- ავ-----ის მამას, თ----- ავ-----ს.

ამდენად, ბინის რემონტის ანგარიშში 15000 ლარი თ-- ავ-----ს გადაუხადეს ა----- და რ----- გუ-----ებმა.

2.7. ნ----- ჯო----ას წინააღმდეგ, რ----- გუ-----ის განცხადების საფუძველზე, სისხლის სამართლის წესით გამოძიების მიმდინარეობისას გამოკითხულმა ა----- გუ-----მა აჩვენა, რომ შპს „ე--- კო-----“ ველარ აგრძელებდა მშენებლობას, რის გამოც საცხოვრებელი სახლის ფართების მეპატრონეებმა ერთად გადაწყვიტეს საკუთარი ძალებით მშენებლობის დასრულება. შეთანხმდენ, რომ დააშენებდენ კიდევ ერთ სართულს და დაშენებულ ფართს გაყიდდენ, მიღებული თანხით კი დასრულდებოდა მშენებლობა. მოლაპარაკებაში მონაწილეობდა თვითონ, ასევე ნ----- ჯო----ა, თ----- ავ-----ი, თ-- ავ-----ი და ი----- შა-----ი (შპს „ე--- კო-----ს“ დირექტორი). მხარეებმა მოილაპარაკეს, რომ ნ----- ჯო----ა ს----- სი-----ეს გადაუხდიდა 7500 ლარს, სანაცვლოდ მასზე გაფორმდებოდა 34.19 კვ.მ ფართი. ამით, შპს „ე--- კ-----“ ნ----- ჯო----ას მიმართ ვალდებულება შესრულებული ექნებოდა. დანარჩენი ფართი გაფორმდებოდა რ----- გუ-----ის სახელზე. **დაშენების შემდეგ,** ფართი გაიყიდებოდა და მოხმარდებოდა მთლიანი მშენებლობის დასრულებას.

2.8. 20-5 წლის 30 აპრილის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებით, შპს „ე--- კო-----მა“ თ-- ავ-----სა და ნ----- ჯო----ას, ა----- და რ----- გუ-----ების მიმართ დაუთმო ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ. №.---ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულებისა და სანაცვლოდ, უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ გარიგებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება. მათ შორის, მოპასუხეების მიმართ სარჩელის აღძვრის უფლება.

აღნიშნულის შემდეგ, ნ----- ჯო----ამ, თ-- ავ-----მა, ი----- წუ-----ემ, ე----- სა-----ემ და შპს „ე--- კო-----ს“ დირექტორმა განცხადებით

მიმართეს ა----- გუ-----ს და შეახსენეს, რომ მას ვალდებულება ჰქონდა აღებული 20-5 წლის 15 თებერვლამდე მშენებლობის სრულად დასრულებისა, რომლის ვადა გაგრძელდა ჯერ 1 მარტამდე, შემდეგ კი 15 მარტამდე. მიუხედავად ამისა, მშენებლობა არ დასრულდა. მათ დამატებით, კიდევ დაუნიშნეს 10 დღის ვადა და განუმარტეს, რომ ამ ვადის გასვლის შემდეგ, ისინი ხელშეკრულებიდან გავიდოდნენ.

ა----- და რ----- გუ-----ებს მშენებლობა აღარ გაუგრძელებიათ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოა, N 0-2-.2-.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 82,81 კვ.მ. ფართზე რ----- გუ-----თან დადებული გარიგება ნასყიდობას წარმოადგენდა, თუ ნარდობას, ამ ფართის სანაცვლოდ, რ----- გუ-----მა გადაიხადა თუ არა 35000 აშშ დოლარი და მოპასუხეებმა განახორციელეს თუ არა სამშენებლო სამუშაოები.

2.10. სადავო საკითხის დადგენის მიზნით, სასამართლომ მიუთითა მხარეთა თანასწორობის, შეჯ-ბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპზე და განმარტა:

წინამდებარე შემთხვევაში, მოპასუხეებს ეკისრებათ ვალდებულება დაამტკიცონ, რომ 0-2-.2-.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 82,81 კვ.მ. ფართი იყიდეს შპს „ე--- კო-----საგან“ და მასში გადაიხადეს 35 000 აშშ დოლარი.

მოსარჩელებმა უნდა დაადასტურონ, რომ გარიგება რეალურად წარმოადგენდა ნარდობას, რომლის საფუძველზეც, მოპასუხეებს უნდა დაესრულებინათ შპს „ე--- კო-----ს“ მიერ დაწყებული მშენებლობა, სანაცვლოდ კი გადაეცემოდათ მანსარდის ადგილას 82,81 კვ.მ. ფართი.

2.11. მოპასუხე რ----- გუ-----მა, გარდა თავისი ახსნა-განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომ ფართის შეძენაში გადაიხადა თანხა.

სამაგიეროდ, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებს, რომ ა----- გუ-----მა გადაუხადა ს----- სი-----ეს შპს „ე--- კო-----ს“ ვალის დარჩენილი ნაწილი-7500 ლარი, რ----- და ა----- გუ-----ებმა, თ- ავ-----ს გადაუხადეს რემონტისათვის 15 000 ლარი, ხოლო

1300 ლარი გადაუხადეს თ----- ავ-----ს. ამის შემდეგ, ა----- გუ-----მა ჩაატარა ტროტუარის და სადარბაზოს მოწყობითი სამუშაოები, ქსელში ჩართო ელექტრო ენეგია და წყალგაყვანილობა და გადაიხადა მათი ჩართვის ღირებულება.

2.12. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები აჩენს უმაღლესი ხარისხის ალბათობის ვარაუდს მასზედ, რომ სამშენებლო კომპანია და მშენებარე სახლის ფართის მესაკუთრეები შეთანხმდნენ ნარდობაზე. ა----- გუ-----ს, თავის მხრივ სურვილი ჰქონდა დაეშენებინა მანსარდა და იგი მიეღო საკუთრებაში.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს „ე--- კო-----“, ანუ პირი ვინც აშენებდა შენობას, გათავისუფლდეს მშენებლობის ვალდებულებისაგან. ეს ვალდებულება იკისრეს ა----- და რ----- გუ-----ებმა ფართის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ.

ნარდობის დამადასტურებელ ირიბ მტკიცებულებას ჩაითვალა შპს „ე--- კო-----თან“, ნ----- ჯო---ას, რ----- გუ-----ის და თ-- ავ-----ის მიერ, ერთდროულად ერთ დღეს, ანუ 20-4 წლის 4 ნოემბერს დადებული სამი გარიგება, რომლითაც თ-- ავ-----მა მიიღო მისი კუთვნილი 124 კვ.მ ფართი, იმავედროულად რ----- გუ-----მა მიიღო 82.81 კვ.მ. და ნ----- ჯო---ამ - 34.19 კვ.მ. ფართი.

მითითებული გარემოებები გამორიცხავდა ნასყიდობას.

2.13. წარმოდგენილ მტკიცებულებათა განხილვისა და შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მხარეებს შორის დადებულია ნარდობის ხელშეკრულება. მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებს არ გამოუვლენიათ ნასყიდობის ნება, რეალურად გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა გაბათილდეს (სკ-ის 56.2 მუხლი) და აღიარებული იქნას ნარდობად (სკ-ის 629-ე მუხლი).

2.14. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შეთანხმების შემდეგ, ორივე მხარეს უნდა განხორციელებინა გარკვეული ქმედებები. ა----- გუ-----ს უნდა დაეშენებინა მანსარდის სართული და მშენებლობა დაესრულებინა სრულად, ხოლო შპს „ე--- კ-----“ უნდა გადაეცა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

მიუხედავად მსგავსი პრინციპისა, რეალურად განხორციელდა განსხვავებულად. შპს „ე--- კო-----მა“, მშენებლობის დასრულებამდე

(სართულის დაშენების დაწყებამდეც კი) ა----- გუ-----ს გადასცა ქონება, რაც დარეგისტრირებული იქნა, არა ა----- გუ-----ის საკუთრებად, არამედ რ----- გუ-----ის საკუთრებად.

ქონების საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ, შპს „ე--- კო-----მა“ შეიძინა უფლება, ა----- და რ----- გუ-----ებისათვის მოეთხოვა სანაცვლო ვალდებულების შესრულება.

2.15. სასამართლო განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულება ისეთი ტიპის ხელშეკრულებაა, როდესაც ნარდობის საფსურის მიღების შემდეგ, მენარდეს აქვს, მხოლოდ მოთხოვნის უფლება და არ არის სანაცვლო ვალდებულებით შეზღუდული.

ა----- და რ----- გუ-----ები ვალდებულნი იყვნენ ნაკისრი ვალდებულება შეესრულებინათ ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361.2-ე მუხლი და მშენებლობა დაესრულებინათ შეთანხმებულ ვადაში.

მიუხედავად ამისა, მოპასუხეებმა, მხოლოდ ნაწილობრივ შეასრულეს ვალდებულება, გადაიხადეს, მხოლოდ თ-- ავ-----ის რემონტის თანხა, ს----- სი-----ის ვალი-7500 ლარი, წყლისა და ელექტრო ენერგიის ქსელში ჩართვის საფასური, დააშენეს მანსარდის ფართი, ნაწილობრივ მოაწყვეს სადარბაზო, ეზო და ტროტუარი და მიუხედავად დამატებითი ვადის განსაზღვრისა, მშენებლობა შეწყვიტეს, არ მიიყვანეს იმ კონდიციამდე, რომ მოხდეს მისი ექსპლოატაციაში მიღება და უარს აცხადებენ მის დასრულებაზე, რაც ეწინააღმდეგება ნარდობის ხელშეკრულების პირობებს და წარმოადგენს ხელშეკრულების დარღვევას.

ამდენად, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, სკ-ის 352-ე, 398-399-ე, 405-ე, მუხლების თანახმად, მოსარჩელები ხელშეკრულებიდან გასულნი არიან, რის გამოც ქ. ბა-----ი მა-----ის ქ. №27-ში საკადასტრო კოდით 0-2-2-0--0-5-- რეგისტრირებული 82.81 კვ.მ. ფართი უნდა დაუბრუნდეს შპს „ე--- კო-----ს“ უფლებამონაცვლეს, თ-- ავ-----ს და ნ----- ჯო-----ას.

2.16. დადგენილია, რომ ვალდებულების შესრულებისათვის მოპასუხეებმაც დახარჯეს გარკვეული თანხა (მშენებლობისათვის დახარჯული თანხა, თ-- ავ-----ისათვის, თ----- ავ-----ისათვის და ს----- სი-----ისათვის გადახდილი თანხა, ასევე საკომუნიკაციო ქსელის ჩართვის ხარჯები), თუმცა მოპასუხეებს მოთხოვნა არ აქვთ დაყენებული, შესაბამისად მათზე სასამართლო ვერ იმსჯელებს.

2.17. მოსარჩელეთა მოთხოვნაზე, რომელიც ეხება სოლიდარულად ზიანის ანაზღაურებას სასამართლომ აღნიშნა:

სარჩელით მოთხოვნილი 40 000 აშშ დოლარი მოსარჩელეთა მითითებით არის ის თანხა, რაც აუცილებელია მშენებლობის დასრულებისათვის;

თ-- ავ-----ის სასარგებლოდ მოთხოვნილი 18000 აშშ დოლარი არის ქირაში გადახდილი თანხა, ასევე მოპასუხეების მიერ ვალდებულების დროულად შეუსრულებლობის გამო კრ-----ის დაფარვაში გადახდილი თანხა;

ე---- სა-----ის სასარგებლოდ 4961.12 ლარი არის ქირაში გადახდილი თანხა;

ნ----- ჯო----ას სასარგებლოდ 10- 000 აშშ დოლარი არის დეპოზიტზე არსებული თანხა, რაც საბანკო დაწესებულებამ ჩამოაჭრა სესხის დაფარვის მიზნით. სესხის გადაუხდელობა კი გამოწვეული იყო იმ გარემოებით, რომ მშენებლობა არ დასრულდა, კომერციული ობიექტი ვერ ამოქმედდა, შემოსავალი ვერ მიიღო, რაც საჭირო იყო სესხის დასაფარავად.

2.18. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნები უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელს წარმოადგენდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ შემთხვევაში, ნარდობის ხელშეკრულებით მოპასუხეებს საკუთრებაში უნდა მიეღოთ 82.81 კვ.მ ფართი და სანაცვლოდ უნდა დაესრულებინთა შპს „ე---- კო-----ს“ მიერ წამოწყებული მშენებლობა.

მოპასუხეებმა გარკვეული სამუშაოები გასწიეს, თუმცა მშენებლობა არ დაასრულეს. სწორედ ეს გახდა მოსარჩელეთა მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველი, რასაც უნდა მოჰყვეს რესტიტუცია, ანუ მოსარჩელეებმა უნდა დაუბრუნონ ის, რაც მიიღეს და პირიქით, მოპასუხეებმა უნდა დააბრუნონ ის, რაც გარიგების შესრულების მიზნით მიიღეს.

წინამდებარე გადაწყვეტილებით მოსარჩელები სრულად ღებულობენ იმ სიკეთეს, რაც მოპასუხეებს გადასცეს ხელშეკრულების შესრულებისათვის. მოპასუხეთა ვალდებულება არ იყო სამშენებლო სამუშაოების შესრულება უპირობოდ. ისინი მხოლოდ 82.81 კვ.მ ფართის სანაცვლოდ ასრულებდნენ მშენებლობას.

ამდენად, ქონების მოსარჩელებზე გადასვლა გამორიცხავს მათ

ვალდებულებას დაასრულონ მშენებლობა. მშენებლობა უნდა დასრულდეს იმ 82.81 კვ.მ ფართით, რომელიც მოპასუხეებისაგან ამ გადაწყვეტილებით იქნა გამოთხოვილი.

მოპასუხეებზე მშენებლობის დარჩენილი ნაწილის სამუშაოთა ღირებულების დაკისრება კი, ეწინააღმდეგება სამართლიანობის მხარეთა თანასწორობისა და ხელშეკრულების შეწყვეტისას რესტიტუციის პრინციპს.

ქონების დაბრუნების შემდეგ, მოსარჩელებს საპირისპიროდ უჩნდებათ ვალდებულება მოპასუხეებს დაუბრუნონ ის, რაც ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიიღეს (თ-- ავ-----ის რემონტის თანხა, ს---- სი-----ის ათვის გადაცემული თანხა, თ----- ავ-----ისათვის გადაცემული თანხა და მშენებლობაზე დახარჯული თანხა).

ამდენად, მოთხოვნა 40 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.19. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასევე უსაფუძვლოა მოთხოვნა ნ----- ჯო----ას, ე----- სა-----ისა და თ-- ავ-----ისათვის ბინის ქირისა და კრ----- ების დაფარვით დაკარგული შემოსავალის ნაწილში.

შესაძლებელია, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, მოსარჩელებს მიადგებოდათ ზიანი (ამის დიდი ალბათობაა), მაგრამ სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია ზიანი იყოს ზუსტი და კონკრეტული. ზოგადი გაანგარიშებები ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისათვის არ გამოდგება.

დასაშვებია, რომ სამივე მოსარჩელეს ბანკიდან ინდივიდუალურად აღებული ჰქონოდა კრ-----ი და აუცილებელიც იქნებოდა მათი დაფარვა. სესხის აღება არ არის დაკავშირებული ნარდობის ხელშეკრულებასთან. მათ სესხი ნარდობის გამო არ აუღიათ.

შესაძლებელია ზიანი გამოიწვიას იმ გარემოებამ, რომ მოპასუხეებმა არ დაასრულეს მშენებლობა და მოსარჩელებმა ამის გამო ვერ ისარგებლეს საკუთარი ობიექტით და დაკარგეს შემოსავალი, რამაც თავის მხრივ ზეგავლენა იქონია სესხის დაფარვაში, თუმცა მოსარჩელებს რაიმე მსგავსი გაანგარიშება არ წარმოუდგენიათ, რის გამოც მათ ვერ დაასაბუთეს, თუ რატომ მიადგათ დასახელებული ოდენობით ზიანი. სწორედ ასეთი დაუსაბუთებლობა წარმოადგენს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

2.20. ანალოგიური განმარტება უნდა გაკეთდეს ქირის თანხაზეც.

ნარდობის ხელშეკრულებით მხარეები არ იყვენ შეთანხმებულნი ქირის ანაზღაურებაზე. მოპასუხეებს ქირის გადახდა არ უკისრიათ. ეს ვალდებულება აღებული ჰქონდა შპს „ე--- კ-----“. ის მხარეთა შეთანხმებით გავიდა გარიგებიდან, თუმცა მოპასუხეები ამ ნაწილში მისი უფლებამონაცვლები არ არიან.

გარდა ამისა, არ არსებობს მხარეთა შორის წერილობით დადებული გარიგება და რთულია დადგინდეს მოპასუხეებს, როდის უნდა დაესრულებინათ მშენებლობა. აღნიშნული გაურკვევლობა სასამართლოს ხელს უშლის გაიანგარიშოს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, რამდენი თვის ქირა გადაიხადეს მოსარჩელეებმა ზედმეტად. თუკი დადგინდებოდა ზუსტი თარიღები, მაშინ სასამართლო შეძლებდა განსაზღვრულიყო ის ფაქტობრივი ქონებრივი დანაკლისი, რაც ხელშეკრულების შეუსრულებლობით განიცადეს ე---- სა-----ემ და თ-- ავ-----მა ხელშეკრულების ვადაში შეუსრულებლობით.

ამდენად სარჩელი ამ ნაწილშიც უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს "ე--- კო-----მა" ნ----- ჯო---ას და თ-- ავ-----ს დაუთმო (თუკი, საერთოდ, რაიმე დაუთმო) რ----- და ა----- გუ-----ების მიმართ ზოგადი სარჩელის აღძვრის უფლება.

მართალია, სასამართლო იქვე აფიქსირებს, რომ შპს-მ დათმო უფლება, თუმცა მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულია, რომ აღნიშნული მოთხოვნა და შესაბამისი დათმობაც ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე გულისხმობდა ცესიონერების უფლებას შპს "ე--- კო-----ს" ნაცვლად მიმართონ სასამართლოს ან სხვა კერძო, თუ იურიდიულ პირებს ან სახელმწიფო ორგანოებს მოვალეების - ა----- და რ----- გუ-----ების მიმართ და მოითხოვონ ვალდებულების დარღვევის გამო თანხის/ზიანის დაკისრება და ქონების დაბრუნება, ასევე მასთან დაკავშირებული სხვა ნებისმიერი მოთხოვნით, რის შედეგადაც როგორც თანხის, ისე ქონების მიღებაზე ცესიონერები: თ-- ავ-----ი და ნ----- ჯო---ა უფლებამოსილი არიან თანაბარწილად.

სასამართლომ არ მოისურვა იმ ფაქტის დანახვა და დადგენა, რომ შპს "ე--- კო-----მა" თ-- ავ-----ს და ნ----- ჯო---ას დაუთმო, მხოლოდ

მიკუთვნებითი სასარჩელო მოთხოვნის უფლებები და არა აღიარებითი სარჩელის დაყენების უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა სწორედ აღიარებითი სარჩელის მოთხოვნაა, რისი უფლება მოსარჩელებს არ გადაეცათ.

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ რ----- გუ-----მა ვერ დაამტკიცა ნასყიდობის საფასურად 35000 აშშ დოლარის გადახდა და რომ მოსარჩელები სადავოდ ხდიან ამ თანხის რ. გუ-----ის მიერ გადახდას.

რ----- გუ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გარკვევით არის დაფიქსირებული ნასყიდობის საფასური - 35000 აშშ დოლარი. თუ არ არის მითითება ნასყიდობის ღირებულების სამომავლოდ, რაღაც კონკრეტულ ვადაში გადახდის ან გადახდის განვადების შესახებ, ეს ყველგან და ყოველთვის ნიშნავს, რომ ნასყიდობის ღირებულება, ხელშეკრულებაში მითითებული ოდენობით, სრულად არის გადახდილი ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან.

დააზუსტეს რა მოსარჩელებმა სარჩელი, სადავოდ არ ხდიდნენ რ. გუ-----ის მიერ შპს "ე---- კო-----"-სთვის 35000 აშშ დოლარის გადახდას. სამოქალაქო სამართალწარმოებისას, სასამართლომ დაადგინა ისეთი ფაქტი, რომლის დადგენა არცერთ მხარეს არ მოუთხოვია

3.3. სასამართლომ დაადგინა, რომ 20-4 წლის 4 ნოემბრის შემდეგ, ა----- გუ-----მა ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. 26-ში მდებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩაატარა ტროტუარის მოწყობითი სამუშაოები, რაც არასწორია.

სასამართლომ უგულებელყო საქმეში არსებული ორი წერილობითი მტკიცებულება:

1) შპს "ე---- კო-----"-ს დირექტორის 20-5 წლის 2 მარტის წერილი ქ. ბა-----ის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის მიმართ იმის თაობაზე, რომ ამ შპს-მ დაასრულა სახლის მშენებლობა და ითხოვს შენახული ტროტუარის ფილების და ბორდიურების გატანის ნებართვას ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. 26-ში ტერიტორიის პირვანდელ მდგომარეობაში აღსადგენად.

2) ქ. ბა-----ის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის 0-03.20-2წ. წერილი შპს "ე---- კო-----ს" მიმართ იმის თაობაზე, რომ ამ შპს-ს მიეცა ნებართვა, მოეხდინა ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. 26-ში ტროტუარის ფილების და ბორდიურების დემონტაჟის და ქ. ბა-----ის მერიის სასაწყობო

მეურნეობაში შენახვაზე.

3.4. სასამართლომ უყოყმანოდ გაიზიარა მოსარჩელეთა განმარტებები იმის თაობაზე, რომ ისინი, ა----- გუ-----ს შეუთანხმდნენ ნარდობაზე და რომ ა. გუ-----ს თავისი თანხებით უნდა დაეშენებინა ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე სახლის მე-5 სართული და მოეყვანა ეს სახლი ექსპლოატაციაში მიღების კონდიციაში, ხოლო სამაგიეროდ მიეღო 82,81 კვ.მ. მანსარდა.

სასამართლო საერთოდ არ ჩაუკვირდა იმ ფაქტს, რომ ა. გუ-----თან მოსარჩელები ვერ შეთანხმდებოდნენ ნარდობაზე, რადგან იმ დროს არ იყვნენ არც ამ სახლის ფართების მესაკუთრეები (თ. ავ-----ი და ნ. ჯო----ა), არც ცესიონერები და არ გააჩნდათ ამგვარი გარიგების დადების უფლებამოსილება.

შპს "ე--- კო-----"-ს მიერ ამგვარი გარიგების დადება კი ყოველგვარ ლოგიკას არის მოკლებული, რადგან გამოდის, რომ მეწარმე სუბიექტმა თავისი სამეწარმეო საქმიანობა გადააბარა ა. გუ-----ს და მასვე აჩუქა ამ საქმიანობიდან მისაღები მოგებაც.

3.5. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს თ-- ავ-----მა განმარტა, რომ ა----- და რ----- გუ-----ებზე შპს "ე--- კო-----"-ს ვალდებულებებთან ერთად გადავიდა, მისი ბინის რემონტის ვალდებულებაც.

რ----- გუ-----მა ავ-----ებს (მამას და შვილს) გადაუხადა არა რემონტის თანხები, არამედ გადაუხადა იმ დანიშნულებით, რომ მოხსნილიყო თ. ავ-----ის მიმართ არსებული შპს "ე--- კო-----"-ს ვალდებულებები, რადგან ამ ვალდებულებების არსებობის პირობებში, საჯარო რეესტრი მას (რ. გუ-----ს) არ დაურეგისტრირებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

3.6. სასამართლოს საერთოდ შეკითხვაც არ გასჩენია, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, თუ რატომ ჩაიწერა თ-- ავ-----ის "კუთვნილი ფართის" ღირებულებად 2 ლარი იმ დროს, როდესაც რ----- გუ-----ის ნასყიდობაში ჩაიწერა 35000 აშშ დოლარი, ხოლო ნ. ჯო----ას ნასყიდობაში - 15000 აშშ დოლარი.

3.7. ელემენტარულ ლოგიკასაა მოკლებული გადაწყვეტილების მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ა----- გუ-----მა საკუთარი თანხებით

იმიტომ დააშენა სახლს მანსარდული სართული, მოაპირკეტა მიმდებარე ტერიტორია, სადარბაზო და კიბის უჯრედი, მიუერთა მთლიანი სახლი კომუნიკაციებს, რომ შემდგომში ამ მანსარდული სართულის ნაწილი გაყიდულიყო (დანარჩენი ნაწილი კი, უფასოდ გადასულიყო ნ. ჯო---ას საკუთრებაში) და მას დაებრუნებინა სახლის დასრულებისთვის გაწეული ხარჯები.

3.8. ბა----ის საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. ბა----ში, მა-----ის ქ.N26-ში, შპს "ე--- კო-----"-ს მიერ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის შეჩერება გამოიწვია ეკონომიკურმა პ---ბლემებმა, მაშინ როდესაც, ამ პ---ბლემებზე მხარეთა შორის რაიმე სახის პრეტენზია ან დისკუსია საქმის განხილვის პ---ცესში არ გაცხადებულა.

3.9. სამშენებლო სამუშაოების დასრულების პირობით, 82,81 კვ.მ. ფართის მიღებაზე, ანუ ნარდობაზე მხარეთა შეთანხმების ფორმულირება სასამართლოს მხრიდან არასწორია, რადგანაც, მოსარჩელებს მოპასუხეებთან არანაირი შეთანხმება არ დაუდევთ და არც უფლებამოსილება გააჩნდათ შპს "ე--- კო-----"-ს სახელით მათთან გაეფორმებინათ რაიმე სახის ხელშეკრულება.

ვინაიდან, შპს "ე--- კო-----" ამ საქმეში არ წარმოადგენს დავის მხარეს, პ---ცესში არც მესამე პირად არ მონაწილეობს, გაურკვეველი და გაუგებარია, ვის გულისხმობდა სასამართლო მხარეებში შეთანხმების თაობაზე საუბრისას.

3.10. სასამართლომ არ დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივ გარემოებად, ის, რომ სახლის მშენებლობის დასრულება და ექსპლოატაციაში გაშვება შპს "ე--- კო-----"-ს პირდაპირ და ძირითად ვალდებულებას წარმოადგენდა, ეს უფლებამოსილება კანონით დადგენილი წესით არავისთვის გადაუცია, ამასთან, სახლის მშენებლობა მოითხოვდა სამშენებლო ნორმების და წესების დაცვას და ნებისმიერ მესამე პირს, რომც მოენდომებინა სახლის მშენებლობის გაგრძელება ან/და დასრულება-ექსპლოატაციაში გაშვება, ამას ვერ შეძლებდა, თუ შპს "ე--- კო-----" მხარეს არ აღჭურავდა სათანადო უფლებამოსილებით.

3.11. სასამართლომ არ დაადგინა საქმისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე კიდევ ერთი, უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი 2014 წლის 4 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა, 2014 წლის 5 ნოემბრით დათარიღებული "პარტნიორის გადაწყვეტილებით" დაადასტურა შპს "ე--- კო-----ს" დირექტორმა.

3.12. სასამართლომ, სარჩელის მიღებისას არ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპ---ცესო კოდექსის 186-ე მუხლის 1 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით, არ დაადგინა ის ფაქტი, რომ, სარჩელი აღძრული იყო არა დაინტერესებული პირის - შპს "ე--- კო-----" სახელით, არამედ არასათანადო (არაუფლებამოსილი) პირების - ნ----- ჯო---ას, თ-- ავ-----ის და ე---- სა---ის მიერ, არასათანადო მოპასუხეების - რ----- და ა----- გუ-----ების მიმართ და არ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპ---ცესო კოდექსის 84-ე მუხლით, მაშინ, როდესაც მათი მხარის მიერ არაერთგზის იქნა დაყენებული შუამდგომლობა არასათანადო მოსარჩელე ჩანაცვლებულიყო სათანადო მოსარჩელით.

3.13. სასამართლომ არ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება (ტომი 1. ფ. 27, 28) არ იყო დამოწმებული სკ-ის 198.3-ე მუხლის შესაბამისად, რის გამოც, არასათანადო მოსარჩელეებად უნდა ეცნო ნ. ჯო---ა, თ. ავ-----ი, ე. სა-----ე, ი. წუ---ე.

3.14. უნდა აღინიშნოს, რომ სარჩელით მოსარჩელეები მოითხოვდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლას და ბინის მათთვის დაბრუნებას. 2014 წლის 4 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის აღიარებითი მოთხოვნა წარმოადგინეს, მხოლოდ 2015 წლის 7 დეკემბერს, 8 თვის გასვლის შემდეგ, რაც ხანდაზმული იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3.15. შპს "ე--- კო-----", მის მიერ გაყიდული ბინების საფასურს იღებდა, როგორც ნაღდი, ასევე უნაღდო ანგარიშსწორებით. რადგან შპს "ე--- კ-----" 2012 წლიდან აღარ აქვს დაფიქსირებული შემოსავლები თავის საბანკო ანგარიშზე, ეს გარემოება ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ საწარმოს დირექტორი ი----- შა-----ი ნაღდი ფულის სახით ხელზე იღებდა თანხებს. ეს ფაქტები დადასტურებულია ი. შა-----ის ხელწერილებით.

ეს ახალი ფაქტობრივი გარემოება, თავის მხრივ ადასტურებს მოპასუხეთა იმ პოზიციას, რომ რ----- გუ-----მა, 2014 წლის 4 ნოემბერს, ბათუმის იუსტიციის სახლში მდებარე საჯარო რეესტრში,

ნაღდი ფულის სახით გადაუხადა შპს "ე---- კო-----"-ს დირექტორს ი-----
შა-----ს 35000 ათასი აშშ დოლარი და რომ ანგარიშსწორების ამგვარი
სახე იყო, სწორედ ი----- შა-----ის მოთხოვნა.

3.16. სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 79-ე მუხლის 1-ლი
ნაწილი და ამ ნორმით დაწესებული ერთთვიანი ხანდაზმულობის ჭრილში
არ შეაფასა მის მიერვე, შეცდომით დადებულად განმარტებული სადავო
გარიგება, ასევე, არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 327-ე და
სამოქალაქო საპ----ცესო კოდექსის 134-ე, 140-ე მუხლი, რამაც განაპირობა
სისხლის სამართლის საქმეზე გამოკითხვის ოქმებში დაფიქსირებული
ჩვენებების არასწორი შეფასება, რაც არ ემთხვევა და ეწინააღმდეგება
სამოქალაქო საქმეში მიცემულ განმარტებებს.

ასეთ შემთხვევაში, ეს ოქმები ველარ შეფასდება, როგორც
წერილობითი მტკიცებულებები და საფუძვლად ველარ დაედება მიღებულ
გადაწყვეტილებას.

სწორედ, ასეთი ერთგვაროვანი მიდგომა ჩამოაყალიბა
საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სამოქალაქო საქმეზე №ას-788748-
2013.

ნ----- ჯო----ას სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.17. სასამართლომ საერთოდ არ მიაქცია ყურადღება იმ გარემოებას, რომ
უხარისხოდ ნაწარმოები მშენებლობის 100%-იანი გამოსწორება ვერანაირ
ფასად ვერ მოხდება.

მოპასუხეთა მიერ, უხარისხოდ ნაწარმოები მშენებლობის გამო,
მოსარჩელეთათვის დამდგარი ზიანი მათი ქონებების ღირებულებების
შემცირების სახით ვერასდროს ვერ იქნება კომპენსირებული.

ამდენად, ქონების ღირებულების შემცირება შეუქცევადი
პროცესია, რომლის აღდგენაც ქონების უკან დაბრუნებით ვერ მოხდება.

3.18. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახლის მშენებლობის
მდგომარეობის გამოსწორებას სჭირდება 232 000 ლარი. იმისთვის, რომ
გამოსწორდეს ხარვეზები, აუცილებელია უკვე აშენებულის დემონტაჟი და
თავიდან აშენება, რაც ბევრად უფრო მეტ ხარჯს მოითხოვს, ვიდრე
თავდაპირველად აშენება.

შესაბამისად, სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ ქონების
უკან დაბრუნება საკმარისია სამართლიანი ბალანსის აღსადგენად,

არასწორია, ვინაიდან, ის სიკეთე, რაც მოპასუხეებს გადასცეს ხელშეკრულების შესრულებისათვის, უკანონო მშენებლობის გამო, ექვემდებარება დემონტაჟს და თავიდან აშენებას, რაც მოწმობს, რომ ეს ქონება რეალურად არც არსებობს.

3.19. ნარდობის გაფორმების საფუძველი მოსარჩელეთა მხრიდან თვალთმაქცურობა მოჩვენებითობა არ ყოფილა, რადგან მათი მხრიდან არაფრის დამალვის განზრახვა არ ფიქსირდებოდა. მათ გამოხატეს ნება ნარდობაზე და კიდევ შეასრულეს ნარდობის პირობა. თავად მოპასუხეებმა შეიყვანეს მოსარჩელები შეცდომაში და რეალურად ნარდობის მიუხედავად, გააფორმებინეს ნასყიდობად დასახელებული გარიგება.

3.20. დაზუსტებულ სარჩელში ზიანის თანხა გაანგარიშებულია 2014 წლის ნოემბრიდან (ნარდობის გარიგების დადებიდან), აგვისტომდე პერიოდზე, რაც დაზუსტებული საჩელის შეტანის თარიღია.

ამდენად, სრულიად გარკვევით დასტურდებოდა დაზუსტებულ სარჩელში როგორც ზიანის მოთხოვნის საფუძველი, ისე პერიოდიც და ოდენობაც.

3.21. სამართლებრივად ასევე არამართებულია ქონებაზე ყადაღის მოხსნა, რადგან მიუხედავად იმისა, რომ ზიანის ნაწილში მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა, სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა საპროცესო ხარჯ-ს ანაზღაურება, რაც ჩვეულებრივ ექვემდებარება აღსრულებას და მასაც სჭირდება უზრუნველყოფა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით და მშენებლობის ნებართვებთან დაკავშირებით, ქ. ბა-----ის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებებით დგინდება, რომ ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ.№-----ში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ს.კ 0-2-2-0--) მშენებლობაზე ნებართვა მიეცა შპს „ე--- კ-----“, რომელმაც მშენებლობა დაიწყო 20-0 წელში და 20-4 წლის მდგომარეობით, მშენებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეებად აღრიცხულნი იქნენ შპს „ე--- კო-----“, ე--- სა-----ე, ი--- წუ---ე, ჟ--- სა-----ა, რ----- გუ-----ი, შპს „----- კრ-----ი“ (ტ.1.ს.ფ.90-94, 100-102).

4.2. დადგენილია, რომ ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში ცვლილებასთან დაკავშირებით, 2013 წელს შედგენილი იქნა ახალი პროექტი (ტ.3.ს.ფ.165-186), რომლის მიხედვითაც, 2010 წლის პროექტისაგან განსხვავებით, გათვალისწინებული იქნა შენობაზე სართულის დამატება (ტ.3.ს.ფ.167) და სარდაფის სართულთან ერთად, მიწის ნიშნულიდან ზემოთ, ნაცვლად სამი სართულისა, განისაზღვრა ოთხი სართული მანსარდით (ტ.3.ს.ფ.168).

4.3. დადგენილია, რომ თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს-საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 03 ივლისის N03/1711 ბრძანებით, დაკმაყოფილდა შპს „ე---- კო-----ს“ განცხადება ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (ს.კ. 0-.2-.2-.0--) სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილების შეტანის თაობაზე და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ. (ტ.1.ს.ფ.103), ხოლო ქ. ბა-----ის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 23 მარტის N7/629 ბრძანებითა და 01 ივნისის N7/130- ბრძანებით მშენებლობის ვადა გაგრძელებული იქნა 2015 წლის 30 აგვისტომდე (ტ.2.ს.ფ.286-288).

საქმის განხილვის მომენტისათვის შენობა ექსპლოატაციაში მიღებული არაა.

4.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, დავის განხილვის დროისათვის, ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ. №---ში, მოპასუხე რ----- გუ----- ის საკუთრებად ირიცხება სამი უძრავი ქონება. მათ შორის 0-.2-.2-.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 82,81 კვ.მ ფართი (ტ.2.ს.ფ.311-320), რომლის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 2014 წლის 4 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული შპს „ე---- კო-----“-ს და რ----- გუ-----ს შორის, სადაც დაფიქსირებულია, რომ „ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 35000 აშშ დოლარი“ (ტ.1.ს.ფ.95);

ნ----- ჯო-----ას საკუთრებაში ირიცხება 0-.2-.2-.0--.0-.50- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 34,19 კვ.მ. ფართის მშენებარე მანსარდა (ტ.2.ს.ფ.80-81);

თ-- ავ-----ის საკუთრებაში ირიცხება 0-.2-.2-.0--.0-.511 და 0-.2-.2-.0--.0-.512 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული სულ -121,20 კვ.მ. ფართი (ტ.2.ს.ფ.32--328).

4.5. სარჩელზე წარდგენილ შესაგებელში მოპასუხებმა მიუთითეს, რომ 2014 წლის 4 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რ----- გუ-----მა ისე შეიძინა 82,81 კვ.მ. ფართი, რომ მანსარდა დაშენებული არ ყოფილა. პრაქტიკულად, **მყიდველს მოუწია ჰაერის შეძენა და შემდეგ საკუთარი ხარჯებით მანსარდის დაშენება** (ტ.1.ს.ფ. 70-86).

4.6. პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებაზე წარდგენილ სააპელაციო საჩივარში მოპასუხებმა (ა----- და რ----- გუ-----ებმა) მიუთითეს, რომ შპს „ე---- კო-----“-მ მიატოვა მშენებლობა, რის გამოც ა----- გუ-----ი იძულებული გახდა დახმარებოდა დედას-რ----- გუ-----ს და გაეგრძელებია მისი ბინის (და არა მთლიანი მე-5 სართულის) მშენებლობის პ-----ცესი, კერძოდ ამოეშენებია გამყოფი კედლები, ბინის ტიხრები, შეეყვანა კომუნიკაციები, დაესხა ბეტონი იატაკზე, მოეწყო ჭერი, გაერემონტებია ბინა და ა.შ. იმისათვის, რომ ბინაში ცხოვრება შესაძლებელი ყოფილიყო, იძულებული გახდა სადარბაზოსათვის მიეხედა, კომუნიკაციების ქსელში ჩართვაზე ეზრუნა, რისთვისაც თანხები პირადად გადაიხადა, ასევე, მეზობლების მიმართ შპს „ე---- კო-----“-ს ფულადი ვალდებულებები შეესრულებია (ტ.6.ს.ფ.62-63).

4.7. მხარეთა მიერ დადასტურებულია და სადავოს არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ „ე---- კ-----“ გააჩნდა თ-- ავ-----ის მიმართ ბინის რემონტისათვის გადასახდელი ვალი-15000 ლარი, რაც შპს „ე---- კო-----ს“ ნაცვლად გადაიხადა რ----- გუ-----მა კერძოდ: 20-4 წლის 6 ნოემბერს, თ-- ავ-----ს გადასცა 6563 ლარი, 2014 წლის 17 დეკემბერს -4651 ლარი, 2015 წლის 23 იანვარს -4286 ლარი, რითაც დაასრულა 15 000 ლარის გადაცემის ვალდებულება. გარდა ამისა, დამატებით, 1300 ლარი გადაუხადა თ-- ავ-----ის მამას, თ----- ავ-----ს.

აღნიშნული ფაქტი დადასტურებულია მოპასუხის მიერ, სარჩელზე წარდგენილი შესაგებლით.

4.8. სისხლის სამართლის საქმეზე გამოკითხვისას ა----- გუ-----მა განმარტა, რომ 2014 წლის მარტის თვეში შეიძინა ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №----ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში უძრავი ქონება, რომლის მშენებლობასაც ახდენდა შპს „ე---- კო-----“, თუმცა აღმოჩნდა, რომ მშენებლობის გაგრძელებას ვეღარ ახერხებდა, რის გამოც, საცხოვრებელი სახლის მეპატრონეებმა: ა----- გუ-----მა, ნ----- ჯო-----ამ, თ-- ავ-----მა

და შპს „ე--- კო-----ს“ დირექტორმა ი----- შა-----მა გადაწყვიტეს საკუთარი ძალებით დაესრულებინათ მშენებლობა. იმ დროისათვის მოპოვებული ჰქონდათ ნებართვა ოთსართულიან სახლზე დაეშენებიათ კიდევ ერთი სართული და შეთანხმდნენ, რომ სამომავლო ფართის რეალიზაცია მოეხდინათ, რასაც მოახმარდნენ საცხოვრებელ კორპუსს... ამის შემდეგ, ბოლო სართული, რომელიც დაშენებული არ იყო, მაგრამ სამომავლო სართული უნდა ყოფილიყო გაიმიჯნა, საიდანაც 34 კვმ. ფართის მესაკუთრე გახდა ნ----- ჯო----ა, დანარჩენი კი გაფორმდა დედამისის (რ----- გუ-----ის) სახელზე, რათა გაყიდულიყო და მოხმარებოდა ბოლო სართულის დაშენებას და მთლიანი კორპუსის მოწესრიგებას... (ტ.2.ს.ფ.16-19).

4.9. დადგენილია, რომ ა----- გუ-----მა ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის ელექტროენერგიის და წყალგაყვანილობის კომუნიკაციის ჩართვისათვის, 2015 წლის 11 თებერვალს, შპს „ბა-----ის წ-----“ გადაუხადა 850 ლარი (ტ.1.ს.ფ.205), 2015 წლის 10 თებერვალს, სს „ე----- პ----- ჯ-----“ გადაუხადა 2400 ლარი (ტ.1.ს.ფ.200).

4.10. ბათუმის საქალაქო სასამართლოსადმი გაგზავნილი, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 16 მაისის წერილით დგინდება, რომ ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო დოკუმენტის პ-----ექტში 2013 წლის ცვლილება ქ. ბათუმის მერიის მიერ დამტკიცებული არ ყოფილა.

რაც შეეხება შენობა-ნაგებობის მდგომარეობას, შიდა დათვალიერებით ირკვევა, რომ შენობაში, **გარდა ბოლო სართულისა**, აღინიშნება წყლის შემოსვლის კვალი, როგორც სადარბაზოში, ისე იმ მაცხოვრებელთა სახლებში, რომლებიც განთავსებულია მომიჯნავე სახლთან (მიდგმულია კედლები) და შენობა-ნაგებობის უკანა მხრიდან. (ტ.3.ს.ფ.266).

4.11. პირველი ინსტანციის სასამართლოში, მოსარჩელეს მიერ წარდგენილი, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20-6 წლის 2- სექტემბრის N----- **დასკვნითი ნაწილის მიხედვით**, ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე შენობის ს-

----- დოკუმენტაცია არასრულყოფილია, კერძოდ საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა შესრულებულია სამშენებლო ნორმების დარღვევით, პ----ექტის კონსტრუქციულ ნაწილში არ არის დაპ----ექტებული მეოთხე სართული, მაშინ, როცა, როგორც პ----ექტის კორექტირებულ არქიტექტურულ ნაწილში, ასევე რეალურად შენობა ოთხსართულიანია მანსარდით. არ არის წარმოდგენილი არსებული საძირკვლის ჩაღრმავება-გამაგრების ცალკე დამუშავებული მუშაპ----ექტი (როგორც ეს აღნიშნულია პ----ექტის კონსტრუქციული ნაწილის განმარტებით ბარათის პირველ პუნქტში) და მზიდი კონსტრუქციების გაანგარიშება.

ამრიგად, უნდა ვივარაუდოთ რომ ქ. ბა-----ში მა-----ის 26-ში მდებარე **შენობა აშენებულია არასრულყოფილი და არსებულ რეალურ ობიექტთან შეუსაბამო საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, რაც სამშენებლო ნორმების მიხედვით დაუშვებელია.**

ვიზუალური დათვალიერებით, პირველ სართულზე ქუჩის მხრიდან მარცხნივ რიგელები სვეტებზე სავარაუდოდ მოწყობილია ექსცენტრისიტეტით, რაც გაუმართლებელი და არასწორი კონსტრუქციული გადაწყვეტილებაა. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილში არ არის მოცემული რა აუცილებლობით არის მიღებული ასეთი კონსტრუქციული გადაწყვეტა. ასევე არ არის ამ კვანძების ჩამაგრების და არმირების დეტალური კონსტრუქციული ნახაზები. სვეტზე აღინიშნება ჰორიზონტალური ბზარი, კიბის უჯრედში თითქმის ყველა სართულზე აღინიშნება ფანჯრის ღიობებიდან ატმოსფერული ნალექების შემოსვლა, კედლებზე შეინიშნება ჰორიზონტალური და ვერტიკალური ბზარები. მანსარდის სართულზე რიგელებზე აღინიშნება ფაშარი ბეტონი რის გამოც ნაწილობრივ გაშიშვლებულია არმატურა. ტიხრების და კედლების ანტისეისმური ჩამაგრება კარკასთან არ არის შესრულებული სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ0-.0--0-)-ისმე10 მუხლის, მე-7გ და 9 პუნქტის მოთხოვნების მიხედვით.

ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობის ექსპლუატაციაში მისაღებად და მისი შემდგომი ნორმალური ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია:

- 1) ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობის სრული საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რომელიც შესაბამისობაში იქნება რეალურად არსებულ ობიექტთან.
- 2) შენობის ტექნიკური მდგომარეობის დეტალური გამოკვლევა (განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გამახვილდეს რიგელების და

სვეტების შეერთების კვანძებზე).

- 3) გამოკვლევებით მიღებული შედეგების და სრული საპროექტო დოკუმენტაციის ანალიზის საფუძველზე განხორციელდეს შესაბამისი გაძლიერებითი სამუშაოები ამ მიზნით სპეციალურად დამუშავებული გამაგრების პროექტის მიხედვით.

ექსპერტიზის **დასკვნის** **გამოკვლევით** **ნაწილში** დაფიქსირებულია, რომ ობიექტი მდებარეობს ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ 26-ში. დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი იქნა პ-----ექტის შპს „ე--- კო-----ს“ მიერ შესრულებული ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის თავდაპირველი და კორექტირებული არქიტექტორული ნაწილი“ კონსტრუქციული ნაწილი; საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა, რომელიც ჩატარებულია 2010 წელს, ინდ მეწარმის ს. მელქონიანის მიერ და მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი (ავტორი ზ. დე---ე).

წარმოდგენილი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა შესრულებულია ტექნიკური დავალების გარეშე, არ არის წარმოდგენილი არც ერთი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტის ლაბორატორიული გამოკვლევა. სგე-ს გაანგარიშებისათვის საჭირო მასხაზიათებლები, აღებულია ნორმატიული დოკუმენტებიდან. ნორმატიული დოკუმენტის მიხედვით, აუცილებელია სამი ჭაბურღილის გაკეთება. ხოლო ჭაბურღილის სიღრმე საძირკველის ნიშნულთან უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 12 მეტრს. ამასთან ერთად, საინჟინრო გეოლოგიურ გამოკვლევაში არ არის მოცემული ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ის მიმდებარედ არსებული შენობის და საძირკველის პირობების გამოკვლევა, რაც ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს გამაგრებითი ს----- სამუშაოების შესრულების დროს.

წარმოდგენილ საინჟინრო გეოლოგიურ გამოკვლევაში სგე-ის მოცემული მახასიათებლები გაანგარიშებისათვის არასრულყოფილია და არ ასახავს გამოსაკვლევ უბანში არსებული ქანების რეალურ მდგომარეობას. ამიტომ, ამ მონაცემების გამოყენებით რეალური მდგომარეობის მოდელირება და გაანგარიშების შედეგად პ-----ექტირებისთვის საჭირო მონაცემების მიღება, როგორც პ-----ექტირების თანამედროვე საინფორმაციო ტექნოლოგიებით, ასევე კლასიკური მეთოდებით პრაქტიკულად არარეალურია.

ქ. ბა-----ში, მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობის პროექტის თავდაპირველ არქიტექტურულ ნაწილში შენობა სამსართულიანია სარდაფით და მანსარდით, ხოლო კორექტირებულ არქიტექტურულ

ნაწილში შეტანილია ცვლილება, კერძოდ დამატებულია მეოთხე სართული.

წარმოდგენილ ს----- დოკუმენტაციაში როგორც თავდაპირველ, ასევე კორექტირებულ ნაწილში, პ-----ექტის კონსტრუქციული ნაწილი შესრულებულია სამსართულიანი შენობისათვის სარდაფით და მანსარდით, ანუ **პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილში არ არის დაპროექტებული მეოთხე სართული. რეალურად კი შენობა ოთხსართულიანია მანსარდით.**

პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის განმარტებით ბარათის პირველ პუნქტში აღნიშნულია რომ „დაპროექტებული საძირკვლებში არის წერტილოვანი და ლენტური ტიპის, ხოლო არსებული საძირკველი ლენტური ტიპისაა, რადგან შენობა სარდაფული ტიპისაა, ამიტომ, საჭიროა არსებული ლენტური საძირკველის გამაგრება მისი ჩაღმავების გაზრდის გამო. არსებული საძირკველის ჩაღმავება იყო 1.0 მეტრი და უნდა გაიზარდოს 2,45, მეტრამდე. არსებული საძირკველის ჩაღმავება- გამაგრება უნდა მოხდეს ცალკე დამუშავებული მუშაპროექტის საფუძველზე.

განმარტებით ბარათში არ არის არანაირი ინფორმაცია შენობის მზიდი კონსტრუქციების გაანგარიშების შესახებ.

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი წარმოდგენილია A4 ფორმატის 6 და A3 ფორმატის 1 ფურცელზე, პროექტი შაბლონური ხასიათისაა. შედგება ზოგადი დებულებებისაგან და არ შეიცავს არანაირ კონკრეტულ ინფორმაციას პროექტის კორექტირებულ არქიტექტურულ ნაწილში შეტანილი ცვლილების, კერძოდ დამატებული მეოთხე სართულის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობის საპროექტო დოკუმენტაცია არასრულყოფილია, კერძოდ საინჟინრო გელოგიური დასკვნა შესრულებულია სამშენებლო ნორმების დარღვევით, პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილში არ არის დაპროექტებული მეოთხე სართული, მაშინ როცა, როგორც პროექტის კორექტირებულ არქიტექტურულ ნაწილში, ასევე რეალურად შენობა ოთხსართულიანია მანსარდით. არ არის წარმოდგენილი არსებული საძირკველის ჩაღმავება გამაგრების ცალკე დამუშავებული მუშაპროექტი და მზიდი კონსტრუქციების გაანგარიშება.

ამრიგად, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობა აშენებულია არასრულყოფილი და არსებულ რეალურ ობიექტთან შეუსაბამო საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, რაც სამშენებლო ნორმების მიხედვით დაუშვებელია.

ვიზუალური დათვალიერებით შენობა ოთხსართულიანია მანსარდით და სარდაფით. კონსტრუქციული თვალსაზრისით შენობა კარკასულია. სარდაფის კედლები შესრულებულია მონოლითური რკინაბეტონით, ხოლო ზედა სართულის კედლები წვრილი სამშენებლო ბლოკით. სართულშუა გადახურვები განხორციელებულია მონოლითური რკინაბეტონის ფილით.

პირველ სართულზე ქუჩის მხრიდან მარცხნივ რიგელები სვეტებზე სავარაუდოდ მოწყობილია ექსცენტრისიტეტით, რაც გაუმართლებელი და არასწორი კონსტრუქციული გადაწყვეტაა. პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილში არ არის მოცემული რა აუცილებლობით არის მიღებული ასეთი კონსტრუქციული გადაწყვეტა, ასევე არ არის ამ კვანძების ჩამაგრების და არმირების დეტალური კონსტრუქციული ნახაზები. სვეტზე აღინიშნება ჰორიზონტალური ბზარი. კიბის უჯრედში თითქმის ყველა სართულზე აღინიშნება ფანჯრის ღიობებიდან ატმოსფერული ნალექების შემოსვლა, კედლებზე შეინიშნება ჰორიზონტალური და ვერტიკალური ბზარები. მანსარდის სართულზე რიგელებზე აღინიშნება ფაშარი ბეტონი რის გამოც ნაწილობრივ გაშიშვლებულია არმატურა. ტიხრების და კედლების ანტისეისმური ჩამაგრება კარკასთან არ არის შესრულებული სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (350-0-0-)-ის მე-10 მუხლის, მე-7გ და 9 პუნქტის მოთხოვნების მიხედვით.

უნდა აღინიშნოს რომ შენობის ნაწილის დათვალიერება ვერ განხორციელდა მეპატრონეების არ ყოფნის გამო.

ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობის ექსპლუატაციაში მისაღებად და მისი შემდგომი ნორმალური ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია:

ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ 26-ში მდებარე შენობის სრული საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოადგენა, რომელიც შესაბამისობაში იქნება რეალურად არსებულ ობიექტთან.

შენობის ტექნიკური მდგომარეობის დეტალური გამოკვლევა (განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გამახვილდეს რიგელების და სვეტების შეერთების კვანძებზე).

გამოკვლევებით მიღებული შედეგების და სრული საპროექტო დოკუმენტაციის ანალიზის საფუძველზე განხორციელდეს შესაბამისი გაძლიერებითი სამუშაოები ამ მიზნით სპეციალურად დამუშავებული გამაგრების პროექტის მიხედვით (ტ.5.ს.22-36).

4.12. მოსარჩელეს მიერ წარმოდგენილი, შპს „ჯორჯ-ან ამერიკან დეველოპერები“-ის დირექტორის მიერ ხელმოწერილი ხარჯთაღრიცხვის თანახმად, ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ. 26-ში მდებარე სახლის სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისათვის საჭიროა 231 424,92 ლარი. (ტ.5.ს.ფ.182-187).

4.13. 2015 წლის 30 აპრილის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებით, შპს „ე--- კო-----მა“ თ--- ავ-----სა და ნ----- ჯო---ას დაუთმო, ა----- და რ----- -- გუ-----ების მიმართ ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებისა და სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ გარიგებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის გამო, თანხის/ზიანის დაკისრების და ქონების დაბრუნების მოთხოვნის უფლება, ასევე მასთან დაკავშირებული სხვა ნებისმიერი მოთხოვნა, მათ შორის, მოპასუხეების მიმართ სარჩელის აღძვრის უფლება. (ტ.1.ს.ფ.27-28)

სამართლებრივი დასაბუთება

4.14. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში გამოსაკვლევს წარმოადგენს შემდეგი საკითხები:

- 1)** რა სამართლებრივი ურთიერთობები არსებობდა შპს „ე--- კ-----“ და მოპასუხეებს, ა----- და რ----- გუ-----ებს შორის;
- 2)** 2014 წლის 4 ნოემბერს, რ----- გუ-----სა და შპს „ე--- კ-----“ შორის, ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების გზით, ქ. ბა----- ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე, 0-2-2-0--0-5-- საკადასტრო კოდის 82,81 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების-მშენებარე მანსარდის გადაცემა განხორციელდა ნასყიდობის თაობაზე გამოვლენილი ნების საფუძველზე, თუ ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში;
- 3)** ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობის დადასტურების შემთხვევაში, რა წარმოადგენდა ხელშეკრულების არსებით პირობას და შესრულებული იქნა, თუ არა იგი ჯეროვნად;
- 4)** რა სახის მოთხოვნის უფლება დაუთმო შპს „ე--- კო-----“-მ მოსარჩელეებს.

4.15. პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს

სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81; Hirvisaari v. Finland, §32).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო უწინარესად, ყურადღებას გაამახვილებს განსახილველი დავის მხარეებზე და მათ შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფაქტობრივ საფუძვლებზე, რათა მოძიებული იქნეს სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა, ანუ მატერიალური კანონის იმგვარი დისპოზიცია, რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარჩელით მოთხოვნილი იურიდიული შედეგის შემცველია.

4.16. სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯ-ს შედეგად და არა, მარტოდენ, გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

ამ ნორმის შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარ გარიგებაში (ნასყიდობის ხელშეკრულება) მხარეთა მიერ გამოხატული ნებაც, გონივრული განსჯ-ს შედეგად უნდა დადგინდეს, ვინაიდან, ხელშეკრულების შინაარსის დასადგენად არ არის საკმარისი ფორმალურ ნიშნებზე ყურადღების გამახვილება. შესაძლებელია, გარეგნული გამოხატულება ქმნიდეს ნასყიდობის ხელშეკრულებად მისი მიჩნევის საფუძველს, მაგრამ მთავარი და მნიშვნელოვანია მხარეთა ნება და ფაქტობრივად არსებული უფლება-ვალდებულებები, რაც შეიძლება განსხვავდებოდეს ფორმალურად არსებული ურთიერთობისაგან და ქმნიდეს სხვა გარიგებით წარმოშობილი ურთიერთობის საფუძველს.

4.17. სადავო საკითხების დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მხარეთა თანასწორობის, შეჯ-ბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპებით, ასევე, მატერიალური ნორმით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობებით.

საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს

სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი გარემოებები.

სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი, რომლის თანახმად, მტკიცების ტვირთი იმ ფაქტისა, რომ 2014 წლის 4 ნოემბერს, რ----- გუ-----სა და შპს „ე--- კო-----“-ს შორის დადებული გარიგება არის არა ნასყიდობა, არამედ ნარდობაზე შეთანხმება-მოსარჩელეს მტკიცების ვალდებულებაა.

4.18. მოსარჩელემ, მის მიერ მითითებული გარემოების, მხარეთა შორის ნარდობის ურთიერთობის დადასტურებისათვის მიუთითა იმ ფაქტზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ფასი, რ----- გუ-----ის მიერ გადახდილი არ ყოფილა, გარდა ამისა, ა----- გუ-----მა შეთანხმების საფუძველზე, ნაწილობრივ შეასრულა სამუშაოები, დააშენა მეხუთე სართული-მანსარდა, მოაწყო სადარბაზო, გადაიხადა საცხოვრებელი კორპუსის ელექტროენერგიის და წყალგაყვანილობის კომუნიკაციის ჩართვისათვის თანხა, ხოლო რ----- გუ-----მა გადაიხადა თ-- ავ-----ის წინაშე შპს ე--- კო-----ს ვალი-15000 ლარი.

მოპასუხემ, იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ რეალურად დადებული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიუთითა ხელშეკრულების გაფორმების წესზე (საჯარო რეესტრში გაფორმება), ხოლო ნასყიდობის საფასურის გადახდის დასადასტურებლად, მხოლოდ თავისი ახსნა - განმარტებით შემოიფარგლა.

4.19. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

4.20. ამავე კოდექსის 629.1 მუხლის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

4.21. მითითებული ნორმათა ანალიზის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შრომითი

საქმიანობის შედეგი, მაშინ, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია, რეალურად არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემა.

4.22. იმისათვის, რომ 2014 წლის 4 ნოემბერს, რ----- გუ-----სა და შპს „ე--- კო-----“-ს შორის დადებული გარიგება ჩაითვალოს ნასყიდობად, აუცილებელია დადგინდეს, რომ გარიგების დადების დროისათვის რეალურად არსებობდა გარიგების საგანი-ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ. №---ში მდებარე, 0-2-2-0--0-5-- საკადასტრო კოდის 82,81 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება- მანსარდა, გარიგებით მხარეებმა გამოხატეს ნება ამ ქონებაზე შპს „ე--- კო-----“-ს საკუთრების დაკარგვისა და რ----- გუ-----ის მიერ, საკუთრების მოპოვების შესახებ.

ვინაიდან, სადავოს არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ 20-4 წლის 4 ნოემბერს, რ----- გუ-----სა და შპს „ე--- კო-----“-ს შორის დადებული გარიგების საგანი-ქ. ბა-----ში მა-----ის ქ. №---ში მდებარე, 0-2-2-0--0-5-- საკადასტრო კოდის 82,81 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება- **მანსარდა რეალურად არ არსებობდა, ეს გარიგება არ შეიძლება ჩაითვალოს ნასყიდობად** და სამოქალაქო საპ---ცესო კოდექსის 10-ე მუხლის თანახმად, მხოლოდ საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების დადების ფაქტი ვერ მიიჩნევა საკმარისად ასეთი სახის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დადასტურებისათვის.

4.23. გაზიარებული ვერ იქნება რ----- გუ-----ის მიერ მითითებული ფაქტი იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული თანხა- 35000 აშშ დოლარი გადახდილი აქვს, ვინაიდან ამ ფაქტის დასადასტურებლად, რ. გუ-----მა წარმოადგინა, მხოლოდ თავისი ახსნა-განმარტება.

პალატა განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტების მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით

დადგენილ პრინციპებს.

ვინაიდან, მხარეს კრედიტორის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის, ან კრედიტორის მიერ გაცემული დოკუმენტი (სალაროს შემოსავლის ორდერი, გადახდის ჩეკი) არ წარმოადგენია, პალატას მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 386.2, 429.1 და 430-ე მუხლების საფუძველზე, მხოლოდ რ----- გუ-----ის ახსნა-განმარტება სასამართლოსათვის არ არის სარწმუნო და საკმარისი, ხოლო **თავად ხელშეკრულება ამ თანხის გადახდასთან დაკავშირებით ჩანაწერს არ შეიცავს.**

მიუხედავად ამ მსჯელობისა, რ----- გუ-----ის მიერ, შპს ე--- კო-----სათვის 35000 აშშ დოლარის გადახდა დავის საგანი არ არის, ამ მოტივით, მოსარჩელებს ხელშეკრულების მოშლა არ მოუთხოვიათ, ამ თვალსაზრისით სასამართლო მოთხოვნის საფუძვლიანობას ვერ შეამოწმებს.

4.24. ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 4 ნოემბერს, რ----- გუ-----სა და შპს „ე--- კო-----“-ს შორის დადებული გარიგება არ წარმოადგენდა ნასყიდობას, თუმცა მისი სამართლებრივი შეფასების მიზნით პალატა ყურადღებას მიაქცევს რამდენიმე გარემოებას:

როგორც უკვე აღინიშნა, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს ე--- კ----- რ----- გუ-----ისათვის საკუთრებაში უნდა გადაეცა სახლის **მშენებარე** მანსარდის 82,81 კვ.მ. ფართი, თავის მხრივ, რ----- გუ-----ს შპს ე--- კო-----სათვის უნდა გადაეხადა 35000 აშშ დოლარი.

ანუ, ხელშეკრულების თანახმად, რ----- გუ-----ის ერთადერთი ვალდებულება შპს ე--- კო-----სათვის თანხის გადახდა იყო.

ვინაიდან, ხელშეკრულების დადების დროისათვის სახლის მანსარდული სართული აშენებული არ იყო, რაც თავად დოკუმენტის ტექსტიდანაც ჩანს, სადაც შპს ე--- კო-----ს მიერ, რ----- გუ-----ისათვის გადასაცემი ფართი **„მშენებარეა“** დახასიათებული, ხელშეკრულების სიტყვასიტყვითი შინაარსიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ შეთანხმებული საზღაურის სანაცვლოდ შპს „-- ჯ- კ-----“ უნდა აეშენებინა და რ----- გუ-----ისათვის საკუთრებაში გადაეცა ქონება- 82,81 კვ.მ. ფართის მანსარდი.

ე.ი. ნათელია, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო ნარდობის ხელშეკრულება, სადაც მენარდეს წარმოადგენდა შპს „-- ჯ- კო-----“, შემკვეთს-რ----- გუ-----ი და ამ ხელშეკრულების თანახმად, ნაგებობის აშენება შპს ე--- კო-----ს ვალდებულებას წარმოადგენდა.

4.25. მართლია, დასტურდება, რომ 2014 წლის 4 ნოემბრის ხელშეკრულება წარმოადგენდა ნარდობას, თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებისაგან და მოსარჩელეთა მითითებისაგან განსხვავებით, პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ხელშეკრულების მიხედვით მენარდეს წარმოადგენდა შპს „ე--- კო-----“, რომელმაც იკისრა ნაგებობის (მანსარდის სართულის) აშენების ვალდებულება, ხოლო შემკვეთს რ----- გუ-----ი.

შესაბამისად, **მოსარჩელეთა მოთხოვნა რ----- გუ-----ის მიმართ** ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის, ქონების გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების თობაზე, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.26. პალატა ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს **სასარჩელო მოთხოვნას ა----- გუ-----ის მიმართ**, კერძოდ:

ის გარემოება, რომ ა----- გუ-----მა მესამე პირების მიმართ შპს ე--- კო-----ს ვალდებულებათა ნაწილი შეასრულა, ცხადია, არ ამტკიცებს, რომ მას, ამავდროულად, მანსარდული სართულის აგების, სახლის მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულებაც ჰქონდა.

საქმეში არ არის, თუნდაც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სახლის მანსარდული სართული, მთლიანად, ა----- გუ-----მა ააშენა.

ის, რომ მშენებლობის დასრულების ვალდებულება ა----- გუ-----ს ეკისრებოდა, არც მისი გამოკითხვის ოქმიდან არ დგინდება.

არსებითად, ოქმის ამ განმარტებიდან გამომდინარეობს, რომ მესაკუთრეებმა მშენებლობის ერთობლივად გაგრძელება გადაწყვიტეს. ეს კი, რა თქმა უნდა, არ ნიშნავს, რომ ვალდებულება, მხოლოდ ა----- გუ-----მა იკისრა.

ნარდობის ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმება არც მოსარჩელეთა გამოკითხვის ოქმებიდან არ ჩანს.

ამდენად, მოსარჩელეებმა ვერ დაამტკიცეს, რომ შპს ე--- კო-----ს წინაშე სამუშაოს შესრულებაზე ვალდებული პირი (მენარდე), თუნდაც ა----- გუ-----ი იყო.

4.27. ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა პალატამ განმარტა: „სასამართლო თავისუფალია მტკიცებულებათა შეფასების პ---ცესში და შეუძლია, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებების შინაგან რწმენაზე დაყრდნობით დადგენა, მაგრამ აღნიშნული არ გულისხმობს მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში გადაწყვეტილების ვარაუდზე დაყრდნობით მიღების შესაძლებლობას“ (სუსგ - 15 მაისი, 20-3 წელი, №ას-1639-1536-20-2).

ამ მსჯელობისა და იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელებს არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულებები, რომ რ----- და ა----- გუ-----ებმა მშენებლობის გაგრძელებისა და დასრულების ვალდებულება იკისრეს, რაც არაჯეროვნად განახორციელეს, სასარჩლო მოთხოვნა დაუსაბუთებელს წარმოადგენდა და მხოლოდ ვარაუდებზე დაყრდნობით საქალაქო სასამართლოს სარჩელი არ უნდა დაეკმაყოფილებინა.

ასეც რომ არ იყოს, პალატის აზრით, სავარაუდო არც არის, რომ აპელანტები 82,81 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ 253 000 აშშ დოლარის სამუშაოს შესრულებას დასთანხმდებოდნენ და იმავდროულად შპს „ე---- კო-----ს“ ვალესაც გაისტუმრებდნენ.

4.28. ვინაიდან, 2014 წლის 4 ნოემბრის ხელშეკრულებით მენარდეს შპს ე---- კო----- წარმოადგენდა, დადასტურებულად უნდა ჩაითალოს, რომ სწორედ შპს ე---- კო-----მა (და არა მოპასუხეებმა) სახელშეკრულებო ვალდებულება სრულად ვერ შეასრულა. მეტიც, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20-6 წლის 2-სექტემბრის დასკვნის თანახმად, მის მიერ აგებულ მთლიან შენობას მნიშვნელოვანი ნაკლი გააჩნია, კერძოდ, აშენებულია შპს „ე---- კო-----ს“ მოთხოვნით შესრულებული, არასრულყოფილი, არსებულ რეალურ ობიექტთან შეუსაბამო და ქ. ბა-----ის მერიასთან შეუთანხმებელი ს----- დოკუმენტაციის მიხედვით, რაც სამშენებლო ნორმების მიხედვით დაუშვებელია, ეს ნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 641-645-ე მუხლების საფუძველზე, შპს ე---- კო-----ს მიმართ მოთხოვნის უფლება, პირიქით, მოპასუხეებს გააჩნდათ.

ამ ვითარებაში, გაუგებარია, რატომ უნდა დაეკისროთ შემკვეთებს, მის მიერვე შეკვეთილი სამუშაოს შესრულებისა და საკუთარი ხარჯით შესრულებული სამუშაოს ნაკლის გამოსწორების ვალდებულება.

4.29. სააპელაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომც

დადასტურებულიყო, რომ 2014 წლის 4 ნოემბრის ხელშეკრულებით შემკვეთს შპს „ე--- კო-----“ წარმოადგენდა, ხოლო შემსრულებელს მოპასუხეები, სარჩელი მაინც ვერ დაკმაყოფილებოდა, ვინაიდან, საქმეში მტკიცებულება იმისა, რაც დაადასტურებდა უშუალოდ მანსარდის სართულის მშენებლობის ნაკლს და ამ ნაკლის გამო საცხოვრებელი სახლის ექსპლოატაციაში მიუღებლობის ფაქტს, წარმოადგენილი არ ყოფილა.

4.30. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეთა მოთხოვნა მანსარდის სართულის არასწორი მშენებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რაც გამორიცხავს **ნ----- ჯო----ას სააპელაციო საჩივრის** დაკმაყოფილებას და ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

4.31. რაც შეეხება მოსარჩელეთა მოთხოვნას გარიგების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე პალატა განმარტავს:

განსახილველი დავის ფარგლებში, მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს ხელშეკრულებების ბათილობის მიმართ წარმოადგენდა, მის საფუძველზე გადაცემული უძრავი ქონების გამოთხოვა და ზიანის ანაზღაურება.

მართალია, დადასტურდა, რომ მხარეთა შორის, 2014 წლის 4 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეალურად ნარდობის ხელშეკრულებაა, თუმცა ისეთ ვითარებაში, როდესაც დადგენილი იქნა, რომ მენარდეა შპს „ე--- კო-----“, ხოლო შემკვეთი რ----- გუ-----ი, ასეთ ვითარებაში, აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოსარჩელისათვის სასარგებლო შედეგს ვერ გამოიწვევს, რაც გამორიცხავს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

4.32. მოცემული დავის ფარგლებში ასევე სადავოა ის, თუ რა სახის მოთხოვნის უფლება მიიღეს მოსარჩელებმა შპს ე--- კო-----საგან, რომლებიც მოპასუხეთა წინააღმდეგ სწორედ შპს ე--- კო-----ს მოთხოვნას ახორციელებენ.

პალატა იზიარებს აპელანტების, ა----- და რ----- გუ-----ების მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ 20-5 წლის 30 აპრილის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებით, შპს „ე--- კ-----“ თ-- ავ-----ისა და ნ-----

ჯო---ასათვის, რ----- გუ-----ზე გადაცემულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ გადაუცია, რაც გამორიცხავდა ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, რ----- გუ-----ის სახელზე რეგისტრირებული, ქ. ბა----ში, მა-----ის ქ. №---ში მდებარე, 0-2-2-0--0-5-- საკადასტრო კოდის 82.81 კვ.მ. მანსარდის ფართის მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრაციას.

4.33. ზემოაღნიშნული მსჯელობების შესაბამისად, **აპელანტების, ა----- და რ----- გუ-----ების სააპელაციო მოთხოვნა** გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილში გაუქმების თაობაზე, რომლითაც ბათილად იქნას ცნობილი, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბა----ში მა-----ის ქ.№---ში (საკადასტრო კოდით 0-2-2-0--0-5--), 20-4 წლის 4 ნოემბერს, შპს „ე---- კ-----“ და რ----- გუ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, 20-4 წლის 4 ნოემბერს დადებული ნარდობის ხელშეკრულება აღიარებული იქნას შეწყვეტილად და დადგენილი იქნა, ქ. ბა----ი, მა-----ის ქ.№---ში მდებარე 0-2-2-0--0-5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 82.81 კვ.მ. ფართი აღირიცხოს შპს „ე---- კო-----ს“ უფლებამონაცვლეების, ნ----- ჯო---ას და თ-- ავ-----ის საკუთრებად-საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.34. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377.3 მუხლის თანახმად, წინმსწრები, 2015 წლის 27 აგვისტოს განჩინების (ტ.1.ს.ფ.229-233) გაუქმების თაობაზე აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებით მოპასუხეს შეიძლება მიადგეს ზარალი, მას შეუძლია გამოიყენოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და იმავდროულად მოსთხოვოს პირს, რომელმაც მიმართა სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, მეორე მხარისათვის მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფა.

უზრუნველყოფის გარანტია სასამართლომ შეიძლება ასევე გამოიყენოს მოწინააღმდეგე მხარის განცხადების საფუძველზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, მართლმსაჯულება ხორციელდება სასამართლოს წინაშე ყველა პირის

თანასწორობის საფუძველზე. მოთხოვნები, რომლებიც წაეყენება ერთ მხარეს, ადეკვატურად უნდა წაეყენოს მეორე მხარესაც.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 24 აპრილის განჩინებით, თ-- ავ-----ის, ე---- სა-----ის, ნ----- ჯო----ას, ი---- წუ----ის და შპს "ე---- კო-----ს" შუამდგომლობის საფუძველზე, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ყადაღა დაედო რ----- გუ-----ის (პ/№-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებს:

1. ქ. ბა----ი, მა-----ის ქ№---ში მდებარე მანსარდას (მშენებარე) 34.19 კვ.მ (ს.კ. 0-.2-.2-.0--.0-.50-);
2. ქ. ბა----ი, მა-----ის ქ№---ში მდებარე მანსარდას (მშენებარე) 82.60 კვ.მ (ს.კ. 0-.2-.2-.0--.0-.504);
3. ქ. ბა----ი, მა-----ის ქ№---ში მანსარდას (მშენებარე) მდებარე 82.81 კვ.მ (ს.კ. 0-.2-.2-.0--.0-.5--).

დადგენილია, რომ ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს განცხადებით მიმართა ა----- და რ----- გუ-----ების წარმომადგენლმა პ----- შა---ემ და მოითხოვა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით მიყენებული მოსალოდნელი ზიანის ანაზღაურების უზრუნველყოფის მიზნით, მოსარჩელეთათვის სასამართლოს სადეპოზიტო ანგარიშზე 62 475 აშშ დოლარის განთავსების დავალდებულება.

მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო, კელარ ახდენენ მათი საკუთრების გასხვისებას და მესამე პირების წინაშე სესხის გასტუმრებას, რაც გამოიწვევს კრედიტორების მიერ, დიდი ოდენობით პროცენტებისა და პირგასამტეხლოს დაკისრებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეებმა ვერ დაასაბუთეს მოსალოდნელი ზიანის არსებობა. მართალია, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოპასუხისათვის არასასურველი ღონისძიებაა და მის გამოყენებას მოპასუხის მხრიდან მოყვება ნეგატიური განწყობის შექმნა, მაგრამ, მხოლოდ ნეგატიური განწყობა არ წარმოადგენს მოსალოდნელი ზიანის უზრუნველყოფის საფუძველს. ზიანის დასაბუთებლად, მხოლოდ ზეპირი განმარტება არაა საკმარისი, ზიანი დასაბუთებული და გამყარებული უნდა იყოს მტკიცებულებებით, რაც განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე, პალატა სრულად იზიარებს განჩინებაში ასახულ მოტივებს და მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებულია, ვინაიდან, არ არსებობდა დასაბუთებული ვარაუდი უზრუნველყოფის გარანტიის საჭიროებისა და მოსარჩელისათვის სასამართლოს სადეპოზიტო ანგარიშზე 62 475 აშშ დოლარის ექვივალენტი

ლარის განთავსების დავალებულებისა.

4.35. არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე უარის თქმის თაობაზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის წინმსწრები საოქმო განჩინების (ტ.3.ს.ფ.76) გაუქმების შესახებ, აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 2.1.-ე, 3.2.-ე, 85-ე და 178-ე მუხლების თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

სარჩელში მოსარჩელე თავად ასახელებს მოპასუხეს და მის მიმართ მოთხოვნას.

თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოსარჩელემ თავისი მოთხოვნა დააფუძნა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს ნარდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რისთვისაც უნდა აუნაზღაურონ ზიანი და დააბრუნონ ბათილი გარიგების საფუძველზე მიღებული უძრავი ქონება.

ამდენად, ის საკითხი, მოსარჩელეს მოთხოვნას მოპასუხეთა მიმართ გააჩნდა თუ არა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი და ისინი წარმოადგენენ თუ არა იმ პირებს, ვინც პასუხი უნდა აგონ მოსარჩელეთა წინაშე, საქმის არსებითად განხილვის შედეგად გადასაწყვეტია და არ წარმოადგენს სსკ-ის 85-ე მუხლით გათვალისწინებული საპროცესო მოქმედების გამოყენების წინაპირობას.

ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინება, რომლითაც მოპასუხეს უარი ეთქვა არასათანადო მოპასუხის შეცვლაზე, სრულად გამომდინარეობს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობიდან და არ არსებობს ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

4.36. მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე, ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინების (ტ.3.ს.ფ.134-137) გაუქმების შესახებ აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162.1 მუხლების თანახმად, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლოს გამოაქვს მოტივირებული განჩინება.

იმის გათვალისწინებით, რომ დავის საგანია ვალდებულების დარღვევის გამო, ზიანის ანაზღაურება და გადაცემული ქონების უკან დაბრუნება ამასთან, მოცემული დავის ფარგლებში ძირითად დასადგენ საკითხს წარმოადგენდა, ქ.ბა-----ში, მა-----ის ქ.№---ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის მანსარდის სართულის ნივთობრივი ნაკლი, პალატა მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნებიდან გამომდინარე, აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა გააჩნდა საქმის გადაწყვეტისათვის, თუმცა ამ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, რაც წარმოადგენდა წინაპირობას ექსპერტიზის დანიშვნისას.

ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინება, რომლითაც მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე დაინიშნა ექსპერტიზა, სრულად გამომდინარეობს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობიდან და არ არსებობს ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

4.37. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

ამავე კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის

სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება შეუძლებელია.

თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებულ ნაწილში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 385-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია და ამავე კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმის თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, თვლის, რომ ნ----- ჯო-----ს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმებისა და მისი მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმებისა და მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების, საპროცესო

ხარჯების დაკისრებისა და უზრუნველყოფის ღონისძიების ძალაში დატოვების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ-- ავ-----ის, ე----- სა-----ისა და ნ----- ჯო-----ას სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

თ-- ავ-----ის, ე----- სა-----ისა და ნ----- ჯო-----ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად;

ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა უზრუნველყოფის გარანტიის გამოყენებაზე უარის თქმის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 აგვისტოს განჩინების, ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინების და არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე უარის თქმის თაობაზე, ამავე სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა ნ----- ჯო-----ას სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს მის მიერ, წინასწარ გადახდილი საპროცესო ხარჯების ანაზღაურების საფუძველი.

იმის გათვალისწინებით, რომ დაკმაყოფილდა ა----- და რ----- გუ-----ების სააპელაციო მოთხოვნა და სარჩელს ეთქვა უარი, სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, თ-- ავ-----ს, ე----- სა-----ესა და ნ----- ჯო-----ას, ა--

--- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ, სააპელაციო წარმოებისთვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-3419 ლარის ანაზღაურება.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

დადგენილია, რომ დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 24 აპრილის განჩინებით თ-- ავ-----ის, ე----- სა-----ის, ნ----- ჯო-----ას, ი----- წუ-----ის და შპს "ე--- კო-----ს" შუამდგომლობის საფუძველზე, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო რ----- გუ-----ის (პ/№-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ№---ში მდებარე მანსარდას (მშენებარე) 34.19 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-50-); ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ№---ში მდებარე მანსარდას (მშენებარე) 82.60 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-504); ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ№---ში მანსარდას (მშენებარე) მდებარე 82.81 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-5--).

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა თ-- ავ-----ის, ე----- სა-----ისა და ნ----- ჯო-----ას სასარჩელო მოთხოვნები, სსსკ-ის 199¹ -ე მუხლის შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 24 აპრილის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება და უნდა მოეხსნას ყადაღა ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ№---ში მდებარე, რ----- გუ-----ის (პ/№-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებს: მანსარდას (მშენებარე) 34.19 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-50-); მანსარდას (მშენებარე) 82.60 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-504) და მანსარდას (მშენებარე) მდებარე 82.81 კვ.მ (ს.კ. 0-2-2-0--0-5--).

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- ჯო-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების, საპროცესო ხარჯების დაკისრებისა და უზრუნველყოფის ღონისძიების ძალაში დატოვების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. თ-- ავ-----ის, ე----- სა-----ისა და ნ----- ჯო-----ას სასარჩელო

- მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდეს;
5. თ-- ავ-----ის, ე---- სა-----ისა და ნ----- ჯო----ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
 6. ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა უზრუნველყოფის გარანტიის გამოყენებაზე უარის თქმის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 აგვისტოს განჩინების, ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინების და არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე უარის თქმის თაობაზე, ამავე სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
 7. თ-- ავ-----ს, ე---- სა-----ესა და ნ----- ჯო----ას, ა----- გუ-----ისა და რ----- გუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ, სააპელაციო წარმოებისთვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-3419 ლარის ანაზღაურება;
 8. გაუქმდეს, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 19 ივლისის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება და მოიხსნას აკრძალვა, რომლითაც შეჩერდა, ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 თებერვლის №2-102/17 განჩინების საფუძველზე, 2017 წლის 09 მარტს გაცემული №2-102/17 სააღსრულებო ფურცელის აღსრულების მიზნით, კერძო აღმასრულებლის, მერაბ პაპიძის წარმოებაში არსებული სააღსრულებო საქმის წარმოება №----- (სადაც კრედიტორს წარმოადგენს მარინა ქათამაძე - პ/ნ. 6-----, წარმომადგენელი ტარიელ ქათამაძე - პ/ნ. 6-----, ხოლო მოვალეს წარმოადგენს რ----- გუ-----ი - პ/ნ.: 6-----) რ----- გუ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბა-----ი, მა-----ის ქ. №--, მანსარდა (მშენებარე) ფართი 82,81 კვ.მ. ს/კ.: 0-.2-.2-.0--.0-.5---ის სარეალიზაციოდ მიქცევის თაობაზე, სააპელაციო სასამართლოს წარმოებაში არსებული №2/ბ-47-17 საქმის დასრულებამდე;
 9. გაუქმდეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 24 აპრილის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება და მოეხსნას ყადაღა, რ----- გუ-----ის (პ/ნ.-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბა-----ი, მა-----

-----ის ქ№---ში მდებარე, 82.81 კვ.მ მანსარდას (მშენებარე) (ს.კ.0-.2-.2-.0--.0-.5--).

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
11. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;
12. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ნანა კალანდაძე