



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

19 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

თავმჯდომარე - ანა გ----შვილი
მოსამართლეები: ე----- ცისკარიძე, ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ანა ჩიკვაძე

აპელანტი - შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ი“;
წარმომადგენლ- - გ-----ი ღ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე - გ-----ი კ-----ე;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის
3 აპრილის გადაწყვეტილება;**

დავის საგანი – ზიანის ანაზღაურება, თანხის დაკისრება;

**1. აპელანტის მოთხოვნა - გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 აპრილის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ს სარჩელი მოპასუხე გ-----ი კ-----ის
მიმართ, მოსარჩელის სასარგებლოდ თანხის დაკისრებისა და ტერიტორიის
სამშენებლო ნარჩენებისაგან გაწმენდის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ს“ საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება, მდებარე ქ.გ-----, გ-----ს ქ.№-, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №-----; ს/კ №6-----.

2.2. 2007 წლის 25 ი-----ის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკუთრების დამადასტურებელი N---- მოწმობის თანახმად, შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №-ში მდებარე შპს „ს----- ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი.

2.3. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დადებული 2--- წლის 4 მ---ის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ი“, შემდგომში მოხსენიებული, როგორც „გამყიდველი“ და, მეორე მხრივ, გ-----ი კ-----ე, როგორც „მყიდველი“, შეთანხმდნენ შემდეგზე: ვინაიდან, „გამყიდველი“ ქ. გორში საკუთრების უფლებით ფლობს უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.გ-----, გ-----ს ქ. №- (ძ----- ბ----- ტერიტორია) და სურს, რომ მოახდინოს აღნიშნული ტერიტორიის სრულად გათავისუფლება (გაწმენდა) მასზე არსებული შენობებისაგან და არსებული მასალებისაგან. ხელშეკრულების თანახმად, „მყიდველს“ აქვს სურვილი და შესაძლებლობა მოახდინოს „გამყიდველის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე განთავსებული შენობების დემონტაჟი, განთავისუფლება/გაწმენდა და ტერიტორიაზე დემონტაჟის შედეგად არსებული მასალა შეისყიდოს მხარეთა შორის შეთანხმებული საფასურის სანაცვლოდ. აღნიშნული ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს: „გამყიდველის“ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. გ-----, გ-----ს გამზ. №- შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი და მესაკუთრის სრულ ტერიტორიაზე არსებული მასალები სრულად (ხელშეკრულების 1.1 პუნქტი);

„გამყიდველის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №- განლაგებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, ასევე დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი და ტერიტორიაზე არსებული მასალების გატანა, სრული ტერიტორიის გათავისუფლება/გაწმენდა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 45 დღის ვადაში (ხელშეკრულების 1.2. პუნქტი). ამავე ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის (შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მოხმარების სამშენებლო მასალა) ფასი განისაზღვრა 30 000 აშშ დოლარით, რომელიც „მყიდველს“ უნდა გადაეხადა ნაწილ-ნაწილ, კერძოდ: 15 000 აშშ დოლარი ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ხოლო 15 000 აშშ დოლარი 2--- წლის 15 ი-----ამდე (ხელშეკრულების 2.1. პუნქტი).

2.4. გ-----ი კ-----ის მიერ მოსარჩელის ანგარიშზე ჩარიცხული იქნა ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებული თანხის ნაწილი - 18 740 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

2.5. გ-----ი კ-----ის მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შესრულებულა სრულად, მან სრულად არ მოახდინა შენობა-ნაგებობების

დემონტაჟი, არ გაუწმენდია ტერიტორია სამშენებლო ნარჩენებისაგან და არ გადაუხდია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად.

2.6. გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 25 მ---ის დადგენილებით, ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №- (ყ----- ს----- ბ----- ტერიტორია) მდებარე ტერიტორიაზე არსებული საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო ნარჩენების გამო შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ი“ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის, კერძოდ, მის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე სისუფთავისა და წესრიგის უზრუნველყოფის წესების დაუცველობის, მოუვლელობის ფაქტზე დაჯარიმდა 1000 ლარით.

2.7. შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ მიერ, მის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია, მდებარე ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №- (ყ----- ს----- ბ----- - ტერიტორია), გ-----ი კ-----ეს არ გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში. მოპასუხე გ-----ი კ-----ის განმარტებით, როდესაც მან ხელშეკრულებას მოაწერა ხელი მას დაათვალიერებინეს მთელი ტერიტორია, მათ შორის, მაღაზიებიც და მისთვის ცნობილი იყო, რომ როგორც ყ----- დ----- ბ-----, ისე ტერიტორიაზე განლაგებული დახლების და ასევე ამ შენობების (მაღაზიების) სამშენებლო მასალებიც იყიდა და ეს მაღაზიებიც უნდა დაეშალა.

გ-----ი კ-----ის მიერ წარმოდგენილი გ. ბ-----ილისათვის 2--- წლის 6 მ---ს, 10 მ---ს, 19 ი---ს და 2015 წლის 2-----ს გაგზავნილი წერილებით, რომლებიც აქტებთან ერთად ჩაბარებული აქვს გ---- ბ-----ილს, დგინდება, რომ გ-----ი კ-----ემ ხელშეკრულების დადებისთანავე დაიწყო მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, კერძოდ, გადაიხადა 15 000 აშშ დოლარი, თუმცა ვერ შეძლო შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი მ-----ს მხრიდან წინააღმდეგობის გაწევის გამო. ასევე, მის მიერ წარმოდგენილი 10 მ---ის და 19 ი---ის აქტებით დგინდება, რომ გ-----ი კ-----ემ ვერ შეძლო მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში (45 დღე) შესრულება, კერძოდ, ქ. გორში, გ-----ს ქუჩა №--ში მდებარე ტერიტორიაზე ტექნიკის შეყვანა და შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი იქ მყოფი მ-----ს მხრიდან წინააღმდეგობის გაწევის გამო, რის შესახებაც აცნობა „გამყიდველს“ შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ წარმომადგენელს გ---- ბ-----ილს და მოითხოვა გამყიდველისაგან მის მიერ 2--- წლის 4 მ---ის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების - ტერიტორიის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის - შესრულება, ასევე იპოთეკარის, სს „ბ-----ს“ ნებართვას შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი უარს აცხადებდა ვალდებულების შესრულებასა და პირგასამტეხლოს გადახდაზე.

მოსარჩელე მხარემ თავის განმარტებებში დაადასტურა გ-----ი კ-----ის მიერ მითითებული გარემოებები, მისთვის მ-----ს მხრიდან ხელშეშლის შესახებ და მიუთითა, რომ მართალია გ-----ი კ-----ეს შეექმნა დაბრკოლება და ვერ მოახდინა ყ----- ბ----- ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი ყ----- მ-----ს მხრიდან გამონატული პროტესტის გამო, მაგრამ მოსარჩელე მხარემ მიიღო

შესაბამისი ზომები და სასამართლოსა და პოლიციის ძალით ყ----- დ----- ბ----- ტერიტორიიდან გამოსახლდნენ იქ უკანონოდ მყოფი მ-----ს. რაც შეეხება მაღაზიებს, მართალია ყ----- ბ----- ტერიტორია, კერძოდ, მიწა არის შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის საკუთრება, მაგრამ მასზე განლაგებული მაღაზიები სხვისი საკუთრებაა და ჰყავთ მეპატრონეები, რის შესახებაც, გ-----ი კ-----ემ თავიდანვე იცოდა, რომ ამ მაღაზიებს და ასევე ყოფილ სასტუმროს შენობას, რომელშიც რამდენმე ლტოლვილი ოჯახი ცხოვრობს, ვერ დაანგრევდა მანამ სანამ ეს ლტოლვილები ამ შენობაში იცხოვრებდნენ. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა შპს „ს----- ც-----სა (წარმოდგენილი მისი დირექტორის გ---- ბ-----ილს) და მოქალაქე დ---- ო-----ილს შორის გაფორმებული 2011 წლის 2-----ის №-- იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. გორში გ-----ს ქ. №--ში მდებარე 6.00 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 01 ივლისამდე და ასევე ამ ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ დამატება №1, №2, №3, რომელთა თანახმადაც, ზემოხსენებული ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა რამდენჯერმე და საბოლოოდ დამატება №3-ით ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 2011 წლის 2-----ის №-- ხელშეკრულებაში მითითებული პირობებით გაგრძელდა 2013 წლის (რიცხვი არ არის მითითებული) ახალ ბაზარში გადასვლამდე (იხ. 21.11.2016 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

2015 წლის 9 ო-----ის №----- ოქმის თანახმად, შსს შიდა ქართლის პოლიციის დეპარტამენტის გ-----ს რაიონული სამმართველოს უბნის ინსპექტორ-გამომძიებელმა გ----- ზ-----ამ შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ იურისტების თანდასწრებით შეადგინეს ოქმი იმის შესახებ, რომ 2015 წლის 9 ოქტომბერს (ხელშეკრულების დადებიდან მე-5 თვეს) ქ. გორში, გ-----ს ქ. №--ში მდებარე უძრავი ქონებიდან იძულების წესით გამოსახლდნენ სავარაუდო ხელმყოფი მოქალაქეები (გვარები არ არის მითითებული) და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცათ შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ წარმომადგენლებს, გ-----ი გ-----სა და ე----- ზ-----ს, რაზედაც მათ რაიმე სახის პრეტენზია არ გამოუთქვამთ.

მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ შსს გ-----ს რაიონული სამმართველოს ინსპექტორ-გამომძიებლის მიერ შედგენილი ოქმით დგინდება, რომ სადავო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ტერიტორია მართლაც გათავისუფლდა გარკვეული პირების უკანონო ხელშეშლისაგან, მაგრამ უტყუარად არ არის დადგენილი გათავისუფლდა თუ არა ყ----- ბ----- მთელი ტერიტორია.

მოწმე ი----- ჯ-----ემ განმარტა, რომ იგი მუშაობდა გ-----ი კ-----ესთან ერთად და ახორციელებდა შენობ-ნაგებობების დემონტაჟს და მისთვის ცნობილი იყო, რომ ყ----- ბ----- ტერიტორიაზე უნდა დაეშალათ ყველა შენობა, მათ შორის, მაღაზიები, რაც შეეხება ყ----- სასტუმროს შენობას, მისთვის ცნობილი იყო, რომ ამ შენობაში

ლტოლვილები ცხოვრობდნენ და ისინი რომ შენობას დაცლიდნენ მაშინ მოახდენდნენ ამ შენობის დემონტაჟს.

2015 წლის 2-----ს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №--ში მდებარე უძრავი ქონება, 3915 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 3186.50 კვ.მ, ს/კ №-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ საკუთრებაში, რომელიც იპოთეკითაა დატვირთული და იპოთეკარს წარმოადგენს სს „ბ-----“. აღნიშნული ამონაწერის მიხედვით მითითებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია იჯარის ხელშეკრულებები, კერძოდ:

2006 წლის 16 მ---ს გ-----ი ი-----ეს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1-----ს ზ--- ღ-----თან 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1-----ს ნ--- ნ-----ეს 5 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1-----ს ს----- პ-----ილს 5 წლის ვადით იჯარით გადაეცა რამდენიმე არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1----- ა----- შ-----ლს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა რამდენიმე არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1----- გ-----ი ც-----ეს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1-----ს მ----- ც-----ს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა რამდენიმე არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1----- თ----- მ-----ს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 1-----ს ი--- ბ-----ს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2007 წლის 2-----ს თ----- ო-----ს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2008 წლის 01 იანვარს გ-----ი ჩ--- ---ეს 1 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2008 წლის 01 იანვარს თ----- პ-----ს 1 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2008 წლის 01 სექტემბერს ქ-----ს ჯ-----ეს 1 წლის ვადით იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი; 2010 წლის 12 ოქტომბერს შპს „ა-----ს“ 2011 წლის 12 ო-----ამდე იჯარით გადაეცა ფართი; 2010 წლის 17 ი---ს შპს „კ-----ს“ 2012 წლის 01 სექტემბრამდე იჯარით გადაეცა არასაცხოვრებელი ფართი.

2015 წლის 2-----ს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №--ში მდებარე უძრავი ქონება, 17 898.00 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობების საერთო ჩამონათვალი 1-დან 24-ის ჩათვლით, ს/კ №6-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ საკუთრებაში, რომელიც იპოთეკითაა დატვირთული და იპოთეკარს წარმოადგენს სს „ბ-----“. აღნიშნული ამონაწერის მიხედვით მითითებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია იჯარის ხელშეკრულებები, კერძოდ:

2006 წლის 01 ნოემბერს გ-----ი ხ-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 18 მ---ს ე----- ძ-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 03 ივლისს ს----- პ-----ილ 3 წლის ვადით იჯარით

[illegible]

---ს დ----- ჩ-----ეს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთები; 2006 წლის 01 ნოემბერს ი---- კ-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 13 სექტემბერს მ----- ა-----ეს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 16 მ---ს დ----- ი-----ეს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 01 ნოემბერს მ-----ა ც-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 13 სექტემბერს დ----- მ-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2007 წლის 1----- ნ----- გ-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 01 ნოემბერს ი---- კ-----ილს 3 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ 2011 წლის 25 დეკემბერს შპს "ს----- ც-----სა" და დ--- ო-----ილს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება №--, რომლის მიხედვითაც, მეიჯარემ ანუ შპს "ს----- ც-----მა" მოიჯარეს ანუ დ--- ო-----ილს გადასცა ქ.გორში, გ-----ს ქ.№--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა 06 კვ.მ. ფართობით. აღიშნული ფართი მოიჯარეს გადაეცა 2012 წლის 01 იანვარს და ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2012 წლის 01 ივლისი ანუ სწორედ მითითებულ დრომდე გადაეცა სარგებლობისთვის ფართი. საიჯარო ქირა კი შედაგენდა ერთ კვ.მ.-ზე 15 ლარს ანუ 90 (ოთხმოცდაათი) ლარს. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა მხარეთა უფლება-მოვალეობანი, პასუხისმგებლობის ფარგლები, ფორს-მაჟორული მდგომარეობა, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტის პირობები და ასევე მოიჯარის ვალდებულება გამოიყენოს „იჯარის საგანი“ მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებით და აეკრძალა „მეიჯრესთან“ შეთანხმების აგრეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც გამოიწვევს „იჯარის საგნის იერსახის“ შეცვლას. 7.3. პუნქტი ითვალისწინებდა, მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულება იგივე პირობებით გაგრძელების შესაძლებლობას კიდევ სამი თვის ვადით, ასეთ შემთხვევაში, მხარეებს ხელშეკრულების პირობების გაგრძელების დასტურად ხელი უნდა მოაწერათ წინამდებარე ხელშეკრულების დამატება №1-ს და ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვლებოდა კიდევ 06 (ექვსი) თვის ვადით.

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა სამჯერ - დამატება №1-ის მიხედვით (ხ/ბა №--) გაგრძელდა 06 (ექვსი) თვით იმავე პირობებით 2012 წლის 31 დეკემბრამდე; დამატება №2-ის საფუძველზე, მხარეებმა კიდევ 4 თვით, 2013 წლის 01 მ---ამდე, გააგრძელეს ხელშეკრულების მოქმედების ვადა იმავე პირობებით, ხოლო დამატება №3-ის თანახმად, ხელშეკრულება გაგრძელდა იმავე პირობებით "ახალ ბაზარში გადასვლამდე". აღნიშნული ხელშეკრულება ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ტერიტორია - მიწის ნაკვეთი თუ მასზე განთავსებული რაიმე სახის ნაგებობა მხოლოდ მეიჯარის, შპს „საქართველო ი-----ს კ-----ის მ-----ის“ საკუთრებას წარმოადგენს და არა დ--- ო-----ილის საკუთრებას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მან ნასყიდობის

ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხეს გადასცა გრკვეული ქონება, ხოლო მოპასუხემ არ შეასრულა ვალდებულება, კერძოდ, არ გადაიხადა ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად და ასევე არ შეასრულა დამატებითი პირობა - ნასყიდობის საგნის მიღებისას - დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი ნარჩენი არ გაიტანა მისი კუთვნილი ტერიტორიიდან, რითაც მიაღმა ზიანი, კერძოდ, იგი დაჯარიმდა ადმინისტრაციული წესით მის ტერიტორიაზე ნარჩენი მასალის არსებობის გამო, რის გამოც ითხოვს, როგორც ნასყიდობის ფასის გადახდას სრულად, ისე ზიანის ანაზღაურებას და ასევე მისი ტერიტორიის შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ დატოვებული ნარჩენებისაგან გაწმენდას.

ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით მოსარჩელე მხარე მიუთითებს რა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგანი მყიდველს სრულად გადაეცა, მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებებს, მესამე პირთაგან ხელშეშლის შესახებ სადავოდ არ ხდის, მაგრამ მიუთითებს, რომ აღნიშნული შენობა-ნაგებობები მართალია მის კუთვნილ მიწაზეა განლაგებული, მაგრამ მის საკუთრებას არ წარმოადგენს და არც ხელშეკრულებაშია გათვალისწინებული, რაც მყიდველმა, გ--- --ი კ-----ემ ხელშეკრულების დადებისას კარგად იცოდა. ამდენად, მხარეებს შორის სადავოა ხელშეკრულების პირობები.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით: „ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით“. კერძო სამართლის სუბიექტთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობის სწორი სამართლებრივი შეფასებისათვის გადამწყვეტია ამ სუბიექტთა ნამდვილი ნების გამოვლენა, რომლის საფუძველზე დადგენილი ფაქტების სამართლებრივი კვალიფიკაცია სასამართლოს კომპეტენციას წარმოადგენს.

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთა ნამდვილი ნების დადგენა უნდა განხორციელდეს განსამარტ ტექსტთან მჭიდრო კავშირში. ნების განმარტება ადეკვატური უნდა იყოს ფაქტისა. სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში ეს პრინციპი 2--- წლის 4 მ---ის ხელშეკრულებაში ნათლად არ არის განსაზღვრული. სამოქალაქო კოდექსის 345-ე მუხლს, რომლის მიხედვითაც, თუ ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების ტექსტი ბუნდოვანია, მაშინ იგი განიმარტება მეორე მხარის სასარგებლოდ. საქმეში წარმოდგენილი მასალების ანალიზით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა ნამდვილ ნებას წარმოადგენდა ის, რომ გამყიდველმა შპს „საქართველო ი-----ს კ----- --ის მ-----მა“ მყიდველს, გ-----ი კ-----ეს გადასცა ქ. გორში, გურმაიშვილის ქ. №-- ში მდებარე სრულ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები და მყიდველს, გ-----ი კ-----ეს მოლოდინი ჰქონდა რომ მას შესაბამისად უნდა მოეხდინა ხელშეკრულებაში მითითებულ ტერიტორიაზე განთავსებული ყველა შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი და ამ დემონტაჟის შედეგად მიეღო მეორადი მოხმარების სამშენებლო მასალა და არა მხოლოდ ნაწილი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ მართალია უძრავი ქონება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის საკუთრებაა, მაგრამ მასზე განთავსებული მაღაზიები მესამე პირთა საკუთრებაშია, ვინაიდან, მის მიერ წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულება თავისი დამატებებით, გაფორმებული შპს „ს-----ც-----სა“, შემდგომში შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----სა“ და დ-----ო-----ილს შორის ადასტურებს მხოლოდ იმ ფაქტს, რომ იჯარის ხელშეკრულების მხარეებს შორის გარკვეული დროის განმავლობაში, კერძოდ 2013 წლამდე, უფრო კონკრეტულად ახალი ბ-----გახსნამდე, არსებობდა საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა, მაგრამ მხარეს არ წარმოუდგენია ხელშეკრულება 2013 წლის შემდეგ მათი ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის გაგრძელების შესახებ, რაც დაადასტურებდა ფაქტს მოიჯარის მხრიდან არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერად ფლობის შესახებ, მითუმეტეს, მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია ამ ტერიტორიის დ-----ო-----ილის საკუთრებაში ყოფნის დამადასტურებელი მტკიცებულება. აღასანიშნავია ასევე ის გარემოება, რომ აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებში არ ფიქსირდება.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერებს, ამ ამონაწერებით დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.გ-----, გ-----ს ქ.№-, ს/კ №-----, როგორც მიწის ნაკვეთი ისე, მასზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართები შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ საკუთრებაა და მას არასაცხოვრებელი ფართები მესამე პირთათვის იჯარით ჰქონდა გადაცემული, როგორც მესაკუთრეს, ხოლო რაც შეეხება უძრავი ქონებას ს/კ №6-----, აღნიშნული მიწის ნაკვეთიც, მასზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართებით შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ საკუთრებაა და მას მესამე პირთათვის იჯარით აქვს გადაცემული ზოგ შემთხვევაში მხოლოდ მიწის ნაკვეთი, ზოგ შემთხვევაში კი არასაცხოვრებელი ფართი, რაც კიდევ ერთხელ აბათილებს მოსარჩელის პოზიციას ამ ფართებზე მესამე პირთა საკუთრების შესახებ.

სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციასთან დაკავშირებით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობების სხვადასხვა პირის საკუთრებაში ყოფნის ფაქტთან დაკავშირებით, დამატებით აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 148-ე მუხლის თანახმად, ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი. ამავე კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე, ხოლო 150-ე მუხლის თანახმად, ნივთის შემადგენ----- ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენ----- ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები,

რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

ამდენად, მოსარჩელე მხარის აღნიშნული პოზიცია საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა არ შეძლება იყოს მესამე პირის საკუთრებაში მანამ, სანამ აღნიშნული შენობა-ნაგებობები მყარადაა დაკავშირებული ამ მიწის ნაკვეთთან, ან იმ პერიოდისათვის, როდესაც მხარეებს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს, შესაბამისად მოსარჩელის საკუთრებას.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, 2--- წლის 04 მ---ს შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----სა და გ-----ი კ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ორმხრივი ვალდებულების არსებობის ფაქტი, კერძოდ, ერთის მხრივ „გამყიდველის“ მიერ მის საკუთრებაში არსებულ სრულ ტერიტორიაზე ქ. გორში, გ-----ს ქუჩა №- მდებარე შენობა - ნაგებობების გადაცემის ვალდებულება „მყიდველისათვის“, ხოლო მეორეს მხრივ „მყიდველის“ მიერ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი და დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენის გატანისა და მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალის ღირებულების გადახდა.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ მისი მხრიდან ვერ შესრულდა ვალდებულება, გადაეცა მყიდველისათვის შენობა-ნაგებობები სრულად და მესამე პირთა მოთხოვნისაგან თავისუფალი, ე.ი. კრედიტორის მხრიდან ამ ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო გახდა გარკვეული ქმედებების განხორციელება - მესამე პირთაგან ტერიტორიის გათავისუფლება, რასაც დასჭირდა დრო, რის გამოც, მყიდველს არ მიეცა გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ სრულ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობების დემონტაჟის შესაძლებლობა სრულად, შესაბამისად, მან ვერ მიიღო ის მეორადი მოხმარების სამშენებლო მასალა იმ ოდენობით რაც ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული და უნდა მიეღო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად გ-----ი კ-----ის ახსნა-განმარტება მასზე, რომ გ-----ი კ-----ემ შეიძინა შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. სასამართლო პროცესებზე წარდგენილი იქნა მტკიცებულებები ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც ნათლად ჩანს, თუ რა ქონების მფლობელი იყო აპელანტი. ის ფაქტი, რომ მოპასუხეს უნდა დაენგრია ყველა შენობა-ნაგებობა, არ დასტურდება სათანადო მტკიცებულებებით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძ---ა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს 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 საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. განსახილველ დავაში, წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტში მითითებული პრეტენზიების ფარგლებში, სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგანია, სახეზეა თუ არა მოპასუხისათვის პირველადი ვალდებულების (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასურის გადახდა) შესრულებისა და მეორადი ვალდებულების (ზიანის ანაზღაურება) დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

შესრულდა თუ არა გ-----ი კ-----ის მიერ 2--- წლის 4 მ---ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება საკითხის კვლევა უნდა განხორციელდეს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის საფუძველზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან. იგივე დანაწესია ნასყიდობის ხელშეკრულების მარეგულირებელ ნორმებშიც (სამოქალაქო კოდექსის 477-508-ე მუხლები), რომლითაც ამ ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-მოვალეობანი სწორედ ამ მხარეებს - გამყიდველსა და მყიდველს გააჩნიათ. ნასყიდობის ხელშეკრულება არის ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულება. დასახელებული ხელშეკრულების სინალაგმანტური ბუნება მხარეების ურთიერთშემხვედრი უფლება-მოვალეობების არსებობით ვლინდება, კერძოდ, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველს ევალება გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება.

2--- წლის 4 მ---ის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „საქართველო ი-----ს 3-----ის მ-----მა“ გაყიდა, ხოლო გ-----ი კ-----ემ იყიდა ქ. გორში, გ-----ს გამზირ №- შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი და მესაკუთრის სრულ ტერიტორიაზე არსებული მასალები. ასევე, მყიდველს უნდა მოეხდინა „გამყიდველის“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი და დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი და ტერიტორიაზე არსებული მასალების გატანა. ნასყიდობის საფასურად განისაზღვრა 30 000 აშშ დოლარის ოდენობით. დადგენილია, რომ გ-----ი კ-----ის მიერ გადახდილია 18 740 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. **რაც შეეხება თანხის ნაწილს, რაც წინამდებარე შემთხვევაში წარმოადგენს დავის საგანს, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მისი მოპასუხისათვის დაკისრების საფუძ---**

აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მასზე, რომ მყიდველისათვის არ განხორციელდა ნასყიდობის საგნის სრულად გადაცემა (გადაწყვეტილების პუნქტი). შენობა-ნაგებობების გარკვეული ნაწილი იჯარით იყო გაცემული მესამე პირებზე და აღნიშნული გახდა დემონტაჟის დამაბრკოლებელი გარემოება (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.7 პუნქტი). ამდენად, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება სწორედ გამყიდველის მიერ იქნა დარღვეული. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბუნებიდან გამომდინარე კი, თუ მხარეები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმებულან, ადგილი უნდა ჰქონდეს მყიდველისა და გამყიდველის ქმედებების თანხვედრას, გამყიდველმა გადასცეს, ხოლო მყიდველმა მიიღოს ნივთი და გადაიხადოს შესაბამისი საფასური. **განსახილველი ფაქტობრივი სინამდვილის გათვალისწინებით, გამყიდველი ვალდებული იყო მყიდველისათვის უზრუნველყო უძრავ ნივთზე წვდომა და მისი შესაბამისი დანიშნულებით გამოყენების შესაძლებლობა, რაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, შპს „საქართველოს ი-----ს 3-----ის მ-----ის“ მიერ არ განხორციელებულა.**

ამასთან, პალატა არ იზიარებს აპელანტის წარმომადგენლის მოსაზრებას, მასზე, რომ

ვინაიდან, მოპასუხემ, როგორც მეწარმემ დაუყოვნებლივ არ შეამოწმა ნივთი მან დაკარგა ნივთის ნაკლის გამო მოთხოვნის უფლება.

სამოქალაქო კოდექსის 495-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მყიდველი მეწარმეა, ის ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეამოწმოს ნივთი; თუკი იგი ნაკლის აღმოჩენიდან შესაბამის ვადაში ან იმ ვადაში, რომლის განმავლობაშიც ცნობილი უნდა ყ-----ყო მისთვის ნაკლის არსებობა, არ წარუდგენს გამყიდველს პრეტენზიას, მას ერთმევა ნივთის ნაკლის გამო მოთხოვნის უფლება. მეწარმის მიერ სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ მიმართული ქმედებისადმი კანონმდებლის მიერ შეფასების უფრო ფართო სტანდარტის დაწესება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ის კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელ რისკებს, უკეთ აღიქვამს. ის ფაქტი, რომ სამოქალაქო ბრუნვაში მეწარმის მიერ განხორციელებული ქმედება გონივრული და კონსტრუქციული უნდა იყოს წარმოადგენს პრეზუმფციას, რომელიც თავისი ბუნებით იურიდიული ფიქციაა და ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში მეწარმე პირის მიერ გამოჩენილი წინდაუხედაობა. **შემოწმების ვალდებულების განხორციელების შემდეგ ნივთის ნაკლის თაობაზე გამყიდველის წინაშე პრეტენზიის წარუდგენლობა მყიდველს ნივთის ნაკლის გამო მოთხოვნის უფლებას უკარგავს, რა დროსაც, ივარაუდება, რომ მყიდველის გაცნობიერებული ან წინდაუხედავი ქმედების გამო მის საკუთრებაში ნივთი ისეთ მდგომარეობაში გადავიდა, როგ-----ც იგი ძ-----მესაკუთრის ხელში იყო, ანუ ნაკლიანი.**

დადგენილია და აღნიშნული მოსარჩელეს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად სადავოდ არ გაუხდია, რომ უძრავი ქონების დათვალიერებისას შენობები დაკეტილი იყო. ამასთან, დადგენილია, რომ მყიდველმა აცნობა გამყიდველის წარმომადგენელს აღნიშნულის თაობაზე და მოითხოვა გამყიდველისაგან მის მიერ 2--- წლის 4 მ---ის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების - ტერიტორიის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის - შესრულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი უარს აცხადებდა ვალდებულების შესრულებასა და პირგასამტეხლოს გადახდაზე. აღნიშნული ცხადყოფს, რომ მოპასუხემ გამოიჩინა სათანადო წინდახედულება და ამასთან, დროულად აცნობა მოსარჩელეს ნივთის ნაკლის თაობაზე. რაც შეეხება შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ს“, ამ უკანასკნელს არ მიუწოდებია მყიდველისათვის ინფორმაცია შესაძლო ხარვეზებთან დაკავშირებით, რაც იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ ადგილი ჰქონდა გამყიდველის არაკეთილსინდისიერ ქმედებას (უფლებრივი ნაკლის შესახებ ცნობების დამალვა და ა.შ), მით უფრო, მაშინ როდესაც მკაფიოდ იყო გამოკვეთილი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მოტივი (შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალის შეძენა).

სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი „affirmanti, non negati, incumbit probatio“ - „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“. ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს, ვინ რა უნდა ამტკიცოს. გამყიდველმა უნდა ამტკიცოს მყიდველისათვის ქონებისა და დოკუმენტების ისევე როგორც მასზე საკუთრების უფლების გადაცემის ფაქტი.

აღნიშნულის დადასტურება მოსარჩელის მიერ არ განხორციელებულა. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ვინაიდან, არ მომხდარა ნივთის გადაცემა, მოპასუხეს არც ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება წარმოეშვა. **რაც შეეხება სამშენებლო ნარჩენების გატანას, დასახელებული წარმოადგენდა მყიდველის ვალდებულებას და მას ხელშეკრულების თანახმად, ევალება უკვე დანგრეული შენობა-ნაგებობის შედეგად დარჩენილი მასალის მოსარჩელის კუთვნილი ტერიტორიიდან გატანა და მისი გამოთავისუფლება.**

4.2. ზიანის ანაზღაურების საკითხთან დაკავშირებით კი, პალატა მიუთითებს შემდეგს: გადაწყვეტილების 4.1 პუნქტში დადგენილია, რომ მყიდველმა დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მან სამშენებლო მასალები არ გაიტანა აპელანტის კუთვნილი ქონებიდან. აღნიშნულის გამო, გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 25 მ---ის დადგენილებით, ქ. გ-----, გ-----ს ქ. №- (ყ-----ს----- ბ----- ტერიტორია) მდებარე ტერიტორიაზე არსებული საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო ნარჩენების გამო შპს „საქართველო ი-----ს პ-----ის მ-----ი“ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის, კერძოდ, მის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე სისუფთავისა და წესრიგის უზრუნველყოფის წესების დაუცველობის, მოუვლულობის ფაქტზე დაჯარიმდა 1000 ლარით.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება მხოლოდ მაშინ წარმოიშობა, როცა მოვალე ვალდებულებას არღვევს. ვალდებულების დარღვევა ზიანისათვის პასუხისმგებლობის ობიექტური და აუცილებელი წინაპირობაა. სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი ც-----ალური და უზოგადესი ნორმაა, რომელიც განამტკიცებს ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპს და კრედიტორს ვალდებულების დარღვევის შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს.

სასამართლო დამატებით განუმარტავს მხარეებს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევისათვის სამოქალაქოსამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობებია: მხარეთა ნამდვილი შეთანხმება ხელშეკრულების არსებით პირობებზე (დაცული უნდა იყოს გარიგების ნამდვილობის ზოგადი პირობები); ერთ-ერთი მხარის მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენა ხელშეკრულების დებულებათა დარღვევის გზით. **სახეზე უნდა იყოს ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი**; დამდგარი ზიანი მიზეზობრივ კავშირში უნდა იყოს დამრღვევის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასთან; როგორც წესი, ვალდებულების დარღვევა ბრალეული უნდა იყოს. **აღნიშნული, თუნდაც ერთ-ერთი ნიშნის არარსებობა გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას.**

პალატა მიუთითებს, რომ ზიანის ანაზღაურებას, უპირველესად, აქვს კომპენსაციის ფუნქცია, რადგან ანაზღაურდება იმ ოდენობით, რა ზარალიც გამოიწვია დაზარალებული მხარისათვის. განსახილველ შემთხვევაში, ზიანის ოდენობა 1000 ლარია, რომლის გადახდის ვალდებულებაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

გ-----ი კ-----ეს შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 400 ლარის გადახდა ამ უკანასკნ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

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

1. შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. გ-----ი კ-----ეს დაევალოს შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ქონებიდან მდებარე ქ. გ-----, გ-----ს N5, სამშენებლო ნარჩენების გატანა;
5. გ-----ი კ-----ეს შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის სახით 1 000 ლარის გადახდა;

6. შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ მოთხოვნა გ-----ი კ-----ისათვის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების 25 335 ლარის ოდენობით დაკისრებისა და შენობის დემონტაჟის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

7. გ-----ი კ-----ეს შპს „საქართველოს ი-----ს პ-----ის მ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 100 ლარი ამ უკანასკნ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

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

თავმჯდომარე

ანა გ----შვილი

მოსამართლეები:

ხათუნა არევაძე

ე----- ცისკარიძე