



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-542-2018

26 ნოემბერი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ლაურა მიქავა
მოსამართლეები: თამარ სვანიძე
ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი - მირანდა ირემაძე

აპელანტები (მოპასუხეები) - ნ-----
წარმომადგენელი - ი--- ზ---ე

მოწინააღმდეგე **მხარე** - ტ-----
(მოსარჩელე) - ა--- თ---ე

წარმომადგენელი
დავის საგანი - ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების
შესრულება

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- ტ-----ლიძის სარჩელი დაკმაყოფილდა;
- ნა--- ხა---- და ფა----- ხა---- დავალდებულდენ შეასრულონ ნაკისრი მოვალეობა და გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი თვის ვადაში ტო--- ჭე-----ს საკუთრებაში გადასცენ 55.80 კვ.მ და 47.80 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ბ-----ში (ს/კ 0-.3-.1-.0--.0-.1-- და ს/კ 0-.3-.1-.0--.0-.1--).
- თუ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი თვის ვადაში მოპასუხეები მოსარჩელეს არ გადასცემენ ფართს, მაშინ მათ გადასახდელად დაეკისროთ 100 კვ.მ. ფართის ღირებულების მოსარჩელისათვის ანაზღაურება (1 კვ.მ. ღირებული 1250 დოლარის ექვივალენტი ლარად).
- მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის 1050 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების 50 ლარის ანაზღაურება.
- მოპასუხეებს სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით დამატებით დაეკისრათ 2000 ლარის გადახდა.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩა ძალაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2012 წლის 8 ივლისამდე ნა--- და ნ---- ხა-----ებს თანასაკუთრებაში გააჩნდათ ქ. ბ-----ში მდებარე 1879 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები;

2.2. ნა--- და ნ---- ხა-----ების კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეძენით დაინტერესდა შპს „L-----“. მისი სურვილი იყო მიწის ნაკვეთების შეძენა და მასზე საცხოვრებელი სახლის აშენება. 2012 წლის 27 ივნისს ნა--- და ნ---- ხა-----ებმა შპს „L-----“-თან დადეს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნა--- და ნ---- ხა-----ებმა შპს „L-----“-ს საკუთრებაში გადასცეს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 1--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ბ-----ში, საკადასტრო კოდი 0-.3-.0-.9--. თავის მხრივ შპს „L-----“-მა იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 6 თვის ვადაში ააშენოს საცხოვრებელ კომპლექსი და სანაცვლოდ ნა--- და ნ---- ხა-----ებს გადასცეს ფულადი თანხა და საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. ხელშეკრულების მიხედვით შპს „L-----“ პირველი სართულის რკინა ბეტონის ამოყვანის შემდეგ მესაკუთრეებს უნდა გადაუხადოს 65 000 აშშ დოლარი, ასევე საკუთრებაში უნდა გადაეცა საცხოვრებელი ბინები 1400 კვ. მ ფართი და კომერციული ფართი 65 კვ.მ.;

2.3. 2012 წლის 4 ივლისს ნა--- და ნ---- ხა-----ებმა შპს „L-----“-თან დადეს ახალი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნა--- და ნ---

-- ხა---ებმა შპს „L-----“-ს საკუთრებაში გადასცეს კუთვნილი 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ბ-----ში, საკადასტრო კოდი 0-3-0-9--. თავის მხრივ შპს „L-----“-მა იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 6 თვის ვადაში ააშენოს საცხოვრებელ კომპლექსი და სანაცვლოდ ნა--- და ნ---- ხა----ებს გადასცეს ფულადი თანხა და საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. შპს „L-----“-მა პირველი სართულის რკინა ბეტონის ამოყვანის შემდეგ მესაკუთრეებს უნდა გადაუხადოს 35000 აშშ დოლარი, ასევე საკუთრებაში უნდა გადაეცა საცხოვრებელი ბინები 400 კვ. მ ფართი და კომერციული ფართი 35 კვ.მ.;

2.4. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ შპს „L-----“-ს, 2--- წლის 27 ივნისის და 4 ივლისს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნა--- და ნ---- ხა----ებისათვის უნდა გადაეხადა 100 000 აშშ დოლარი, ასევე საკუთრებაში უნდა გადაეცა საცხოვრებელი ბინები 1--0 კვ. მ. ფართი და კომერციული ფართი 100 კვ.მ.

2.5. 2012 წლის 8 ივლისიდან ქ. ბ-----ში მდებარე 1--- და 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „L-----“-ის საკუთრებად. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იქნა ნა--- და ნ---- ხა----ების მიმართ შპს „L-----“-ის შესასრულებელი ვალდებულებები.

2.6. 2013 წლის 18 აპრილს შპს „L-----“-მა, ნა--- და ნ---- ხა----ებისაგან მიღებულ მიწის ნაკვეთზე გარიგება დადო შპს „S-----“-თან. ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ შპს „S-----“ ქ. ბათუმში ანგისის მე-2 ჩიხი №1--ში ააშენებს საცხოვრებელ სახლს და მთლიანი ფართის 25 %-ს გადასცემს შპს „L-----“-ს. საერთო ჯამში შპს „L-----“-მა შპს S-----“-საგან უნდა მიიღოს 3996 კვ.მ. ფართი;

2.7. 2013 წლის 30 აპრილიდან ქ. ბ-----ში მდებარე 1--- და 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „S-----“-ის საკუთრებად. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იქნა ნა--- და ნ---- ხა----ების და შპს „L-----“-ის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები.

2.8. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ შპს „L-----“-ს მშენებლობისათვის აუცილებელი დოკუმენტაცია უნდა მოემზადებინა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მომზადებიდან 6 თვის ვადაში. შპს „L-----“-მა ამ ვადაში სამშენებლო დოკუმენტები არ მოაწესრიგა და მშენებლობას არ შეუდგა. შესაბამისად დაირღვა ნა--- და ნ---- ხა----ებთან შეთანხმებული პირობები;

2.9. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ტ----- საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის წევრია;

2.10. ასევე სადაო არაა ის გარემოება, რომ ფა----- ხა---- არის ნა--- და ნ---- ხა---

--ების შვილი. ფა---- ხა----, ნა--- და ნ---- ხა----ების სახელით შეხვდა ადვოკატ ტ-----ს და მოელაპარაკა იურიდიულ მომსახურებაზე. მან ტ-----ს განუმარტა, რომ შპს „L-----“-მა დაარღვია მასთან დადებული ხელშეკრულება და მის წინააღმდეგ დავაში სჭირდებოდა იურიდიული მომსახურება. მხარეთა შეთანხმების შემდეგ ტ----- შეხვდა, რო---რც შპს „S-----“-ის, ისე შპს „L-----“-ის წარმომადგენლებს. შეხვედრების შედეგად **20-4 წლის 28 ნოემბერს ნა--- და ნ---- ხა----ებმა**, შპს „S-----“-მა და ტ-----მ გააფორმეს შეთანხმება ურთიერთ-თანამშრომლობის შესახებ. შეთანხმებაში ნათქვამია, რომ ნ---- და ნა--- ხა----ებს შპს „L-----“-სგან მისაღები აქვთ თანხა და ფარტები. შპს „L-----“-მა შეთანხმებულ ვადაში პირობა ვერ შეასრულა და მშენებლობა არ დაიწყო. თუ საკითხი შპს „L-----“-თან მოლაპარაკების გზით არ გადაწყდა, მაშინ დავა უნდა გადაწყდეს სასამართლოს გზით. ნა--- და ნ---- ხა----ები იღებენ ვალდებულებას მასზედ, რომ თუ აღიდგინენ საკუთრების უფლებას და შპს „L-----“-სგან მიიღებენ ფარტებს, მაშინ ისინი ურთიერთობას გააგრძელებენ შპს „S-----“-თან. შეთანხმების ფარგლებში ნ---- და ნა--- ხა----ებისათვის გადასაცემი ფართის ოდენობა შეადგენს ოთხ სართულს, სულ 52 ბინას გარემონტებულ მდგომარეობაში. შეთანხმების მონაწილეები ასევე შეთანხმდნენ მასზედ, რომ დასახული მიზნის მისაღწევად საჭიროა იურიდიული მომსახურება. სასურველი შედეგის დადგომის შემთხვევაში, რაც შეიძლება იყოს ნა--- და ნ---- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ან სადაო მიწის ნაკვეთზე ნა--- და ნ---- ხა----ების **საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი აღდგენა**, ან შპს „L-----“-ის წილის ნა--- და ნ---- ხა----ებზე გადაფორმება, **ან საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგით, ან მორიგებით დასრულების შემთხვევაში** ნ---- და ნა--- ხა----ები ტ-----ს გადასცემენ 100 კვ.მ. ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში. შეთანხმებას ხელი მოაწერეს შპს „S-----“-ის წარმომადგენელმა ნ---- გ-----ემ, ნა--- და ნ---- ხ----ის წარმომადგენელმა ფა---- ხა----მა და ტ-----მ;

2.11. 20-5 წლის 29 იანვარს ტ-----მ განცხადებით მიმართა შპს „L-----“-ს და მოითხოვა განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში ნა--- და ნ---- ხა----ებს გაუფორმონ 1--0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 100 კვ.მ. კომერციული ფართი და გადაუხადონ 100 000 აშშ დოლარი;

2.12. შპს „L-----“-მა ნა--- და ნ---- ხა----ებს აცნობა, რომ მზად არის გაუფორმოს 1--0 კვ.მ. ფართი და ასევე კომერციული ფართის სანაცვლოდ დაუმატოს 200 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი. თანხის გადახდასთან დაკავშირებით კი აცნობა, რომ 10 000 აშშ დოლარი გადახდილი ჰქონდა ხოლო დარჩენილ 90 000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა კუთვნილი ფართების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებიდან 15 დღეში;

2.13. ა---- თ----ემ და ტ-----მ, ნა--- და ნ---- ხ----ის სახელით მოამზადეს სარჩელი და სასამართლოში წარმოადგინეს შპს „L-----“-ის და შპს S-----“-

ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვეს შპს „L-----“-ს დაეკისროს 100 000 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე შპს „L-----“ და შპს „S-----“ დავალდებულდეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბ-----ში, მომავალი საკუთრების უფლებით გადასცენ 3996 კვ.მ. ფართი;

2.14. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 06 აპრილის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „S-----“-ს აკრძალა მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბ-----ში, მომავალი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინების №----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთა;

2.15. 2015 წლის 11 სექტემბერს ნა--- და ნ---- ხა----ების წარმომადგენელმა ა---- თ---ემ სარჩელი გაიხმო, რის გამოც საქმე დარჩა განუხილველი;

2.16. ტ-----მ, ნ---- და ნა--- ხა----ების სახელით, შპს „L-----“-ის და შპს „S-----“-ის მიმართ ახალი სარჩელი აღძრა და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა 2--- წლის 27 ივნისს და 4 ივლისს ნ---- და ნა--- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის დადებული გარიგების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა მხარეთა შეთანხმება თავისი შინაარსითა და დამდგარი სამართლებრივი შედეგებიდან გამომდინარე ცნობილი იქნას შუამავლობის ხელშეკრულებად, რომლის კონტრაჰენტ მხარეებს ერთის მხრივ წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მეორე მხარეს შპს „L-----“, რო---რც შემსრულებელი. ასევე მოთხოვილი იქნა 20-3 წლის 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ხელშეკრულება დადებულად იქნას ცნობილი ნ---- და ნა--- ხა----ებსა და შპს S-----“-ს შორის. ხელშეკრულებაში გამყიდველია ნ---- და ნა--- ხა----ები, ხოლო მყიდველია შპს „S-----“;

2.17. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

2.18. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება ტ-----მ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით;

2.19. 2016 წლის 0- სექტემბერს მხარეები მორიგდნენ და მორიგების საფუძველზე გაფორმდა შეთანხმება, რომელშიც მონაწილეობდნენ ერთის მხრივ ნა--- და ნ---- ხ-----ის წარმომადგენელი ტ-----ლძე, მეორეს მხრივ კი შპს „L-----“, (წარმომადგენლები: ა---- თ-----ე, მ----- ა-----ი, ი---- ზ-----ე, რ-----ი-----ე). მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ შპს „L-----“ 2--- წლის 27 ივნისის და 2012 წლის 04 ივლისის ხელშეკრულებების საფუძველზე ნა--- და ნ--- ხა----ებს მშენებარე მრავალსართულიან უძრავ ქონებაში, მისამართზე ქ. ბ-----ში საკუთრებაში გადასცემს 1--0 კვ. მ. ფართის საცხოვრებელ ბინას. შპს „L-----“ ნა--- და ნ---- ხა----ებს 100 კვ.მ ფართის ნაცვლად, ამავე

საცხოვრებელ სახლში გადასცემს 250 კვ. მ ფართის საცხოვრებელ ბინას. ხოლო 100 000 აშშ დოლარის ნაცვლად 20 000 აშშ დოლარს, საიდანაც 10 000 აშშ დოლარი უკვე გადახდილი აქვს. ფართების გადაცემა უნდა განხორციელდეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებების გაუქმებიდან და შპს „S-----“-სგან შპს „L-----“-სათვის 2013 წლის 18 აპრილის და 2014 წლის 15 სექტემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემიდან 15 დღის ვადაში. გადასაცემი ფართი უნდა იყოს გარემონტებული. აღნიშნულის შემდეგ მხარეებს ერთმანეთს მიმართ პრეტენზია არ ექნებათ. ნ---- და ნ---- ხა----ებს, შპს „L-----“ -მა 10 000 აშშ დოლარი უნდა გადასცეს შპს „S-----“-საგან მიღებული უძრავი ქონების პირველი რეალიზაციისთანავე. მორიგების სანაცვლოდ ნ---- და ნ---- ხა----ებმა აიღეს ვალდებულება შეთანხმებიდან 5 დღის ვადაში უარი თქვან სააპელაციო საჩივარზე;

2.20. 2016 წლის 19 სექტემბერს ნა--- და ნ---- ხა----ებმა სააპელაციო საჩივარზე უარი თქვეს;

2.21. სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის პარალელურად ნა--- და ნ---- ხა----ებმა უარი თქვეს ტ-----ლიძის მომსახურებაზე და გააუქმეს მის სახელზე გაცემული მინდობილობა;

2.22. 2016 წლის 21 სექტემბერს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ნ---- და ნა--- ხა----ების საპელაციო საჩივარი განუხილველი დატოვა;

2.23. 2016 წლის 08 ნოემბერს შპს „L-----“-ს და ნ---- ხ----ის წარმომადგენელს ფა---- ხა----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „L-----“-მა ნა--- და ნ---- ხა----ებს საკუთრებაში გადასცა 48 ერთეული ბინა;

2.24. ნ---- ხა---- გარდაიცვალა 2017 წლის 12 აპრილს. მისი მემკვიდრეობა მიიღო მისმა შვილმა ფა---- ხა----მ;

2.25. მხარეთა შორის ძირითადი სადაო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ნა--- და ნ---- ხა----ებისა და ტ-----ლიძის შეთანხმების შინაარსი;
- შპს „L-----“-ის წინააღმდეგ სარჩელის აღძვრის გადაწყვეტილების მიღება:
- 2014 წლის 28 ნოემბრის მორიგებაში ნა--- და ნ---- ხა----ების მონაწილეობა;
- აღძრული სარჩელების კვალიფიციურად მომზადება;
- ტ-----ლიძის როლი ნა--- და ნ---- ხა----ების მიერ შპს „L-----“-საგან ფართების მიღებაში.
- ტ-----ლიძის მიერ ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება.

მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დასახელებული სადაო გარემოებათა დადგენა საკმარისია დავის გადაწყვეტისათვის;

2.26. სასამართლომ განმარტა, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაოობისას სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ტ-----ლიძისა და ნა--- და ნ---- ხა----ების შეთანხმების შინაარსის მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა გადანაწილდეს თანაბრად. პირველ რიგში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს რომ იურიდიული მომსახურებისათვის ნა--- და ნ---- ხა----ებს მისთვის საკუთრებაში უნდა გადაეცათ 100 კვ.მ. ფართი. თუ სხვა საკითხზე იყვენ შეთანხმებულნი, მაშინ ამ სხვა საკითხის მტკიცების ტვირთი უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს;

2.27. 2014 წლის 28 ნოემბრის მორიგებაში ნა--- და ნ---- ხა----ების მონაწილეობას მოპასუხეები უარყოფენ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მორიგებაში ნა--- და ნ---- ხა----ების მონაწილეობის დამტკიცება მოსარჩელის მოვალეობაა. ასევე მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ სარჩელები კვალიფიციურად მოამზადა, მნიშვნელოვანი როლი შეასრულა შპს „L-----“-საგან ფართების მიღებაში და ზოგადად ასევე მან უნდა დაამტკიცოს, რომ ნაკისრი მოვალეობა შეასრულა ჯეროვნად. მოპასუხეებმა უნდა დაამტკიცონ, რომ 2014 წლის 28 ნოემბრის მორიგება ეწინააღმდეგება მათ ინტერესებს. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი

განაწილება;

2.28. სასამართლომ განმარტა, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი საკითხია დადგინდეს 2014 წელში რაზე შეთანხმდნენ მხარეები. დადგენილია და სადაო არ არის ის გარემოება, რომ თავდაპირველად ტ----- ნა--- და ნ---- ნა----ებს უშუალოდ არ შეხვედრია. ტ-----ს შეხვდა ფა----- ხა----. ის ნა--- და ნ---- ხა----ების შვილია. გარდა ამისა მას, ნა--- და ნ---- ხა----ებისაგან მინდობილობა ჰქონდა მიღებული და ამ მინდობილობის საფუძველზე უფლება ჰქონდა ნა--- და ნ---- ხა----ების სახელით დაედო გარიგებები. თავდაპირველი შეხვედრების შედეგად მხარეებს რაიმე ტიპის წერილობითი შეთანხმება არ გაუფორმებიათ. მათ ზეპირად მოილაპარაკეს იურიდიული მომსახურების თაობაზე. ბუნებრივია ტ-----ს არ ეცოდინებოდა ნა--- და ნ---- - ხა----ების პრობლემების შესახებ. მათი პრობლემების შესახებ ტ----- ლიძისათვის ვილაცას უნდა მოეყოლა. ტ-----ლიძის საქმეში ჩართვა სხვაგვარად შეუძლებელი იყო;

2.29. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ მოლაპარაკების ინიციატორი ფა----- ხა-- -- იყო. გასაანალიზებელია საკითხი, თუ რა მომსახურება უნდა დასჭირვებოდა ნ---- და ნა--- ხა----ებს. უდაოა, რომ შპს „L-----“ და ნა--- და ნ---- ხა----ები 2-- -- წლის 27 ივნისის და 4 ივლისს შეთანხმდნენ მასზედ, რომ შპს „L-----“ ნა--- და ნ---- ხა----ების კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ააშენებდა კორპუსს და სანაცვლოდ გადაუხდიდა 100 000 აშშ დოლარს, ასევე საკუთრებაში გადასცემდა 1--0 კვ. მ ფართს და 100 კვ.მ. კომერციული ფართს. ამ შეთანხმების შედეგად ქ. ბ-----ში მდებარე 1--- და 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „L-----“-ის საკუთრებად. შპს „L-----“-ს მშენებლობის დოკუმენტები უნდა მოეწესრიგებინა გარიგების დადებიდან 6 თვეში. ანუ 2013 წლის 4 იანვარს შპს „L-----“-ს ხელთ უნდა ჰქონოდა სამშენებლო დოკუმენტები. მიუხედავად ასეთი შეთანხმებისა შპს „L-----“-მა არათუ 2013 წლის იანვრამდე, არამედ 2014 წლამდეც კი სამშენებლო დოკუმენტაცია არ მოაწესრიგა და მშენებლობის მიმართულებით არაფერი არ გაუკეთებია. ნა--- და ნ---- ხა----ები დადგენ რისკის წინაშე. ანუ არსებობდა იმის საფრთხე, რომ შპს „L-----“-ს საერთოდ არ ეწარმოებინა მშენებლობა. ნა--- და ნ---- ხა----ები სწორედ ამ გარემოებამ შეაშფოთა. სწორედ ამის გამო მათ დასჭირდათ იურიდიული მომსახურება. ანუ უნდა მოეფიქრებინათ ის გზები, რომლითაც ისინი შეძლებდნენ შპს „L-----“-ისაგან იმ სიკეთის მიღებას, რაზეც შეთანხმებულნი იყვნენ 2--- წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის გარიგებებით. ამდენად დადგენილად მიჩნეული გარემოებების ლოგიკური ანალიზით, ფა----- ხა---- ტ-----ს შეუთანხმდა მასზედ, რომ ტ-----ს მათი ინტერესები დაეცვა 2--- წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის ხელშეკრულებებით განსაზღვრული უფლება მოვალეობების რეალიზაციისას. ამ მოლაპარაკებებში ნა--- და ნ---- ხა----ები არ მონაწილეობდნენ, მაგრამ საქმის განხილვისას დადასტურდა, რომ ფა----- ხა---- სთან შეხვედრის შემდეგ, ტ-----ს კომუნიკაცია ჰქონდა ნა--- და ნ---- ხა----

ებთან და მათგანაც მიიღო დავალება იურიდიული მომსახურების შესახებ. ამას ადასტურებს მათ მიერ ტო--- ჭ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა;

2.30. საერთო ჯამში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ ტ-----ს ნა--- და ნ---- ხ----ის ინტერესები უნდა დაეცვა შპს „L-----“-თან 2--- წლის 27 ივნისის და 4 ივლისს დადებული გარიგებების რეალიზების პროცესში. შპს „L-----“-მა არ შეასრულა ნაკისრი მოვალეობა და სწორედ ამის გამო მათ დასჭირდათ იურიდიული მომსახურება. თავდაპირველი შეთანხმებებისას მხარეები არ გარიგებულან მომსახურების ღირებულების საკითხზე;

2.31. მხარეები მომსახურების ღირებულებაზე შეთანხმდნენ მხოლოდ 20-4 წლის 28 ნოემბერს. მანამდე მხარეებს დაახლოებით 8 თვიანი ურთიერთობა ჰქონდათ. 20-4 წლის აპრილის თვეში ზეპირი შეთანხმების შემდეგ ტ-----მ გარკვეული სამუშაოები ჩაატარა. მან გაარკვია, რომ შპს „L-----“-მა მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის საკითხი შეათანხმა შპს „S-----“-ს და მისგან უნდა მიეღო 3996 კვ.მ. ფართი. ის შეხვდა რო---რც შპს „L-----“-ის, ისე შპს „S-----“-ის წარმომადგენლებს. უფრო მეტიც მან შპს „L-----“-ის წინააღმდეგ დავაში მიიღო შპს „S-----“-ის მხარდაჭერაც. სწორედ ესაა ასახული 20-4 წლის 28 ნოემბრის ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ შეთანხმებაში. მოპასუხეები ამტკიცებენ, რომ აღნიშნული შეთანხმება არ გამოდგება ანაზღაურების საკითხისათვის. მოპასუხეთა ეს მოსაზრება სასამართლომ არ გაიზიარა. დადგენილია, რომ შეთანხმებაში მონაწილეობდნენ ტ-----, ფა----- ხა---- და შპს „S-----“-ის წარმომადგენელი. დასახელებული შეთანხმება დავის დაწყებისათვის ერთგვარი სტრატეგიაა. იგი სამხრივი შეთანხმებაა მასზედ, თუ რო---რ ედაონ შპს „L-----“-ს, რა მიმართულება აირჩიონ საკითხის მოსაწესრიგებლად, რო---რ გაანვითარონ დავის დასრულების შემდეგ ნა--- და ნ---- ხა----მ შპს „S-----“-თან ურთიერთობები. ასევე შეთანხმდნენ მომსახურების ღირებულებაზეც. შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს და იგი ნამდვილია. ფა----- ხა----ს ჰქონდა უფლება ამ ტიპის გარიგება დაედო ტ-----სთან. მას ეს უფლება მინიჭებული ჰქონდა მინდობილობით. მოპასუხეები ამ შეთანხმებას კითხვითი ნიშნის ქვეშ აყენებენ იმის გამო, რომ შეთანხმებაში მონაწილეობს მოწინააღმდეგე მხარე შპს „S-----“. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მისი მონაწილეობა უარყოფითად ვერ იმოქმედებდა შეთანხმების კანონიერებაზე. მხარეები ერთობლივად შეთანხმდნენ, რო---რც შპს „L-----“-თან ურთიერთობაზე, ასევე დავის დასრულების შემდეგ შპს „S-----“-თან ურთიერთობაზე. ასევე შეთანხმდნენ მომსახურების ანაზღაურებაზეც. მომსახურების თაობაზე აღნიშნული შეთანხმება არ ეხება შპს „S-----“-ს და იგი არც უნდა იქნას მომსახურების ანაზღაურებაზე შეთანხმების მონაწილედ. შპს „S-----“-ს სხვა პუნქტები ეხება. მათი მეშვეობით უნდა დარეგულირებულიყო ხა----ებისა და შპს „S-----“-ის ურთიერთობები. ამასთან ერთად იმავე შეთანხმებით ფა----- ხა---- და ტ----- შეთანხმდნენ მომსახურების

ანაზღაურებაზე, კერძოდ მასზედ, რომ **ტ----- 100 კვ.მ. ფართის მიიღებს შემდეგი ერთ-ერთი პირობის დადგომის შემთხვევაში:**

- ნა--- და ნ---- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაში;
- სადაო მიწის ნაკვეთზე ნა--- და ნ---- ხა----ების საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი აღდგენის შემთხვევაში;
- შპს „L-----“-ის წილის ნა--- და ნ---- ხა----ებზე გადაფორმების შემთხვევაში;
- საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგის დასრულების შემთხვევაში;
- საკითხის მორიგებით დასრულების შემთხვევაში.

ჩამოთვლილი რომელიმე პირობის დადგომა იწვევს ტ-----ლიძისათვის 100 კვ.მ ფართის გადაცემის ვალდებულებას;

2.3.- მოპასუხეები უარყოფენ 20-4 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებაში ნა--- და ნ---- ხა----ების მონაწილეობას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნა--- და ნ---- ხა----ებს ფა----- ხ----ის სახელზე გაცემული ჰქონდათ მინდობილობა. დასახელებული მინდობილობა ფა----- ხა----ს უფლებას ანიჭებდა მიეღო მონაწილეობა შეთანხმებაში და გარიგება დაედო, რო---რც შპს „S-----“-თან, ისე ტ-----სთან. შესაბამისად სასამართლომ დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ შეთანხმებაში მონაწილეობდა ნა--- და ნ---- ხ----ის უფლებამოსილი პირი ფა----- ხა----, რაც ნა--- და ფა----- ხა----ების მონაწილეობის ტოლფასია;

2.33. ტ----- ამტკიცებს, რომ მან ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა ჯეროვნად, რასაც სადაოდ ხდიან მოპასუხეები. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნა--- და ნ---- ხა----ების დავის მოწესრიგების მიზნით ტ----- შეხვდა შპს „L-----“-ის და შპს „S-----“-ის წარმომადგენლებს. საჯარო რეესტრიდან მოიპოვა მტკიცებულებები, გაარკვია, რომ შპს „L-----“-ს მიწის ნაკვეთი გასხვისებული ჰქონდა, ასევე გაარკვია, რომ შპს „L-----“-ს კომერციული ფართები გასხვისებული ჰქონდა, ასევე მას შპს „S-----“-ისაგან მისაღები ჰქონდა 3996 კვ.მ. ფართი. 20-5 წლის 29 იანვარს ტ-----მ განცხადებით მიმართა შპს „L-----“-ს დ მოითხოვა განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში ნა--- და ნ---- ხა----ებს გაუფორმონ 1--0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 100 კვ.მ. კომერციული ფართი და გადაუხადონ 100 000 აშშ დოლარი. შპს „L-----“-მა არ გადასცა ფართები, რის გამოც ტ-----მ ნა--- და ნ---- ხა----ების სახელით სარჩელი აღძრა შპს „L-----“-ის და შპს S-----“-ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა შპს „L-----“-ს დაეკისროს 100 000 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე შპს „L-----“ და შპს „S-----“ დავალდებულდეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბ-----ში, მომავალი საკუთრების უფლებით გადასცენ 3996 კვ.მ. ფართი. პარალელურად მისი განცხადების საფუძველზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-5 წლის 6 აპრილის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება,

რომლითაც შპს „S-----“-ს აეკრძალა მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბ-----
 -----ში, მომავალი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული
 საცხოვრებელი ბინების №----- გასხვისება და უფლებრივად
 დატვირთა. უდაოა, რომ სარჩელს არ ჰქონდა პერსპექტივა, რის გამოც ტ-----
 -მ სარჩელი გაიხმო. შემდეგში შპს „L-----“-ის და შპს S-----“-ის მიმართ
 ახალი სარჩელი აღძრა და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა 2--- წლის 27
 ივნისს და 4 ივლისს ნ---- და ნა--- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის
 დადებული გარიგების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა მხარეთა შეთანხმება
 თავისი შინაარსითა და დამდგარი სამართლებრივი შედეგებიდან გამომდინარე
 ცნობილი იქნას შუამავლობის ხელშეკრულებად, რომლის კონტრაქტ
 მხარეებს ერთის მხრივ წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მეორე მხარეს შპს
 „L-----“, რო---რც შემსრულებელი. ასევე მოთხოვილი იქნა 20-3 წლის 18
 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ხელშეკრულება
 დადებულად იქნას ცნობილი ნ---- და ნა--- ხა----ებსა და შპს „S-----“-ს შორის.
 ხელშეკრულებაში გამყიდველია ნ---- და ნა--- ხა----ები, ხოლო მყიდველია შპს
 S-----“. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 27 აპრილის
 გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თუმცა გადაწყვეტილება ტ-----
 -----მ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით;

2.34. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული მოქმედებები ადასტურებს
 იმ გარემოებას, რომ ტ----- შეუდგა იურიდიულ მომსახურებას და
 გარკვეულ წილად განახორციელა კიდევ. **მის მომსახურებას მოჰყვა**
შედეგი და ეს შედეგი ისაა რომ მხარეები მორიგდენ. იურიდიული
 მოსახურება რთული საქმეა. ვარაუდის დონეზე, წინასწარ შედეგის
 განსაზღვრა შესაძლებელია, მაგრამ **დავის მოგების გარანტიის დათქმა**
თითქმის შეუძლებელია. დავის მოგება ბევრ კომპონენტზეა
 დამოკიდებული. ამ ტიპის ურთიერთობებში რიგი საკითხების წინასწარ
 სრული განჭვრეტა შეუძლებელია. წინამდებარე ურთიერთობაში მხარეებს
 მომსახურების ანაზღაურება დაკავშირებული ჰქონდათ შედეგთან, ანუ
 ანაზღაურების შედეგისათვის შეთანხმებული პირობებიდან ერთერთი უნდა
 დამდგარიყო:

- ნა--- და ნ---- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის დადებული
 ხელშეკრულება ბათილად უნდა გამოცხადებულიყო;
- სადაო მიწის ნაკვეთზე ნა--- და ნ---- ხა----ების საკუთრება სრულად ან
 ნაწილობრივად უნდა აღმსდგარიყო;
- შპს „L-----“-ის წილი ნა--- და ნ---- ხა----ებზე უნდა გადაფორმებულიყო;
- საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგი უნდა დადგარიყო;
- საკითხი მორიგებით უნდა დასრულებულიყო.

ამათგან ერთ-ერთი შედეგის დადგომა წარმოადგენდა სრულყოფილად
 მომსახურების ნიშანს. **მხარეები საბოლოო ჯამში მორიგდენ, რაც იმას**
ნიშნავს, რომ საქმეზე დადგა ნა--- და ნ---- ხა----ებისათვის სასურველი
შედეგი. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ტ-----

-----მ ნაკისრი მოვალეობა შეასრულა;

2.35. მოპასუხეები ამტკიცებენ, რომ საქმის შედეგი მოსარჩელის ძალისხმევის შედეგი არაა. პირიქით მან არასათანადო მომსახურება გაუწია და ამის შედეგად დაკარგეს ფართები და მათი კუთვნილი ფართი მიიღო შპს „L-----“-მა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხეებისა და შპს „L-----“-ის თავდაპირველ შეთანხმებებსა და 2-
წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის გარიგებების დადებაში, ტ----- არ მონაწილეობდა. ფართების საკითხი სწორედ ამ ეტაპზე გადაწყდა. ამ გარიგების შემდეგ ნა--- და ნ---- ხა----მ მიწის ნაკვეთი გადაუფორმეს შპს „L-----“, შემდეგში კი გასხვისდა შპს „S-----“-ზე. გარიგების დადებისა და ასევე მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემდეგ, ძალიან რთული იქნებოდა შპს „S-----“-ზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის მოპასუხეების საკუთრებაში დაბრუნება. ასევე რთული იქნებოდა კუთვნილი ფართების მოცულობის გაზრდა. ამიტომ ამ შედეგზე ორიენტირება თავიდანვე განწირული იყო. მართალია დავის სტრატეგია მოსარჩელემ შეარჩია, მაგრამ მისი მცდელობა იყო შპს „L-----“-ის იძულება ნა--- და ნ---- ხა----ებისათვის გადაეცა ის ფართები, რაზეც შეთანხმებულნი იყვნენ. საწყის ეტაპზე, როცა ნა--- და ნ---- ხა---- ტ-----ს გაურიგდა, იმ მომენტისათვის მთავარი პრობლემა ის იყო, რომ შპს „L-----“-მა გადაიფორმა მიწის ნაკვეთი და ხა----ებს არც ფართი არ გადასცა და არც ფული არ გადაუხადა. საერთოდ არ დაიწყო მშენებლობა. შესაბამისად, გეგმა იყო იმის მიღება, რაც თავდაპირველი ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა არგუმენტები ტ-----ლიძის არაჯეროვან მომსახურებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.36. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხეებს აკისრიათ 100 კვ.მ. ფართის გადაცემის ვალდებულება. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს 20-4 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებიდან. მოპასუხეები არ ასრულებენ ნაკისრ მოვალეობას და ამ გზით არღვევენ მის უფლებებს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ თუ მოპასუხეებს ეკისრებათ საცხოვრებელი ფართის გადაცემა და ისინი ამ ვალდებულებას არ ასრულებენ, მაშინ მათი ქმედება მიჩნეული უნდა იქნას მოსარჩელის უფლებების დარღვევად. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენა მოითხოვოს სასარჩელო წესით, ანუ სარჩელი აღძრას და მოითხოვოს იმ ფართის გადაცემა ან თანხის მოპასუხისათვის დაკისრება, რაც მას ერგება ხელშეკრულებით;

2.37. სასამართლომ განმარტა, რომ გარიგებათა დადების წესს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილითაც კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ

ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით;

2.38. წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებს შორის ვალდებულება წარმოიშვა 20-4 წლის აპრილის თვის ზეპირი გარიგებისა და 20-4 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებით. ამ ტიპის შეთანხმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმებაა. დასახელებული ნორმით: - დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.

2.39. სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით. მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. სწორედ ამ პრინციპის შესაბამისია მხარეთა შორის 20-4 წლის აპრილში დადებული ზეპირი გარიგება და ასევე მისი შესაბამისია 20-4 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმება ურთიერთთანამშრომლობის შეახებ. იურიდიული მომსახურების შესახებ გარიგება დაიდო ზეპირად და შემდეგში ანაზღაურების საკითხი გადაწყდა ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ შეთანხმებით. შესაბამისად, გარიგებაში მონაწილეობს ორი მხარე. ერთი მხარეა ტ-----, ხოლო მეორე მხარეა ნა--- და ნ---- ხა----ები. შეთანხმების შედეგად ტ-----მ ნა--- და ნ---- ხა----ებს იურიდიული მომსახურება უნდა გაუწიოს შპს „L-----“-ის წინააღმდეგ დავაში. თავის მხრივ ნა--- და ნ---- ხა----ებმა ტ-----ს უნდა აანაზღაურონ გაწეული მომსახურების ღირებულება. მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს, აკმაყოფილებს მორალის ფარგლებს და არ არღვევს საჯარო წესრიგს;

2.40. გარიგების დადების შემდეგ მნიშვნელოვანია დაკისრებულ მოვალეობათა ჯეროვანი შესრულების საკითხები. თითოეულ მხარეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე უფლება აქვს მეორე მხარისაგან მოითხოვოს ნაკისრი მოვალეობის შესრულება. თავის მხრივ ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი გარიგების მონაწილეებს ავალდებულებს ვალდებულება შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მხარეები ვალდებულნი არიან დასახელებული მოთხოვნობი დაიცვან ზედმიწევნით. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩაეთვლება მათ ვალდებულება შესრულებულად. ხელშეკრულების დადების შემდეგ ნა--- და ნ---- ხა----ებმა შეიძინეს მოთხოვნის უფლება. კერძოდ ტ-----ლიდისაგან

მოითხოვონ იურიდიული მომსახურების გაწევა. აღნიშნული გულისხმობს მტკიცებულებათა შეგროვებას, შპს „L-----“-ის წარმომადგენლებთან მოლაპარაკებას, სარჩელის აღძვრას და ყველა იმ საპროცესო მოქმედების შესრულებას, რაც დაკავშირებულია შპს „L-----“-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ფართების მიღებასთან. თავის მხრივ ნ---- და ნა--- ხა----ები ვალდებული იყვნენ ნაკისრი მოვალეობა შეესრულებინათ ჯეროვნად, რო---რც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი ანუ მომსახურების ღირებულება აენაზღაურებინათ ისე, რო---რც ეს ხელშეკრულებაში იყო შეთანხმებული. მხარეები სახელშეკრულებო ვალდებულებაში იყვნენ, ამიტომ რწმუნებულის მიერ ვალდებულების შესრულებას, უნდა მოჰყვეს მარწმუნებლის მიერ ვალდებულების აუცილებელი შესრულება და პირიქით;

2.41. დავალების ხელშეკრულებაში რწმუნებულის გასამრჯელოს საკითხს არეგულირებს საქ. სამოქალაქო კოდექსის 710-ე მუხლი. დასახელებული ნორმის პირველი ნაწილით: „მარწმუნებელი ვალდებულია გადაუხადოს რწმუნებულს გასამრჯელო მხოლოდ ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში“. ამავე მუხლის მესამე ნაწილით „თუ გასამრჯელოს ოდენობა არ არის განსაზღვრული, მაშინ რაიმე ნიხრის არსებობისას შეთანხმებულად მიიჩნევა სანიხრო გასამრჯელო, ისევე, რო---რც ნიხრის არარსებობისას - ჩვეულებრივი გასამრჯელო“;

2.სასამართლომ დაადგინა, რომ იურიდიული მომსახურების ანაზღაურების საკითხი მხარეებმა გადაწყვიტეს 20-4 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებით. რო---რც ზემოთ განიმარტა დასახელებული შეთანხმებით გადაწყდა ერთის მხრივ შპს „S-----“-ის და ნ---- და ნა--- ხა----ების სამომავლო ურთიერთობის საკითხი და მეორეს მხრივ გადაწყდა ტ-----ლიძისა და ნ---- და ნა--- ხა----ების ურთიერთმოვალეობათა საკითხი. ტ-----ს უნდა გაეწია მომსახურება, რათა 3996 კვ.მ. ფართი მიეღო ნ---- და ნა--- ხა----ს ან უკან დაებრუნებინათ მიწის ნაკვეთი. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ ანაზღაურებაზეც. კერძოდ, მომსახურების სანაცვლოდ ტ-----მ უნდა მიიღოს 100 კვ.მ. ფართი. ამ ტიპის ანაზღაურება რწმუნებულს ყველა შემთხვევაში არ ეკუთვნებოდა. ის ფართს მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებდა, როცა დადგებოდა რამოდენიმე შედეგიდან ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი შედეგი. ესაა:

- ნა--- და ნ---- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულება გამოცხადდება ბათილად;
- სადაო მიწის ნაკვეთზე აღსდგება ნა--- და ნ---- ხა----ების საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი უფლება.
- შპს „L-----“-ის წილი აღირიცხება ნა--- და ნ---- ხა----ების სახელზე;
- დადგება ნა--- და ნ---- ხა----ისათვის სხვაგვარი სასურველი შედეგი.
- საკითხი დასრულდება მორიგებით.

ამდენად, მხარეებმა ხელშეკრულებით გადაწყვიტეს დავალების შესრულების გასამრჯელოს საკითხი. ესაა 100 კვ.მ. ფართის მარწმუნებლის მიერ

რწმუნებულისათვის გადაცემა. თუ დადგებოდა ზემოთ დასახელებულიდან ერთერთი შედეგი, მაშინ მარწმუნებელი რწმუნებულს გადასცემდა 100 კვ.მ. ფართს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მარწმუნებელს გასამრჯელოს გადახდის ვალდებულება არ ექნებოდა;

2.42. მოპასუხები ამტკიცებენ, რომ მოსარჩელემ მათ არ გაუწია მომსახურება. საქმის მასალებით ასეთი რამ არ დადგინდა. უფრო მეტიც არ გამოვლენილა მარწმუნებლის მითითებებიდან გადახვევა. მოპასუხები თავიდანვე იყვნენ საქმის კურსში. მათ იცოდნენ რა სარჩელი ჰქონდათ აღძრული, იცოდნენ სარჩელის განუხილველად დატოვების, ახალი სარჩელის აღძვრის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სააპელაციო საჩივრის წარდგენის შესახებ. მათ ინტერესში შედიოდა დავა და სწორედ მათთან შეთანხმებით გადაწყდა ყველა საკითხი;

2.43. დადგენილია და სადაო არ არის ის გარემოება, რომ ნა--- და ნ---- ხა----ებმა სააპელაციო ინსტანციაში მორიგების შემდეგ, ტ-----ს გაუუქმეს მინდობილობა. ფაქტობრივად მათ შეწყვიტეს დავალების ხელშეკრულება. სამოქალაქო კოდექსის 720-ე მუხლის პირველი ნაწილი მარწმუნებელს უფლებას აძლევს დავალების ხელშეკრულება შეწყვიტოს ნებისმიერ დროს;

2.44. დასახელებული მუხლის მესამე ნაწილი არეგულირებს დავალების ხელშეკრულების შეწყვეტისას რწმუნებულის გასამრჯელოს ანაზღაურების საკითხს. დასახელებული ნორმით „თუ ხელშეკრულება წყდება მარწმუნებლის მიერ, მაშინ ის მოვალეა აუნაზღაუროს რწმუნებულს მინდობილი მოქმედების შესრულებისას გაწეული ყველა აუცილებელი ხარჯი, ხოლო, თუ ხელშეკრულება სასყიდლიანი იყო - გადაუხადოს გასამრჯელო შესრულებული სამუშაოს კვალობაზე“;

2.45. დადგენილია, რომ შპს „L-----“-ის წინააღმდეგ წარმოებული საქმის წარმოება მორიგებით დასრულდა. მის საფუძველზე ნ---- და ნა--- ხა----ებმა შპს „L-----“- ისაგან მიიღეს 10-0 კვ.მ. ფართი. მორიგების შედეგის დადგომაში მონაწილეობდა ტ----- და მისი უშუალო მონაწილეობის შედეგია მორიგებით საქმის დასრულება. მორიგების პირობები შეთანხმებული იქნა ნა--- და ნ---- ხა----სთან. მათ მოიწონეს მორიგების პირობები და ხელი მოაწერეს მას. უფრო მეტიც მათ პირნათლად შეასრულეს მორიგების პირობები (უარი თქვეს სააპელაციო საჩივარზე). შესაბამისად მათ მიიღეს ერთ-ერთი ის შედეგი, რა შედეგის დადგომაზეც იყო დამოკიდებული რწმუნებულისათვის გასამრჯელოს გადახდა. მოპასუხები ამტკიცებენ, რომ მათ 1--0 კვ.მ. ფართი 2--- წლის 27 ივნისისა და 4 ივლისის ხელშეკრულებითაც ეკუთვნოდათ და მის მიღებაში სულ არ სჭირდებოდათ ტ-----ლიძის დახმარებას. სასამართლომ მათი არგუმენტები ნაწილობრივ გაიზიარა. მართებულია ამის თაობაზე მათი განმარტება, მაგრამ მნიშვნელოვანია სწორად შეფასდეს ორი საკითხი. პირველი, რატომ დასჭირდათ იურიდიული დახმარება და მეორე, რატომ

მოურიგდენ ისინი მოწინააღმდეგე მხარეს 20-0 კვ.მ. ფართზე, თუ ეს მათ ინტერესში არ შედიოდა. სასამართლომ დაადგინა, რომ ნა--- და ნა--- ხა---ებს იმის შიში ჰქონდათ, რომ საერთოდ დაკარგავდენ მიწას და უკან ვეღარ დაიბრუნებდენ. ასევე შიში ჰქონდათ იმისა, რომ შეიძლება მშენებლობა აღარ წარმოებულყო. ასეთ შემთხვევაში მათ დასჭირდებოდათ ახალი ინვესტორი, მაგრამ ახალ ინვესტორზე მიწის გადაცემისათვის, აუცილებელი იყო პირველ რიგში უკან დაებრუნებინათ ნაკვეთი. სწორედ ამ პრობლემების მოსაგვარებლად გაურიგდენ ადვოკატს. საწყის ეტაპზე მათთვის მისაღები იყო ის შედეგები რაზეც მორიგდენ 2--- წლის 27 ივნისისა და 4 ივლისის გარიგებებით, მაგრამ თუკი ისინი შეძლებდენ 3996 კვ.მ. ფართის მიღებას, ბუნებრივია ეს მათთვის საუკეთესო შედეგი იქნებოდა. თუმცა დავის დასაწყისში მათ 1--0 კვ.მ. ფართის მიღებაც კითხვითი ნიშნის ქვეშ ჰქონდათ. მათ არ იცოდნენ მოპასუხე შეასრულებდა თუ არა 2--- წლის შეთანხმებებს. სწორედ ამიტომ წამოიწყეს დავები. საბოლოო ჯამში მათ მოიწონეს ის პირობა, რაც 20-6 წლის 5 სექტემბრის შეთანხმებაშია აღწერილი შესაბამისად ამ პირობებით მორიგდენ. თუ ისინი არ მორიგდებოდენ, მაშინ დავა გაგრძელდებოდა და თუ არ დადგებოდა მათთვის სასურველი შედეგი, მაშინ აღარც რწმუნებულის გასამრჯელოც არ ექნებოდათ გადასახდელი. რადგანაც დადგა რწმუნებულის გასამრჯელოს გადახდის ვალდებულება, მოპასუხეები ვალდებულნი არიან შეასრულონ ნაკისრი მოვალეობა და ტ-----ს გასამრჯელოს ანგარიშში გადასცენ 55.80 კვ.მ და 47.80 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, რომელიც მდებარეობს ქ. ბ-----ში (ს/კ 0-3-1-0--0-1-- და ს/კ 0-3-1-0--0-1--). თუ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი თვის ვადაში არ გადასცემენ ფართს, მაშინ ისინი ვალდებულნი იქნებიან მოსარჩელეს აუნაზრაურონ მისი საბაზრო ღირებულება 1 კვ. მ ღირებული 1-50 დოლარის ექვივალენტი ლარად;

3. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს ნა--- ხა---მ და ფა----- ხა---მ

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავოდ (3.1.10, გვ-5) ის გარემოება, რომ ნა--- და ნ--- ხა---ებმა იურიდიული მომსახურების შეთანხმება გააფორმეს ადვოკატ ტ-----სთან 20-4 წლის 28 ნოემბერს მათი შვილის-ფა----- ხ---ის მონაწილეობით, რომელსაც გააჩნდა სათანადო უფლებამოსილება (მინდობილობა) ეწარმოებინა მოლაპარაკება ადვოკატთან და გაეფორმებინა იურიდიული მომსახურების შეთანხმება, რომლითაც განისაზღვრებოდა დავის სასურველი შედეგით დასრულების შემთხვევაში მათზე გადასაცემი ბინების რაოდენობა და ადვოკატის მომსახურების ანაზღაურება. რეალურად, იურიდიული მომსახურების შეთანხმება გაფორმებული არის მოსარჩელე ტ-----სა და კლიენტის ნა--- და ნ--- ხა---ების შვილთან-ფა----- ხა---სთან, რომელსაც არ გააჩნდა სათანადო

წარმომადგენლობა ნა--- და ნ---- ხაბაზეების სახელით დაედო საადვოკატო მომსახურების შეთანხმება. ამ პერიოდისათვის, კერძოდ, 20-4 წლის 07 ივლისს ნა--- და ნ---- ხა----ების მიერ გაფორმებულ იქნა მინდობილობა ფა----- ხა----სთან უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის უფლებამოსილებით, რომლიც არ მოიცავდა ადვოკატის აყვანის და მომსახურების შეთანხმების გაფორმების უფლებამოსილებას. ფა----- ხა---- რომც ჩაითვალოს ამგვარი ხელშეკრულების გაფორმებისათვის სათანადო უფლებამოსილ პირად, მაინც სადავოა 20-4 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმება, რომელიც დადებისთანავე წარმოშობდა ინტერესთა კონფლიქტს ადვოკატსა და კლიენტს შორის, ვინაიდან ამ შეთანხმებაში მონაწილეობდა მოწინააღმდეგე მხარეც;

3.2. სასამართლომ უსწოროდ დაადგინა სადავო ფაქტობრივი გარემოება (3.2.8. გვ-10) იმასთან დაკავშირებით, თუ რა მიზნით დაუკავშირდა 20-4 წელს ნა--- და ნ---- ხა----ები ადვოკატ ტ-----ს და რა გახდა დავის დაწყების საფუძველი. სასამართლომ ჩათვლა, რომ ნა--- და ნ---- ხა----ები იმ მიზნით დაუკავშირდნენ ადვოკატ ტ-----ს, რომ შპს „L-----“-მა ვერ შეასრულა ხა----ების წინაშე ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, მშენებლობის დოკუმენტები უნდა მოეწესრიგებინა გარიგების დადებიდან 06 თვეში, ანუ 20-3 წლის იანვრამდე, მაგრამ მათ ეს 20-4 წლამდეც ვერ მოახერხეს და ამით რისკის ქვეშ დადგა ნა--- და ნ---- ხა----ების ინტერესები, ნა--- და ნ---- ხა----ები ამ გარემოებამ შეაშფოთა და ამიტომ მიმართეს ადვოკატ ტ-----ს და შესაბამისად მათ ინტერესებში შედიოდა ადვოკატის დახმარება 2--- წლის 27 ივნისს და 04 ივლისს დადებული გარიგებების რეალიზებასთან დაკავშირებით. სასამართლოს ეს მოსაზრება არის აბსოლიტურად მცდარი, რადგანაც იმის გამო, რომ შპს L-----მა ვერ განახორციელა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები ნა--- და ნ---- ხა----ების წერილობითი თანხმობით 20-3 წლის 18 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება ს/კ 0-. 3-.1-.0-- საკუთრებაში გადაეცა შპს „S-----“-ს (ს/კ 445424390). ამ ხელშეკრულებაზე სარეგისტრაციო სამსახურში წერილობითი თანხმობა განაცხადეს ნა--- და ნ---- ხა----ებმა, ვინაიდან მათთვის მისაღები იყო რომ წინარე ხელშეკრულებით რეგისტრირებულ საცხოვრებელ ბინებს ჩაიბარებდნენ დასრულებული რემონტით – „გასაღებზე ჩაბარების დონეზე“. შესაბამისად, უკვე შპს „ს-----ს“ საკუთრებაში ამ ქონების რეგისტრაციის დროს მასთან გადავიდა მანამდე არსებული წინარე ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი და დამატებით განსაზღვრული „გასაღებზე ჩაბარების დონეზე–პირობით“ აღებული ვალდებულებები ნა--- და ნ---- ხა----ების წინაშე;

3.3. აპელანტების განმარტებით, 20-3 წლის 18 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შპს „ს-----“ ვალდებულების შესრულების დრო ჰქონდა 20-6 წლის ბოლომდე. ამ ხელშეკრულების გაფორმების დროს (10.04.20-3წ.) მოსარჩელე ტ----- არ ყოფილა ნა--- და ნ---- ხა----ების ადვოკატი, ვინაიდან შეთანხმება ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მხარეთა შორის გაფორმებულ იქნა 20-4 წლის 28 ნოემბერს. ფაქტია, რომ 20-4 წელს ანუ

ვალდებულების შესრულების დროის დადგომამდე იმიტომ გახდა აუცილებელი ადვოკატისათვის მიმართვა, რომ ხა----ებისათვის ცნობილი გახდა, რომ ისინი ხელშეკრულების გაფორმებით შეცდომაში იყვნენ შეყვანილი, რადგანაც ამ ხელშეკრულებით ს----- გადმოსაცემი ჰქონდა შპს ლ-----ა ბ-----ათვის 3998კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, საიდანაც ნა--- და ნ---- ხა----ების კუთვნილი წილი იყო 1--0კვ.მ. ფართი საცხოვრებელი + 100 კვ.მ. კომერციული ფართი. ამასთანავე, ამ პერიოდისათვის ნა--- და ნ---- ხა----ებს მისაღები ჰქონდათ 100 000 ამერიკული დოლარიდან 90 000 აშშ დოლარი. სწორედ, მხარე თვლიდა რომ ლ-----ა ბ-----ი იყო შუამავალი და შესაბამისად მის ინტერესში შედიოდა შპს ლ-----ა ბ-----ზე გადასაცემი დაახლოებით 2 000 კვ.მ.-ის ფართის გამოთხოვა და ამ მოტივით გარიგებების ბათილად ცნობა. სწორედ აქედან გამომდინარეობდა ის სასარჩელო მოთხოვნები, რომელიც წარდგენილი ჰქონდა ნა--- და ნ---- ხა----ებს სასამართლოში ადვოკატ ტ-----ლიძისა და ა---- თ-----ის წარმომადგენლობით. ამასვე ადასტურებს 20-4 წლის 28 ნოემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის შეთანხმება. სწორედ, ამ მნიშვნელოვან გარემოებას სასამართლომ არასწორი შეფასება გაუკეთა და დაადგინა რომ ხა----ებს ჰქონდათ შიშები თავიანთი კუთვნილი 1--0 კვ.მ. კომერციული-100 კვ. არ დაკარგოდათ. მაშინ როცა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები და ვალდებულებები, რაც იმას ნიშნავს ხა----ების კუთვნილი წილის დაკარგვის საფრთხე ბუნებაში არ არსებობდა, ხა----ების ინტერესი კი, იყო რომ შუამავალ კომპანიას არ მიეღო 2000 კვ.მ. ფართი მათი უძრავი ქონების ხარჯზე. ტ-----სთან ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ნა--- და ნ---- ხა----ებს შეეძლოთ მოეთხოვათ მხოლოდ 100 000 აშშ დოლარიდან გადაუხდელი 90 000, რაც საბოლოოდაც ვერ იქნა მიღებული;

3.4. სასამართლომ არასწორად დაადგინა სადავო ფაქტობრივი გარემოება (გვ.1-, 3.2.11) რომ ტ-----ლიძის წარმომადგენლობით დადგა ხა----ებისათვის სასურველი შედეგი, კერძოდ იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულებით მხარეები მორიგდნენ და დადგა ის პირობა რაც ჩადებული იყო 20-4 წლის 28 ნოემბერს გაფორმებულ ურთიერთთანამშრომლობის შეთანხმებაში: ნა--- და ნ--- - ხა----ებსა და ლ-----ა ბ-----ს შორის დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, სადავო მიწის ნაკვეთზე ნა--- და ნ---- ხა----ების საკუთრება სრულად ან ნაწილობრივ აღდგენა. ამ ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლომ არ შეაფასა ნა--- და ნ---- ხა----ების სარჩელები (თავდაპირველი სარჩელი აღძრული იქნა 20-5 წლის 0- აპრილს), რომელის N2 სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა შპს "ს-----"-საგან შპს "ლ-----ა ბ-----ზე" გადასაცემი 3996.00 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის მომავალი საკუთრების უფლებით ნა--- და ნ---- ხა----ების საკუთრებაში გადაცემა და ამ მხრივ სარეგისტრაციო სამსახურში ცვლილებების განხორციელებაზე. ამავე მოთხოვნაში (გვ: 7, მე-2 სასარჩელო მოთხოვნა) მითითებული იქნა, რომ 3996.00 კვ.მ. ფართიდან 1--0.00 კვ.მ. ფართი ისედაც წარმოადგენდა ნა--- და ნ---- ხა----ების საკუთრებას. ასევე დავის დაწყებამდე საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებული იყო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები, შესაბამისად უდავოა ის გარემოება, რომ 1--0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 100 კვ.მ. კომერციული ფართი ისედაც ხა----ების რეგისტრირებულ მომავალ საკუთრებას წარმოადგენდა. მათი სარჩელი თავიდან იქნა აღძრული 20-5 წლის 15 ოქტომბერს, ანუ პირველი სარჩელიდან 6 თვის შემდეგ. აქაც სასარჩელო მოთხოვნები მიმართული იყო ნა--- და ნ---- ხა----ებსა და შპს "ლ-----ა ბ-----ს" შორის დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, ლ-----ა ბ----- შუამავლად მიჩნევა და მისი კუთვნილი ფართების ხა----ების საკუთრებაში გადაცემა;

3.5. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-6 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. რაც შეეხება 20-6 წლის 0-ნოემბრის შეთანხმებას, მას არ მოჰყოლია შესაბამისი იურიდიული შედეგი, იგი არც სასამართლოში წარუდგენიათ დასამტკიცებლად და არც საჯარო რეესტრში ამ შეთანხმებით რაიმე რეგისტრაცია არ განხორციელებულა და არც შეთანხმების პირობები თუნდაც თანხის გადახდის ნაწილში, ხა----ებს ამ პერიოდისათვის მისაღები ჰქონდათ 90 000 აშშ დოლარი, მორიგების აქტით ეს თანხა შეამცირეს, უარი თქვეს 80 000 აშშ დოლარზე და დათანხმდნენ 20 000 აშშ დოლარის მიღებას, რაც საბოლოოდ არ მიუღიათ. 20-8 წლის 0- თებერვალს გაცემული აუდიტორული დასკვნით N 2----- დასტურდება, რომ შპს „ლ-----ა ბ-----“ მიერ ნა--- და ნ---- ხა----ებზე საკუთრებაში გადაცემული იქნა მთლიანობაში 1958,9 კვ.მ. ფართი, ნაცვლად 20-0 კვ.მეტრისა. (91.10 კვ.მ-ით ნაკლები ფართი) ვიდრე ეკუთვნოდათ რეგისტრირებული ვალდებულებით. ასევე, სასამართლომ შეგნებულად არ შეაფასა ის გარემოება, რომ ნა--- და ნ---- ხა----ებმა ამჟამად მათ საკუთრებაში არსებული 48 ერთეული საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში მიიღეს არა მორიგების აქტით, და არა სასამართლო დავის შედეგად, არამედ შპს „ლ-----ა ბ-----“-თან 20-6 წლის 08 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რადგანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 2--- წლის 27 ივნისს და 2--- წლის 04 ივლისს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რაც იმას ნიშნავდა, რომ სანამ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე არ გადაეცემოდათ ხა----ებს მათი კუთვნილი ფართები და არ დაიდებოდა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, შპს "ლ-----ა ბ-----ი" ვერ გაასხვისებდა ვერცერთ რეგისტრირებულ ფართს. ნა--- და ნ---- ხა----ების შესაგებლის მე-4 ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით წარმდგენილი იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოში 20-6 წლის 25 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს "ლ-----ა ბ-----"-სა და მ----- ვ-----ეს შორის და სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება, რომლითაც შეჩერებული იქნა რეგისტრაცია იმ მოტივით რომ საჭირო იყო ნა--- და ნ---- ხა----ების წერილობითი თანხმობა, ვინაიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მათი ვალდებულება. საბოლოოდ, კომპანიამ ვერცერთი ბინა ვერ გაასხვისა, ამიტომ იძულებული გახდა შეესრულებინა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და უძრავი ქონება გადაეცა ნა--- და ნ---- ხა----ებისათვის, სწორედ ამიტომ 20-6 წლის

08 დეკემბრის ხელშეკრულებით შპს "ლ-----" წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული 48 ერთელი ბინა გადაუფორმა ნა--- და ნ---- ხა----ებს და არა მორიგების აქტის შედეგად;

3.6. სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ადვოკატ ტ-----ს დავის დასწყისშივე ერთ-ერთი მოპასუხისაგან შპს ს-----საგან მიღებული ჰქონდა საკმაოდ სოლიდური თანხა და ფინანსურად დამოკიდებული იყო მოპასუხეზე, რაც ეწინააღმდეგება ადვოკატის პროფესიულ ვალდებულებას და შესაბამისად აისახება საქმის შედეგზე. მოსამართლის შეკითხვაზე ტ-----მ მიუთითა, რომ მან ეს დავა მოპასუხეს დააფინანსებინა, რადგანაც მასთან ჰქონდა გარკვეული ფინანსური ინტერესები. ასევე სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა მათი შუამდგომლობა და შპს ს-----დან გამოთხოვილი იქნა მტკიცებულება ტ-----ლიდიისათვის თანხის გადარიცხვასთან დაკავშირებით. 20-8 წლის 28 თებერვლის წერილით ეს ინფორმაცია დაადასტურა შპს „-----“ და სასამართლოს წარმოდგინა გადარიცხვის დამადასტურებელი წერილობითი მტკიცებულება. თუმცა აღნიშნული მტკიცებულება მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს მიღებული ჰქონდა და ატვირთული იყო ელექტრონულად, სასამართლომ მხარეებს არ აცნობა მიღებული მტკიცებულების შესახებ, შესაბამისად არ გამოიკვლია იგი, თუმცა აღნიშნული გარემოება მოსარჩელე ტ-----მ სხდომაზე დაადასტურა;

3.7. იმის გამო, რომ 20-4 წლის 28 ნოემბერის ურთიერთთანამშრომლობის ხელშეკრულებით ნა--- და ფა----- ხა----ები დამოკიდებული იყვნენ შპს „ს----- --“, რომ დავას ვერ შეწყვეტდნენ მისი თანხმობის გარეშე (წინააღმდეგ შემთხვევაში 1 სართული უნდა გადაეცა შპს ს-----სათვის). ვინაიდან, ნა--- და ნ---- ხა----ებმა შპს ს-----ს თანხმობის გარეშე შეწყვიტეს დავა, ეს შემდგომ გამოიყენა შპს ს----- და იმის მუქარით რომ წაართმევდა 1 სართულს, დაუსრულებელი რემონტით გადასცა საცხოვრებელი ბინები მათ. შესაბამისად, 20-8 წლის 23 მარტს ნა--- და ფა----- ხა----ებმა მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო სარჩელით შპს „S-----“ და შპს „L-----“-ის რემონტის ხარჯების ანაზღაურებასა და მოკლებული საცხოვრებელი ფართის გადაცემაზე. აღნიშნული კი, გამოწვეულია ადვოკატის არაკვალიფიციური მომსახურებით. მან კლიენტთან დადო ისეთი იურიდიული მომსახურების შეთანხმება, რომლითაც კლიენტს დაუწესა მაქსიმალური შეზღუდვები მოპასუხის სასარგებლოდ;

3.8. სასამართლომ არ მისცა სათანადო სამართლებრივი შეფასება 20-4 წლის 28 ნოემბერს გაფორმებულ ურთიერთთანამშრომლობის შეთანხმებას, რომელიც შეიცავს ერთგვარ შეთანხმებას იურიდიული მომსახურების ხარჯებთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ამ შეთანხმებას ხელს აწერს ერთ-ერთი მოპასუხე "ს-----", მას განიხილავს მართლზომიერ შეთანხმებად და მიიჩნევს, რომ ეს შეთანხმება იყო დავის

პროცესში ადვოკატის მიერ არჩეული ერთ-ერთი სტრატეგია. ასევე სასამართლომ ჩათვლა, რომ ეს შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს და მორგებულია მხარეთა თავისუფალ ნებაზე;

3.9. მხარეები ერთმანეთთან დავალების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებოდნენ, მათ შორის დადებული იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულება არ არის ტიპიური დავალების ხელშეკრულება. ეს ხელშეკრულება არის სამმხრივი გარიგება, სადაც ადვოკატი ტ----- იცავდა ნა--- და ნ---- ხა----ების ინტერესებს, მაგრამ დავის სასარგებლო შედეგით დამთავრების შემთხვევაში უძრავი ქონების დიდი ნაწილი არ მიდიოდა ნა--- და ნ---- ხა----ებთან და ის მიმართული იყო ს----- გადასაცემად, ანუ ადვოკატი ტ----- ამ შეთანხმებით იცავდა მოპასუხე ს-----ს ინტერესებსაც. ურთერთთანამშრომლობის შეთანხმებაში (გვ.2) მითითებულია, რომ თუ დავა დამთავრდებოდა იმ შედეგით, რომ ნა--- და ნ---- ხა----ები აღიდგენდნენ საკუთრების უფლებას ლ----- ბ----- სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, ამ შემთხვევაში ნა--- და ნ---- ხა----ებს ერგებოდა 52 ერთეული ბინა (4 სართული), ანუ 4 ერთეული ბინით მეტი რაც წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ხა----ების მომავალ საკუთრებად იყო რეგისტრირებული, მაშინ საინტერესოა სად მიდიოდა დაახლოებით 50 ერთეული ბინა? ალბათ ს----- და ამას ემსახურებოდა ადვოკატის მიერ განხორციელებული იურიდიული მომსახურება. ამ შეთანხმებიდან აშკარა იყო, რომ ტ----- მარწმუნებლის ინტერესებთან ერთად იცავდა ერთ-ერთი რეალური მოპასუხის ს-----ს ინტერესებსაც და აშკარაა რომ სასურველი შედეგი ვერ დადგებოდა, ამ ხელშეკრულებაში დაწესებული შეზღუდვები რომლითაც ხა----ებს არ ჰქონდა უფლება მორიგება გაეფორმებინა ს-----ს თანხმობის გარეშე, წინააღმდეგ შემთხვევაში საცხოვრებელი კორპუსის ერთი სართული საკუთრებაში უნდა გადაეცა მოპასუხისათვის, ეს არის ხელშეკრულება, სადაც ადვოკატი არა თუ იცავს მარწმუნებლის ინტერესებს, არამედ ართმევს საპროცესო უფლებას მოპასუხის სასარგებლოდ. ადვოკატი ფინანსურადაც დამოკიდებული იყო მოპასუხეზე და მიღებული ჰქონდა საკმაოდ სოლიდური თანხა მოწინააღმდეგე მხარისაგან;

3.10. სასამართლომ ადვოკატსა და კლიენტს შორის დადებული ურთიერთობის შესაფასებლად საერთოდ არ გამოიყენა "ადვოკატთა შესახებ" საქართველოს კანონი და ადვოკატთა ეთიკის კოდექსი. ადვოკატმა ტ-----მ არსებითად გადაუხვია პროფესიული ეთიკის ნორმებს, უხეშად დაარღვია „ადვოკატთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

3.10. აპელანტების განმარტებით, მოსარჩელის ახსნა-განმარტებითა და საქმის მასალებით დასტურდება რომ ადვოკატმა ტ-----მ ნ---- და ნა--- ხა----ების დავა დააფინანსებინა ერთ-ერთ მოპასუხეს შპს „ს-----“ მარწმუნებლის სა--- ანოდ. იგი იმთავითვე ვერ დააყენებდა სასურველ შედეგს. დავის დასაწყისშივე მოლაპარაკებებს აწარმოებდა მოწინააღმდეგე მხარესთან, ფინანსური პირადი

დაინტერესება ჰქონდა მხარეებთან, და აშკარაა, რომ სასურველი შედეგი ვერ დადგებოდა, რადგანაც ადვოკატი მარწმუნებლის ინტერესებზე მაღლა პირად და მოწინააღმდეგე მხარის ინტერესებს აყენებდა. აღსანიშნავია, რომ ხა----ებმა არათუ კვალიფიციური მომსახურება ვერ მიიღეს, არამედ პირიქით ზიანი მიადგათ ტ-----ლიძის მომსახურებით;

3.11. სწორედ იმის გამო, რომ ხა----ებს არ გაეწიათ კვალიფიციური იურიდიული მომსახურება, ადვოკატმა გადაუხვია პროფესიულ ვალდებულებებს და ეს პირდაპირ აისახა შედეგზე. ს----- არაჯეროვნად შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება რემონტთან დაკავშირებით, იგი იყო ისეთი მოპასუხე რომელმაც ერთგვარი შეზღუდვა დაუწესა ხა----ებს, რომ არ ემოქმედათ მის საწინააღმდეგოდ. წინააღმდეგ შემთხვევაში კუთვნილი 1 სართული საცხოვრებელი ბინები საკუთრებაში უნდა გადაეცა ხა----ებს შპს ს-----სათვის. ასეთ პირობებში კი, ს----- უარი განაცხადა რემონტის ხარჯების ანაზღაურებაზე. ამჟამად, ნა--- და ფა----- ხა----ებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში აღძრული აქვთ სამოქალაქო სარჩელი ლ----- ბ-----ა და ს-----ს წინააღმდეგ;

3.12. სასამართლოს უკანონოდ დააკმაყოფილა სარჩელი. ეს საცხოვრებელი ბინები არის კორპუსის წინა ზღვის ხედი და ასეთი ბინა 1 კონკრეტულ სართულზე 2 ერთეულია, ისიც ერგო ადვოკატს. დავის წარმატებით დასრულების შემთხვევაშიც კი, იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა კონკრეტული ბინების გადაცემას ადვოკატზე, ამასთანავე ამ ბინების ღირებულება ნამდვილად შეადგენს აუდიტის დასკვნაში მითითებულ შეფასებას, ხოლო სხვა ხედის საცხოვრებელი ბინების ღირებულება არის გაცილებით დაბალი. ამასთანავე იმის გამო, რომ ნა--- და ფა----- ხა----ებს არ ჩაბარებიათ გარემონტებული საცხოვრებელი ბინები, მათ აიღეს საკმაოდ სოლიდური სესხი და გაარემონტეს მათი კუთვნილი ბინების ნაწილი, 1 სართული და გააკეთეს სასტუმრო, ადვოკატზე გადაცემული საცხოვრებელი ბინები სწორედ ამ სართულზე მდებარეობს და მხარემ მის გაუმჯობესებაზე გაწია მნიშვნელოვანი ხარჯი.

3.13. ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებს სასამართლომ უნდა გაუკეთოს სწორი შეფასება და არ უნდა დაამკვიდროს ისეთი პრაქტიკა, რომლითაც ადვოკატი იქნება შეუზღუდავი, იურიდიული შეთანხმების გაფორმებისას გასცდება მართლზომიერებისა და კეთილსინდისიერების ფარგლებს, "ადვოკატთა შესახებ" კანონისა და "ეთიკის კოდექსი"-ს მოთხოვნებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ და ამ განჩინების 2.1.-2.35. პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს (2.36.-2.45.პპ) და სააპელაციო საჩივარში აღნიშნულ გარემოებებთან მიმართებაში დამატებით მიუთითებს შემდეგს:

4.2. დადგენილია, რომ მოპასუხეებს - ნა--- ნა----ს და ნ---- ნა----ს 2012 წლის 27 ივნისის და 04 ივლისის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები ჰქონდათ დადებული შპს „L-----“-თან, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელი კომპანიისათვის ქ. ბათუმში, ა----- №1--ში მდებარე მიწის ნაკვეთების გადაცემის სანაცვლოდ, 06 თვის ვადაში მათთვის უნდა გადაეცა ახლად აშენებულ მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსში საცხოვრებელი ბინები 1--0 კვ.მეტრის ოდენობით, ასევე 100 000 აშშ დოლარი და 100 კვ.მ. კომერციული ფართი (იხ. ტ. I, ს/ფ.:29-43);

4.3. დადგენილია, რომ შპს „L-----“-მა არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება;

4.4. დადგენილია, რომ 2013 წლის 18 აპრილს შპს „L-----“-მა, ნა--- და ნ---- ნა----ებისაგან მიღებულ მიწის ნაკვეთებზე გარიგება დადო შპს „S-----“-თან, რომლის მიხედვით შპს „S-----“-ს ქ. ბ-----ში უნდა აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი და მთლიანი ფართის 25% უნდა გადაეცა შპს „L-----“

"-სათვის. საერთო ჯამში შპს „L-----“-ს შპს S----- "-საგან უნდა მიეღო 3996 კვ.მ. ფართი;

4.5. დადგენილია, რომ ფა----- ხა---- არის ნა--- და ნ---- ხა----ების შვილი. დადგენილია, რომ **2014 წლის 16 ივლისს**, ნ---- და ნა--- ხა----ებმა 05 წლის ვადით მინდობილობა გაუფორმეს ფა----- ხა----ს, რომლითაც ფა----- ხა----ს მიენიჭა უფლებამოსილება ყოფილიყო მათი წარმომადგენელი სასამართლოში, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, აგრეთვე შეესრულებინა ყველა სხვა მოქმედება რაც პირდაპირ არ იყო მითითებული მინდობილობაში, მაგრამ აუცილებელი იყო მიმნდობების უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად (იხ. მინდობილობა ტომი 2, ს/ფ 16);

4.6. დადგენილია, რომ ფა----- ხა---- მისი მარწმუნებლების სახელით შეხვდა ადვოკატ ტ-----ს და მოელაპარაკა იურიდიულ მომსახურებაზე, რომლის შემდეგ, **2014 წლის 28 ნოემბერს ნა--- ხა----მ და ნ---- ხა----მ, მათი წარმომადგენლის ფა----- ხ----ის მეშვეობით**, შპს „S-----“-მა და ტ-----მ წერილობით გააფორმეს შეთანხმება ურთიერთ-თანამშრომლობის შესახებ, რომლის მე-4 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ დასახული მიზნის მისაღწევად საჭიროა იურიდიული მომსახურება და სასურველი შედეგის დადგომის შემთხვევაში, რაც შეიძლება ყოფილიყო ნა--- და ნ---- ხა----ებსა და შპს „L-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ან სადაო მიწის ნაკვეთზე ნა--- ხ----ის და ნ---- ხ----ის საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი აღდგენა ან შპს „L-----“-ის წილის ნა--- ხ----ის და ნ---- ხ----ის სახელზე გადაფორმება **ან საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგით ან მორიგებით დასრულება, ასეთ შემთხვევაში** ნ---- ხა---- და ნა--- ხა---- ადვოკატ ტ-----ს ჰონორარის სახით საკუთრებაში გადასცემდნენ 100 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში (იხ.ტ. I, ს/ფ 139-141);

4.7. დადგენილია, რომ **2014 წლის 28 ნოემბრის** შეთანხმება ურთიერთ-თანამშრომლობის შესახებ ხელმოწერილია ნა--- და ნ---- ხა----ების წარმომადგენლის ფა----- ხ----ის მიერ (იხ.ტ. I, ს/ფ 139-141);

4.8. დადგენილია, რომ **2015 წლის 06 აპრილს**, ნა--- და ნ---- დისამიძებმა 05 წლის ვადით მინდობილობა გაუფორმეს ტ-----ს და ა---- თ----ეს, რომლებსაც მიანიჭეს ყველა ორგანიზაცია-დაწესებულებაში წარმომადგენლობის სრული უფლებამოსილება, მათ შორის სასამართლოში, ამასთან მიანიჭეს სარჩელზე უარის თქმის უფლება, სარჩელის საგნის/საფუძვლის შეცვლის, სასარჩელო მოთხოვნის გადიდების/შემცირების, **საქმის მორიგებით დამთავრების უფლება** და ა.შ. (იხ. მინდობილობა ტომი 2, ს/ფ 17);

4.9. დადგენილია, რომ ფა----- ხა---- არის ნ---- ხ----ის კანონისმიერი მემკვიდრე - შვილი, რომელმაც მიიღო 12/04/2017 წელს გარდაცვლილი მამის - ნ---- ხ----ის

სამკვიდრო (იხ. ტ. II ს/ფ 60-61);

4.10. დადგენილია, რომ 2016 წლის 05 სექტემბერს მხარეები მორიგდნენ, რომლის თანახმად ერთის მხრივ ნა--- ხ----ის და ნ---- ხ----ის წარმომადგენელი ტ-----ლძე და მეორეს მხრივ შპს „L-----“-ის (წარმომადგენლები: ა---- თ-----ე, მ----- ა-----ი, ი---- ზ-----ე, რ----- ი-----ე) შეთანხმდნენ მასზედ, რომ შპს „L-----“ 2012 წლის 27 ივნისის და 2012 წლის 04 ივლისის ხელშეკრულებების საფუძველზე ნა--- ხა----ს და ნ---- ხა----ს მშენებარე მრავალსართულიან უძრავ ქონებაში, მისამართზე ქ. ბ-----ში საკუთრებაში გადასცემს 1--0 კვ. მ. ფართის საცხოვრებელ ბინებს, ხოლო ამავე ხელშეკრულებებით გადასაცემი 100 კვ.მ. კომერციული ფართის სანაცვლოდ, ამავე საცხოვრებელ სახლში გადასცემს 250 კვ. მ ფართის საცხოვრებელ ბინას. ხოლო 100 000 აშშ დოლარის ნაცვლად 20 000 აშშ დოლარს, საიდანაც 10 000 აშშ დოლარი უკვე გადახდილი აქვს. ფართების გადაცემა უნდა განხორციელდეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებების გაუქმებიდან და შპს „S-----“-სგან შპს „L-----“-სათვის 2013 წლის 18 აპრილის და 2014 წლის 15 სექტემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემიდან 15 დღის ვადაში. გადასაცემი ფართი უნდა იყოს გარემონტებული. აღნიშნულის შემდეგ მხარეებს ერთმანეთს მიმართ პრეტენზია არ ექნებათ. ნ---- და ნა--- ხა----ებს, შპს „L-----“-მა 10 000 აშშ დოლარი უნდა გადასცეს შპს „S-----“-საგან მიღებული უძრავი ქონების პირველი რეალიზაციისთანავე. მორიგების სანაცვლოდ ნა--- ხა----მ და ნ---- ხა----მ აიღეს ვალდებულება შეთანხმებიდან 05 დღის ვადაში უარი თქვან სააპელაციო საჩივარზე (იხ. ტ. I, ს/ფ.: 56-57);

4.11. დადგენილია, რომ 2016 წლის 15 სექტემბერს, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის პარალელურად ნა--- ხა----მ და ნ---- ხა----მ უარი თქვეს ტ-----ლიძის მომსახურებაზე და გააუქმეს მის სახელზე გაცემული მინდობილობა (იხ. ტ. II, ს/ფ.:18-19);

4.12. დადგენილია, რომ 2016 წლის 08 ნოემბერს შპს „L-----“-სა და ნ---- ხ----ის და ნა--- ხ----ის წარმომადგენელს ფა----- ხა----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „L-----“-მა ნა--- ხა----ს და ნ---- ხა----ს საკუთრებაში გადასცა 48 ერთეული ბინა და აღნიშნული ბინების მესაკუთრეებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნა--- ხა---- და ნ---- ხა---- (იხ. ტ. I, ს.ფ.: 16-18, ტ. II, ს/ფ.: 62-160);

4.13. დადგენილია, რომ ტ-----მ, რო---რც ადვოკატმა და 2014 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმების მხარემ, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულა ამ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულება, მხარეთა შორის დაწყებული დავა მისი ძალისხმევით დასრულდა მორიგებით, თუმცა ნა--- ხ----ის და ნ---- ხ----ის მიერ ამავე შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულება მის მიმართ არ შესრულდა და ტ-----ს ჰონორარის სახით საკუთრებაში არ გადასცეს 100 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი გარემონტებულ მდგომარეობაში;

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან. იგივე დანაწესია დავალების ხელშეკრულების მარეგულირებელ ნორმებშიც, რომლითაც ამ ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-მოვალეობანი, სწორედ, ამ მხარეებს - რწმუნებულსა და მარწმუნებელს გააჩნიათ;

4.15. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოქსრიგდეს ცალკე კანონით;

4.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება ან/და რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ;

4.17. ვალდებულებითი ურთიერთობა კრედიტორსა და მოვალეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობაა, ამიტომ მას ფარდობითი ურთიერთობა ეწოდება. ვალდებულებით ურთიერთობებში პირის მოთხოვნა შეზღუდულია მოვალით. კრედიტორს შეუძლია მხოლოდ მოვალისაგან მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება. „მოთხოვნა“ ვალდებულებითი ურთიერთობის უმნიშვნელოვანესი ელემენტია. ყოველი კონკრეტული დავის გადაწყვეტისას, ჯერ უნდა გაირკვეს მოთხოვნის საფუძველი, კერძოდ, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლით ითხოვს მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას;

4.18. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან;

4.19. პალატა განმარტავს, რომ უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მხარეები

შეთანხმდნენ შემსრულებლის მიერ დამკვეთისთვის იურიდიული მომსახურების გაწევაზე;

4.20. დავალების ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, სადაც თითოეულ მხარეს გააჩნია უფლება-მოვალეობები, ე.ი რწმუნებულის ძირითადი ვალდებულებაა შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე, ხოლო მარწმუნებელი ვალდებულია გადაუხადოს რწმუნებულს გასამრჯელო მხოლოდ ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. დავალების ხელშეკრულებით უფლებამოსილების ფარგლებში რწმუნებული მოქმედებს მარწმუნებლის სახელით, ასრულებს რა დავალბულ მოქმედებას, აღნიშნული მოქმედების შედეგად წარმოშობილი მატერიალური სარგებლის მიღებაზე უფლებამოსილი პირი მარწმუნებელია. აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლის დათქმა „შეასრულოს მისთვის დავალბული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე“. სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლში მითითებული ხარჯი არ მოიაზრებს რწმუნებულის მიერ შესრულებული მოქმედების საფასურს, იგი გულისხმობს იმ ხარჯს რაც უკავშირდება მარწმუნებლის მიერ დავალბული მოქმედების შესრულებას. რაც შეეხება გასამრჯელოს შესრულებული დავალებისათვის აღნიშნული რეგულაცია მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 710-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც, მარწმუნებელი ვალდებულია გადაუხადოს რწმუნებულს გასამრჯელო მხოლოდ ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;

4.21. უპირველესად პალატა მიუთითებს, რომ არ იზიარებს აპელანტი მხარის იმ პოზიციას, რომ ფა----- ხა---- არ იყო უფლებამოსილი პირი მათი სახელით 2018 წლის 28 ნოემბერს დაედო ტ-----სთან მსგავსი შინაარსის შეთანხმება. ამის საწინააღმდეგოდ საქმეში წარმოდგენილია **2014 წლის 16 ივლისის** მინდობილობა, რომლითაც აპელანტებმა ფა----- ხა---- აღჭურვეს ყველანაირი უფლებამოსილებით განეხორცილებინა მათი სახელით და მათი ინტერესების დასაცავად ყველა კანონით გათვალისწინებული ქმედება (უფლება). ამდენად, უსაფუძვლოა აპელანტი მხარის მითითება, რომ ფა----- ხ-----ის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით;

4.22. უდაოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელე დავის მოგვარების მიზნით, მოქმედებდა მოპასუხე მხარის სახელითა და ხარჯით, რაც ადასტურებს, რომ მხარეებს შორის დავალების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა;

4.23. სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნაა მისთვის ჰონორარის სახით გადასაცემი ქონების მიღება მოპასუხეებისგან, რადგან მოპასუხის მიერ არ

შესრულდა მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების (შეთანხმების) მე-4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულება;

4.24. პალატა განმარტავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლით, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტო გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. მითითებული ნორმის მიზანია, დავის შემთხვევაში გაირკვეს, რა განზრახვა ჰქონდათ მხარეებს ხელშეკრულების დადებისას და რო---რ უნდა გავიგოთ ხელშეკრულების სადავო გამონათქვამი;

4.25. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 720.1 მუხლის თანახმად, დავალების ხელშეკრულების შეწყვეტა მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ დროს. შეთანხმება ამ უფლებაზე უარის შესახებ ბათილია. ამავე კოდექსის 720.3 მუხლით თუ ხელშეკრულება წყდება მარწმუნებლის მიერ, მაშინ ის მოვალეა აუნაზღაუროს რწმუნებულს მინდობილი მოქმედების შესრულებისას გაწეული ყველა აუცილებელი ხარჯი, ხოლო, თუ ხელშეკრულება სასყიდლიანი იყო - **გადაუხადოს გასამრჯელო შესრულებული სამუშაოს კვალობაზე;**

4.26. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მარწმუნებლებმა ნა--- ხა---მ და ნ--- ხა---მ 2016 წლის 15 სექტემბერს ცალმხრივად გააუქმეს რწმუნებულება მოსარჩელესთან და უარი განაცხადეს შემდგომში მის მომსახურების მიღებაზე, თუმცა ამ დროისათვის დამდგარი იყო მოპასუხეთათვის სასურველი შედეგი ადვოკატის ძალისხმევის შედეგად. შესაბამისად სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ მოპასუხეები ვალდებული იყვნენ ადვოკატისათვის გადაეცათ ხელშეკრულებით შეთანხმებული ჰონორარი;

4.27. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლის თანახმად, პირობითად ითვლება გარიგება, როდესაც იგი დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენაზე იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა - ამ მოვლენის დადგომისთანავე. ამავე კოდექსის 98.1. მუხლის თანახმად, თუ პირობის დადგომა არაკეთილსინდისიერად დააბრკოლა მხარემ, რომლისთვისაც პირობის დადგომა ხელსაყრელი არ არის, პირობა დამდგარად ჩაითვლება;

4.28. იმის გათვალისწინებით, რომ მოდავე მხარეთა შორის წარმომადგენელ ტ-----ლიძის აქტიური მოქმედებების შედეგად, საბოლოო ჯამში შედგა მოდავე მხარეთა მორიგება, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობებს და მიაჩნია, რომ მიღწეული მორიგების პირობებში დადგა აპელანტისათვის სასურველი შედეგი, რაც ცალსახად ნიშნავს ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების პირობების შესრულებას და იწვევს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების საპასუხო შესრულებას. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტების მიერ არ არის

დადასტურებული ის გარემოება, რომ მათ ინტერესებში არ შედიოდა მორიგების ფარგლებში მიღწეული შედეგი და რომ მიღწეული მორიგების ფარგლებში მათ მიაღგათ ზიანი;

4.29. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის 28.11.2014 წელს დადებული შეთანხმების მე-4 პუნქტის პირობა წარმოადგენს ისეთ პირობას, რომლის დადგომაც დამოკიდებული იყო საქმის (დავის) საბოლოოდ დამთავრებაზე, ხოლო მორიგების შედეგად მოპასუხეებმა მიიღეს თუ არა მათთვის სასურველი შედეგი მათთვის საცხოვრებელი ბინებისა და თანხის გადაცემის შესახებ, მოპასუხეებმა შეუწყვიტეს მოსარჩელეს დავალების ხელშეკრულება, რაც მიზნად ისახავდა თავი აერიდებინათ საადვოკატო მომსახურების (ჰონორარის) თაობაზე, შეთანხმების მე-4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის. ამ მომენტიდან შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა პალატას დამდგარად მიაჩნია;

4.30. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, რომლის შესაბამისადაც, მხარემ უნდა ამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დამტკიცება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელია. სწორედ აღნიშნულ სტანდარტს ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით;

4.31. მოცემულ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტებმა ვერ დაადასტურეს ის გარემოება, რომ მათი წარმომადგენლის ტ-----ლიძის მოქმედებების გარეშეც დადგებოდა მათთვის სასურველი შედეგი, ასევე მათ მიერ დადასტურებული არაა ტ-----ლიძის მხრიდან მათი უფლებების არაკეთილსინდისიერად განხორციელების ფაქტი, რაც სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

4.32. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ ნა--- ხ----ის და ფა----- ხ----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელი უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული

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

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც;

6.2. ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა

1. ნა--- ხ----ის და ფა----- ხ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება 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;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში

გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.
ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

ირმა პერანიძე