



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1209-18

30 იანვარი 2019

წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი(მოწინააღმდეგე - შპს „მ--- ბ-----“
მხარე) - ა----- ც-----ე
წარმომადგენელი - გ----- ბ-----ე
მოწინააღმდეგე - ა----- რ-----ე
მხარე(აპელანტი)
წარმომადგენელი
დავის - თანხის დაკისრება
საგანი

გასაჩივრებული - ბა-----ის საქალაქო
გადაწყვეტილება სასამართლოს 2016 წლის
23 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

1. აპელანტის, შპს მ--- ბ-----ს მოთხოვნა: გ----- ბ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, გ. ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. აპელანტის, გ.ბ-----ის მოთხოვნა: შპს „მ--- ბ-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, შპს „მ--- ბ-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

შპს „მ--- ბ-----ს“ სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, 2011 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოპასუხეს უნდა გადასცემოდა 250 კვ.მ. ფართი, თუმცა, 2012 წლის 05 დეკემბრის ხელშეკრულებისა და 2013 წლის 27 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, მასში შევიდა ცვლილებები და მხარეთა შეთანხმებით, 72,5 კვ.მ. ფართი გადაეცა მოპასუხის შვილს - ქ----- ბ-----ეს, 55 კვ.მ. ფართი გადაეცა მოპასუხის შვილს - დ----- ბ-----ეს, ხოლო 2015 წლის 02 სექტემბერს, შპს „მ--- ბა-----სა“ და გ----- ბ-----ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გამყიდველმა - შპს „მ--- ბა-----მა“, მიყიდველს - გ----- ბ-----ეს საკუთრების უფლებით გადასცა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----, რ-----ს ქ. 2---, მ--- სართულზე, 192 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ბინა №75 და №76 და ერთი ე-----

მოპასუხეს, ამავე ხელშეკრულებით (02.09.2015წ.) ასევე, დამატებით, გადაეცა 69,5 კვ.მ. ფართი, რომლისთვისაც, მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 32 500 აშშ დოლარი, საიდანაც 20 500 აშშ დოლარი გადახდილი ჰქონდა, ხოლო დარჩენილი 12000 აშშ დოლარი, უნდა გადაეხადა 2015 წლის 01 ნოემბრამდე.

გ.ბ-----ეს რაიმე სახის პრეტენზიები ქონების საკუთრებაში გადაცემისას არ ჰქონია.

ვინაიდან, მოსარჩელემ შეასრულა ვალდებულება, სრულად გადასცა საკუთრებაში შეთანხმებული უძრავი ქონება, ხოლო მოპასუხე, მიუხედავად არაერთგზის გაფრთხილებისა თავს არიდებს ვალდებულების შესრულებას, სასამართლოს გადაწყვეტილებით უნდა მოხდეს მისთვის, გადაუხდელი თანხის-12000 აშშ დოლარის დაკისრება.

მოპასუხე გ----- ბ-----ის პოზიცია: მოპასუხემ, შპს „მ--- ბ-----ს“ სარჩელთან დაკავშირებით წარდგენილ შესაგებელში დააფიქსირა, რომ იგი ნაწილობრივ ეთანხმებოდა მოსარჩელეს მოთხოვნას და ვინაიდან, შპს „მ--- ბა-----ს“ სამშენებლო სამუშაოები შესრულებული ჰქონდა უხარისხოდ, კერძოდ, სხვა ხარვეზებთან ერთად, იატაკი არ იყო მოჭიმული, რომლის თაობაზეც, უცოდინრობის გამო, ქონების გადაცემისას პრეტენზია არ განუცხადებია და თავისი სახსრებით შეასრულა, სარჩელით მოთხოვნილ თანხას გადაიხდიდა, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც აღმოფხვრილი იქნებოდა მშენებლობის ხარვეზები.

გ----- ბ-----ის შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: შეგებებული მოსარჩელის მითითებით, 2015 წლის 02 სექტემბერს, შპს „მ--- ბა-----სა“ და გ----- ბ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამყიდველმა-შპს „მ--- ბა-----მა“, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება-ქ. ბ-----, რ-----ს ქ. 2---, მ----- და ერთი ერთეული ა----- საკუთრების უფლებით გადასცა მყიდველს- გ--- -- ბ-----ეს მდებარე.

აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე, მოპასუხემ, დამატებით გადასცა 69,5 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 32 500 აშშ დოლარის სანაცვლოდ, საიდანაც გადახდილი აქვს 20 500 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 12 000 აშშ დოლარის გადახდაზე უარს აცხადებს, ვინაიდან გადაცემულ ფართებში სამშენებლო სამუშაოები შესრულებულია ტექნიკური ნორმების დარღვევით, სადარბაზოს არ გააჩნია ღიობი და ვენტილაცია.

შპს „მ--- ბა-----მა“ იკისრა ვალდებულება, რომ მისთვის ჩაებარებინა უნაკლო ნივთი, რაც არ განახორციელა.

შპს „მ--- ბ-----ს“ მიერ, მშენებლობის დროს დაშვებული ხარვეზების და შესრულებული სამუშაოების ნაკლოვანებების აღმოსაფხვრელად საჭიროა 11294,56 ლარი, რაც გ.ბ-----ის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს შპს „მ--- ბა-----ს“.

შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე შპს „მ--- ბ-----ს“ პოზიცია: შპს „მ--- ბა-----მა“ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მშენებლობა განხორციელდა დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად. ამჟამად დასრულებულია და შესულია ექსპლუატაციაში.

2015 წლის 02 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით

გადაცემული ქონება მყიდველმა მოიწონა, რაც ხელშეკრულებაში დაფიქსირდა კერძოდ:

ხელშეკრულების 6.3 პუნქტის „გ“-ქვეპუნქტში და 9.1 პუნქტში დაფიქსირებულია, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ, 2011 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების, 2012 წლის 05 დეკემბრის ხელშეკრულების, 2013 წლის 27 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით რაიმე სახის პრეტენზია არ აქვთ, რაც მიუთითებს შეგებებული მოთხოვნის უსაფუძვლობაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. შპს „მ--- ბ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე გ----- ბ-----ეს, მოსარჩელე შპს „მ--- ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს -12 000,00 აშშ დოლარის გადახდა;
3. გ----- ბ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. მოპასუხე შპს „მ--- ბა-----ს“, მოსარჩელე გ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს- 11 294, 56 ლარის გადახდა;
5. მოპასუხე გ----- ბ-----ეს დაეკისროს, მოსარჩელე შპს „მ--- ბ-----ს“ სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება - 875 ლარის გადახდა;
6. მოპასუხე შპს „მ--- ბა-----ს“ დაეკისროს, მოსარჩელე გ----- ბ-----ის სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 875 ლარისა და ექსპერტიზების ჩატარებისათვის გადახდილი საფასურის-440 (339+101=440) ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2011 წლის 20 დეკემბერს, შპს „მ--- ბა-----სა“ და გ----- ბ-----ეს გაფორმდა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს უნდა გადასცემოდა 250 კვ.მ. ფართი,

თუმცა 2012 წლის 05 დეკემბრის ხელშეკრულების, 2013 წლის 27 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, მასში შევიდა ცვლილებები და მხარეთა შეთანხმებით, 72,5 კვ.მ. ფართი გადაეცა მოპასუხის შვილს-ქ----- ბ-----ეს, 55 კვ.მ. ფართი გადაეცა მოპასუხის შვილს- დ----- ბ-----ეს.

2.2. 2015 წლის 02 სექტემბერს, შპს „მ--- ბა-----სა“ და გ----- ბ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამყიდველმა - შპს „მ--- ბა-----მა“, მყიდველს - გ----- ბ-----ეს, საკუთრების უფლებით გადასცა, გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----, რ-----ს ქ. 2---, მ--- სართულზე, 192 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ბინა №75 და №76 და ერთი ერთეული ა-----, რაც აღირიცხა გ----- ბ-----ის საკუთრებაში.

2.3. 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებით, მოპასუხე გ----- ბ-----ემ იკისრა ვალდებულება მიეღო დამატებული ფართი, 69,5 კვ/მ უძრავი ქონება და გამყიდველისათვის დამატებით გადაეხადა 32 500 აშშ დოლარი, საიდანაც წინასწარ უკვე გადახდილი ჰქონდა 20 500 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 12 000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა 2015 წლის 01 ნოემბრამდე.

12 000 აშშ დოლარი გ. ბ-----ეს არ გადაუხდია იმ მიზეზით, რომ მოსარჩელესაგან გადაცემული უძრავი ქონება ნივთობრივი ნაკლის მქონედ მიიჩნია, რაც აღმოფხვრილი არ ყოფილა.

2.4. შეგებებულ სარჩელზე წარმოადგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში (07.04.2016წ.-19.05.2016წ.) მითითებულია:

გ----- ბ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაში, აივნიდან წყალმიმღები ღარებისა და მილების საშუალებით, აივანზე მოსული წყლის ბინაში არსებული ფართის გავლით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ცენტრალური სველი უჯრედების წერტილებში არსებულ მილებზე მიერთება დასაშვებია, სამუშაოების ხარისხიანად, მილების მოჭიმულ იატაკში (ტიაჟის ქვეშ) მოქცევის შემთხვევაში;

საცხოვრებელ ბინაში მოწყობილი ვიტრაჟები არსებულ მდგომარეობაში უვარგისია, საჭიროა მისი შეცვლა ახლით.

ვიტრაჟების შეცვლის ხარჯები შეადგენს 4862 ლარს (დანართი 1);

არსებულ მდგომარეობაში, მ--- სართულზე მოწყობილ სადარბაზოს არ გააჩნია ღიობები და ვენტილაცია, რითაც ირღვევა უსაფრთხოების ნორმები, სამშენებლო ნორმები და წესები; აუცილებელია განიავება და ბუნებრივი განათება;

საცხოვრებელი ბინის 192 კვ.მ. ფართზე მოჭიმული იატაკის მოწყობისათვის საჭირო ხარჯი შეადგენს 9571,66 ლარს (ს.ფ.70-81).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა 316-ე, 317-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე, 408-ე, 409-ე, 487-ე, 488-ე, 494-ე, 629-ე მუხლებზე და განმარტა:

მხარეთა შორის ურთიერთობა გამომდინარეობს 2011 წლის 20 დეკემბრისა და მასში ცვლილებების შეტანის თაობაზე 2012 წლის 05 დეკემბრის და 2013 წლის 27 სექტემბრის ნარდობის ხელშეკრულებებიდან, ასევე 2015 წლის 02 სექტემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან.

ამ ხელშეკრულებების საფუძველზე, გ----- ბ-----ეს, ასევე მისი დავალებით მის შვილებს, სრულად გადაეცათ ქ. ბა-----ში, რ-----ს ქ. №2---- შეთანხმებული საცხოვრებელი ფართი და ერთი ე-----

ასეთი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს და ნამდვილია.

2.6. სადავო არაა, რომ გ. ბ-----ეს, შპს „მ--- ბ-----ს“-გან საკუთრებაში გადაცემული აქვს უძრავი ქონება, რაზედაც გადასახდელად აქვს დარჩენილი 12000 აშშ დოლარი. ამდენად, სკ-ის 477-ე მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელი ნაწილის-12 000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.7. სასამართლომ მიუთითა, მოცემული დავის ფარგლებში სადავოა, შპს „მ--- ბა-----მა“ შეასრულა თუ არა სამშენებლო სამუშაოები ჯეროვნად, ხარისხიანად და გადასცა, თუ არა მოსარჩელე გ----- ბ-----ეს ნივთობრივად უნაკლო ქონება.

სკ-ის 487-488, 490-ე მუხლების თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან

თავისუფალი ნივთი.

მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, განსახილველ შემთხვევაში, თუ შეძენილ ბინას აქვს ნაკლი, იგი გამყიდველმა საკუთარი ხარჯით უნდა გამოასწოროს. თუ გამყიდველი ამის წინააღმდეგია, მაშინ მას უნდა დაეკისროს ამ ხარჯის ანაზღაურება მყიდველისათვის.

2.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებით დადგენილი მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტიდან გამომდინარე, წინამდებარე შემთხვევაში, სამშენებლო ნაკლის არსებობა, ასევე უხარისხო სამუშაოების წარმოების ფაქტის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს (შეგებებულ სარჩელზე-გ.ბ-----ეს), რომელმაც თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა ზეპირი განმარტება, მოწმეები, ექსპერტიზის დასკვნები.

ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ გ. ბ-----ისათვის გადაცემული საცხოვრებელი ბინა შეიცავს ნივთობრივ ნაკლს, რაც გამოწვეულია შპს „მ--- ბ-----ს“ მიერ უხარისხო მშენებლობითა და ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებით.

ამავე დასკვნით, ასევე დადგენილია ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორებისათვის საჭირო ხარჯის ოდენობა-11296,56 ლარი.

ვინაიდან, შპს „მ--- ბ-----“ არ ეთანხმება გადაცემული უძრავი ქონების ნაკლს და უარს აცხადებს მის გამოსწორებაზე, სკ-ის **487-488, 490-ე** მუხლების შესაბამისად, შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანად ჩაითვალოს და დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

შპს „მ--- ბ-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით არასწორად იქნა გაზიარებული შეგებებულ სარჩელში მითითებული მოსარჩელის პოზიცია და არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

გარდა ამისა, აბსოლუტურად არასწორი შეფასება მიეცა საქმეში წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებებს, მათ შორის 2015 წლის 02 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების

6.3. და 9.1. პუნქტებს, რამაც გ. ბ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა განაპირობა.

3.2. სასამართლომ გამოიყენა კანონები რომლებიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა სსკ-ის 102-ე და 105-ე მუხლები და შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, რაც სსკ-ის 393-394-ე მუხლების შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველია.

გ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად იქნა დადგენილი, თითქოს მასსა და შპს „მ--- ბა-----ს“ შორის დადებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება 69.5 კვ.მ. ფართის შეძენის თაობაზე. რეალურად, მათ შორის დაიდო ზეპირი ხელშეკრულება 69.5 კვ.მ. ფართის შეძენაზე, თუმცა ფართი არ გადაცემია და გადაეცა მხოლოდ 18 კვ.მ. ფართი, მის მფლობელობაში არსებული დერეფანის (კორიდორი) გადატიხვრის ხარჯზე.

3.4. სასამართლომ ისე დააკისრა შპს „მ--- ბ-----ს“ სასარგებლოდ 12000 აშშ დოლარი, რომ გადაწყვეტილებაში არ მიუთითებია 69.5 კვ.მ ფართის ნასყიდობის წერილობით ხელშეკრულებაზე, რაც წარმოდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნული დასტურია იმისა, რომ არ არსებობს შპს „მ--- ბ-----სათვის“ 12000 აშშ დოლარის გადაცემის ვალდებულება.

3.5. სასამართლომ არ გაითვალისწინა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 311-ე, 477-ე და 479-ე მუხლები და შპს „მ--- ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება გამოიტანა, რაც მისი გაუქმების საფუძველია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს

გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს, შპს „მ--- ბ-----ს“ სარჩელის და გ----- ბ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.4 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

4.4. 2011 წლის 09 დეკემბერს (20 დეკემბერი) გ----- ბ-----ეს და შპს „მ--- ბა-----ს“ შორის გაფორმებული იქნა „უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის“ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ----- ბ-----ემ, შპს „მ--- ბა-----ს“ საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება საკადასტრო კოდებით: №0-----; №0-----; №0----- (მუხლი 5);

შპს „მ--- ბა-----მა“ იკისრა ვალდებულება ამ მიწის ნაკვეთზე ააშენებდა შენობა-ნაგებობას, რომლის იზოლირებულ ნაწილსაც მიჰყიდდა გ----- ბ-----ეს და ამ მიზნით მასთან დადებდა ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას (ხელშეკრულების მუხლი 4.2), რომლითაც შპს „მ--- ბ-----“ გ----- ბ-----ეს საკუთრებაში გადასცემდა ქ.ბა-----ში, რ-----ს ქ.№2---, მ--- სართულზე საცხოვრებელ ფართს (ბინას) 97,00 კვ.მ.-ს

დამატებული 52,00 კვ.მ. ღია ტერასით და მე-6 სართულზე 101,00 კვ.მ. (ხელშეკრულების მუხლი 10.1).

ფართი გ----- ბ-----ეს გადაეცემოდა შემდეგ მდგომარეობაში:

გარე ფასადი დასრულებული, სრულად მოპირკეთებული; სადარბაზო დასრულებული, სრულად მოპირკეთებული; ლიფტი დამონტაჟებული, შენობის პერიმეტრზე ჩასმული ორმაგი მინაპაკეტი მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, შესასვლელი რკინის კარი (საკეტი) დამონტაჟებული, იატაკი (მოჭიმული) წყალსადენის, კანალიზაციის, ცენტრალური ვერტიკალური დგარები დამონტაჟებული, ცენტრალური ელექტროგაყვანილობა დამონტაჟებული, ტიხრები ამოყვანილი პირველი მხარის სურვილით (ხელშეკრულების მუხლი 10.3).

შპს „მ--- ბ-----“, გ----- ბ-----ეს წინაშე, უშუალოდ აგებდა პასუხს ფართის ხარისხზე, შენობა-ნაგებობის პროექტთან და სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოს შესაბამისობაზე...(ხელშეკრულების მუხლი 11.1). (იხ. ხელშეკრულება ს/ფ 58-68).

4.5. 2015 წლის 02 სექტემბერს, შპს „მ--- ბა-----სა“ (შემდგომში გამყიდველი) და გ----- ბ-----ეს (შემდგომში მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც:

გამყიდველმა აიღო ვალდებულება 2011 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების, ასევე, 2012 წლის 05 დეკემბრის ხელშეკრულების, 2013 წლის 27 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე **დამატებული ფართის, 69,5 კვ.მ.** საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის გამყიდველისათვის გადაეხადა 32500 (ოც-----რმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (ხელშეკრულების 1.1 პუნქტი);

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს-გ----- ბ-----ეს, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე, დამატებული ფართისათვის გადახდილი ჰქონდა 20500 (ოცი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილი 12000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა, გადახდის დღისათვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით, 2015 წლის 01 ნოემბრამდე (ხელშეკრულების 1.2 პუნქტი);

მყიდველი ვალდებული იყო ხელშეკრულებაში

მითითებული პირობები შეესრულებინა კეთილსინდისიერად, კერძოდ:.. გ) მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების ვადის დარღვევასთან დაკავშირებით მხარეებს ერთმანეთის მიმართ რაიმე სახის პრეტენზიები არა აქვთ და არც მომავალში ექნებათ და **მხარეებს ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით რაიმე სახის პრეტენზიები არა აქვთ** (ხელშეკრულების 6.3 პუნქტი);

ხელშეკრულება ძალაში შევიდა მისი ხელმოწერის დღიდან და ექვემდებარებოდა საჯარო რეესტრში მის რეგისტრაციას (ხელშეკრულების 8.1 პუნქტი);

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ერთმანეთის მიმართ 2011 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2012 წლის 05 დეკემბრის ხელშეკრულების, 2013 წლის 27 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, ერთმანეთის მიმართ რაიმე სახის პრეტენზიები არა აქვთ (ხელშეკრულების 9.1 პუნქტი); (იხ. ხელშეკრულება ს/ფ 14-16);

4.6. გ----- ბ-----ემ წერილობით წარმოდგენილ შეგებებულ სარჩელში მიუთითა შემდეგი: „2015 წლის 02 სექტემბერს მასსა და შპს „მ--- ბა-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მას დამატებით გადაეცა 69.5 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ღირებული 32500 აშშ დოლარად, საიდანაც გადახდილი აქვს 20500 აშშ დოლარი, გადაუხდელი კი 12000 აშშ დოლარი, რის გადახდაზეც უარს აცხადებს, ვინაიდან შპს „მ--- ბა-----მა“ დაარღვია სამშენებლო ნორმები, რის გამოც უარს აცხადებს დარჩენილი თანხის გადახდაზე“ (იხ. შეგებებული სარჩელი ს/ფ 46).

4.7. შეგებებულ სარჩელზე წარმოდგენილ N----- ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ „ქ.ბ-----, შ.რ-----ს ქ. №2---მდებარე ობიექტზე 2016 წლის 30 ივნისს ვიზუალური დათვალიერებით დგინდება, რომ ბინაში და აივანზე არ არის მთლიანად (სრულად) მოწყობილი იატაკის მოჭიმვა (ე.წ. „სტიაჟკა“), ხოლო ობიექტის კვლევის დროს ჩატარებული აზომვებით დგინდება, რომ ბინაში ოთახებსა და აივანზე ამჟამად შესრულებულია 148.85 კვ.მ. იატაკის მოჭიმვის სამუშაოები და კიდევ მოსაწყობია 40.01 კვ.მ.“ (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა ს/ფ 177-199).

4.8. შეგებებულ სარჩელზე თანდართული აზომვითი ნახაზით და სასამართლო სხდომაზე თავად მხარეთა განმარტებებით ირკვევა, რომ 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებაში ასახული 69.5 კვ.მ. არის, გ.ბ-----ის საცხოვრებელი ფართის მომიჯნავე ფართი, რაც თავდაპირველად წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის სადარბაზოს უჯრედს, რაზედაც, წერილობით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრების უფლება გადასცა უძრავი ქონების მესაკუთრემ, გამყიდველმა-შპს „მ--- ბა-----მა“ (ს.ფ.83).

სამართლებრივი დასაბუთება

4.9. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს 2011 წლის 09 დეკემბრის (20 დეკემბერი) ნარდობისა და 2015 წლის 02 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში შესაფასებელია:

1. შეასრულა თუ არა მენარდემ შემკვეთთან დადებული ნარდობის ხელშეკრულება ჯეროვნად;
2. ნარდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემისას ნივთი იყო თუ არა უნაკლო;
3. გადასცა თუ არა მესაკუთრემ 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგანი მყიდველს და გადაიხადა, თუ არა მყიდველმა ნასყიდობის საფასური.

4.10. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-133.1-ე მუხლების თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი

ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.

მხარეს შეუძლია სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანამდე გააქარწყლოს (უარყოს) თავისი აღიარება, თუ დამტკიცებს, რომ ეს აღიარება იყო შეცდომის შედეგი და განპირობებული იყო ისეთი გარემოებით, რომელიც ცნობილი გახდა მისთვის აღიარების შემდეგ, ანდა მასზე ფსიქიკური თუ ფიზიკური ზემოქმედებით, რომელიც გამორიცხავდა მის თავისუფალ ნებას

4.11. მოცემულ შემთხვევაში, 2015 წლის 02 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულია, რომ გ----- ბ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა „წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით“ შეთანხმებული 192 კვ.მ ფართი, ერთი ავტოფარეხი, ასევე, დამატებით- 69,5 კვ.მ. ფართი.

ამავე ხელშეკრულებით, გ----- ბ-----ემ აიღო ვალდებულება შპს „მ--- ბ-----ს“ მიერ დამატებული 69,5 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის გამყიდველისათვის გადაეხადა 32500 (ოღ-----რმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, საიდანაც, დამატებული ფართისათვის, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე გადახდილი ჰქონდა 20500 (ოცი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილი 12000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა 2015 წლის 01 ნოემბრამდე.

ეს ფაქტობრივი გარემოება, ასევე დაფიქსირებული იქნა გ. ბ--- --ის მიერ წერილობით წარდგენილ შეგებებულ სარჩელშიც.

ამდენად, სსკ-ის 105-ე და 131-ე მუხლების თანახმად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ მყიდველმა-გ. ბ-----ემ წერილობით, ნამდვილი ნება გამოხატა დამატებით 69,5 კვ.მ. ფართის შეძენაზე, რისთვისაც ნაწილი თანხა გადაიხადა, ხოლო დარჩენილი დავალიანება 12000 აშშ დოლარი, რომელიც შპს „მ--- ბ-----სათვის“ 2015 წლის 01 ნოემბრამდე უნდა გადაეხადა-არ გადაუხდია.

შესაბამისად, შპს „მ--- ბა-----ს“ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში, 02.09.2015წ. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე წარმოეშვა მოთხოვნის უფლება, რაც მისი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

აღნიშნული კი გამორიცხავს, გ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

4.12. შპს „მ--- ბ-----ს“ სააპელაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით,

რომელიც ეხება ნაკლის გამოსწორებისათვის აუცილებელ ხარჯებს პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო კოდექსის 641.1 მუხლის თანახმად, ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

4.13. განსახილველ შემთხვევაში ირკვევა, რომ 2011 წლის 09 (20) დეკემბრის ხელშეკრულებაში, რომელიც თავისი სამართლებრივი ბუნებით ნარდობას წარმოადგენდა, მოდავე მხარეებმა დეტალურად გაითვალისწინეს, თუ რა მდგომარეობაში უნდა ჩაბარებოდა გ----- ბ----- ეს საცხოვრებელი ბინა (იხ.ამ გადაწყვეტილების 4.4 პუნქტი). შეთანხმების თანახმად, ბინაში უნდა ყოფილიყო მოჭიმული იატაკი, ასევე შენობის პერიმეტრზე ჩასმული ორმაგი მინაპაკეტი მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები.

შეგებებულ სარჩელზე თანდართული ექსპერტიზის დასკვნების, ასევე სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მენარდემ თავისი ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა, არ განახორციელა იატაკის მოჭიმვის სამუშაოები, ასევე საცხოვრებელ ბინაში მოაწყო უვარგისი ვიტრაჟები-მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები რაც საჭიროებს ახლით შეცვლას.

ამდენად, გ. ბ-----ემ, სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით სრულად მოახდინა თავისი მტკიცების ტვირთის რეალიზება, დაადასტურა ნარდობის ხელშეკრულების არაჯეროვანი შესრულების და ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთი გადასცემის ფაქტი.

4.14. გაზიარებული ვერ იქნება შპს „მ--- ბ-----ს“ პოზიცია იმის თაობაზე, რომ 02.09.2015 წლის ხელშეკრულების საგანი-უძრავი ქონება უნაკლო იყო, რომლის ჩაბარებისას გ----- ბ-----ეს პრეტენზია არ განუცხადებია, რაც დააფიქსირა კიდევ ხელშეკრულებაში.

ამ მსჯელობის საწინააღმდეგოდ პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი

აზრიდან.

ამ მუხლის საფუძველზე, 2015 წლის 02 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსის შეფასებისას, პალატას მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების 6.3. და 9.1. პუნქტების ჩანაწერი გულისხმობს, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნდათ ისეთ საკითხებზე როგორცაა საკუთრებაში გადასაცემი საგნის უფლებრივი მდგომარეობა, ფართის მოცულობა, თანხის ოდენობა და მისი გადახდის წესი (სკ-ის 477-ე მუხლი).

ხელშეკრულების მითითებულ პუნქტებში დაფიქსირებული ჩანაწერი არ შეიძლება გაგებული იქნეს იმგვარად, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ არ შეიძლება ჰქონდეთ არანაირი პრეტენზია ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით, ვინაიდან, ასეთ დეტალურ ჩანაწერს ხელშეკრულება არ შეიცავს.

გარდა ამისა, გარიგების საგანი წარმოადგენდა ნარდობის საფუძველზე დამზადებულ ნივთს და 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმება ემსახურებოდა სწორედ, სკ-ის 629.2 მუხლის საფუძველზე ნარდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემას.

4.15. სამოქალაქო კოდექსის 494.1-ე მუხლის თანახმად, ნივთის ნაკლით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ზოგადი წესების მიხედვით.

ამავე კოდექსის 408.1-ე და 409-ე მუხლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

ვინაიდან, დადასტურებულია, რომ შპს „მ--- ბა-----მა“ გ----- ბ-----ეს გადასცა ნივთობრივად ნაკლის მქონე ნივთი, ამ ნაკლის გამოსწორებისათვის საჭირო თანხის- 11 294,56 ლარის დაკისრების თაობაზე გ----- ბ-----ის მოთხოვნა საფუძვლიანია, სწორად იქნა დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, რაც გამორიცხავს შპს „მ--- ბ-----ს“ საპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

4.16. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, თუ

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

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც შპს „მ--- ბ-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნის და გ----- ბ-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ შპს მ--- ბ-----ს და გ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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

რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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

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

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა

1. შპს მ--- ბ-----ს და გ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტთა მიერ, სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების 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;
6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ნანა კალანდაძე