



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14/03/2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: ტ----- ჭ-----

წარმომადგენელი: ა-----

მოპასუხე: ნ-----ი და ნ----- ხ-----ები

წარმომადგენელი: ი-----

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ტ----- ჭ----- სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ნ----- და ნ----- ხ-----ები დავალდებულდნენ საკუთრებაში გადასცენ 55.80 კვ.მ და 47.80 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, რომელიც მდებარეობს ქ. ბათუმში ა-----ში (ს/კ 05.32.12.009.01.1-- და ს/კ 05.32.12.009.01.1--), ან აუნაზღაურდეს მისი საბაზრო ღირებულება 1 კვ. მ ღირებული 1250 დოლარის ექვივალენტი ლარად.

სარჩელი დასაბუთებულია შემდეგი არგუმენტებით:

ტ----- ჭ----- ადვოკატია და დაინტერესებულ პირებს ხელშეკრულების საფუძველზე უწევს იურიდიულ მომსახურებას. 2014 წლის ზაფხულში მას დაუკავშირდა ფ----- ხ----- და მოსთხოვა იურიდიული მომსახურების გაწევა. ფ----- ხ-----მ განუმარტა, რომ ნ----- და ნ----- ხ-----ებს ჰქონდა უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს ქ. ბათუმი ა-----ში. მათ გარიგება ქონდათ დადებული სამშენებლო კომპანია შპს „-----“-თან და შეთანხმებული იყვნენ მასზე, რომ ნ----- და ნ----- ხ-----ები სამშენებლო კომპანიას გადასცემდნენ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთს, სადაც სამშენებლო კომპანია ააშენებდა საცხოვრებელ კომპლექსს და სანაცვლოდ გადასცემდა ფულად თანხას და საცხოვრებელ ფართებს. შპს „-----“-ს მშენებლობის დაწყებისთანავე მესაკუთრეებისათვის უნდა გადაეხადა 100 000 აშშ დოლარი, ასევე საკუთრებაში უნდა გადაეცა საცხოვრებელი ბინები 1--0 კვ. მ ფართი და კომერციული ფართი 100 კვ.მ. მიუხედავად შეთანხმებისა სამშენებლო კომპანიამ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და მშენებლობა არ დაიწყო, რითაც დაარღვია ნ----- და ნ----- ხ-----ების

ინტერესი. ფ----- ხ----ემ, ნ---- და ნ---- ხ----ეების ინტერესების დასაცავად დაუკვეთა იურიდიული მომსახურების გაწევა. ტ---- ჭ-----ე განმარტავს, რომ მომსახურების ღირებულების გარკვევამდე დაუკავშირდა შპს „-----“-ს და გაარკვია, რომ შპს „-----“-ის მიერ ვლადებულების შესრულება დამოკიდებული იყო შპს „S-----“-ის საქმიანობაზე. შპს „-----“ მშენებლობაზე გაურიგდა შპს „S-----“-ს, რომელსაც ნ---- და ნ---- ხ----ეების კუთვნილი მიწის ნაკვეთზე უნდა აეშენებინა კორპუსი, აშენებული კორპუსიდან ფართები უნდა გადაეცა შპს „-----“-სათვის და მიღებული ფართიდან შპს „-----“-ს უნდა დაეკმაყოფილებინა ნ---- და ნ---- ხ----ეების მოთხოვნა. საკითხებში გარკვევის შემდეგ ტ---- ჭ-----ე შეხვდა ნ---- და ნ---- ხ----ეებს და შეთანხმდნენ იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულების პირობებზე, მათ შორის მასზედ, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ეები იურიდიული მომსახურების სანაცვლოდ ტ---- ჭ-----ეს გადასცემდნენ 100 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, გრემონტებულ მდგომარეობაში, იმ მშენებარე ობიექტში, სადაც ფართები უნდა მიეღოთ ნ---- და ნ---- ხ----ეებს. შეთანხმების შემდეგ ტ---- ჭ-----ემ დაიწყო იურიდიული მომსახურება. ამ მიზნით შეხვდა შპს „-----“-ისა და შპს „S-----“-ის წარმომადგენლებს და მოლაპარაკებები გამართა ნ---- და ნ---- ხ----ეების ინტერესების დასაცავად. მათთან მოლაპარაკებამ არ გამოიღო შედეგი რის გამოც სარჩელი აღძრა მათ წინააღმდეგ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით. საქმის მომზადების ეტაპზე გაირკვა, რომ შპს „-----“-ს ცალმხრივად, ნ---- და ნ---- ხ----ეებთან შეუთანხმებლად მთლიანი კომერციული ფართი დათმობილი ჰქონდა შპს „S-----“-სათვის. თავის მხრივ შპს „S-----“-ს კომერციული ფართები გასხვისებული ქონდა მესამე პირზე, რაც გამორიცხავდა კომერციული ფართის მიღების შესაძლებლობას. აღნიშნულის გამო სარჩელი გაიხმო, შეცვალა დავის საგანი და ახალი სარჩელი აღძრა შპს „-----“-ის და შპს „S-----“-ის მიმართ. სარჩელით მოთხოვნილი იქნა, რომ შპს „-----“-ის მიერ გაწეული მომსახურება მიჩნეულ იყო შუამავლობის ხელშეკრულებად და ასევე მოთხოვნილი იქნა შპს „S-----“-თან კონტრაგენტ მხარედ შპს „-----“-ის ნაცვლად ნ---- და ნ---- ხ----ეების ჩანაცვლება. ასევე მოთხოვნილი იქნა ზარალის კომპენსაცია. ტ---- ჭ-----ემ სრულად მიიღო მონაწილეობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვაში. 2016 წლის 27 აპრილს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, იგი ტ---- ჭ-----ემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. პარალელურად კომუნიკაცია ჰქონდა შპს „S-----“-თან და შპს „-----“-თან და ეძებდა გზებს იმისათვის, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ეებს აშენებული კორპუსიდან მიეღოთ ფართები. სისტემატური მცდელობის შედეგად 2016 წლის 05 სექტემბერს მხარეები მორიგდნენ და გაფორმდა მორიგების აქტი, რომლის მიხედვითაც ნ---- და ნ---- ხ----ეები შპს „S-----“-სგან მიიღებდნენ 1800 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, 100 კვ.მ კომერციული ფართის სანაცვლოდ დამატებით 250 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, ხოლო ფულადი სახით ასანაზღაურებელი 100 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ მიეცემოდათ 20 000 აშშ დოლარი. ნ---- და ნ---- ხ----ეებმა მოიწონეს მორიგების ეს პირობები და ხელი მოაწერეს მორიგების აქტს. თუ ისინი მორიგების ამ პირობას არ დასთანხმდებოდნენ, მაშინ ტ---- ჭ-----ე მზად იყო გაეგრძელებინა დავა. შეთანხმების ერთ-ერთი პირობა იყო ისიც, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ეებს უარი უნდა ეთქვათ სააპელაციო საჩივარზე. შეთანხმების შესაბამისად მათ უარი თქვეს სააპელაციო საჩივარზე, სანაცვლოდ ისინი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდნენ 48 ერთეული საცხოვრებელი ბინის მომავალ მესაკუთრედ. მიუხედავად იმისა, რომ მან პირნათლად შეასრულა დავალების ხელშეკრულება, მოპასუხეებმა უარი თქვეს სანაცვლო ვალდებულების შესრულებაზე

და 100 კვ.მ ფართის გადაცემაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეები სარჩელს არ ცნობენ. მათი წარმომადგენელი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მხარეები გარიგდნენ მასზე, რომ ტ----- ზ-----ეს უნდა გაეწია იურიდიული მომსახურება და ამ მომსახურების სანაცვლოდ უნდა გადაეცათ 100 კვ. მ ფართი. მათ შპს „-----“-თან ის პრეტენზია ჰქონდათ, რომ შპს „-----“ იმთავითვე არ იყო მშენებლობის მწარმოებელი ორგანიზაცია და გარიგებები დაადებინა მხოლოდ იმ განზრახვით, რომ ეს უძრავი ქონება გაესხვისებინა სხვა კომპან---ე და მიეღო საშუამავლო მოგება. მოსარჩელესთან კონსულტაციის გავლის შემდეგ ტ----- ზ-----ემ მათ ურჩია, რომ შპს „-----“-ისა და შპს „S-----“-ის მიმართ სარჩელი აღძრა. მან დაარწმუნა, რომ ეკუთვნებოდათ იმაზე მტი ვიდრე ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული, მისი მტკიცებით შპს „S-----“-საგან უნდა მიეღოთ 3996 კვ.მ ფართი. ტ----- ზ-----ესთან შეთანხმებით მათ სარჩელი აღძრეს, მაგრამ სარჩელი იყო მოუმზადებელი და უპერსპექტივო, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლოდან სარჩელი გახმობილი იქნა. ტ----- ზ-----ემ შემდეგშიც აღძრა სარჩელი შპს „-----“-ის და შპს „S-----“-ის მიმართ, მაგრამ ამ შემთხვევაშიც სარჩელი იყო უპერსპექტივო, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლოში დავა წააგეს. სააპელაციო ინსტანციაში საქმის განხილვამდე ტ----- ზ-----ემ, ნ---- და ნ---- ხ----ეებთან შეუთანხმებლად დადო გარიგება, რომელიც მთლიანად ორიენტირებულია შპს „S-----“-ის ინტერესების დასაცავად. მორიგების მიხედვით მათ ორი სართული მთლიანად შპს „S-----“-სათვის“ უდნა გადაეცათ საკუთრებაში, რაც ნამდვილად არ წარმოადგენდა მათი ინტერესების შესაბამის გარიგებას. განმარტავს, რომ მორიგება, რომ არ არის მათი ინტერესების შესაბამისი, ეს იქედანაც ჩანს, რომ მორიგების მიხედვით მათ უნდა მიეღოთ 1--0 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი. მათ ამ მოცულობის ფართი ისედაც ერგებოდათ და ამისათვის სულ არ იყო საჭირო ადვოკატის დაქირავება. ადვოკატი დაიქირავეს იმისათვის, რომ საკუთრებაში მიეღოთ 3996 კვ.მ ფართი. შესაბამისად მორიგებით მათ რაიმე სიკეთე არ მიუღიათ, რადგანაც საბოლოო ჯამში ის მიიღეს, რაც თავდაპირველი გარიგებით ერგებოდათ. შესაბამისი კონსულტაციების შემდეგ მათ გააუქმეს ტ----- ზ-----ესთან და ა-----სთან დადებული გარიგებები და მათთან ურთიერთობა შეწყვიტეს. ამტკიცებენ, რომ მათ ფართები მიიღეს არა ადვოკატების იურიდიული მომსახურებით, არამედ საკუთარი ძალისხმევით, რაც იმას ნიშნავს, რომ ტ----- ზ-----ემ ნაკისრი ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა და მას არ ეკუთვნება არც 100 კვ.მ ფართი და არც მისი ღირებულება.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2012 წლის 8 ივლისამდე ნ---- და ნ---- ხ----ეებს თანასაკუთრებაში გააჩნდათ ქ. ბათუმში ა-----ში მდებარე 1879 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1 ს.ფ 201-202; 203-205

3.1.2. ნ---- და ნ---- ხ----ეების კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეძენით დაინტერესდა შპს „-----“. მისი სურვილი იყო მიწის ნაკვეთების შეძენა და მასზე საცხოვრებელი

სახლის აშენება. 2012 წლის 27 ივნისს ნ--- და ნ--- ხ---ებმა შპს „-----“-თან დადეს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ--- და ნ--- ხ---ებმა შპს „-----“-ს საკუთრებაში გადასცეს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 1370 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ბათუმში ა-----ში, საკადასტრო კოდი 05.32.01.9--. თავის მხრივ შპს „-----“-მა იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 6 თვის ვადაში ააშენოს საცხოვრებელ კომპლექსი და სანაცვლოდ ნ--- და ნ--- ხ---ებს გადასცეს ფულადი თანხა და საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. ხელშეკრულების მიხედვით შპს „ლოქსემა ბულდინგმა“ 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.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1 ს.ფ 217-218.

3.1.3. 2012 წლის 4 ივლისს ნ--- და ნ--- ხ---ებმა შპს „-----“-თან დადეს ახალი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ--- და ნ--- ხ---ებმა შპს „-----“-ს საკუთრებაში გადასცეს კუთვნილი 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ბათუმში ა-----ში, საკადასტრო კოდი 05.32.01.941. თავის მხრივ შპს „-----“-მა იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 6 თვის ვადაში ააშენოს საცხოვრებელ კომპლექსი და სანაცვლოდ ნ--- და ნ--- ხ---ებს გადასცეს ფულადი თანხა და საცხოვრებელი და კომერციული ფართები. შპს „-----“-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.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1 ს.ფ 219-220

3.1.4. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ შპს „-----“-ს, 2012 წლის 27 ივნისის და 4 ივლისს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ--- და ნ--- ხ---ებისათვის უნდა გადაეხადა 100 000 აშშ დოლარი, ასევე საკუთრებაში უნდა გადაეცა საცხოვრებელი ბინები 1--0 კვ. მ ფართი და კომერციული ფართი 100 კვ.მ.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1 ს.ფ 217-218.

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1 ს.ფ 29-220.

3.1.5. 2012 წლის 8 ივლისიდან ქ. ბათუმში ა-----ში მდებარე 1370 და 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „-----“-ის საკუთრებად. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იქნა ნ--- და ნ--- ხ---ების მიმართ შპს „-----“-ის შესასრულებელი ვალდებულებები.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.203-205. ტ.1 ს.ფ 206-207

3.1.6. 2013 წლის 18 აპრილს შპს „-----“-მა, ნ--- და ნ--- ხ---ებისაგან მიღებულ მიწის ნაკვეთზე გარიგება დადო შპს S-----“-თან. ხელშეკრულების მონაწილე

მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ შპს S-----" ქ. ბათუმში ა-----ში ააშენებს საცხოვრებელ სახლს და მთლიანი ფართის 25 %-ს გადასცემს შპს „-----“-ს. საერთო ჯამში შპს „-----“-მა შპს S-----"-საგან უნდა მიიღოს 3996 კვ.მ. ფართი

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1 ს.ფ 235-238.

3.1.7. 2013 წლის 30 აპრილიდან ქ. ბათუმში ა-----ში მდებარე 1370 და 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს S-----"-ის საკუთრებად. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იქნა ნ---- და ნ---- ხ----ეების და შპს „-----“-ის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1 ს.ფ 213-214

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

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.9. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ტ----- ჭ-----ე საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის წევრია.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.10. ასევე სადაო არაა ის გარემოება, რომ ფ----- ხ----ე არის ნ---- და ნ---- ხ----ეების შვილი. ფ----- ხ----ე, ნ---- და ნ---- ხ----ეების სახელით შეხვდა ადვოკატ ტ----- ჭ-----ეს და მოელაპარაკა იურიდიულ მომსახურებაზე. მან ტ----- ჭ-----ეს განუმარტა, რომ შპს „-----“-მა დაარღვია მასთან დადებული ხელშეკრულება და მის წინააღმდეგ დავაში სჭირდებოდა იურიდიული მომსახურება. მხარეთა შეთანხმების შემდეგ ტ----- ჭ-----ე შეხვდა, როგორც შპს „S-----“-ის, ისე შპს „-----“-ის წარმომადგენლებს. შეხვედრების შედეგად 2014 წლის 28 ნოემბერს ნ---- და ნ---- ხ----ეებმა, შპს „S-----“-მა და ტ----- ჭ-----ემ გააფორმეს შეთანხმება ურთიერთ თანამშრომლობის შეახებ. შეთანხმებაში ნათქვამია, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ეებს შპს „-----“-სგან მისაღები აქვთ თანხა და ფართები. შპს „-----“-მა შეთანხმებულ ვადაში პირობა ვერ შეასრულა და მშენებლობა არ დაიწყო. თუ საკითხი შპს „-----“-თან მოლაპარაკების გზით არ გადაწყდა, მაშინ დავა უნდა გადაწყდეს სასამართლოს გზით. ნ---- და ნ---- ხ----ეები იღებენ ვალდებულებას მასზედ, რომ თუ აღიდგინენ საკუთრების უფლებას და შპს „-----“-სგან მიიღებენ ფართებს, მაშინ ისინი ურთიერთობას გააგრძელებენ შპს „S-----“-თან. შეთანხმების ფარგლებში ნ---- და ნ---- ხ----ეებისათვის 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 ნ---- და ნ---- ხ---- ეებსა და შპს „-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ან სადაო მიწის ნაკვეთზე ნ---- და ნ---- ხ----ეების საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი აღდგენა, ან შპს „-----“-ის წილის ნ---- და ნ---- ხ----ეებზე გადაფორმება, ან საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგით, ან მორიგებით დასრულების შემთხვევაში ნ---- და ნ---- ხ----ეები ტ----- ჭ-----ეს გადასცემენ 100 კვ.მ. ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში. შეთანხმებას ხელი მოაწერეს შპს S-----“-ის წარმომადგენელმა ნინო გაბაიძემ, ნ---- და ნ---- ხ----ის წარმომადგენელმა ფ----- ხ----ემა და ტ----- ჭ-----ემ.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

შეთანხმება ურთიერთ თანამშრომლობის შეახებ. ტ. 1. ს.ფ. 139-142

3.1.11. 2015 წლის 29 იანვარს ტ----- ჭ-----ემ განცხადებით მიმართა შპს „-----“-ს დ მოითხოვა განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში ნ---- და ნ---- ხ----ეებს გაუფორმონ 1--0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 100 კვ.მ. კომერციული ფართი და გადაუხადონ 100 000 აშშ დოლარი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტ----- ჭ-----ის მიმართვა ტ.1 ს.ფ 136-137.

3.1.12. შპს „-----“-მა ნ---- და ნ---- ხ----ეებს 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.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „-----“-ის მიმართვა. ტ.1 ს.ფ 138

3.1.13. ა-----მ და ტ----- ჭ-----ემ, ნ---- და ნ---- ხ----ის სახელით მოამზადეს სარჩელი და სასამართლოში წარმოადგინეს შპს „-----“-ის და შპს S-----“-ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვეს შპს „-----“-ს დაეკისროს 100 000 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე შპს „-----“ და შპს „S-----“ დავალდებულდეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბათუმი ა-----ში, მომავალი საკუთრების უფლებით გადასცენ 3996 კვ.მ. ფართი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი. ტ.1 ს.ფ 169-1--

3.1.14. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 6 აპრილის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „S-----“-ს აეკრძალა მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბათუმი ა-----ში, მომავალი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინების №53-91 და №157-195 (3996 კვ.მ.) გასხვისება და უფლებრივად დატვირთა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განჩინება. ტ.1 ს.ფ 127-134

3.1.15. 2015 წლის 11 სექტემბერს ნ---- და ნ---- ხ----ეების წარმომადგენელმა ა-----მ სარჩელი გაიხმო, რის გამო საქმე დარჩა განუხილველი.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 სექტემბრის განჩინება. ტ.1 ს.ფ 135.

3.1.16. ტ---- ჭ----ემ, ნ---- და ნ---- ხ----ეების სახელით, შპს „-----“-ის და შპს S-----“-ის მიმართ ახალი სარჩელი აღძრა და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა 2012 წლის 27 ივნისს და 4 ივლისს ნ---- და ნ---- ხ----ეებსა და შპს „-----“-ს შორის დადებული გარიგების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა მხარეთა შეთანხმება თავსი შინარსითა და დამდგარი სამართლებრივი შედეგებიდან გამომდინარე ცნობილი იქნას შუამავლობის ხელშეკრულებად, რომლის კონტრაქტ მხარეებს ერთის მხრივ წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მოერე მხარეს შპს „-----“, როგორც შემსრულებელი. ასევე მოთხოვნილი იქნა 2013 წლის 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ხელშეკრულება დადებულად იქნას ცნობილი ნ---- და ნ---- ხ----ეებსა და შპს S-----“-ს შორის. ხელშეკრულებაში გამყიდველია ნ---- და ნ---- ხ----ეები, ხოლო მყიდველია შპს S-----“.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი ტ. 1. ს.ფ. 181-198

3.1.17. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება. ტ. 1. ს.ფ. 148-158

3.1.18. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება ტ---- ჭ----ემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.19. 2016 წლის 05 სექტემბერს მხარეები მორიგდნენ და მორიგების საფუძველზე გაფორმდა შეთანხმება, რომელშიც მონაწილეობდნენ ერთის მხრივ ნ---- და ნ---- ხ----ის წარმომადგენელი ტ---- ჭელძე, მეორეს მხრივ კი შპს „-----“, (წარმომადგენლები: აკაკი თედორაძე, მეთინ აქიუზი, ი-----, როლან იაკობაძე). მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ შპს „-----“ 2012 წლის 27 ივნისის და 2012 წლის 04 ივლისის ხელშეკრულებების საფუძველზე ნ---- და ნ---- ხ----ეებს მშენებარე მრავალსართულიან უძრავ ქონებაში, მისამართზე ქ. ბათუმი ა-----ში საკუთრებაში გადასცემს 1--0 კვ. მ. ფართის საცხოვრებელ ბინებს. შპს „-----“ ნ---- და ნ---- ხ----ეებს 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 „-----“-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---- ხ----ეებს, შპს „-----“ -მა 10 000 აშშ დოლარი უნდა გადასცეს შპს „S-----“-საგან მიღებული უძრავი ქონების პირველი რეალიზაციისთანავე. მორიგების სანაცვლოდ ნ---- და ნ---- ხ----ეებმა აიღეს ვალდებულება შეთანხმებიდან 5 დღის ვადაში უარი თქვან სააპელაციო საჩივარზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება ტ. 1. ს.ფ 117-118

3.1.20. 2016 წლის 19 სექტემბერს ნ---- და ნ---- ხ----ეებმა სააპელაციო საჩივარზე უარი თქვეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ---- და ნ---- ხ----ის განცხადება. ტ. 1. ს.ფ 251

3.1.21. სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის პარალელურად ნ---- და ნ---- ხ----ეებმა უარი თქვეს ტ----- ჭ-----ის მომსახურებაზე და გააუქმეს მის სახელზე გაცემული მინდობილობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ---- და ნ---- ხ----ის განცხადება. ტ. 1. ს.ფ 251

3.1.22. 2016 წლის 21 სექტემბერს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ნ---- და ნ---- ხ----ეების საპელაციო საჩივარი განუხილველი დატოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ---- და ნ---- ხ----ის განცხადება. ტ. 1. ს.ფ 251

3.1.23. 2016 წლის 8 ნოემბერს შპს „-----“-ს და ნ---- ხ----ის წარმომადგენელს ფ----- ხ----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „-----“-მა ნ---- და ნიზ ხ----ეებს საკუთრებაში გადასცა 48 ერთეული ბინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ტ. 1.ს.ფ. 145-147.

3.1.24. ნ---- ხ----ე გარდაიცვალა 2017 წლის 12 აპრილს. მისი მემკვიდრეობა მიიღო მისმა შვილმა ფ----- ხ----ემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საოქმო განჩინება. ტ. 1.ს.ფ. 174-175

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ნ---- და ნ---- ხ----ეებისა და ტ----- ჭ-----ის შეთანხმების შინაარსი;
- შპს „-----“-ის წინააღმდეგ სარჩელის აღძვრის გადაწყვეტილების მიღება;
- 2014 წლის 28 ნოემბრის მორიგებაში ნ---- და ნ---- ხ----ეების მონაწილეობა;
- აღძრული სარჩელების კვალიფიციურად მომზადება;
- ტ----- ჭ-----ის როლი ნ---- და ნ---- ხ----ეების მიერ შპს „-----“-საგან ფართების მიღებაში.

- ტ---- ჭ-----ის მიერ ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება.

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

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაობისას 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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტ---- ჭ-----ისა და ნ---- და ნ---- ხ----ეების შეთანხმების შინაარსის მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა გადანაწილდეს თანაბრად. პირველ რიგში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს რომ იურიდიული მომსახურებისათვის ნ---- და ნ---- ხ----ეებს მისთვის საკუთრებაში უნდა გადაეცათ 100 კვ.მ. ფართი. თუ სხვა საკითხზე იყვენ შეთანხმებულნი, მაშინ ამ სხვა საკითხის მტკიცების ტვირთი უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს.

3.2.4. 2014 წლის 28 ნოემბრის მორიგებაში ნ---- და ნ---- ხ----ეების მონაწილეობას მოპასუხეები უარყოფენ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მორიგებაში ნ---- და ნ---- ხ----ეების მონაწილეობის დამტკიცება მოსარჩელის მოვალეობაა.

3.2.5. ასევე მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ სარჩელები კვალიფიციურად მოამზადა, მნიშვნელოვანი როლი შეასრულა შპს „-----“-საგან ფართების მიღებაში და ზოგადად ასევე მან უნდა დაამტკიცოს, რომ ნაკისრი მოვალეობა შეასრულა ჯეროვნად.

3.2.6. მოპასუხეებმა უნდა დაამტკიცონ, რომ 2014 წლის 28 ნოემბრის მორიგება ეწინააღმდეგება მათ ინტერესებს.

3.2.7. 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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.8. სასამართლო განმარტავს, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი

საკითხია დადგინდეს 2014 წელში რაზე შეთანხმდნ მხარეები. დადგენილია და სადაო არარის ის გარემოება, რომ თავდაპირველად ტ---- ჭ----ე ნ---- და ნ---- ხ----ეებს უშუალოდ არ შეხვედრია. ტ---- ჭ----ეს შეხვდა ფ----- ხ----ე. ის ნ---- და ნ---- ხ----ეების შვილია. გარდა ამისა მას, ნ---- და ნ---- ხ----ეებისაგან მინდობილობა ჰქონდა მიღებული და ამ მინდობილობის საფუძველზე უფლება ჰქონდა ნ---- და ნ---- ხ----ეების სახელით დაედო გარიგებები. თავდაპირველი შეხვედრების შედეგად მხარეებს რაიმე ტიპის წერილობითი შეთანხმება არ გაუფორმებიათ. მათ ზეპირად მოილაპარაკეს იურიდიული მომსახურების თაობაზე. ბუნებრივია ტ---- ჭ----ეს არ ეცოდინებოდა ნ---- და ნ---- ხ----ეების პრობლემების შესახებ. მათი პრობლემების შესახებ ტ---- ჭ----ისათვის ვიდაცას უნდა მოეყოლა. ტ---- ჭ----ის საქმეში ჩართვა სხვაგვარად შეუძლებელი იყო. მხარეები არ დაობენ მასზე, რომ მოლაპარაკების ინიციატორი ფ----- ხ----ე იყო. გასაანალიზებელია საკითხი, თუ რა მომსახურება უნდა დასჭირებოდა ნ---- და ნ---- ხ----ეებს. უდაოა, რომ შპს „-----“ და ნ---- და ნ---- ხ----ეები 2012 წლის 27 ივნისის და 4 ივლისს შეთანხმდნ მასზე, რომ შპს „-----“ ნ---- და ნ---- ხ----ეების 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. ბათუმში ა-----ში მდებარე 1370 და 509 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესრტში აღირიცხა შპს „-----“-ის საკუთრებად. შპს „-----“-ს მშენებლობის დოკუმენტები უნდა მოეწესრიგებინა გარიგების დადებიდან 6 თვეში. ანუ 2013 წლის 4 იანვარს შპს „-----“-ს ხელთ უნდა ჰქონოდა სამშენებლო დოკუმენტები. მიუხედავად ასეთი შეთანხმებისა შპს „-----“-მა არათუ 2013 წლის იანვრამდე, არამედ 2014 წლამდეც კი სამშენებლო დოკუმენტაცია არ მოაწესრიგა და მშენებლობის მიმართულებით არაფერი არ გაუკეთებია. ნ---- და ნ---- ხ----ეები დადგნ რისკის წინაშე. ანუ არსებობდა იმის საფრთხე, რომ შპს „-----“-ს საერთოდ არ ეწარმოებინა მშენებლობა. ნ---- და ნ---- ხ----ეები სწორედ ამ გარემოებამ შეაშფოთა. სწორედ ამის გამო მათ დასჭირდათ იურიდიული მომსახურება. ანუ უნდა მოეფიქრებინათ ის გზები, რომლითაც ისინი შეძლებდნ შპს „-----“-ისაგან იმ სიკეთის მიღებას, რაზეც შეთანხმებულნი იყვნ 2012 წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის გარიგებებით. ამდენად დადგენილად მიჩნეული გარემოებების ლოგიკური ანალიზით, ფ----- ხ----ე ტ---- ჭ----ეს შეუთანხმდა მასზე, რომ ტ---- ჭ----ეს მათი ინტერესები დაეცვა 2012 წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის ხელშეკრულებებით განსაზღვრული უფლება მოვალეობების რეალიზაციისას. ამ მოლაპარაკებებში ნ---- და ნ---- ხ----ეები არ მონაწილეობდნ, მაგრამ საქმის განხილვისას დადასტურდა, რომ ფ----- ხ----ესთან შეხვედრის შემდეგ, ტ---- ჭ----ეს კომუნიკაცია ჰქონდა ნ---- და ნ---- ხ----ეებთან და მათგანაც მიიღო დავალება იურიდიული მომსახურების შესახებ. ამას ადასტურებს მათ მიერ ტ---- ჭ----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა. საერთო ჯამში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეები შეთანხმდნ მასზე, რომ ტ---- ჭ----ეს ნ---- და ნ---- ხ----ის ინტერესები უნდა დაეცვა შპს „-----“-თან 2012 წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის დადებული გარიგებების რეალიზების პროცესში. შპს „-----“-მა არ შეასრულა ნაკისრი მოვალეობა და სწორედ ამის გამო მათ დასჭირდათ იურიდიული მომსახურება. თავდაპირველი შეთანხმებებისას მხარეები არ გარიგებულან მომსახურების ღირებულების საკითხზე.

იხ. მხარეთა განმარტებები სხდომის ოქმში.

იხ. 2014 წლის 16 ივლისის მინდობილობა. ტ.2. ს.ფ. 16

იხ. 2015 წლის 6 აპრილის მინდობილობა. ტ.2. ს.ფ. 17

3.2.9. მხარეები მომსახურების ღირებულებაზე შეთანხმდენ მხოლოდ 2014 წლის 28 ნოემბერს. მანამდე მხარეებს დაახლოებით 8 თვიანი ურთიერთობა ჰქონდათ. 2014 წლის აპრილის თვეში ზეპირი შეთანხმების შემდეგ ტ----- ჰ-----ემ გარკვეული სამუშაოები ჩაატარა. მან გაარკვია, რომ შპს „-----“-მა მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის საკითხი შეთანხმა შპს „S-----“ -ს და მისგან უნდა მიეღო 3996 კვ.მ. ფართი. ის შეხვდა როგორც შპს „-----“-ის, ისე შპს „S-----“-ის წარმომადგენლებს. უფრო მეტიც მან შპს „-----“-ის წინააღმდეგ დავაში მიიღო შპს „S-----“-ის მხარდაჭერაც. სწორედ ესაა ასახული 2014 წლის 28 ნოემბრის ურთიერთ თანამშრომლობის შესახებ შეთანხმებაში. მოპასუხეები ამტკიცებენ, რომ აღნიშნული შეთანხმება არ გამოდგება ანაზღაურის საკითხისათვის. მოპასუხეთა ამ მოსაზრებას სასამართლო არ იზიარებს. დადგენილია, რომ შეთანხმებაში მონაწილეობენ ტ----- ჰ-----ე, ფ----- ხ-----ე და შპს „S-----“-ის წარმომადგენელი. დასახელებული შეთანხმება დავის დაწყებისათვის ერთგვარი სტრატეგიაა. იგი სამხრივი შეთანხმებაა მასზედ, თუ როგორ ედაონ შპს „-----“-ს, რა მიმართულება აირჩიონ საკითხის მოსაწესრიგებლად, როგორ გაანვითარონ დავის დასრულების შემდეგ ნ---- და ნ---- ხ-----ემ შპს „S-----“-თან ურთიერთობები. ასევე შეთანხმდენ მომსახურების ღირებულებაზეც. შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს და იგი ნამდვილია. ფ----- ხ-----ეს ჰქონდა უფლება ამ ტიპის გარიგება დაედო ტ----- ჰ-----ესთან. მას ეს უფლება მინჭებული ჰქონდა მინდობილობით. მოპასუხეები ამ შეთანხმებას კითხვითი ნიშნის ქვეშ აყენებენ იმის გამო, რომ შეთანხმებაში მონაწილეობს მოწინააღმდეგე მხარე შპს „S-----“. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მისი მონაწილეობა უარყოფითად კერ იმოქმედებს შეთანხმების კანონიერებაზე. მხარეები ერთობლივად შეთანხმდენ, როგორც შპს „-----“-თან ურთიერთობაზე, ასევე დავის დასრულების შემდეგ შპს „S-----“-თან ურთიერთობაზე. ასევე შეთანხმდენ 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 ხ-----ეებისა და შპს „S-----“-ის ურთიერთობები. ამათან ერთად იმავე შეთანხმებით ფ----- ხ-----ე და ტ----- ჰ-----ე შეთანხმდენ მომსახურების ანაზღაურებაზე, კერძოდ მასზედ, რომ ტ----- ჰ-----ე 100 კვ.მ. ფართს მიიღებს შემდეგი ერთერთი პირობის დადგომის შემთხვევაში:

- ნ---- და ნ---- ხ-----ეებსა და შპს „-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაში;
- სადაო მიწის ნაკვეთზე ნ---- და ნ---- ხ-----ეების საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი აღდგენის შემთხვევაში;
- შპს „-----“-ის წილის ნ---- და ნ---- ხ-----ეებზე გადაფორმების შემთხვევაში;
- საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგის დასრულების შემთხვევაში;
- საკითხის მორიგებით დასრულების შემთხვევაში.

ჩამოთვლილი რომელიმე პირობის დადგომა იწვევს ტ----- ჰ-----ისათვის 100 კვ.მ ფართის გადაცემის ვალდებულებას.

იხ. მინდობილობა. ტ.2. ს.ფ. 16.

იხ. შეთანხმება ურთიერთ თანამშრომლობის შესახებ. ტ. 1. ს.ფ. 139-142

3.2.10. მოპასუხეები უარყოფენ 2014 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებაში ნ---- და ნ---- ხ---- ეების მონაწილეობას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ---- და ნ---- ხ---- ეებს ფ---- - ხ----ის სახელზე გაცემული ჰქონდათ მინდობილობა. დასახელებული მინდობილობა ფ----- ხ----ეს უფლებას ანიჭებდა მიეღო მონაწილეობა შეთანხმებაში და გარიგება დაედო, როგორც შპს „S-----“-თან, ისე ტ---- ჭ-----ესთან. შესაბამისად სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ შეთანხმებაში მონაწილეობდა ნ---- და ნ---- ხ----ის უფლებამოსილი პირი ფ----- ხ----ე, რაც ნ---- და ფ---- -- ხ----ეების მონაწილეობის ტოლფასია.

იხ. მინდობილობა. ტ.2. ს.ფ. 16.

იხ. შეთანხმება ურთიერთ თანამშრომლობის შეახებ. ტ. 1. ს.ფ. 139-142

3.2.11. ტ---- ჭ-----ე ამტკიცებს, რომ მან ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა ჯეროვნად, რასაც სადაოდ ხდიან მოპასუხეები. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ეების დავის მოწესრიგების მიზნით ტ---- ჭ-----ე შეხვდა შპს „-----“-ის და შპს „S-----“-ის წარმომადგენლებს. საჯარო რეესტრიდან მოიპოვა მტკიცებულებები, გაარკვია, რომ შპს „-----“-ს მიწის ნაკვეთი გასხვისებული ჰქონდა, ასევე გაარკვია, რომ შპს „-----“-ს კომერციული ფართები გასხვისებული ჰქონდა, ასევე მას შპს „S-----“-ისაგან მისაღები ჰქონდა 3996 კვ.მ. ფართი. 2015 წლის 29 იანვარს ტ---- ჭ-----ემ განცხადებით მიმართა შპს „-----“-ს დ მოითხოვა განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში ნ---- და ნ---- ხ----ეებს გაუფორმონ 1--0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 100 კვ.მ. კომერციული ფართი და გადაუხადონ 100 000 აშშ დოლარი. შპს „-----“-მა არ გადასცა ფართები, რის გამოც ტ---- ჭ-----ემ ნ---- და ნ---- ხ----ეების სახელით **სარჩელი აღძრა** შპს „-----“-ის და შპს S-----“-ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა შპს „-----“-ს დაეკისროს 100 000 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე შპს „-----“ და შპს „S-----“ დავალდებულდეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბათუმი ა----- --ში, მომავალი საკუთრების უფლებით გადასცენ 3996 კვ.მ. ფართი. პარალელურად მისი განცხადების საფუძველზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 6 აპრილის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „S-----“-ს აეკრძალა მშენებარე ობიექტში მისამართზე ქ. ბათუმი ა----- --ში, მომავალი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინების №53-91 და №157-195 (3996 კვ.მ.) გასხვისება და უფლებრივად დატვირთა. უდაოა, რომ სარჩელს არ ჰქონდა პერსპექტივა, რის გამოც ტ---- ჭ-----ემ სარჩელი გაიხმო. შემეგში შპს „-----“-ის და შპს S-----“-ის მიმართ ახალი სარჩელი აღძრა და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა 2012 წლის 27 ივნისს და 4 ივლისს ნ----ა და ნ-- -- ხ----ეებსა და შპს „-----“-ს შორის დადებული გარიგების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა მხარეთა შეთანხმება თავისი შინარსითა და დამდგარი სამართლებრივი შედეგებიდან გამომდინარე ცნობილი იქნას შუამავლობის ხელშეკრულებად, რომლის კონტრაქტს მხარეებს ერთი მხრივ წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მოერე მხარეს შპს „-----“, როგორც შემსრულებელი. ასევე მოთხოვილი იქნა 2013 წლის 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ხელშეკრულება დადებულად იქნას ცნობილი ნ---- და ნ---- ხ----ეებსა და შპს S-----“-ს შორის. ხელშეკრულებაში გამყიდველია ნ---- და ნ---- ხ----ეები, ხოლო მყიდველია შპს S-----“. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თუმცა გადაწყვეტილება ტ---- ჭ----ემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული მოქმედებები ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ტ---- ჭ----ე შეუდგა იურიდიულ მომსახურებას და გარკვეულ წილად განახორციელა კიდევ. მის მომსახურებას მოჰყვა შედეგი და ეს შედეგი ისაა რომ მხარეებმა მორიგდენ. იურიდიული მომსახურება 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. ანუ

- ნ---- და ნ---- ხ----ეებსა და შპს „-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულება ბათილად უნდა გამოცხადებულიყო;

- სადაო მიწის ნაკვეთზე ნ---- და ნ---- ხ----ეების საკუთრება სრულად ან ნაწილობრივად უნდა აღმსდგარიყო;

- შპს „-----“-ის წილი ნ---- და ნ---- ხ----ეებზე უნდა გადაფორმებულიყო;

- საქმის სხვაგვარი სასურველი შედეგი უნდა დადგარიყო;

- საკითხი მორიგებით უნდა დასრულებულიყო.

ამათგან ერთერთი შედეგის დადგომა წარმოადგენდა სრულყოფილად მომსახურების ნიშანს. მხარეები საბოლოო ჯამში მორიგდენ, რაც იმას ნიშნავს, რომ საქმეზე დადგა ნ---- და ნ---- ხ----ეებისათვის სასურველი შედეგი. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტ---- ჭ----ემ ნაკისრი მოვალეობა შეასრულა.

იხ. ტ---- ჭ----ის მიმართვა ტ.1 ს.ფ 136-137.

- შპს „-----“-ის მიმართვა. ტ.1 ს.ფ 138

- სარჩელი. ტ.1 ს.ფ 169-1--

- განჩინება. ტ.1 ს.ფ 127-134

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 სექტემბრის განჩინება. ტ.1 ს.ფ 135.

- სარჩელი ტ. 1. ს.ფ. 181-198

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება. ტ. 1. ს.ფ. 148-158

- შეთანხმება ტ. 1. ს.ფ 117-118

3.2.12. მოპასუხეები ამტკიცებენ, რომ საქმის შედეგი მოსარჩელის ძალისხმევის შედეგი არაა. პირიქით მან არასათანადო მომსახურება გაუწია და ამის შედეგად დაკარგეს ფარტები და მათი კუთვნილი ფართი მიიღო შპს „-----“-მა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეებისა და შპს „-----“-ის თავდაპირველ შეთანხმებებსა და 2012 წლის 27 ივნისის და 4 ივლისის გარიგებების დადებაში, ტ---- ჭ----ე არ მონაწილეობდა. ფარტების საკითხი სწორედ ამ ეტაპზე გადაწყდა. ამ გარიგების შემდეგ ნ---- და ნ---- ხ----ემ მიწის ნაკვეთი გადაუფორმეს შპს „-----“, 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 „-----“-ის იძულება ნ---- და ნ---- ხ----ეებისათვის გადაეცა ის ფართები, რაზეც შეთანხმებული იყვნენ. საწყის ეტაპზე, როცა ნ---- და ნ---- ხ----ე ტ---- ჭ----ეს გაურიგდა, იმ მომენტისათვის მთავარი პრობლემა ის იყო, რომ შპს „-----“-მა გადაიფორმა მიწის ნაკვეთი და ხ----ეებს 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---- ჭ----ის არაჯეროვან მომსახურებაზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ნაკისრი მოვალეობა შეასრულა. თავის მხრივ მოპასუხეებიც ვალდებული არიან შეასრულონ ნაკისრი მოვალეობა და მოსარჩელეს საკუთრებაში გადასცენ 100 კვ.მ. ფართი ან აუნაზღაურონ მისი ღირებულება.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხეებს აკისრიათ 100 კვ.მ. ფართის გადაცემის ვალდებულება. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს 2014 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებიდან. მოპასუხეები არ ასრულებენ ნაკისრ მოვალეობას და ამ გზით არღვევენ მის უფლებებს. სასამართლო მიიჩნევს, 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.

6.2. სასამართლო განმარტავს, 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.

წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებს შორის ვალდებულება წარმოიშვა 2014 წლის აპრილის თვის ზეპირი გარიგებისა და 2014 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.

სასამართლო განმარტავს, 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 შეთანხმდნ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. სწორედ ამ პრინციპის შესაბამისია მხარეთა შორის 2014 წლის აპრილში დადებული ზეპირი გარიგება და ასევე მისი შესაბამისია 2014 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმება ურთიერთ თანამშრომლობის შეახებ. იურიდიული მომსახურების შესახებ გარიგება დაიდო ზეპირად და შემდეგში ანაზღაურების საკითხი გადაწყდა ურთიერთ თანამშრომლობის შეახებ შეთანხმებით. შესაბამისად გარიგებაში მონაწილეობს ორი მხარე. ერთი მხარეა ტ----- ჰ-----, ხოლო მეორე მხარეა ნ---- და ნ---- ხ----ეები. შეთანხმების შედეგად ტ----- ჰ-----ემ ნ---- და ნ---- ხ----ეებს იურიდიული მომსახურება უნდა გაუწიოს შპს „-----“-ის წინააღმდეგ დავაში. თავის მხრივ ნ---- და ნ---- ხ----ეებმა ტ----- ჰ-----ეს უნდა აანაზღაურონ გაწეული მომსახურების ღირებულება. მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს, აკმაყოფილებს მორალის ფარგლებს და არ არღვევს საჯარო წესრიგს.

6.3. 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 ნ---- და ნ---- ხ----ებმა შეიძინეს მოთხოვნის უფლება. კერძოდ ტ----- ჭ-----ისაგან მოითხოვონ იურიდიული მომსახურების გაწევა. აღნიშნული გულისხმობს მტკიცებულებათა შეგროვებას, შპს „-----“-ის წარმომადგენლებთან მოლაპარაკებას, სარჩელის აღძვრას და ყველა იმ საპროცესო მოქმედების შესრულებას, რაც დაკავშირებულია შპს „-----“-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ფართების მიღებასთან. თავის მხრივ ნ---- და ნ---- ხ----ები ვალდებული იყვნენ ნაკისრი მოვალეობა შეესრულებინათ ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი. ანუ მომსახურების ღირებულება ანაზღაურებინათ ისე, როგორც ეს ხელშეკრულებაში იყო შეთანხმებული. მხარეები სახელშეკრულებო ვალდებულებაში იყვნენ, ამიტომ რწმუნებულის მიერ ვალდებულების შესრულებას, უნდა მოჰყვეს მარწმუნებლის მიერ ვალდებულების აუცილებელი შესრულება და პირიქით.

6.4. 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, როგორც ნიხრის არარსებობისას - ჩვეულებრივი გასამრჯელო“.

სასამართლომ დაადგინა, რომ იურიდიული მომსახურების ანაზღაურების საკითხი მხარეებმა გადაწყვიტეს 2014 წლის 28 ნოემბრის შეთანხმებით. როგორც ზემოთ განვმარტეთ დასახელებული შეთანხმებით გადაწყდა ერთი მხრივ შპს „S-----“-ის და ნ---- და ნ---- ხ----ების სამომავლო ურთიერთობის საკითხი და მეორეს მხრივ გადაწყდა ტ----- ჭ-----ისა და ნ---- და ნ---- ხ----ების ურთიერთ მოვალეობათა საკითხი. ტ----- ჭ----- ეს უნდა გაეწია მომსახურება, რათა 3996 კვ.მ. ფართი მიეღო ნ---- და ნ---- ხ----ეს, ან უკან დაებრუნებინათ მიწის ნაკვეთი. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ ანაზღაურებაზეც. კერძოდ, მომსახურების სანაცვლოდ ტ----- ჭ-----ემ უნდა მიიღოს 100 კვ.მ. ფართი. ამ ტიპის ანაზღაურება რწმუნებულს ყველა შემთხვევაში არ ეკუთვნებოდა. ის ფართს მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებდა, როცა დადგებოდა რამოდენიმე შედეგიდან ერთერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი შედეგი. ესაა:

- ნ---- და ნ---- ხ----ებსა და შპს „-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულება გამოცხადდება ბათილად;
- სადაო მიწის ნაკვეთზე აღსდგება ნ---- და ნ---- ხ----ების საკუთრების სრული ან ნაწილობრივი უფლება.
- შპს „-----“-ის წილი აღირიცხება ნ---- და ნ---- ხ----ების სახელზე;
- დადგება ნ---- და ნ---- ხ----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.

6.5 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.

6.6. დადგენილია და სადაო არარის ის გარემოება, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ებმა სააპელაციო ინსტანციაში მორიგების შემდეგ, ტ---- ჭ-----ეს გაუუქმეს მინდობილობა. ფაქტობრივად მათ შეწყვიტეს დავალების ხელშეკრულება. სამოქალაქო კოდექსის 720-ე მუხლის პირველი ნაწილი მარწმუნებელს უფლებას აძლევს დავალების ხელშეკრულება შეწყვიტოს ნებისმიერ დროს.

დასახელებული მუხლის მეხამე 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“.

დადგენილია, რომ შპს „-----“-ის წინააღმდეგ წარმოებული საქმის წარმოება მორიგებით დასრულდა. მის საფუძველზე ნ---- და ნ---- ხ----ებმა შპს „-----“-ისაგან მიიღეს 1050 კვ.მ. ფართი. მორიგების შედეგის დადგომაში მონაწილეობდა ტ---- -- ჭ-----ე და მისი უშუალო მონაწილეობის შედეგია მორიგებით საქმის დასრულება. მორიგების პირობები შეთანხმებული იქნა ნ---- და ნ---- ხ----ესთან. მათ მოიწონეს მორიგების პირობები და ხელი მოაწერეს მას. უფრო მეტიც მათ პირნათლად შეასრულეს მორიგების პირობები (უარი თქვეს სააპელაციო საჩივარზე). შესაბამისად მათ მიიღეს ერთერთი ის შედეგი, რა შედეგის დადგომაზეც იყო დამოკიდებული რწმუნებულისათვის გასამრჯელოს გადახდა. მოპასუხები ამტკიცებენ, რომ მათ 1800 კვ.მ. ფართი 2012 წლის 27 ივნისისა და 4 ივლისის ხელშეკრულებითაც ეკუთვნოდათ და მის მიღებაში სულ არ სჭირდებოდათ ტ---- ჭ-----ის დახმარებას. სასამართლო მათ არგუმენტებს ნაწილობრივ იზიარებს. მართებულია ამის თაობაზე მათი განმარტება, მაგრამ მნიშვნელოვანია სწორად შეფასდეს ორი საკითხი. პირველი, რატომ დასჭირდათ იურიდიული დახმარება და მეორე, რატომ მოურიგდნენ ისინი მოწინააღმდეგე მხარეს 2050 კვ.მ. ფართზე, თუ ეს მათ ინტერესში არ შედიოდა. სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ---- და ნ---- ხ----ებს იმის შიში ჰქონდათ, რომ საერთოდ დაკარგავდნენ მიწას და უკან ვეღარ დაიბრუნებდნენ. 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 გაურიგდნენ ადვოკატს. საწყის ეტაპზე

მათთვის მისაღები იყო ის შედეგები რაზეც მორიგდენ 2012 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 1800 კვ.მ. ფართის მიღებაც კითხვითი ნიშნის ქვეშ ჰქონდათ. მათ არ იცოდნენ მოპასუხე შეასრულებდა თუ არა 2012 წლის შეთანხმებებს. სწორედ ამიტომ წამოიწიეს დავები. საბოლოო ჯამში მათ მოიწონეს ის პირობა, რაც 2016 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----- ზ-----ეს გასამრჯელოს ანგარიშში გადასცენ 55.80 კვ.მ და 47.80 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, რომელიც მდებარეობს ქ. ბათუმში ა-----ში (ს/კ 05.32.12.009.01.1-- და ს/კ 05.32.12.009.01.1--). თუ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი თვის ვადაში არ გადასცემენ ფართს, მაშინ ისინი ვალდებულნი იქნებიან მოსარჩელეს აუნაზრაურონ მისი საბაზრო ღირებულება 1 კვ. მ ღირებული 1250 დოლარის ექვივალენტი ლარად.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო

თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის შესაბამისი გაანგარიშებით შეადგენს 3000 ლარს. მოსარჩელეს სახ. ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი აქვს 1050 ლარი (50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის ზედმეტად აქვს გადახდილი, ამიტომ ზედმეტად გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს სარჩელის ბაჟის ანგარიშში). ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი აქვს 50 ლარი. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, რის გამოც მოპასუხეებმა საქ. სსკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს ბაჟის სახით გადახდილი თანხა. ასევე სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით უნდა გადაიხადონ 2000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო უძრავ ქონებას მდებარე ქ. ბათუმში ა-----ში (ს/კ 05.32.12.009.01.1-- და ს/კ 05.32.12.009.01.1--). სარჩელი დაკმაყოფილდა. შესაბამისად ყადაღადადებული ქონება გამოყენებული უნდა იქნას გადაწყვეტილების აღსასრულებლად. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ტ-----ჭ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ნ---- ხ----ე და ფ----- ხ----ე დავალდებულდენ შეასრულონ ნაკისრი მოვალეობა და გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი თვის ვადაში ტ-----ჭ-----ეს საკუთრებაში გადასცენ 55.80 კვ.მ და 47.80 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ბათუმში ა-----ში (ს/კ 05.32.12.009.01.1-- და ს/კ 05.32.12.009.01.1--).
3. 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).
4. მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის 1050 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების 50 ლარის ანაზღაურება.
 5. მოპასუხეებს სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით დამატებით დაეკისროთ 2000 ლარის გადახდა.
 6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.
 7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) მეშვეობით.
 8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოჩა ფუტყარაძე