



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2019 წელი

ქ-----ი

თ----- სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ანა გოგიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)
მოსამართლეები - ეკატერინე ცისკარიძე, ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაძე

აპელანტი - ა(ა)იპ თ-----;

წარმომადგენელი - ს-----ია, უ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - კ-----ი კ-----ია;

წარმომადგენელი - გ-----ე, ი-----ი;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თ----- საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება;

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრება

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. აპელანტ - ა(ა)იპ თ-----ს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - თ-----
--- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27
თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

კ-----ი კ-----იას სარჩელი ა(ა)იპ ,-----ს“ მიმართ დაკმაყოფილდა.
მოპასუხე ა(ა)იპ ,-----ს“ მოსარჩელე კ-----ი კ-----იას

სასარგებლოდ დაეკისრა ზიანის ანაზღაურება 162 314 ლარის ოდენობით. მოპასუხე ა(ა)იპ „-----ს“ მოსარჩელე კ-----ი კ-----იას სასარგებლოდ დაეკისრა მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურება: 2013 წლის 30 აპრილიდან 2015 წლის 04 ივნისამდე - 52 595 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში ოდენობით; 2015 წლის 04 ივნისიდან 2016 წლის 01 იანვრამდე - ყოველთვიურად 4 699 ლარის ოდენობით; 2016 წლის 01 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით - ყოველთვიურად 4 784 ლარის ოდენობით; 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე - ყოველთვიურად 5 021 ლარის ოდენობით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. კ-----ი კ-----იას საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში, რ----- №-----.1----- კვ.მ.

2.2. 2-----ს ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე საცხოვრებელ სახლში გაჩნდა ხანძარი, რის შედეგადაც ხანძრისგან დაიწვა და წყლისგან განადგურებული იქნა აღნიშნული საცხოვრებელი კორპუსი, მასში არსებული 24 ბინა და ოფისები.

2.3. 2012 წლის 18 ივლისს მხარეებს შორის დაიდო ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების თანახმად, მისი გაფორმების საფუძველი გახდა შემდეგი გარემოებები:

- ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე შენობა შესულია ს----- ნუსხაში;

- მოპასუხეს სურს ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე ავარიული და ხანძრის შედეგად დაზიანებული შენობის ფარგლებში მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული სარდაფის დემონტაჟი და ახალი შენობის აშენების შემდეგ მესაკუთრისათვის ამავე მისამართზე შესაბამისი ფართის გადაცემა.

მითითებული ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრის მიერ მის საკუთრებაში ამჟამად არსებული ფართის სანაცვლოდ მესაკუთრის მიერ ახლადაშენებულ შენობაში მისაღები ფართი განისაზღვრება არანაკლებ მის საკუთრებაში ამჟამად არსებული ფართის კვადრატულობის შესაბამისად (საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული კვადრატულობის შესაბამისად); ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების პირველ პუნქტში აღნიშნული ფართი რეაბილიტაციის შემდეგ აღდგება პირვანდელი სახით (რეაბილიტაციამდე არსებული დონეების შენარჩუნებით).

ამავე მუხლის 2.2. პუნქტის თანახმად, 1.1. პუნქტში აღნიშნული არასაცხოვრებელი

ფართი მესაკუთრეს ჩაბარდება გაუმჯობესებულ კონსტრუქციულ მდგომარეობაში. იმ შემთხვევაში, თუ რეკონსტრუქციის სამუშაოების წარმოებისას დაზიანდება მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრი, ფ----- კისრულობს ვალდებულებას შეასრულოს სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოები იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც მოხდება ფართის რემონტის დაზიანება. მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრის მდგომარეობა, მესაკუთრის მიერ ფართის დაცლის პარალელურად დაფიქსირდება ფოტოსურათებით, რაც წარმოადგენს მესაკუთრის ფართის მდგომარეობის ამსახველ მტკიცებულებას;

2.4. მოპასუხე ვალდებული იყო მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტის თანახმად, 2013 წლის 30 აპრილამდე დაესრულებინა შენობის მშენებლობა და მესაკუთრისთვის მისი კუთვნილი ფართი გადაეცა მათ შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. მოპასუხის მიერ მოსარჩელის წინაშე არ შესრულებულა, მათ შორის, 2012 წლის 18 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, კერძოდ, მოსარჩელისათვის მის საკუთრებაში არსებული ფართის კონსტრუქციულად გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში ჩაბარების, ასევე ფართის დაზიანების შემთხვევაში, სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოების შესრულების თაობაზე.

2012 წლის 18 ივლისის ხელშეკრულებით მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება ავარიული და ხანძრის შედეგად დაზიანებული შენობის სანაცვლოდ ახალი შენობის აშენებისას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართის დემონტაჟის შემდგომ მოეხდინა იმავე შენობაში აღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრესთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, რეაბილიტაციამდე არსებული დონეების შენარჩუნებით. ამავე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, 1.1. პუნქტში აღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართი მესაკუთრეს ჩაბარდებოდა გაუმჯობესებულ კონსტრუქციულ მდგომარეობაში. იმ შემთხვევაში, თუ რეკონსტრუქციის სამუშაოების წარმოებისას დაზიანდებოდა მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრი, ფ----- კისრულობდა ვალდებულებას, შეესრულებინა სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოები იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც მოხდებოდა ფართის რემონტის დაზიანება.

მოპასუხე ვალდებული იყო მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, 2013 წლის 30 აპრილამდე დაესრულებინა შენობის მშენებლობა და გადაეცა მესაკუთრისთვის მისი კუთვნილი ფართი მათ შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდება, რომ ფ----- მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართი მიყვანილია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ

კონდიციამდე. მხოლოდ მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტებას, რომ მან შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და გადასცა ფართი მოსარჩელეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით, სასამართლოს მიერ კერძო იქნება გაზიარებული და მიჩნეული შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათები, აგრეთვე აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილი ოქმი ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ, მოწმეთა ჩვენებებს. მოწმე გ-----ის ჩვენებით დასტურდება, რომ სადავო ფართში ფუნქციონირებდა კ-----, რომელიც გარემონტებული იყო ი-----დან ჩამოტანილი ძვირფასი მასალით. ამჟამად სარდაფი მთლიანად მონგრეულია, დიდი ოთახის გარდა, რომელსაც სჭირდება რესტავრაცია. სარდაფი ამჟამადაც იგივე მდგომარეობაშია, როგორშიც იყო და იქ არაფერია გაკეთებული. მისი განმარტებით, ჩამომტვრეული ბეტონიც ისევ იქ არის. მოწმე თ-----ის ჩვენებით დასტურდება, რომ მოსარჩელეს ქ-----ში, რ-----ის №----- ჰქონდა ფართი, რომელიც ლ-----ას ჰქონდა ნაქირავები. 2012 წელს რ-----ის №----- გაჩნდა ხანძარი, თუმცა მოსარჩელის კუთვნილი ფართი არ დაზიანებულა უშუალოდ ხანძრის შედეგად. მხოლოდ წყალი იყო ჩასული. ვინაიდან ზემოთ არსებული სართულები დაზიანდა ხანძრისგან, მოპასუხეს მშენებლობა უნდა დაეწყო საძირკვლიდან, რის გამოც მხარეებს შორის დაიდო ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელის ფართი უნდა აღდგენილიყო პირვანდელ მდგომარეობაში. მოწმე ადასტურებს, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ფართი დამწვარი არ იყო და რომ მას ხანძრის შედეგად დაზიანება არ მიუღია. მისი განმარტებით, მითითებული ფართის პირველ სართულზე იყო კ----- კიბის ქვემოთ იყო სველი წერტილები. კორპუსი რომ აეშენებინათ, ფართი უნდა დაენგრიათ. ააშენეს კორპუსი, თუმცა მოსარჩელის კუთვნილ ფართში სარემონტო სამუშაოები არ ჩაუტარებიათ. იმ ფართის გამოყენება რომელსაც სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ ჩატარებია, შეუძლებელია.

მოწმე ე-----ა ჯ-----ის ჩვენებით, ქ-----ში, რ-----ის №----- მდებარე მოსარჩელის კუთვნილი ფართის ნაწილი იყო პირველ სართულზე, ნაწილი - ნულ სართულზე. მან გადაწყვიტა კ-----რ----- გაკეთება. ვინაიდან თვითონ რ-----ში იმყოფებოდა, მას სთხოვა ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი. მან დაიქირავა არქიტექტორი და გააკეთა მაღალი ხარისხის რემონტი. 2012 წელს გადაწყვიტა გაქირავება და მიაქირავა ლ-----ას. მოწმის განმარტებით, როდესაც შეიტყო, რომ რ-----ის №----- ხანძარი იყო, მივიდა ადგილზე, სადაც მოსარჩელის კუთვნილი ფართის კარი დაკეტილი დახვდა. მოწმის ჩვენებით, ობიექტს არაფერი ჰქონდა დაშავებული. უშუალოდ ხანძრის შედეგად კ-----ს-----ეს დაზიანება არ მიუღია. მხოლოდ წყალი იყო ჩამოსული. ფ-----დან დაუკავშირდნენ და შესთავაზეს მშენებლობა, სანაცვლოდ კი მიიღებდნენ კუთვნილ ფართს პირვანდელ მდგომარეობაში. მითითებული ფართის დღევანდელი მდგომარეობა რეაბილიტაციამდე არსებულ მდგომარეობას არ შეესაბამება. ფ----- მხრიდან

ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა არ მომხდარა. ფ----- თანამშრომლები ორჯერ იყვნენ მისულები და გადაიღეს ყველაფერი, თუ რა მდგომარეობაც იყო იქ.

მოწმე ლ-----ას ჩვენებით, რომელსაც იჯარით ჰქონდა აღებული შესაბამისი ფართი, ხანძრის შედეგად ზიანი არაფერს არ მიყენებია და დამწვარი და დაზიანებული არაფერი არ იყო. მოწმე გ-----ას ჩვენებით, ვინაიდან ფ----- ხელმძღვანელობა აგვიანებდა ხელშეკრულების შესრულებას, შესთავაზა, რომ თანხა გადაეხადათ. ფ----- მხრიდან მოხდა შეფასების გაკეთება, თუმცა მას შემდეგ არაფერი გაკეთებულა. ხელმძღვანელობა წავიდა ქვეყნიდან. მისი განმარტებით, ერთ ოთახს არ სჭირდებოდა რემონტი. ხარჯთაღრიცხვაში ეს ოთახი არ შედიოდა. ამჟამად ამ ოთახში ისეთი მდგომარეობაა, რომ კოსმეტიკური სამუშაოები არ დააკმაყოფილებს. ფართი პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა აღდგენილიყო. სადავო ფართში დაგებული ქვები იყო ძვირადღირებული.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციითაც არ დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართი მიყვანილია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კონდიციამდე. უფრო მეტიც, სასამართლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოპასუხის მიერ არ შესრულებულა ხელშეკრულებით მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. საქმეში არსებული სურათებით, მოწმეთა ჩვენებებთან ერთობლიობაში და ფაქტების კონსტატაციის შესახებ აღსრულების ბიუროს მიერ შედგენილი ოქმით (ს.ფ. 240-254) უდაოდ დასტურდება მოსარჩელის კუთვნილი ფართის მდგომარეობა და რომ მოპასუხის მხრიდან არ არის შესრულებული შესაბამისი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

2.6. მოპასუხეს ეკისრება მოსარჩელისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 162 314 ლარის ოდენობით. სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის წინაშე არ შესრულებულა მათ შორის 2012 წლის 18 აპრილის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, კერძოდ, მოსარჩელისათვის მის საკუთრებაში არსებული ფართის კონსტრუქციულად გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში ჩაბარების, ასევე ფართის დაზიანების შემთხვევაში, სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოების შესრულების თაობაზე.

სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ მან განიცადა ზიანი მოპასუხის მიერ 2012 წლის 18 ივლისის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო 162 314 ლარის ოდენობით.

სასამართლომ აღნიშნული გარემოება დადგენილად მიიჩნია და გაიზიარა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, კერძოდ, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----
-----ის №----- დასკვნის თანახმად, ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე შენობის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვის თანხა შეადგენს - 162

314.04 ლარს.

2.7. მოპასუხის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოსარჩელეს მიადგა ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, კერძოდ, მას შესაბამისი ფართის გაქირავებით შეეძლო მიეღო შემოსავალი 2013 წლის 30 აპრილიდან საიჯარო ქირის სახით, შემდეგ ოდენობით:

- 2013 წლის 30 აპრილიდან სარჩელის აღძვრამდე 52 595 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (2013 წლის მაისიდან 2015 წლის იანვრამდე 20 თვის განმავლობაში 2 143 აშშ დოლარი=42 860 აშშ დოლარს+2015 წლის იანვრიდან ივნისამდე-5 თვის განმავლობაში ყოველთვიურად 1 947 აშშ დოლარი=9 735 აშშ დოლარს. სულ: 42 860+9 735=52 595);

- 2015 წლის 04 ივნისიდან 2016 წლის 01 იანვრამდე ყოველთვიურად - 4 699 ლარი;

- 2016 წლის 01 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით ყოველთვიურად 4 784 ლარი;

- 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 5 021 ლარი.

უდავოა, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში ჰქონდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში, რ----- №-----.13 კვ.მ და 3-0- კვ.მ. აღნიშნული ფართი განთავსებული იყო შენობის პირველ და მინუს სართულებზე. მოსარჩელის განმარტებით და იგივე დასტურდება ასევე ყველა მოწმის განმარტებით, მათ შორის მოწმე ლ-----ას განმარტებით, რომელსაც უშუალოდ ჰქონდა შესაბამისი ფართი ნაქირავები და იქ გახსნილი კ-----ს-----ე, უდავოა, რომ აღნიშნულ ფართში ფუნქციონირებდა კ-----ს-----ე, რომლის გაქირავებით მოსარჩელე იღებდა ყოველთვიურად საიჯარო ქირას. მოწმე ლ-----ა ადასტურებდა, რომ იგი საიჯარო ქირის სახით იხდიდა ყოველთვიურად 2 000 აშშ დოლარს. მისი განმარტებით, ეს იყო ს-----ს-----ე, რომელიც კარგად მუშაობდა. 2-----ს თვეში მოხდა ხანძარი და იძულებული გახდა ფართი დაეცალა. კომუნიკაციები იყო გათიშული, რის გამოც, მას არ შეეძლო იქ მუშაობის გაგრძელება.

სასამართლოსთვის უდავოა, რომ, ვინაიდან, მოპასუხემ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართში არ განახორციელა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მოსარჩელე მოკლებული იყო შესაძლებლობას ესარგებლა შესაბამისი ფართით და მიეღო შემოსავალი. ამასთან, მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები უნდა შესრულებულიყო 2013 წლის 30 აპრილამდე. სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხეს რომ შეესრულებინა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მოსარჩელის კუთვნილი ფართი მოეყვანა პირვანდელ მდგომარეობაში, მოსარჩელე მიიღებდა შემოსავალს ფართის გაქირავების საფუძველზე. აღნიშნული შემოსავალი მან ვერ მიიღო სწორედ მოპასუხის უმოქმედობის/ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. აღნიშნული კი წარმოადგენს მის მიერ განცდილ ზიანს.

ამდენად, სახეზეა მოსარჩელისადმი მიყენებული ზიანი, რაც გამოწვეულია მოპასუხის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით, რაც მოსარჩელეს აძლევს

უფლებას მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლის სახით.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება ზიანის ოდენობის დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით. უდავოა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართის ფუნქციონირება შეფერხებული იყო და ის ვერ ახდენდა ფართის გაქირავებას მოპასუხის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, რის გამოც ვერ მიიღებდა შემოსავალს. მოპასუხემ აღნიშნულის საწინააღმდეგო ვერ დაადასტურა. თავის მხრივ, მოსარჩელე შესაბამისი მტკიცებულებით ადასტურებს მითითებულ გარემოებას.

ზიანის ოდენობასთან დაკავშირებით, სასამართლო ეყრდნობა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნებს, კერძოდ, 2-----ს №----- დასკვნის თანახმად (ს.ფ. 50-61) ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე ფართის (ს.კ. №-----, საერთო ფართი 124.13 კვ.მ და ს.კ. №-----, საერთო ფართით 3-0- კვ.მ) მთლიანი ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის მინიმალური ღირებულება 2013 წლის 30 აპრილიდან 2015 წლის პირველ იანვრამდე საორიენტაციოდ შეადგენს 2 143 აშშ დოლარს, 2015 წლის პირველი იანვრიდან 2015 წლის 5 მაისამდე კი, აღნიშნული საორიენტაციოდ შეადგენს - 1 947 აშშ დოლარს.

2-----ის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №----- დასკვნის თანახმად, აღნიშნული ფართის მთლიანი ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირის ღირებულება 2015 წლის 13 მარტიდან 2016 წლის პირველ იანვრამდე საორიენტაციოდ შეადგენდა - 4 699 ლარს, 2016 წლის მდგომარეობით - 4 784 ლარს, 2017 წლის პირველი იანვრიდან 2-----ამდე - 5 021 ლარს.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ სრულად განახორციელა მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთი, რის გამოც, მისი მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის წინაშე არ შესრულებულა მათ შორის 2012 წლის 18 აპრილის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, კერძოდ, მოსარჩელისათვის მის საკუთრებაში არსებული ფართის კონსტრუქციულად გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში ჩაბარების, ასევე ფართის დაზიანების შემთხვევაში, სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოების შესრულების თაობაზე.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ შესაბამისი

ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხეს მიაღდა ზიანი 162 314.04 ლარის ოდენობით (სწორედ ამ ღირებულების სამუშაოებია შესასრულებელი შესაბამის ფართში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნის და მასზე თანდართული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვის თანახმად).

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობს საფუძველი მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ ვალდებულების დარღვევის გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 162 314 ლარის ოდენობით.

2.9. მოსარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით მოპასუხის მიმართ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მიუღებელი შემოსავლის სახით, სასამართლომ აღნიშნა შემდეგს:

იმ საკითხის დადებითად გადაწყვეტა, საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის: უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას; მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს იმის შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას).

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, მოპასუხის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, ემყარება სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევას. ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის პირველ რიგში, უნდა გაირკვეს მიყენებული ზიანის შინაარსი და მისი ანაზღაურებისათვის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წინაპირობების არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად უთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მან მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ვერ შეძლო მის საკუთრებაში არსებული ფართის გაქირავებით შემოსავლის მიღება, რასაც იგი იღებდა მანამ, ვიდრე მოპასუხის მხრიდან არ მოხდა მასთან შესაბამისი ხელშეკრულების ფარგლებში ვალდებულების აღება სამუშაოების შესრულებასთან დაკავშირებით. მისი განმარტებით, იგი მიიღებდა კონკრეტული ოდენობით შემოსავალს, თუ მას დადგენილ ვადაში გადაეცემოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შესაბამის მდგომარეობაში კუთვნილი ფართი. სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული რა თქმა უნდა წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძველს, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება.

მოსარჩელის მხრიდან მის საკუთრებაში არსებული ფართის სარგებლობიდან

საიჯარო ქირის სახით შემოსავლის მიღება, რა თქმა უნდა მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდოა, რადგან მოსარჩელეს იგი მანამდეც ჰქონდა გაქირავებული და იღებდა შემოსავალს. მოსარჩელემ სასამართლოს ასევე დაუდასტურა იმ ზიანის კონკრეტული ოდენობა, რომელსაც იგი მიიღებდა შესაბამისი ფართიდან საიჯარო ქირის სახით. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ყველა ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტით ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის წინაშე არ შესრულებულა მათ შორის 2012 წლის 18 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, კერძოდ, მოსარჩელისათვის მის საკუთრებაში არსებული ფართის კონსტრუქციულად გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში ჩაბარების, ასევე ფართის დაზიანების შემთხვევაში, სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოების შესრულების თაობაზე.

აღნიშნული გარემოება სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ იყო შესაბამისი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრის მდგომარეობა, მესაკუთრის მიერ ფართის დაცლის პარალელურად დაფიქსირდებოდა ფოტოსურათებით, რაც წარმოადგენდა მესაკუთრის ფართის მდგომარეობის ამსახველ დოკუმენტაციას. აღნიშნული ფოტოსურათები, რომლითაც დაფიქსირდებოდა მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრი, ხელშეკრულებას თან არ ახლავს. მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა, რომ მის მიერ სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი ფოტოსურათები, წარმოადგენდა სწორედ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დანართს და მის შემადგენელ ნაწილს. შესაბამისად, საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, თუ რა მდგომარეობაში იყო რეალურად ფართი ხანძრის შედეგად დაზიანებამდე და რა მდგომარეობაში იყო ხანძრის შემდგომ, მესაკუთრის მიერ მისი დაცლისას. მიუხედავად ამისა, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათები, რომლითაც არ დგინდებოდა თუ რა პერიოდში იყო ის გადაღებული, ასევე გაიზიარა მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც წამორმოადგენდნენ მოსარჩელე მხარის ახლო ნათესავებსა და მეგობრებს. კერძოდ, სასამართლომ გაიზიარა მოწმე გ-----ის ჩვენება, რომლის განცხადებითაც კ---- გარემონტებული იყო ი-----დან ჩამოტანილი ძვირფასი მასალით, ხოლო მოწმე - გ-----ას ჩვენებით, სადავო ფართში დაგებული ქვები იყო ძვირადღირებული. თუმცა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი "ი-----დან ჩამოტანილი ძვირფასი" ხარისხის მასალის თუ ძვირადღირებული ქვების არსებობის დამადასტურებელი არანაირი მტკიცებულება, როგორც შესაძლებელია ყოფილიყო შესყიდვის ან ტრანსპორტირების აქტები, გარდა წარმოდგენილი ფოტომასალისა, რომლითაც შეუძლებელია სასამართლოს დაედგინა მისი ხარისხი და ღირებულება. ასევე, სასამართლომ მოსარჩელის

ახლობლების - მოწმე თ-----იას და ლ-----ას ჩვენებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ-----ას ნაქირავები ჰქონდა რ-----ის ქ. N----- ფართი, თუმცა მხარეთა მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნული იჯარის დამადასტურებელი ხელშეკრულება. სასამართლომ კვლავ, მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებაზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ფართი არ დაზიანებულა უშუალოდ ხანძრის შედეგად და მხოლოდ წყალი იყო ჩამოსული, მაშინ როდესაც საქმეში არსებულ 2-----ის შემთხვევის დათვლიერების ოქმში დადგენილია, რომ "კორპუსის მხარეს მდებარეობს ს-----ე, რომლის დათვალიერება ვერ ხერხდება, რადგან განადგურებულ იქნა შიდა შესასვლელი კონსტრუქციები". სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მოსარჩელეს მიაღმა ზიანი მოპასუხის მიერ 2012 წლის 18 ივლისის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო 162 314 ლარის ოდენობით. სასამართლომ აღნიშნული გარემოება დადგენილად მიიჩნია მოსარჩელის განმარტებისა და ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა, თუ რა მდგომარეობაში იყო მისი ფართი რეაბილიტაციამდე. სასამართლომ არასწორად დაადგინა უდავო გარემოებად, რომ სადაო ფართი იყო გაქირავებული, რომლითაც მოსარჩელე იღებდა ყოველთვიურად საიჯარო ქირას - 2000 აშშ დოლარს. აღნიშნული გარემოება სასამართლომ დაადგინა მხოლოდ მოსარჩელის ახლობელ მოწმეთა დაკითხვით. საქმეში ვერ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი ვერანაირი დოკუმენტაცია - საიჯარო ხელშეკრულება ან გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება და რის საფუძველზეც, სასამართლომ დააკისრა მოპასუხე მხარეს ზიანის ანაზღაურება. აღნიშნულ შემთხვევაში, სახეზე არ არის მოვალე/მოპასუხე მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი, კერძოდ, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტით ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის წინაშე არ შესრულებულა მათ შორის 2012 წლის 18 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, კერძოდ, მოსარჩელისათვის მის საკუთრებაში არსებული ფართის კონსტრუქციულად გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში ჩაბარების, ასევე, ფართის დაზიანების შემთხვევაში, სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოების შესრულების თაობაზე.

აღნიშნული გარემოება სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ იყო შესაბამისი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ხელშეკრულების თანახმად, მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრის მდგომარეობა, მესაკუთრის მიერ ფართის დაცლის პარალელურად დაფიქსირდებოდა ფოტოსურათებით, რაც წარმოადგენდა მესაკუთრის ფართის მდგომარეობის ამსახველ დოკუმენტაციას. თუმცა, აღნიშნული ფოტოსურათები, რომლითაც დაფიქსირდებოდა მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრი, ხელშეკრულებას თან არ ახლავს. მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა, რომ მის მიერ სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი ფოტოსურათები, წარმოადგენდა სწორედ რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დანართს და მის შემადგენელ ნაწილს. შესაბამისად, საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, თუ რა მდგომარეობაში არსებობდა რეალურად ფართი ხანძრის შედეგად დაზიანებამდე და ხანძრის შემდგომ მესაკუთრის მიერ მისი დაცლისას.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით. მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანი დგება, როდესაც ვალდებულების შესრულებით კრედიტორს გარკვეული შემოსავლის წყარო გაუჩნდებოდა, დამატებით მატერიალურ სიკეთეს შეიძენდა, რაც ვერ განხორციელდა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. ამგვარი გარემოება საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით არ იკვეთება.

მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელემ ვერ შეძლო მისი დასამტკიცებელი გარემოების, მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის, აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის გამო ზიანის მიყენების ფაქტის და მიყენებული ზიანის ოდენობის დადასტურება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ ქ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ საქმეზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება შესაბამისი მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში. აღნიშნული გადაწყვეტილება არის იურიდიულად დაუსაბუთებელი, რის გამოც, გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ქ----- სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ საქმეზე მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის

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

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ----- საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. განსახილველ დავაში, წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტში მითითებული პრეტენზიების ფარგლებში, სააპელაციო სასამართლოს კვლევისა და შეფასების საგანია წარმოადგენს თუ არა ა(ა)იპ თ----- ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირს. დასახელებული საკითხის კვლევა უნდა განხორციელდეს 394-ე მუხლით დადგენილი ნორმატიული წინაპირობების გათვალისწინებით, უკეთუ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სწორედ ზემოდასახელებული ნორმის კონსტრუქციას შეესაბამება, სახელდობრ:

დადგენილია, რომ მხარეებს შორის ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა, კერძოდ: 2012 წლის 18 ივლისს მხარეებს შორის დაიდო ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, მისი გაფორმების საფუძველი გახდა შემდეგი გარემოებები: ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე შენობა შესულია ს----- ნუსხაში; მოპასუხეს სურს ქ-----ში, რ----- №----- მდებარე ავარიული და ხანძრის შედეგად დაზიანებული შენობის ფარგლებში მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული

სარდაფის დემონტაჟი და ახალი შენობის აშენების შემდეგ მესაკუთრისათვის ამავე მისამართზე შესაბამისი ფართის გადაცემა.

მითითებული ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.1. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრის მიერ მის საკუთრებაში **ამჟამად არსებული ფართის სანაცვლოდ მესაკუთრის** მიერ ახლადაშენებულ შენობაში მისაღები ფართი განისაზღვრება არანაკლებ მის საკუთრებაში ამჟამად არსებული ფართის კვადრატულობის შესაბამისად (საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული კვადრატულობის შესაბამისად); ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების პირველ პუნქტში აღნიშნული ფართი რეაბილიტაციის შემდეგ აღდგება პირვანდელი სახით (რეაბილიტაციამდე არსებული დონეების შენარჩუნებით). ამავე მუხლის 2.2. პუნქტის თანახმად, 1.1. პუნქტში აღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართი მესაკუთრეს ჩაბარდება გაუმჯობესებულ კონსტრუქციულ მდგომარეობაში. იმ შემთხვევაში, თუ რეკონსტრუქციის სამუშაოების წარმოებისას დაზიანდება მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრი, ფ---- -- კისრულობს ვალდებულებას შეასრულოს სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოები იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც მოხდება ფართის რემონტის დაზიანება. მესაკუთრის ფართის შიდა პერიმეტრის მდგომარეობა, მესაკუთრის მიერ ფართის დაცლის პარალელურად დაფიქსირდება ფოტოსურათებით, რაც წარმოადგენს მესაკუთრის ფართის მდგომარეობის ამსახველ მტკიცებულებას; **მოპასუხე ვალდებული იყო მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტის თანახმად, 2013 წლის 30 აპრილამდე დაესრულებინა შენობის მშენებლობა და მესაკუთრისთვის მისი კუთვნილი ფართი გადაეცა მათ შორის, გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.**

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

ნარდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, სადაც თითოეულ მხარეს გააჩნია უფლება-მოვალეობები, ე.ი მენარდე ვალდებულია შეასრულოს გარკვეული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს შეთანხმებული საზღაური. ნარდობის ხელშეკრულება დადებულია მიიჩნევა მხარეების მიერ არსებით პირობებზე შეთანხმების მომენტიდან. არსებითად კი, მიიჩნევა მენარდის მიერ შესასრულებელ სამუშაოზე შეთანხმება. გადასახდელი საზღაური არსებით პირობად არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით საზღაური ნარდობის ხელშეკრულებისათვის ნაგულისხმევი პირობაა, აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს დათქმა „შეთანხმებული საზღაური“. ყოველი კონკრეტული ქმედება ვალდებულებითი ურთიერთობის შემწყვეტ შესრულებად რომ ჩაითვალოს,

აუცილებელია, მოვალემ კრედიტორის წინაშე ვალდებულება ზუსტად ისე შეასრულოს, როგორც ამაზე მხარეები შეთანხმდნენ და როგორი გონივრული მოლოდინიც კრედიტორს ჰქონდა, კერძოდ, სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 3-1-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). **ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეების მიერ ნაკისრი უფლება-მოვალეობების ანალიზი ცხადყოფს, რომ სამუშაოს შესრულების მტკიცების ტვირთი მენარდეს ეკისრება, ხოლო საზღაურის გადახდის შემკვეთს.**

სასამართლო მოპასუხის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.5-2.7 პუნქტები), რაც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წინაპირობას წარმოადგენს და მიუთითებს შემდეგზე:

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის, არაჯეროვან შესრულებაში. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე, განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა. ე.ი მტკიცების ტვირთი იმისა, რომ მოპასუხის მიერ ვალდებულება არაჯეროვნად შესრულდა მოსარჩელეს ეკისრებოდა. პალატა განმარტავს, სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევისათვის სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობებია: მხარეთა ნამდვილი შეთანხმება ხელშეკრულების არსებით პირობებზე (დაცული უნდა იყოს გარიგების ნამდვილობის ზოგადი პირობები); ერთ-ერთი მხარის მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენა ხელშეკრულების დებულებათა დარღვევის გზით, რამაც განაპირობა ხელშეკრულებიდან გასვლა; **სახეზე უნდა იყოს ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი**; დამდგარი ზიანი მიზეზობრივ კავშირში უნდა იყოს დამრღვევის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასთან; როგორც წესი, ვალდებულების დარღვევა ბრალეული უნდა იყოს. **აღნიშნული, თუნდაც ერთ-ერთი ნიშნის არარსებობა გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას.**

აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. **საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა**

დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ზემოდასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოდგენოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოდგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის დასკვნით დგინდება, რომ მოპასუხის მიერ შესაბამისი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხეს მიაღდა ზიანი 162 314.04 ლარის ოდენობით (სწორედ ამ ღირებულების სამუშაოებია შესასრულებელი შესაბამის ფართში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნის და მასზე თანდართული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვის თანახმად). როგორც ზემოთ აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლი ადგენს რომ, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს სრული მოცულობით. ანაზღაურება შესაძლებელია, განხორციელდეს როგორც ფულადი, ისე სხვა ნებისმიერი ფორმით. ამ შემთხვევაში მთავარია, რომ დაზარალებული პირის ინტერესები სრული მოცულობით იყოს დაკმაყოფილებული. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ არსებობს საფუძველი მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ ვალდებულების დარღვევის გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 162 314 ლარის ოდენობით.

4.2. რაც შეეხება მიუღებელ შემოსავალს, პალატა განმარტავს შემდეგს: სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ზემოთ

მოყვანილი ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად, ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, მაგრამ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვევამ დამატებით ზიანი მიაყენა კრედიტორს. მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანი დგება, როდესაც ვალდებულების შესრულებით კრედიტორს გარკვეული შემოსავლის წყარო გაუჩნდებოდა, დამატებით მატერიალურ სიკეთეს შეიძენდა, რაც ვერ განხორციელდა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. ამდენად, მოსარჩელემ ვერ მიუთითა ვალდებულების შეუსრულებლობით, რაც სარჩელის გათვალისწინებით ნასყიდობის საფასურის გადახდაა, რა დამატებითი ზიანი მიადგა მას.

იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

უდავოა, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში ჰქონდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში, რ----- №-----.13 კვ.მ და 3-0- კვ.მ. აღნიშნული ფართი განთავსებული იყო შენობის პირველ და მინუს სართულებზე. მოსარჩელის განმარტებით და იგივე დასტურდება ასევე ყველა მოწმის განმარტებით, მათ შორის მოწმე ლ-----ას განმარტებით, აღნიშნულ ფართში ფუნქციონირებდა კ-----ს-----ე, რომლის გაქირავებით მოსარჩელე იღებდა ყოველთვიურად საიჯარო ქირას. მოწმე ლ-----ა ადასტურებდა, რომ იგი საიჯარო ქირის სახით იხდიდა ყოველთვიურად 2 000 აშშ დოლარს. მისი განმარტებით, ეს იყო ს-----კ-----ე, რომელიც კარგად მუშაობდა. 2-----ში მოხდა ხანძარი და იძულებული გახდა ფართი დაეცალა. კომუნიკაციები იყო გათიშული, რის გამოც, მას არ შეეძლო იქ მუშაობის გაგრძელება.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოება დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში. მოსარჩელემ წარმოადგინა მიუღებელი შემოსავლის დამადასტურებელი მტკიცებულებები და მიუთითა, თუ დარღვევამ დამატებით რა

ზიანი მიაყენა კრედიტორს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, რომელსაც ეყრდნობა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ირკვევა, რომ აღნიშნულ ფართში ფუნქციონირებდა კ-----ს-----ე, რომლის გაქირავებით მოსარჩელე იღებდა ყოველთვიურად საიჯარო ქირას. მოპასუხის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოსარჩელეს მიადგა ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, კერძოდ, მას შესაბამისი ფართის გაქირავებით შეედლო მიეღო შემოსავალი 2013 წლის 30 აპრილიდან საიჯარო ქირის სახით, შემდეგ ოდენობით: 2013 წლის 30 აპრილიდან სარჩელის აღძვრამდე 52 595 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (2013 წლის მაისიდან 2015 წლის იანვრამდე 20 თვის განმავლობაში 2 143 აშშ დოლარი=42 860 აშშ დოლარს+2015 წლის იანვრიდან ივნისამდე-5 თვის განმავლობაში ყოველთვიურად 1 947 აშშ დოლარი=9 735 აშშ დოლარს. სულ: 42 860+9 735=52 595); 2015 წლის 04 ივნისიდან 2016 წლის 01 იანვრამდე ყოველთვიურად - 4 699 ლარი; 2016 წლის 01 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით ყოველთვიურად 4 784 ლარი; 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 5 021 ლარი. შესაბამისად, მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანი სახეზე გვაქვს, რაც ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივსამართლებრივი საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ა(ა)იპ თ-----ს სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, რის გამოც, უცვლელად უნდა დარჩეს თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. ა(ა)იპ თ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თ----- სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თ----- სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ანა გოგიშვილი

მოსამართლეები

ხათუნა არევაძე

ეკატერინე ცისკარიძე