

საქმე № 330210015001169005

საქმე №28/117-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - ზ-----

წარმომადგენლები - დ-----, ა-----, ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - იბა „პ-----ს“ წევრები: ა-----, გ-----
---, ე-----, თ-----, ქ-----

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.11.2017 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.11.2017 წლის გადაწყვეტილებით ზ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები მოპასუხეებისთვის 134792 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოპასუხეები არიან ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა პ-----ს წევრები. ეს გარემოება დასტურდება როგორც მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 30 მარტის კრების ოქმი #1.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2008 წლის 12 თებერვალს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა პ-----სა და ზ-----ს შორის გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ. მოსარჩელეს 135 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ თბილისში ჭ-----ში ასაშენებელ საცხოვრებელ კომპლექსში უნდა მიეღო 170 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა და ორი ავტოსადგომი.

ხელშეკრულების 4-ე პუნქტის შესაბამისად გარიგებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემის უკიდურეს ვადად განისაზღვრა 2008 წლის სექტემბერი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 12 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

2011 წლის 16 ნოემბერს ზ-----სა და ო-----ს შორის გაფორმდა წილის ნაწილის და მოთხოვნის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ო-----მ შეიძინა თბილისში ჭ-----ში მდებარე, მოსარჩელისთვის გადასაცემი 170 კვ.მ. ფართიდან 100 კვ.მ. ნაწილის და ორი ავტოსადგომის მიღების უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 16 ნოემბრის წილის და მოთხოვნის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლომ ზ-----ს სასარჩელო განცხადებაში დასახელებული გარემოება 2008 წლის 12 თებერვლის გარიგებით გათვალისწინებული მშენებლობის ვადის ზეპირი გარიგების საფუძველზე გაგრძელების შესახებ დადასტურებულად არ მიიჩნია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის

დანაწესით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე ნორმის შესაბამისად სასარჩელო განცხადებაში დასახელებული გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს, რომელმაც სასამართლოს განმარტებით, გარიგებით განსაზღვრული მშენებლობის ვადის გაგრძელების დამადასტურებელი მტკიცებულებანი სასამართლოს ვერ წარუდგინა. იმ ვითარებაში, რომ მშენებლობის ვადის გაგრძელებას არ ეთანხმება მოპასუხე მხარე სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების თვალსაზრისით უმნიშვნელოვანესი გარემოება მხოლოდ მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე დადასტურებულად არ მიიჩნია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 12 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა, რომ ზ-----სა და ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა პ-----ს შორის 2008 წლის 12 თებერვალს გაფორმებული გარიგება შინაარსობრივად წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას, რომლის პირობებით მოსარჩელეს უნდა მიეღო ხელშეკრულებით განსაზღვრული მახასიათებლების უძრავი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ამასთან ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლით ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 12 თებერვლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საცხოვრებელი ბინა მოსარჩელეს უნდა გადაეცემოდა 2008 წლის სექტემბერში და სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის ათვლის საწყის თარიღად სასამართლომ 2008 წლის ოქტომბერი მიიჩნია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსის მიერ დაწესებულია ექვსწლიანი ხანდაზმულობის ვადა. შესაბამისად, 2008 წლის 12 თებერვლის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების უკიდურესი თარიღია 2008 წლის სექტემბერი და 2008 წლის პირველი ოქტომბრიდან უნდა აითვალოს ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადის დინება,

რომლის ამოწურვის თარიღია 2014 წლის პირველი ოქტომბერი. ზ-----მა სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა 2015 წლის 27 ნოემბერს სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის ამოწურვის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილით ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები ხანდაზმულია და არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

ზ-----ს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ მიიჩნია დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად 2008 წლის 12 თებერვლის გარიგებით გათვალისწინებული მშენებლობის ვადის ზეპირი გარიგების საფუძველზე გაგრძელება იმის მიუხედავად, რომ მხარეებმა დაადასტურეს სასამართლო სხდომებზე ის გარემოება, რომ ამხანაგობამ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა შეაჩერა იმის გამო, რომ მშენებელმა კომპანიამ უხეშად დაარღვია მასზე დაკისრებული მოვალეობები. ასევე, ამხანაგობის ნების საწინააღმდეგოდ, იპოთეკით დაიცვრთა მშენებარე ობიექტი. შესაბამისად, ამხანაგობის ყველა წევრმა დაიწყო ახალი ინვესტორის მოძიება, რომელიც გააგრძელებდა მშენებლობას. ამასთან, აპელანტი მონაწილეობას იღებდა ბანკთან ურთიერთობის მოგვარებაში. შესაბამისად, მხარეები ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე მოქმედებდნენ ერთად მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულების პროცესების დაჩქარებისათვის.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ დავის დაწყების საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ 2012 წლის 30 მარტის ამხანაგობის კრების შედეგად მას არ მიაკუთვნეს სადავო 70 კვ.მ. ფართი. შესაბამისად, აღნიშნული მომენტიდან წარმოეშვა აპელანტს მოთხოვნა ამხანაგობის მიმართ და არა იმ მომენტიდან, როდესაც მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების დასაბუთება

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ა-----, გ-----, ე-----, თ----- და ქ----- არიან ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა პ-----ს წევრები. ასევე, 2008 წლის 12 თებერვალს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა პ-----სა და ზ-----ს შორის გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ. აპელანტს 135 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ თბილისში ჭ-----ში ასაშენებელ საცხოვრებელ კომპლექსში უნდა მიეღო 170 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა და ორი ავტოსადგომი. ხელშეკრულების 4-ე პუნქტის შესაბამისად გარიგებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემის უკიდურეს ვადად განისაზღვრა 2008 წლის სექტემბერი.

2011 წლის 16 ნოემბერს ზ-----სა და ო-----ს შორის გაფორმდა წილის ნაწილის და მოთხოვნის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ო-----მ შეიძინა თბილისში ჭ-----ში მდებარე, მოსარჩელისთვის გადასაცემი 170 კვ.მ. ფართიდან 100 კვ.მ. ნაწილის და ორი ავტოსადგომის მიღების უფლება.

პალატას, ასევე, დადგენილად მიაჩნია, რომ 2012 წლის 30 მარტს შედგა იბა „პ-----ს“ კრების ოქმი, რომლითაც დამტკიცდა ამხანაგობის დამფუძნებელთა და კონტრაჰენტების შეთანხმების პირობები. ასევე, განისაზღვრა მშენებლობის დასრულებისთანავე მისაღები ფართების ოდენობა და აპელანტს არ მიეკუთვნა წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები 70 კვ.მ. ფართი. მოცემულ კრებას არ ესწრებოდა აპელანტი.

პალატას ასევე დადგენილად მიაჩნია, რომ 2012 წლის 21 მაისს შედგა იბა „პ-----ს“ კრება, რომლის საფუძველზეც ცვლილებები შევიდა 2012 წლის 30 მარტის კრების ოქმში, მშენებარე ფართების განაწილების ნაწილში, რომლის საფუძველზეც ო-----ს მიეკუთვნა 95 კვ.მ. ფართი, ხოლო, აპელანტს კვლავ არ მიეკუთვნა მისაღები 70 კვ.მ. ფართი.

პალატას მიაჩნია, რომ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საპროცესო-სამართლებრივი წინაპირობები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლით ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით ზ-----ს სარჩელი ხანდაზმული არ არის.

პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელე სარჩელში უფლების დარღვევას უკავშირებს არა მშენებლობის დასრულების ვადის დარღვევას (2008 წლის სექტემბერი), არამედ 2012 წელს მოსარჩელისათვის 70 კვ.მ. ფართის განაწილებაზე (მიკუთვნებაზე) უარს. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელის აღძვრის საფუძველია 2012 წელს ამხანაგობის მხრიდან მოსარჩელე ზ-----სთვის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფართის გადაცემის (განაწილების) ვალდებულების დარღვევა, რაც პირდაპირ მითითებულია სარჩელში. შესაბამისად, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული (ს/ფ. 57-66, სარჩელი).

ამასთან, პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილ თავდაპირველ შესაგებლებში მოპასუხეები ა-----, ქ-----, გ-----, ე----- და თ----- ცალსახად ადასტურებენ მშნებლობის ვადის გაგრძელების თაობაზე გარემოებას, რაც ასევე გასათვალისწინებელი და შესაფასებელია სარჩელის ხანდაზმულობის საპირისპირო მოსაზრების დასაბუთებისას.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლოს არ დაუდგენია და შესაბამისად არ უმსჯელია და არ შეუფასებია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები, მათ შორის, 2012 წლის 30 მარტის (ს/ფ. 24), 2012 წლის 21 მაისისა (ს/ფ. 35) და 2014 წლის 29 მაისის (ს/ფ. 31) ზიანის ანაზღაურების დაკისრებასთან დაკავშირებული გარემოებები, ელექტრონული მიმოწერები და სხვ., რაც მიზანშეუწონელს ხდის სააპელაციო სასამართლოში საქმის არსებითად გადაწყვეტას და ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების პროცესუალურ საფუძველს.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.11.2017 წლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გადაწყვიტოს სასამართლო ხარჯების მხარეთათვის დაკისრების საკითხი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.11.2017 წლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

**თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

არევაძე

ხათუნა