



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

16 ივლისი, 2019 წელი
თბილისი
საქმე №2ბ/2866-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ნ----- გ-----

**მოწინააღმდეგე მხარე – შ-- „P----- D----- G----“
წარმომადგენლები - გ---- ო-----, ლ--- უ-----**

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპლანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
12 თებერვლის გადაწყვეტილებით ნ----- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა
ნაწილობრივ. შ-- „P----- D----- G----“-ს ნ----- ს-----ის სასარგებლოდ
გადასახდელად დაეკისრა 217 000 აშშ დოლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2013 წლის 25 აპრილს, მხარეებს შორის გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება, ინვესტორისათვის მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებულ ნაგებობაში მესაკუთრის (ნ. ს-----ი) მიერ კუთვნილი წილის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

2.2. ამ ხელშეკრულებით, საკუთრების უფლების მიღების სანაცვლოდ მოპასუხემ (ინვესტორმა) იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო ნაგებობის მშენებლობა და მოსარჩელისათვის ნაგებობის შეთანხმებული ნაწილის საკუთრებაში გადაცემა.

2.3. შეთანხმების შესაბამისად, მოპასუხეს მესაკუთრისათვის უნდა გადაეცა პირველ სართულზე 140 კვ.მ. კომერციული ფართი, რაც ხელშეკრულებაში შეცდომით დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ფართი.

2.4. ანტრესოლთან დაკავშირებით, მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმება არ გაფორმებულა.

2.5. ხელშეკრულების საფუძველზე, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართში შიდა ტიხრების ამოშენება მესაკუთრესთან შეთანხმებასა და მის ნებას დაექვემდებარა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წინარე ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მოსარჩელეს შესთავაზა ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთი. კერძოდ, მოსარჩელისათვის გადასაცემი კომერციული ფართი არ შეესაბამება ხელშეკრულების პირობას.

ნივთობრივი ნაკლის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს ხელშეკრულების შინაარსი, მისგან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობები ექსპერტიზის დასკვნებთან ერთობლიობაში, რომლებითაც შეფასებულია შესრულების ხარისხი და სადავო ნივთის საბაზრო ღირებულება მისი მახასიათებლების გათვალისწინებით. კერძოდ, ერთის მხრივ დადგენილია,

რომ შ-- „P----- D----- G----“-ს ნ----- ს-----ისათვის უნდა გადაეცა ქ-----
-----ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის პირველ სართულზე
მდებარე 140 კვ.მ. კომერციული ფართი. ამასთან, ხელშეკრულებით მხარეთა
შეთანხმების საგანი ანტრესოლი არ ყოფილა. მეორეს მხრივ, მოპასუხე მხარის
მიერ შესრულებული ვალდებულების შესაფასებლად მნიშვნელოვანია
13.07.2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნის შეფასება, რომლითაც დგინდება, რომ
2013 წლის 25 აპრილის წინარე ხელშეკრულების 2.2. მუხლში მითითებული
გადასაცემი საცხოვრებელი ფართი 140 კვ.მ. არ შეესაბამება ფაქტიურად პირველ
სართულზე მდებარე 138.03 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართს, კერძოდ:

- შ-- „P----- D----- G----“-ის მიერ ნ----- ს-----ისათვის შეთავაზებული ფართი
შეადგენს 138.03 კვ.მ-ს. საიდანაც პირველი სართულის საერთო ფართია 67.71
კვ.მ., რომლის ჭერის სიმაღლეც იატაკიდან ჭერამდე არის 2.27 მ., ანტრესოლის
საერთო ფართი შეადგენს 70.32 კვ.მ-ს, რომლის ჭერის სიმაღლეც იატაკიდან
ჭერამდე არის 2.10 მ.

- 138.03 კვ.მ. ფართი არ შეესაბამება სამშენებლო ნორმებისა და წესების 2.08.01-
89, საცხოვრებელი შენობების 1.1 პუნქტის მოთხოვნებს, რომლის შესაბამისადაც
საცხოვრებელ სართულთა სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე უნდა იყოს არანაკლებ
2.5 მ-სა.

- სამშენებლო ნორმებისა და წესების თვალსაზრისით ფართს, სადაც
მოწყობილია ანტრესოლი და სართულის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე შეადგენს
230 სმ-ს, ხოლო ანტრესოლის ჭერის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე შეადგენს 210
სმ-ს, არ შეიძლება ეწოდოს სრული საცხოვრებელი ფართი.

- საერთო ფართის დაანგარიშება ანტრესოლით შექმნილი ფართის დაჯამებით
შესაძლებელია თუ ის აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებისა და წესების
2.08.01-89, საცხოვრებელი შენობების 1.1 პუნქტის მოთხოვნებს, სადაც
მითითებულია, რომ საცხოვრებელ სართულთა სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე
უნდა იყოს არანაკლებ 2.5 მ-სა. ამდენად, მხარეთა მიერ შეთანხმებული
პირობებისა და ექსპერტიზის დასკვნის ურთიერთშედარების საფუძველზე
სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე კომპანიის მიერ
შეთავაზებული შესრულება არ შეესაბამება ხელშეკრულებით
გათვალისწინებულ პირობებს, რაც უდავოს ხდის მოპასუხის მხრიდან
ვალდებულების დარღვევის ფაქტს. ამასთან გაყოფილი სივრცის დაჯამების
შემთხვევაშიც, გადასაცემი ნივთის ფართია 138.03 კვ.მ., რაც ნაკლებია
შეთანხმებულ ოდენობასთან (140 კვ.მ.) მიმართებით. ანტრესოლის გამოყენებამ
კერ უზრუნველყო სრული საცხოვრებელი ფართის შექმნა, რაც ნ----- ს-----ს
ანიჭებს უფლებას უარი თქვას ამგვარი ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთის
მიღებაზე.]

[საგულისხმოა, რომ ხელშეკრულების 2.2.1. მუხლით დეტალურად აღიწერა
ნივთის მახასიათებლები, რომლითაც ანტრესოლი გათვალისწინებული არ
ყოფილა. ამასთან, არც ზეპირი შეთანხმების არსებობა დასტურდება
ანტრესოლის გამოყენებასთან მიმართებით, წერილობითი ხელშეკრულების

გაფორმების შემდგომ ეტაპზე განშლის პროექტის დამტკიცებისას. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხემ მოსარჩელეს შესთავაზა პირველ სართულზე მხოლოდ 76 კვ.მ. 2.20 მ. ჭერის სიმაღლის ფართი, ხოლო დანარჩენი ფართი ამავე ფართში არსებული ანტრესოლით გამოყოფილი 64 კვ.მ., რომლის ჭერის სიმაღლეც 2.10 მ-ია. მსგავსი ტიპის შეთანხმება მხარეთა შორის არ დადებულა, შეთანხმება დადებული იყო 140 კვ.მ-ზე რომელიც საერთოდ არ ითვალისწინებდა ანტრესოლის მოწყობას. ამდენად, 140 კვ.მ-ის დაანგარიშება არ უნდა მომხდარიყო ერთ ფართში ანტრესოლით გამოყოფილი ფართობებით, რამდენადაც კონკრეტულთან მიმართებით არ იკვეთება მხარეთა მიერ ნების გამოვლენა. მოპასუხემ შედაკების ფარგლებში ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა ნ----- ს-----ის მიერ ნების გამოვლენა მიეღო ანტრესოლით გაყოფილი და ამ გზით დაჯამებული 140 კვ.მ. კომერციული ფართი. განშლის პროექტზე მოსარჩელეს ხელი არ მოუწერია, მეტიც იმ პირობებში, როდესაც სხვა მაცხოვრებლების მხრიდან გამოვლენილია ნება დოკუმენტის ხელმოწერის გზით, ნ----- ს-----ის ხელმოწერის არ არსებობა, კიდევ უფრო ამყარებს მოსარჩელის არგუმენტს, მისი მხრიდან ანტრესოლიანი ფართის მიუღებლობის თაობაზე. მოპასუხემ ვერც მინდობილობის გაცემის ფაქტი დაადასტურა, რაც გამორიცხავს ნ----- ს-----ის ვალდებულებას მიიღოს შეთავაზებული ნივთი].

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წინარე ხელშეკრულება;
- ექსპერტიზის დასკვნა;
- საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.7. ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ იხელმძღვანელა 14.07.2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნით, რომლის შესაბამისადაც 11.07.2017წ. მდგომარეობით ქ. თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ანტრესოლით გაყოფილი პირველი სართულის ფართი 70 კვ.მ., იატაკიდან ანტრესოლამდე სიმაღლით 2.2 მ. და ანტრესოლის ფართი 70 კვ.მ. იატაკიდან ჭერამდე სიმაღლით 2.2 მ., ანუ ჯამში 140 კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 217 000 აშშ დოლარის ოდენობით (კვ.მ.- ს ღირებულება 1 550 აშშ დოლარი). ამავე დასკვნის შესაბამისად, ქ. თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული 140 კვ.მ. კომერციული ფართის საბაზრო ღირებულება 11.07.2017 წლის მდგომარეობით განისაზღვრა 352 000 აშშ დოლარის ოდენობით (კვ.მ.-ს ღირებულება 2 514 აშშ დოლარი). მნიშვნელოვანია, ზემოთ აღნიშნულ დასკვნასთან მიმართებით შეფასდეს მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი - 1) აუდიტორ-შემფასებლის მიერ შედგენილი საშემფასებლო დასკვნა, რომლის შესაბამისად 2013 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ქ. თ-----ში მდებარე კომერციული ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 43 000 აშშ დოლარს და 2) 17.07.2017

წლის ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის საფუძველზე შეფასდა ქ. თ-----
-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე
განთავსებული კომერციული ფართის კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულება, რომლის
საორიენტაციო ოდენობა 2017 წლის აპრილის თვის მდგომარეობით განისაზღვრა
1 500 აშშ დოლარი.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნა, რომლითაც
შეფასებულია ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდისათვის (2013წ.) ნ----- ს-----
-----ის ქონების ღირებულება 43 000 აშშ დოლარად, ვერ აღადგენს პირვანდელ
მდგომარეობას და ვერ უზრუნველყოფს მესაკუთრის დარღვეული ინტერესის
რესტიტუციას, რამდენადაც დღევანდელ რეალობაში ნ. ს-----ს წაერთვა
შესაძლებლობა საკუთრება გამოეყენებინა იმ სახით, რაც მას შესაძლებლობას
მისცემდა მიეღო ის სარგებელი, რისი რეალური მოლოდინიც ჰქონდა
ხელშეკრულების გაფორმების დროს. კერძოდ, იმ გარემოების
გათვალისწინებით, რომ ნ----- ს-----ი იყო ქონების მესაკუთრე, რომელიც
ინვესტირებისათვის მისაღებ ტერიტორიაზე იყო განთავსებული, რაც ს-----ს
არსებული რეალობისა და საბაზრო ეკონომიკის გათვალისწინებით მიაჩნებდა
შესაძლებლობას დაედო სარფიანი გარიგება და კუთვნილი ქონების სანაცვლოდ
მიეღო მისთვის მისაღები კომერციული ფართი, კონკრეტულ შემთხვევაში
მოსარჩელის აღნიშნული უფლება შელახულია, რაც გამოწვეულია მოპასუხე
კომპანიის ბრალეული ქმედებით. კომპანიამ არ გაითვალისწინა, რა
შეთანხმების საგანი მესაკუთრის ინტერესის საზიანოდ, განზრახ დაარღვია
ხელშეკრულების პირობა, რაც განაპირობებს მის პასუხისმგებლობას
აუნაზღაუროს მესაკუთრეს ზიანი 217 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთან,
აღნიშნული ოდენობით პასუხისმგებლობა შეესაბამება, თავად მოთხოვნის
თავისებურებას, რომელიც ეფუძნება გასვლის უფლების კანონიერებას, მხარეს
უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, გადასაცემ ნივთზე და მის
ნაცვლად მოითხოვოს ნივთის შესაბამისი ღირებულება, რაც ექსპერტიზის
დასკვნის შესაბამისად არსებული ნაკლოვანებების გათვალისწინებით შეადგენს
217 000 აშშ დოლარს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წინარე ხელშეკრულება;
- ექსპერტიზის დასკვნა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.8. ხელშეკრულება იურიდიული ფაქტია, რომელიც იწვევს ვალდებულებას,
ვალდებულება კი სამართლებრივი ურთიერთობაა, რომელიც წარმოიშობა არა
მხოლოდ ხელშეკრულებიდან, არამედ სხვა საფუძველებიდანაც. ანუ,

ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ დამოუკიდებელ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას და იწვევს მხარეთა უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას (სსკ-ის 316.1.; 317.1. მუხლები).

2.9. სსკ-ის 319.1 მუხლის თანახმად, 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. ამდენად, სამოქალაქო სამართალით განმტკიცებული მხარეთა ავტონომიურობის პრინციპი ხელშეკრულების თავისუფლებაში გამოიხატება. ხელშეკრულების ძალით სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეები, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, კისრულობენ ვალდებულებას შეასრულონ ან არ შეასრულონ ესა თუ ის მოქმედება. ხელშეკრულების დადების პრინციპი მოიცავს, როგორც ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, ასევე ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. ხელშეკრულების მხარეებს თვითონვე შეუძლიათ დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა საკითხზე, მათ უფლება აქვთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ისე მოაწესრიგონ, როგორც მათ სურთ. ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფალი განსაზღვრა გულისხმობს იმასაც, რომ მხარეებს შეუძლიათ დადონ ნებისმიერი ხელშეკრულება, მათ შორის ისეთიც, რომელიც არ არის კანონით გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. სახელშეკრულებო ბოჭკის პირობებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს. ამ ნორმის დანაწესის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთისინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ პირობებს. ვალდებულების შესრულებულად მიჩნევის მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ პირობების დაცვა, რაც ვალდებულების შესრულებას უზრუნველყოფს და შესაბამისად, ვალდებულების შეუსრულებლობას გამორიცხავს. ხსენებული ნორმა (სსკ-ის 361.2. მუხლი) განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა შესრულდეს ვალდებულება, ისე, რომ არ მოხდეს ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის რღვევა და აწესებს ვალდებულების შესრულების ისეთ სტანდარტს, რომლითაც დაცულია არა მხოლოდ ვალდებულების შესრულება, არამედ მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერი მოპყრობა. ყოველი მოქმედება არ იწვევს ვალდებულების შესრულებას და შესაბამისად ვალდებულების შესრულების სამართლებრივი შედეგის დადგომას (სსკ-ის 427-ე მუხლი). ვალდებულების შესრულება ნიშნავს იმ მოქმედების შესრულებას (ან მოქმედებისაგან თავის შეკავებას), რომლის

მოთხოვნის უფლებაც კრედიტორს აქვს. სწორედ ასეთი მოქმედება წარმოადგენს ვალდებულების ობიექტს.

2.10. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის არსებობდა სახელშეკრულებო-ვალდებულებითი ურთიერთობა. კერძოდ, დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ 2013 წლის 25 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოპასუხემ იკისრა ქ. თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, პირველ სართულზე მდებარე 140 კვ.მ. კომერციული ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემის ვალდებულება. ამასთან, დადგენილია, რომ მხარეთა შეთანხმება - რაც დაადასტურებდა მოსარჩელისათვის კომერციული ფართის ისეთ მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულებას, სადაც მოწყობილი იქნებოდა ანტრესოლი, არ არსებობს. მტკიცებულება, რაც ამ პირობაზე მოსარჩელის მიერ გამოვლენილ ნებას და მხარეთა შეთანხმებას უტყუარად დაადასტურებდა საქმის მასალებში არ მოიპოვება. დავას არც ის გარემოება იწვევს, რომ მშენებლობის დასრულების შემდგომ მოპასუხის მიერ კონტრაჰენტისათვის (ამ შემთხვევაში მოსარჩელე) შეთავაზებულია ანტრესოლით გაყოფილი სივრცე, საიდანაც პირველი სართულის საერთო ფართია 67.71 კვ.მ. (რომლის სიმაღლეც იატაკიდან ჭერამდე არის 2.27 მ.), ანტრესოლის საერთო ფართი კი 70.32 კვ.მ. (რომლის ჭერის სიმაღლეც იატაკიდან ჭერამდე არის 2.10 მ.), რაც ჯამში შეადგენს 138.03 კვ.მ-ს. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ანტრესოლი არის ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად. ამიტომ, დადგენილი ფაქტები იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ მოსარჩელისათვის შეთავაზებული კომერციული ფართი არ არის შესაბამისობაში ხელშეკრულების პირობასთან, ანუ მოსარჩელისათვის გადასაცემი უძრავი ნივთი ნაკლის მქონეა (სსკ-ის 488-ე მუხლი). საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ მრავალბინიანი სახლის პირველ სართულზე, არ არსებობს ისეთი თავისუფალი ფართი, რომელშიც მოწყობილი არ იქნება ანტრესოლი. შესაბამისად, იმ მოცემულობაში, როცა მოპასუხეს დათქმულ ვადაში კომერციული ფართის გადაცემის ვალდებულება არ აქვს შესრულებული, მოსარჩელეს გააჩნია კანონიერი საფუძველი, მოშალოს მოპასუხესთან დადებული ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, რაც მომდინარეობს სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 405-ე, 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 408-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 409-ე მუხლებიდან. კერძოდ, სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი ბლანკეტური შინაარსისაა და შეიცავს დათქმას 405-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობებზე და აწესებს ქცევის იმგვარ წესს, რომლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). მაგრამ, ხელშეკრულებიდან

გასვლა, რომელიც იწვევს სამართლებრივი ურთიერთობის ანუღირებას, არ შეიძლება, განხორციელდეს შესაბამისი მუხლით გათვალისწინებული იურიდიული შემადგენლობის არ არსებობის პირობებში. კერძოდ, ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს მისი მონაწილე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა ან არაჯეროვანი შესრულება. სსკ-ს 405-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულებაზე უარი ხელშეკრულების მონაწილე მხარის მიერ დასაშვებია იმ შემთხვევაში, როდესაც კონტრაქტის არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას. კანონი არ მიიჩნევს სავალდებულოდ მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ბრალეულ დარღვევას, საკმარისია მხოლოდ დარღვევის ფაქტი. ხელშეკრულებიდან გასვლა ნების ცალმხრივად გამოვლენით ხორციელდება და არ არის აუცილებელი, მეორე მხარის თანხმობა. ცალმხრივი უარის თქმა ხელშეკრულებაზე შესაძლებელია, თუ ეს დაშვებულია კანონით ან მხარის ასეთი უფლება გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით. ხელშეკრულებაზე უარის თქმა მხარეთა შეთანხმებითაც არის შესაძლებელი. აღნიშნული ნორმა მხარეს, რომელიც ასრულებს ხელშეკრულებას, ანიჭებს უფლებას ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ, კერძოდ, მას ენიჭება უფლებამოსილება, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. სკ-ის 352.2. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებაზე უარის თქმისას ნატურით დაბრუნების ნაცვლად მოვალეს ეკისრება ფულადი ანაზღაურება, თუ: ა) შეძენილის ხასიათიდან გამომდინარე, გამორიცხულია მისი დაბრუნება; ბ) მიღებულ საგანს მხარე გამოიყენებს, გაასხვისებს, უფლებრივად დატვირთავს, გადაამუშავებს ან გადააკეთებს; გ) მიღებული საგანი გაფუჭდა ან დაიღუპა. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხისათვის გადაცემული ფართი აღარ არსებობს მისი დემონტაჟისა და ახალი მშენებლობის განხორციელების გამო, რის გამოც ნატურით დაბრუნება გამორიცხულია. ამასთან, მოსარჩელეს არ აქვს მიღებული ხელშეკრულებით შეთანხმებული ნივთი, რის გამოც მას ზიანი ფულადი სახით უნდა აუნაზღაურდეს. ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს შესაძლოა წარმოეშვას ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში. სსკ-ს 352.5 მუხლის შესაბამისად, ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება სსკ-ის 394-ე მუხლით დადგენილი წესით.

2.11. სსკ-ის 494.1. მუხლის შესაბამისად, ნივთის ნაკლით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ზოგადი წესების მიხედვით ხელშეკრულებიდან გასვლასთან მიმართებით დამატებით ზიანის ანაზღაურებას ითვალისწინებს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 407-ე მუხლი, რომლის შესაბამისადაც ხელშეკრულებიდან გასვლისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მას მიადგა ხელშეკრულების შეუსრულებლობით. 408.1. მუხლის მიხედვით, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის

მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

409-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება. არსებულ ვითარებაში, ხელშეკრულებიდან გასვლის მიუხედავად შეუძლებელია პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით მოსარჩელის შელახული ინტერესის კომპენსირება, რამდენადაც მესაკუთრის ინტერესი იყო ხელშეკრულების შეთანხმებული პირობებით შესრულება და მისთვის მისაღები კომერციული ფართის საკუთრებაში მიღება, რაც მოპასუხე კომპანიის ბრალეული ქმედების გამო არ განხორციელდა, ხოლო მისმა შეუსრულებლობამ მას მიაყენა ზიანი, რაც გამოიხატა მისი, როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრის ინტერესების უგულებელყოფაში, რის სანაცვლოდაც მხოლოდ 2013 წლის მდგომარეობით ქონების ღირებულების (43 000 აშშ დოლარი) გადაცემა ვერ უზრუნველყოფს მისი შელახული ინტერესის დაკმაყოფილებას. ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე არის მოპასუხე კომპანია, სწორედ მისმა ბრალეულმა ქმედებამ განაპირობა მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენება 217 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც განაპირობებს სარჩელის აღნიშნული მოცულობით დაკმაყოფილებას. პასუხისმგებლობის მოცულობის განსაზღვრისას სასამართლოს მიერ მხედველობაში იქნა მიღებული ექსპერტიზის დასკვნები, ხელშეკრულებით პირობები, შესასრულებელი ვალდებულების ხასიათი და ამ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, სასამართლომ მართებულად მიიჩნია ერთი კვ.მ. ფართის ღირებულების განსაზღვრა 1550 აშშ დოლარის ოდენობით, რამაც ჯამში განაპირობა 217 000 აშშ დოლარის ოდენობით ქონებრივი პასუხისმგებლობის დადგენა ($140 \times 1550 = 217000$).

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, პირველ სართულზე 140 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის - კომერციული ფართის დანიშნულებით (შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად) გადაცემის შესახებ დაარღვია, რის გამოც დადასტურებულად იქნა მიჩნეული ხელშეკრულებიდან გასვლის მართლზომიერება. აპელანტი გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების იმ მსჯელობას არ ეთანხმება, რომლითაც ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანი 217 აშშ დოლარის ოდენობით განისაზღვრა. ზიანის ოდენობის განსაზღვრასთან მიმართებით აპელანტი ყურადღებას ამახვლებს საქმეში წარმოდგენილ 14.07.2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლითაც უნაკლო და სრულყოფილი ფართის

ღირებულება, რომლის ჭერის სიმაღლეს 5,5 მეტრია 352 000 აშშ დოლარადაა შეფასებული, რაც ყოველი კვადრატული მეტრის 2500 აშშ დოლარად შეფასების გათვალისწინებით ღირებულების და გადასაცემი ფართის ნამრავლის ჯამია. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ოდენობა, წარმოადგენს ნაკლიანი ნივთის ღირებულებას, აღნიშნული ოდენობით თანხის დაკისრება კი საფუძველს აცლის ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით სასამართლოსთვის მიმართვის ინტერესს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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.

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

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ 2013 წლის 25 აპრილს ერთი მხრივ შ-- „P----- D----- G-----ს“ და მეორე მხრივ ნ----- გ-----ს შორის წინარე ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც ნ----- გ-----ს ვალდებულებად განისაზღვრა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებულ ნაგებობაზე შ-- „P-----

-- D----- G-----ისთვის” საკუთრების უფლების მას შემდეგ გადაცემა, რაც ეს უკანასკნელი ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას შეასრულებდა. თავის მხრივ შ-- „P----- D----- G-----ს” ვალდებულებას ნაგებობის მშენებლობა და მესაკუთრისთვის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის და მდგომარეობის ნაგებობის ნაწილის საკუთრებაში გადაცემა წარმოადგენდა.

ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნ----- გ----- პირველ სართულზე 140 კვ/მ საცხოვრებელ ფართს (შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად) ხელშეკრულების 2.2.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობებით და საერთო ავტოფარეხში ერთ ავტოფარეხს მიიღებდა. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების 2.2. პუნქტში მითითებული 140 კვ/მ საცხოვრებელი ფართი კომერციული დანიშნულების ფართს წარმოადგენდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და მოპასუხე მხარეს სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ გაუხდია, რომ შ-- „P----- D----- G-----მა” 2013 წლის 25 აპრილის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაარღვია, რაც ნ----- გ-----სთვის ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთის შესრულებად მიღების შეთავაზებაში გამოიხატა. კერძოდ, შ-- „P----- D----- G-----მა” ნ----- გ-----ს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით პირველ სართულზე მდებარე 2.27 მეტრი სიმაღლის მქონე ჭერით 67.71 კვ.მ. ფართი და ამავე ფართში ანტრესოლით გამოყოფილი 2.10 მეტრი სიმაღლის მქონე ჭერის 70.32 კვ.მ. ფართი შესთავაზა.

4.1.2. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, ხოლო ზიანის ანაზღაურების ფაქტობრივ საფუძველს - ის გარემოება, რომ შ-- „P----- D----- G-----მა” არ შეასრულა 2013 წლის 25 აპრილის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება შეთანხმებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე, რის გამოც ნ----- გ----- ხელშეკრულებიდან გავიდა.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა იმაში გამოიხატება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართალია დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაარღვა და მოსარჩელე მხარეს ნაკლიანი შესრულება შესთავაზა, რაც ხელშეკრულებიდან მოსარჩელე მხარის გასვლას და ზიანის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნას ამართლებდა (ერთი მხრივ სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და ნაცვლად 140 კვ.მ. კომერციული ფართისა, მოსარჩელეს შეთავაზა ნაკლის მქონე ფართი, კერძოდ პირველ სართულზე მდებარე 2.27 მეტრი სიმაღლის მქონე ჭერით 67.71 კვ.მ. ფართი, და ამავე ფართში ანტრესოლით გამოყოფილი 2.10 მეტრი სიმაღლის მქონე ჭერის 70.32 კვ.მ. ფართი,

ხოლო მეორეს მხრივ, ზიანის ოდენობად განსაზღვრა სწორედ ამ ნაკლის მქონე ფართის ღირებულება 217 000 აშშ დოლარი), თუმცა სასამართლომ ზიანის ოდენობა იმ შესრულებიდან განსაზღვრა, რომელიც ნაკლიანად ჩათვლა, ანუ ხელშეკრულების არაჯეროვნად შესრულებით გამოწვეული ზიანის ოდენობა სწორედ იმ ნივთის ღირებულებით განსაზღვრა, რომლის მიღების ვალდებულებაც მოსარჩელეს არ ჰქონდა, რადგან შეთავაზებული მახასიათებლების ნივთი, რომელიც შენობაში ანტრესოლის მოწყობის შედეგად იყო შექმნილი გარიგების საგანს არ წარმოადგენდა.

4.1.3. პალატა განმარტავს, რომ ხელშეკრულების ჯეროვანი შესრულება გულისხმობს ხელშეკრულების შესრულებას ხელშეკრულებითვე გათვალისწინებული პირობებით. შესაბამისად, თუ ხელშეკრულების შესრულება არ შეესაბამება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს, აღნიშნული ჩაითვლება ხელშეკრულების არაჯეროვან შესრულებად, თუმცა, აქვე აღსანიშნავი და გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების შესრულება შეიძლება იმდენად ეწინააღმდეგებოდეს ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს, რომ არაჯეროვანი შესრულება, თავისი არსით და სამართლებრივი შედეგებით, გაუთანაბრდეს ხელშეკრულების შეუსრულებლობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 488-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის.

სააპელაციო პალატა კიდევ ერთხელ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივრით სადავო არ გამხდარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოება, რომ შ-- „P----- D----- G-----ის” მიერ მასზე დაკისრებული ვალდებულება, რომელიც **ნ----- გ-----სთვის ნივთობრივად უნაკლო ნივთის გადაცემას ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოფხვრას ითვალისწინებდა** ჯეროვნად არ განხორციელებულა. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს ისიც, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მხარის ხელშეკრულებიდან გასვლა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა მართლზომიერად სწორედ ამ გარემოებების დადასტურებულად მიჩნევის საფუძველზე იქნა მიჩნეული.

4.1.4. მოცემულ შემთხვევაში ნ----- გ----- შ-- „P----- D----- G-----ისგან” 352 000 აშშ დოლარის ოდენობით ზიანის ანაზღაურებას იმაზე მითითებით მოითხოვს, რომ შ-- „P----- D----- G-----მა” არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება პირველ სართულზე 140 კვ/მ (ანტრესოლის გარეშე) კომერციული ფართის გადაცემის შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისივე ინტერესებისათვის

აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეთათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. 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.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების საპროცესო სამართლებრივ სტანდარტებზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი არსებობს. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ **მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.**

მოსარჩელემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ოდენობის სამტკიცებლად სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 14.07.2017 წლის დასკვნა წარმოადგინა. დასკვნის თანახმად:

- ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები იყო:

1. რას შეადგენს თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული კომერციული ფართის 1 კვ.მ.-ის ღირებულება, იმის გათვალისწინებით, რომ კომერციული ფართი მოცულობით არის 140 კვ.მ ჭერიდან იატაკამდე 5,5 მ. სიმაღლით შავი კარკასის მდგომარეობაში;
2. რას შეადგენს თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული კომერციული ფართი, რომელიც გაყოფილია 100 კვ.მ. ანტრესოლით

(შემდეგი პარამეტრებით - იატაკიდან ანტრესოლამდე 2,20 და ანტრესოლიდან ჭერამდე 2,20 შავი კარკასის მდგომარეობაში;

3. რას შეადგენს თ-----ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული კომერციული ფართი, რომელიც გაყოფილია ორ ნაწილად ანტრესოლით 70-70 კვ.მ. (შემდეგ პარამეტრებით - იატაკიდან ანტრესოლამდე 2,20 და ანტრესოლიდან ჭერამდე 2,20) შავი კარკასის მდგომარეობაში.

1. ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში #1 ობიექტის მსგავსი პარამეტრების მქონე 140 ფართი არსებობის შემთხვევაში (იატაკიდან ჭერამდე 5,5 მ სიმაღლით) მისი საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ განისაზღვრებოდა 352 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 843 005.00 ლარს.

2. ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში პირველ სართულზე განთავსებული #2 კომერციული ფართის (პარამეტრები: საერთო ფართი 240 კვ.მ. მათ შორის პირველი სართულის ფართი 140 კვ.მ. იატაკიდან ანტრესოლამდე სიმაღლით 2,20 მეტრი, ხოლო ანტრესოლის ფართი 100 კვ.მ., იატაკიდან ჭერამდე სიმაღლით 2,2 მეტრი) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 372 000.00 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 890 903.00 ლარს.

3. ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში პირველ სართულზე განთავსებული #3 კომერციული ფართის (პარამეტრები: საერთო ფართი 140 კვ.მ., მათ შორის პირველი სართულის ფართი 70 კვ.მ. იატაკიდან ანტრესოლამდე სიმაღლით 2,2 მეტრი, ხოლო ანტრესოლის ფართი 70 კვ.მ. იატაკიდან ჭერამდე სიმაღლით 2,2 მეტრი) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 11 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 217 000.00 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 519.693.00 ლარს.

დასკვნის კვლევითი ნაწილიდან დგინდება, რომ ადგილზე დათვალიერების შედეგად ექსპერტმა დაადგინა, რომ ი-----ში განთავსებულია მხოლოდ ექსპერტის წინაშე დასმული #2 და #3 კითხვებში მითითებული ობიექტების შესაბამისი პარამეტრების მქონე კომერციული ფართები, კერძოდ, ყველა ფართს გააჩნია ანტრესოლი.

დასკვნის კვლევითი ნაწილით ირკვევა, რომ ექსპერტის მიერ დასმულ კითხვებზე პასუხის გაცემის მიზნით გამოყენებული იქნა საბაზრო (გაყიდვების შედეგების მიხედვით) მიდგომა, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდული იქნა

ან რომლებიც განცხადებულნი არიან გასაყიდად.

კვლევითი ნაწილის მიხედვით ექსპერტიზის წინაშე დასმულ #1 კითხვაში მითითებული ობიექტის (კომერციული ფართი ანტრესოლის გარეშე, საერთო ფართი 140 კვ.მ. იატაკიდან ჭერამდე 5,5 მეტრი სიმაღლით) საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია ჩანაცვლებითი ღირებულების მეთოდი, რა დროსაც ექსპერტის მიერ ანტრესოლის მოწყობაზე გაწეული ხარჯები შეფასების თარიღის მიხედვითაა დადგენილი. კერძოდ, ექსპერტი 100 კვ.მ. ანტრესოლის მოწყობაზე გაწეული ხარჯის ოდენობას საორიენტაციოდ 20 000 აშშ დოლარით განსაზღვრავს და აქედან გამომდინარე კითხვა #1-ში მითითებული ობიექტის მსგავსი პარამეტრების მქონე 140 კვ.მ კომერციული ფართის საბაზრო ღირებულება 352 000 აშშ დოლარის ოდენობითაა შეფასებული.

ექსპერტის წინაშე დასმული #2 კითხვაში მითითებული ობიექტის, სადაც მთლიანი ფართის მოცულობა 240 კვ.მ-ია, აქედან 100 კვ.მ ანტრესოლითაა გამოყოფილი, 1 კვ.მ-ის ღირებულებას ექსპერტი 1550 აშშ დოლარით განსაზღვრავს, მთლიანი ფართის ღირებულებად კი მითითებულია 372 000 აშშ დოლარი.

კვლევითი ნაწილის მიხედვით ასევე ირკვევა, რომ #3 კითხვაში მითითებული ობიექტის, სადაც საერთო ფართი 140 კვ.მ-ია, აქედან პირველი სართული 70 კვ.მ. და ანტრესოლით გამოყოფილი ფართი ასევე 70 კვ.მ ღირებულების დასადგენად ექსპერტმა კითხვა #2-ში მითითებული ობიექტისთვის დადგენილი 1 კვ.მ-ის ღირებულებიდან იხელმძღვანელა და #3 კითხვაში მითითებული ობიექტის 1 კვ.მ-ის ღირებულება 1550 აშშ დოლარის ოდენობით განსაზღვრა.

საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელე მხარე შ-- „P----- D----- G-----ის” მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას ექსპერტის წინაშე დასმულ #1 კითხვაში მითითებული ობიექტის (პარამეტრებით 140 კვ.მ ჭერიდან იატაკამდე 5,5 მეტრის სიმაღლით) ღირებულებით 352 000 აშშ დოლარის ოდენობით მოითხოვს, რასაც არ ეთანხმება მოპასუხე მხარე და განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც 5,5 მეტრი სიმაღლის ჭერი გარიგებაში პირდაპირ მითითებული არ ყოფილა, ამასთან 5,5 მეტრის სიმაღლის მქონე ჭერი ანტრესოლის მოწყობის და ფაქტობრივად ფართის გაორმაგების შესაძლებლობას იძლევა, ექსპერტიზის დასკვნის კვლევითი ნაწილით 1 კვ.მ. კომერციული ფართის ღირებულება 1550 აშშ დოლარითაა განსაზღვრული, ზიანის მოცულობა არა 352 000 აშშ დოლარის ოდენობით, არამედ 217 000 აშშ დოლარით უნდა განისაზღვროს, რაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართის მისი ერთეულის ღირებულებასთან ნამრავლის ჯამია.

4.1.5. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის სწორად

გადაწყვეტის მიზნით კერძოდ, იმ გარემოების დადგენისთვის რა ოდენობის ზიანი მიაღწა ნ----- გ-----ს შ-- „P----- D----- G-----ის” მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად, მნიშვნელოვანია იმის განსაზღვრა რა იყო ხელშეკრულების საგანი, რა საფუძვლით განაცხადა ნ----- გ-----მ შესრულების მიღებაზე უარი, რატომ ჩათვალა სასამართლომ ხელშეკრულებიდან ნ----- გ-----ს გასვლა მართლზომიერად, რა მიიჩნია სასამართლომ ნაკლიან შესრულებად და რისი მიღების ვალდებულება არ შეიძლება დაეკისროს მოსარჩელეს. ამ კითხვებზე პასუხის გაცემის მიზნით პალატა კიდევ ერთხელ ყურადღებას გაამახვილებს 2013 წლის 25 აპრილის ხელშეკრულების შინაარსზე, კერძოდ, მის 2.2. პუნქტზე, რომლითაც ნ----- გ-----სთვის გადასაცემი ქონების რეკვიზიტები განისაზღვრა და რომლითაც შ-- „P----- D----- G-----მა” ნ----- გ-----სთვის შენობის პირველ სართულზე 140 კვ.მ. კომერციული ფართის გადაცემის ვალდებულება იკისრა. მხედველობაშია მისაღები, რომ ხელშეკრულებით მხარეები ანტრესოლით მოწყობილი ფართის გადაცემაზე არ შეთანხმებულან. ამ მიმართებით მნიშვნელოვანია კიდევ ერთხელ ხაზი გაესვას იმ გარემოებას, რომ სწორედ ანტრესოლის მოწყობის შედეგად მიღებული 140 კვ.მ. ფართის შეთავაზება გახდა შესრულების ნაკლიანად და მოსარჩელის ხელშეკრულებიდან გასვლის მართლზომიერად მიჩნევის საფუძველი. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს და ამ ეტაპზე სადავოდ არ ხდება ფაქტი მასზედ, რომ ექსპერტიზის წინაშე დასმულ #3 კითხვაში მითითებული პარამეტრების მქონე 140 კვ.მ კომერციული ფართი, რომელიც შენობაში ანტრესოლის მოწყობის ხარჯზე იქნა მიღებული, ნაკლიან შესრულებას წარმოადგენდა, ისმის კითხვა - მითითებული ფართის შესრულებად შეთავაზების საფუძვლით ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობებში ზუსტად ამ მახასიათებლების (პირველ სართულზე მდებარე 140 კვ.მ. ფართი, რომელიც ანტრესოლით გაყოფილია ორ ნაწილად 70-70 კვ. მ.) მქონე ფართის ღირებულებით ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება, აღადგენს თუ არა ხელშეკრულების შეუსრულებლობით დარღვეულ მოსარჩელის უფლებას. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ კითხვას უარყოფითი პასუხი უნდა გაეცეს. ნაკლიანი ნივთის ღირებულებასთან მიმართებით საინტერესოა აღინიშნოს მოპასუხე მოწინააღმდეგე მხარის მსჯელობა, რომლის თანახმად ნაკლიანი შესრულება თავისთავად არ ნიშნავს ნაკლები ღირებულებით შესრულებას და ნაკლიან შესრულებას შეიძლება გარიგებით შეთანხმებულ შესრულებაზე უფრო მაღალი ღირებულებაც კი გააჩნდეს. სააპელაციო პალატა ზოგადად იზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის აღნიშნულ მსჯელობას, თუმცა ვერ დაეთანხმება მსჯელობის იმ ნაწილში, რომ ნაკლიანი შესრულების ღირებულება, რაც ამ შემთხვევაში ვალდებულების შეუსრულებლობას უთანაბრდება ჯეროვანი შესრულების ტოლია. პალატა შენიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში თუ ნაკლიან შესრულებას და ამით გამოწვეულ ზიანის ოდენობას შორის, რომელიც როგორც წესი ჯეროვანი შესრულების ტოლი უნდა იყოს, ტოლობის ნიშანს დავსვამთ ამით აზრი დაეკარგება ნაკლიან შესრულებაზე მითითებით უფლების

აღდგენის მიზნით ხელშეკრულებიდან გასვლის და ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით დავას, რადგან საბოლოოდ მხარეს რომელიც ნაკლიან შესრულებაზე მითითებით უფლების დარღვევაზე და ამით გამოწვეულ ზიანზე უთითებს, დავაკისრებთ იმის მიღების ვალდებულებას, რაც მას ხელშეკრულების მოვალემ ნაკლიანად მიჩნეული შესრულების ფარგლებში, როგორც შესრულება დავის დაწყებამდე უკვე შესთავაზა, მხარემ მის მიღებაზე უარი განაცხადა და დავას სწორედ ეს გარემოება დაედო საფუძვლად.

4.1.6. სააპელაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს იმ საკითხზე, რომ მართალია ხელშეკრულებით უძრავი ნივთის ჭერის სიმაღლე განსაზღვრული არ ყოფილა, ამასთან, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ მას ზუსტად 5,5 მეტრიანი ჭერის სიმაღლის მქონე კომერციული ფართის საკუთრებაში მიღების მოლოდინი არ ჰქონია და ის ანტრესოლის გარეშე მაგალითად სამ მეტრიანი ჭერის მქონე ნივთის გადაცემასაც უნაკლო შესრულებად ჩათვლიდა, თუმცა იმ საკითხის გასარკვევად 25.04.2013 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ----- გ----- სთავის თუ რა პარამეტრების კომერციული ფართის გადაცემის ვალდებულება წარმოეშვა შ-- „P----- D----- G-----ს’,” განმსაზღვრელი მნიშვნელობა იმ ფაქტს უნდა მიენიჭოს რა მახასიათებლების მქონე ფართის გადაცემა შეეძლო შ-- „P----- D----- G-----ს” მოსარჩელისთვის მის მიეე აშენებული შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე ისე, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული ოდენობის ფართი შენობაში მოწყობილი ანტრესოლის ხარჯზე არ ყოფილიყო მიღებული. ამ კითხვაზე პასუხი ერთადერთია, რადგან უდავო გარემოებაა, რომ შ-- „P----- D----- G-----ის” მიერ აშენებულ შენობა-ნაგებობებში ანტრესოლის გარეშე კომერციული ფართების ჭერის სიმაღლე 5,5 მეტრია. იმ პირობებში, როდესაც უდავოა, რომ: 1. ხელშეკრულების თანახმად შ-- „P----- D----- G-----მა” ნ----- გ----- სთავის პირველ სართულზე მდებარე 140 კვ.მ. კომერციული ფართის გადაცემის ვალდებულება იკისრა, 2. მხარეები ანტრესოლით გამოყოფილი ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ არ შეთანხმებულან, 3. შ-- „P----- D----- G-----ის” მიერ ი-----ში აშენებულ შენობა-ნაგებობებში, სადაც მოსარჩელეს კომერციული ფართზე საკუთრების უფლება უნდა გადასცემოდა ყველა კომერციული ფართის ჭერის სიმაღლე ანტრესოლის გარეშე 5,5 მეტრია, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ მიუხედავად ხელშეკრულებაში ჭერის სიმაღლეზე შეთანხმების არ არსებობისა, შ-- „P----- D----- G-----ს” ნ----- გ----- სთავის პირველ სართულზე მდებარე სწორედ 5,5 მეტრიანი ჭერის სიმაღლის უძრავი ნივთი უნდა გადაეცა, რადგან მხარეები ანტრესოლის ხარჯზე შექმნილი ფართის გადაცემაზე არ შეთანხმებულან და რაც მთავარია **მხარეს პირველ სართულზე ანტრესოლის გარეშე სხვა სიმაღლის მქონე ჭერის კომერციული ფართი არ გააჩნია.** ფაქტია, რომ მხარემ აღნიშნული სახით ვალდებულება არ შეასრულა და ხელშეკრულებიდან გასვლის და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის პროვოცირება მოახდინა.

4.1.7. რაც შეეხება მოპასუხე მოწინააღმდეგე მხარის მითითებას მასზედ, რომ 5,5 მეტრიანი ჭერის მქონე 140 კვ.მ კომერციული ფართის ღირებულების დაკისრებით მოსარჩელე მხარე მის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდება, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო პროცესში მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი გადანაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, აღნიშნული გარემოება სწორედ მოპასუხეს უნდა ემტკიცებინა, რადგან მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი სტანდარტიდან გამომდინარე, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ სწორედ შ-- „P----- D----- G----“ ამტკიცებდა, რომ მის მიერ აშენებულ შენობა-ნაგებობაში არსებული 5,5 მეტრიანი ჭერის მქონე კომერციული ფართი უფრო მეტი ღირებულებისაა ვიდრე ის ფართი სადაც ანტრესოლის მოწყობის შესაძლებლობა არ იქნებოდა და რომლის მიღებაზე ასევე თანახმა იქნებოდა მოსარჩელე (მაგალითად 3 მ. სიმაღლის მქონე კომერციული ფართი). ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების და შენობა-ნაგებობაში ფაქტობრივად უკვე არსებული მოცემულობის გათვალისწინებით, მოსარჩელე მხარეს 5,5 მეტრიანი ჭერის მქონე კომერციული ფართის მიღების ლეგიტიმური უფლება წარმოეშვა, ამასთან, მისი მხრიდან საქმეში წარმოდგენილია ამ მახასიათებლების მქონე უძრავი ნივთის ღირებულების დამადასტურებელი მტკიცებულება (ექსპერტიზის დასკვნა), პალატის მოსაზრებით, იმ გარემოების დამტკიცების ტვირთი, რომ მაგალითად 3მ სიმაღლის მქონე 140 კვ.მ. კომერციული ფართის ღირებულება გაცილებით ნაკლებია იგივე შენობაში 5,5 მეტრიანი ჭერის მქონე კომერციული ფართის ღირებულებაზე, მოპასუხეს ეკისრებოდა. საგულისხმოა, რომ ამ მიმართებით მოპასუხე მოწინააღმდეგე მხარეს არც ერთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, უფრო მეტიც, როგორც აღინიშნა ეს უკანასკნელი იმაზე აპელირებდა, რომ 140 კვ.მ კომერციული ფართის, სადაც ანტრესოლის მოწყობის შესაძლებლობა არ იქნებოდა (მაგ; 3 მ სიმაღლის ჭერის მქონე 140 კვ.მ. კომერციული ფართის) ღირებულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულება არა მას, არამედ მოსარჩელეს უნდა ემტკიცებინა. სააპელაციო პალატა აქვე დასძენს, რომ დასკვნით კვლევით ნაწილში მითითებული სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც ექსპერტი ანტრესოლით გამოყოფილ, როგორც ზედა ასევე ქვედა სივრცეს, რომელთა ჭერის სიმაღლე ცალ-ცალკე 2,20-2,20 მეტრია, თანაბარი ღირებულებით აფასებს, ვერ გამოდგება იმის დასტურად, რომ კომერციული ფართის ღირებულება, რომლის ჭერის სიმაღლეს ანტრესოლის მოწყობის შესაძლებლობას არ იძლევა, ანტრესოლით გამოყოფილი 2,20 მეტრიანი ჭერის მქონე ფართის ღირებულების ტოლია.

4.1.8. საბოლოოდ სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის სახით (სკ-ის 394-ე მუხ) მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს არა ნაკლის მქონე ნივთის ღირებულების - 217 000 აშშ დოლარის, არამედ იმ ნივთის

ღირებულების ანაზღაურება, რომელიც უნდა მიეღო მოსარჩელეს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. კერძოდ, იმ პირობებში, როდესაც წინამდებარე გადაწყვეტილებით პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ შ-- „P----- D----- G----ს” ვალდებულებას ნ----- გ-----სთვის თბილისში ი-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე 140 კვ.მ (ანტრესოლის გარეშე) კომერციული ფართის გადაცემა წარმოადგენდა, და ამასთან საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ ამ პარამეტრების მქონე კომერციული ფართის ღირებულება 352 000 აშშ დოლარია, ამ გარემოებების და იმ ფაქტის მხედველობაში მიღებით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ 217 000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება დაეკისრა, რაც გასაჩივრებული არ ყოფილა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ უკვე დაკისრებულ 217 000 აშშ დოლართან ერთად, ასევე უნდა დაეკისროს 135 000 აშშ დოლარის გადახდაც. $(352\ 000 - 217\ 000 = 135\ 000)$

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით გასაჩივრებულ ნაწილში (135 000 აშშ დოლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში) მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება სრულად.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს 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.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ----- გ-----ს მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარს შეადგენს (ტ.1.ს.ფ. 73) სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე ამ უკანასკნელის მიერ 50 ლარია გადახდილი. (ტ.1.ს.ფ. 74) სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში ნ----- გ-----ს მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 5 000 ლარი. (ტ.3. .ს.ფ. 35) გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით, ნ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი და შესაბამისად, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად და ამ

უკანასკნელის სასარგებლოდ შ-- „P----- D----- G----ს” უკვე დაკისრებული 217 000 აშშ დოლართან ერთდ (თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი), ასევე დაეკისრა 135 000 აშშ დოლარის გადახდა სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 5000 ლარის, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 3000 ლარის, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილში 50 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები წარმოადგენს. ამიტომ, 53-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ გაწეული არასასამართლო ხარჯი, კერძოდ, საექსპერტო მომსახურებისთვის გაწეული 2138 ლარის, საადვოკატო მომსახურებისთვის გადახდილი 5 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის და 4561 ლარის ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ ასევე შ-- „P----- D----- G----ს” უნდა დაეკისროს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით გასაჩივრებულ ნაწილში (135 000 აშშ დოლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში) მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;
- 3.1. შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ უკვე დაკისრებული 217 000 აშშ დოლართან ერთდ (თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი), ასევე დაეკისროს 135 000 აშშ დოლარის გადახდა.
4. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 3 000 ლარის გადახდა. სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 50 ლარის გადახდა.
5. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 5 000 ლარის გადახდა.
6. შ-- „P----- D----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ იურიდიული მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის 5 000

აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის და 4561 ლარის გადახდა;

7. საექსპერტო მომსახურებისთვის გაღებული ხარჯის ანგარიშში შ-- „P----- D---
----- G----ს” ნ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 2138 ლარის გადახდა;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე /

/გოდერძი

გიორგიშვილი /