



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

12 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქალაქ

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები - ლევან გვარამია, დავით ახალბედაშვილი**

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა
„გა-----ი“

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სა----- სხ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017
წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ინდივიდუალური

ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გა-----ის“ სარჩელი მოპასუხე სა----- სხ-----
-----ის მიმართ, თანხის დაკისრების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას არ შეიცავს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2010 წლის 29 სექტემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ, რომლის საფუძველზეც სა----- სხ-----ე გახდა იმა „გა-----ის“ წევრი. აღნიშნული ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, სა----- სხ-----ე თანხმობას აცხადებდა თანხის შეტანაზე ამხანაგობაში გაწევრიანების სანაცვლოდ, ხოლო ამხანაგობა კი თავის მხრივ კისრულობდა ვალდებულებას აეშენებინა და წევრისთვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბ-----ი, შა-----ს ქ. N3--ში მშენებარე სახლში ბინა საერთო ფართობით 46 კვ.მ. და 131 კვ.მ., მე-2 სადარბაზო, მე-2 სართულზე და მანქანის ავტოსადგომი. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, წევრის შენატანი ამხანაგობაში შეადგენდა 72 800 აშშ დოლარს, საიდანაც 70 000 აშშ დოლარი იყო ბინების ღირებულება, ხოლო 2000 აშშ დოლარი კი - ავტოსადგომის ღირებულება;

2.2. 2010 წლის 30 დეკემბრის ფართების განაწილების თაობაზე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „გა-----ის“ წევრთა N01/2010 კრების ოქმით, მითითებული ამხანაგობის წევრებს შორის მოხდა ფართების განაწილება შემდგომში საკუთრების უფლების აღრიცხვის მიზნით. აღნიშნულ ოქმში მიეთითა, რომ „თითოეული წევრისათვის გადასაცემი ფართების მონაცემებთან მითითებული იქნება იმ ვალდებულების ჯამური ოდენობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გავრცელებულია იპოთეკა წევრის ფართზე. იპოთეკის რეგისტრაციის მიზნებისათვის წინამდებარე ოქმზე ხელმოწერით თითოეული წევრი ადასტურებს თანხმობას და გამოხატავს ნებას მის კუთვნილ ფართზე ამხანაგობის სასარგებლოდ იპოთეკით რეგისტრაციაზე“. ამავე ოქმში ასევე მითითებულია, რომ „მა----- ჩი-----ა (თავმჯდომარე) წარმოადგინა ამხანაგობის წევრთა სრული სია, უკვე განხორციელებული შენატანებისა და დარჩენილი თანხების მითითებით. აღნიშნული სიის მიხედვით თითოეული წევრის მდგომარეობის შემოწმების შემდეგ, ამხანაგობის დებულების 5.11. მუხლის თანახმად, რომელიც აცხადებს, რომ გადაწყვეტილებები საჭიროებს ამხანაგობის წევრთა ხმათა უმრავლესობის მიერ მიღებას“. ამავე ოქმში ჩამოთვლილია ყველა წევრი, მათ შორის, მოპასუხე სა----- სხ-----ე, რომლის მონაცემების გასწვრივ

დაფიქსირებულია შემდეგი: ბინა N82, საცხოვრებელი ფართი - 125,55 კვ.მ., სა-----ო ფართი - 33,58 კვ.მ. სულ - 159,13 კვ.მ. დარჩენილი შენატანის ოდენობა - 29 200 აშშ დოლარი. აღნიშნულ ფართზე რეგისტრირებული იქნეს იპოთეკა დარჩენილი შენატანის თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად წინამდებარე ოქმით დადგენილი პირობებითა და წესით.

2.3. 2012 წლის 05 ნოემბერის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, სა----- სხ-----
---ეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა უძრავი ქონება მდებარე ქ.
თბილისი, ქ.შა-----ს ქ.N3-, მე-2 სადარბაზო, პირველი სართული, ბინა N82
(მშენებარე) – 159,13 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი
მითითებულია იმა „გა-----ის“ დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი
ფართების განაწილებაზე N101312375, დამოწმების თარიღი 30.12.2010წ.

2014 წლის 17 სექტემბრის მოანაწერის მიხედვით კი ამავე უძრავ ქონებაზე
საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია ნუგზარ სხ-----ის სახელზე,
ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია 2014 წლის 13
სექტემბრის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება.

2011 წლის 14 ივლისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ სა---
--- სხ-----ეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის უძრავი ქონება მდებარე ქ.
თბილისი, ქ.შა-----ს ქ.N3-, მე-2 სადარბაზო, პირველი სართული, ბინა N83
(მშენებარე) – 46,44 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი
მითითებულია იმა „გა-----ის“ დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი
ფართების განაწილებაზე N101312375, დამოწმების თარიღი 30.12.2010წ.

2.4. 2015 წლის 13 ოქტომბრის N15/10-13/03 აუდიტორული შეფასების
თანახმად, „დღევანდელი საბაზრო ფასების გათვალისწინებით
თვრამეტსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი (მშენებარე) სახლის
მესამე სართულზე (პირველი საცხოვრებელი სართული) მდებარე ბინა N82-ის
ღია აივანი, მისამართზე: თბილისი, შა-----ს ქ.N3-, შეფასდა 11 200
(თერთმეტი ათას ორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარებში, რაც
დღევანდელი კურსით (2,39) შეადგენს 26768 (ცდაექვსი ათას
შვიდასსამოცდარვა) ლარს.

2.5. ვლადიმერ ზარდიაშვილს, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარეს,
ამხანაგობის წევრთა მხრიდან მიენიჭა უფლებამოსილება ამხანაგობის
სახელით მესამე პირებთან ურთიერთობა, სასამართლოში წარდგენა და სხვ.

2.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014
წლის 01 აპრილის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება ერთი მხრივ იმა „გა-----
---სა“ და მეორეს მხრივ - სა----- სხ-----ეს შორის, რა დროსაც სა----- სხ-----
---ემ აღიარა, რომ მოსარჩელე ამხანაგობა „გა-----ის“ მიმართ გააჩნია
ფულადი ვალდებულება გადაუხდელი შენატანის სახით სულ 17 676,36 აშშ

დოლარის ოდენობით.

2.7. 2014 წლის 01 აპრილის განჩინებით დადასტურებული მორიგების პირობების შესაბამისად სა----- სხ-----ის მიერ სრულად იქნა ვალდებული შესრულებული ამხანაგობის მიმართ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. სამართლებრივი დასაბუთებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317.1., 327-ე, 316.1., 930-ე, 932-ე მუხლებით და მიუთითა, რომ მოპასუხემ მოსარჩელისგან შეიძინა ორი საცხოვრებელი ფართი, რომელიც მოგვიანებით დარეგისტრირდა როგორც ბინა N82 და ბინა N83. ბინა N83 იყო 46,44 კვ.მ. ფართის, რომლის ღირებულება 2010 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით, ანუ ე.წ. „განშლის ოქმის“ შედგენის დროს, სა----- სხ-----ის მიერ სრულად იყო გადახდილი, რაც ასახული იყო კიდევ ოქმში (ს/ფ 27). რაც შეეხება ბინა N82-ს, აღნიშნული საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით იყო 159,13 კვ.მ. 2010 წლის 29 სექტემბრის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ ხელშეკრულებაში კი სა----- სხ-----ზე გადასაცემ ფართებად მითითებული იყო ქ. თბ-----ი, ჟ. შა-----ს ქ. N3-, მე-2 სადარბაზოში, მე-2 სართულზე მდებარე ბინა საერთო ფართობით 46, კვ.მ. და 131 კვ.მ. 2010 წლის 30 დეკემბრის ამხანაგობის წევრთა N01/2010 კრების ოქმის თანახმად, სა----- სხ-----ის ვალდებულება ბინა N83-თან მიმართებაში (40,49 კვ.მ. ფართის) სრულად იყო შესრულებული, ხოლო ბინა N82 საცხოვრებელი ფართი 125,55 კვ.მ., სა-----ო ფართი 33,58 კვ.მ. სულ - 159,13 კვ.მ. „დარჩენილი შენატანის ოდენობა - 29 200 აშშ დოლარი“. შესაბამისად, წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდებოდა, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე 159,13 კვ.მ. ფართის ღირებულებიდან შესასრულებელი ვალდებულება დარჩენილი ჰქონდა მხოლოდ 29 200 აშშ დოლარის ნაწილში.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ 2014 წლის 01 აპრილის განჩინებით მოხდა რა მხარეთა შორის მორიგება იმ დროისთვის არსებული დავალიანების ნაწილში, მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის წინაშე განისაზღვრა 17 676,36 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელსაც სა----- სხ-----ე ეტაპობრივად ასრულებდა ამხანაგობის წინაშე. მხარეთა შორის უდავო გარემოება იყო, რომ აღნიშნული დავალიანება მოპასუხის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ამხანაგობის სასარგებლოდ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის დამატებითი შეთანხმება სა-----ო ფართთან დაკავშირებით, ასევე მისი შესაბამისი ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე - არ შემდგარა, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდებოდა. საქმეზე

წარმოდგენილი როგორც 2010 წლის 30 დეკემბრის ე.წ. „განშლის“ ოქმი, ასევე 2014 წლის 01 აპრილის მორიგება ცალსახად ადასტურებდა, რომ მართალია თავდაპირველ ეტაპზე, ანუ 2010 წლის 29 სექტემბრის მდგომარეობით, როდესაც მხარეთა შორის მოხდა პირველი ხელშეკრულების გაფორმება განსაზღვრული იყო 46 კვ.მ. და 131 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართები, თუმცა ფაქტია, რომ როგორც ერთი, ასევე მეორე საცხოვრებელი ბინის ფართი მოგვანებით დაკორექტირდა. ასევე აღსანიშნავი იყო, რომ 2010 წლის 30 დეკემბერს შედგენილი ოქმის თანახმად, სა----- სხ-----ეს გადაეცა სულ 159,13 კვ.მ. ფართი. ამავე ოქმით ცალკე-ცალკე არ განსაზღვრულა საცხოვრებელი ფართისა და სა-----ო ფართის თანხის საკითხი, ასევე არ ყოფილა რაიმე სახის პირობა დადებული სა-----ო ფართის საკუთრების უფლების აღრიცხვასთან მიმართებაში. შესაბამისად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის მოხდა სწორედ ის შეთანხმება, რომელიც აისახა კიდევ ე.წ. „განშლის“ ოქმში და რომელიც საფუძვლად დაედო მოპასუხის საკუთრების რეალიზაციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სახით.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2012 წელს ამხანაგობის მიერ შეტანილი იყო სარჩელი მისი წევრების მიმართ და მათ შორის, სა----- სხ-----ის მიმართ, სადაც არსად იყო მითითება ცალკე სა-----ო ფართთან დაკავშირებით. აღნიშნული სარჩელის მე-12 ფაქტობრივ გარემოებაში თავად ამხანაგობის მიერ მითითებული იყო, რომ „ამხანაგობა „გა-----ის“ 2010 წლის 30 დეკემბერს კრების ოქმის საფუძველზე მოპასუხეებს საკუთრებაში გადაეცათ მათთვის ხელშეკრულებით გადასაცემი ფართები და აღნიშნული ქონება მათ სახელზე საკუთრების უფლებით იქნა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ“. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია განსახილველ შემთხვევაში ამ სამოქალაქო საქმეზე მოხდა მორიგება და სასამართლოს მიერ რაიმე ფაქტობრივი გარემოება არ დადგენილა, თუმცა ფაქტი იყო, რომ თავად მორიგების პირობებშიც კი არსად იყო ცალკე გამოყოფილი სა----- სხ-----ის შესასრულებელი ვალდებულება სა-----ო ფართთან დაკავშირებით, არამედ ზოგადად იყო მითითება, რომ „სა----- სხ-----ე აღიარებდა, რომ მოსარჩელე ამხანაგობა „გა-----ის“ მიმართ გააჩნია ფულადი ვალდებულება გადაუხდელი შენატანის სახით სულ - 17 676,36 აშშ დოლარის ოდენობით“. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, თუკი მიჩნეული იქნებოდა, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის კრების ოქმით განისაზღვრა მოპასუხის მიერ შესასრულებელი ვალდებულება სწორედ 159,13 კვ.მ.-ის ღირებულებასთან დაკავშირებით, ხოლო 2014 წელის 01 აპრილს კი მხარეთა შორის კვლავ განისაზღვრა იმ დროისთვის მოპასუხის დარჩენილი ვალდებულება ამხანაგობის წინაშე, შესაბამისად, დადგენილად უნდა მიჩნეულიყო, რომ ორივე შემთხვევაში მხარეთა შორის ვალდებულების შესრულება უნდა მომხდარიყო 159,13 კვ.მ. ღირებულებასთან დაკავშირებით,

ვინაიდან აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში არ იყო წარმოდგენილი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976.1. მუხლის „ა“ და „ბ“ პუნქტებზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა, რომ სა----- სხ-----ის მიერ 131 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ნაცვლად 159,13 კვ.მ. ფართის მიღებამ გამოიწვია მისი უსაფუძვლო გამდიდრება, ვინაიდან 2010 წლის 30 დეკემბრის ამხანაგობის კრების ოქმისა და 2014 წლის 01 აპრილის სასამართლოს განჩინებით, რითაც დამტკიცდა მხარეთა შორის მიღწეული მორიგება, ცალსახად დასტურდებოდა მოპასუხის ვალდებულება ამხანაგობის წინაშე 159,13 კვ.მ. ფართის ღირებულებასთან მიმართებაში, რომელიც მოპასუხის მხრიდან ამ ეტაპზე სრულად იყო შესრულებული. შესაბამისად, თუკი მხარემ სრულად გადაიხადა ნივთის ღირებულება, იგი მეორე მხარის ქმედების შედეგად უსაფუძვლოდ არ გამდიდრებულა.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ სა-----ო ფართი მჭიდროდ იყო დაკავშირებული სა----- სხ-----ის მიერ შეძენილ ფართთან და მხოლოდ აღნიშნული ფართის გავლით იყო შესაძლებელი სა-----ო ფართში მოხვედრა, რამაც საბოლოოდ გამოიწვია კიდევ მათი გაერთიანება, სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული კიდევ ერთხელ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მხარეთა მიერ სწორედ ამ ფაქტის გათვალისწინებით მოხდა დარჩენილი ვალდებულების ოდენობის განსაზღვრა. ამასთან, ყურადსაღები იყო, რომ მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ იმ გარემოებას, რომ პირველ ორ სართულზე კომერციული ფართების დამატებამ გამოიწვია იმ სივრცის წარმოქმნა, რაც მოგვიანებით სა----- სხ-----ის სა-----ო ფართად იქნა რეგისტრირებული. შესაბამისად, 2010 წლის 29 სექტემბერს მხარეთა შორის კერ იქნებოდა განსაზღვრული უკვე მოგვიანებით წარმოშობილი სა-----ო ფართის არსებობა და მისი ღირებულება, შესაბამისად, 2010 წლის 30 დეკემბრის ოქმი, რითაც ამხანაგობის ყველა წევრის საცხოვრებელი ფართის განშლა მოხდა, გახდა საფუძველი იმისა, რომ არამხოლოდ დაზუსტებულიყო თითოეული ამხანაგობის წევრის და მათ შორის, სა----- სხ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი, არამედ იმ პერიოდისათვის არსებული დავალიანებაც ზუსტად განსაზღვრულიყო (აღნიშნულზე მითითებულია თავად კრების ოქმში), ვინაიდან ეს გარემოება დაკავშირებული იყო იპოთეკის არსებობასთანაც.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო და არა უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორედ მიუთითა, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე 159,13 კვ.მ ფართის ღირებულებიდან შესასრულებელი ვალდებულება დარჩენილი ჰქონდა მხოლოდ 29 200 აშშ დოლარის ნაწილში.

აპელანტის განმარტებით, ი.მ.ა "გა-----ის" მიერ 20.02.2013წ. ინიცირებულ დავაში მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ სა----- სხ-----ეს, საკუთრებაში გადასაცემი 131 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის ღირებულებიდან 21 000 აშშ დოლარი ჰქონდა გადასახდელი. სარჩელშიც და სასამართლო სხდომაზეც ამხანაგობა ითხოვდა 2010 წლის 29 სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სა----- სხ-----ისთვის გადასაცემი 131 კვ.მ-ის უძრავი ქონების ღირებულების დარჩენილი ნაწილის მოპასუხისთვის დაკისრებას, რამაც უკვე შეადგინა 17 676,36 აშშ დოლარი და რაც მხარეთა შორის შესაბამისი წესით დამტკიცებული მორიგების შედეგად, ამხანაგობის სასარგებლოდ სრულად იქნა გადახდილი. ამდენად, ზემოაღნიშნული არ მიუთითებს იმაზე, რომ სა----- სხ-----ეს ამხანაგობის წინაშე ყველანაირი ვალდებულება შესრულებული აქვს.

3.2. სასამართლომ 2014 წლის 01 აპრილს მხარეთა შორის ამხანაგობის წინაშე მოპასუხის დარჩენილი ვალდებულების განსაზღვრა და მორიგების აქტის შედგენა არასწორად დაუკავშირა 131 კვ.მ-ის საცხოვრებელი ფართის ღირებულებას.

აპელანტის განმარტებით, ამხანაგობის მიერ დავა ინიცირებული იქნა რამდენიმე პირის მიმართ, ვისაც ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნასყიდობის ღირებულება ჰქონდათ გადასახდელი, სწორედ მათ შორის იყო სა----- სხრიტლაძე, რომელსაც 131 კვ.მ-ის საცხოვრებელი სახლის შესაბამისი ღირებულება ჰქონდა გადასახდელი.

3.3. სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ ფაქტობრივად სა----- სხრიტლაძეს საკუთრებაში გადაეცა 159.13 კვ.მ-ის უძრავი ქონება, მაშინ როდესაც მას სახელშეკრულებო ვალდებულების ფარგლებში გადახდილი ჰქონდა 131 კვ.მ-ის უძრავი ქონების ღირებულება.

3.4. სასამართლომ არასწორად გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ ამხანაგობამ 28,13 კვ.მ-ის მქონე მანსარდა სა----- სხრიტლაძეს გადასცა უსასყიდლოდ. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული მსჯელობა მით უფრო ალოგიკურია, როდესაც იდენტურ მდგომარეობაში მყოფმა მაცხოვრებლებმა კრების ოქმით გადაცემული მანსარდის შესაბამისი ღირებულება სრულად დაფარეს და არც ერთ მაცხოვრებელს არ ჰქონია რწმენა, რომ ამხანაგობა ფართებს უსასყიდლოდ გადასცემდათ. აპელანტი განმარტავს, რომ

მართალია, სა----- სხრიტლაძეს 159,13 კვ.მ-ის უძრავი ქონება საკუთრებაში 2010 წლის 20 დეკემბრის კრების ოქმით დადგენილი განშლის საფუძველზე გადაეცა, მაგრამ მიუხედავად აღნიშნულისა, ჩუქებას, ან რაიმე ფორმით უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმებას, ადგილი არ ჰქონია.

3.5. სასამართლომ არასწორად გამორიცხა სა----- სხრიტლაძის უსაფუძვლო გამდიდრება 2014 წლის 01 აპრილის სასამართლო განჩინებაზე დაყრდნობით.

აპელანტის განმარტებით, 2014 წლის 01 აპრილს მხარეთა შორის მორიგება შედგა თავდაპირველად მხარეთა შორის შედგენილი ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი 131 კვ.მ-ის ფართის მქონე ქონების ღირებულებაზე. აღნიშნული ამხანაგობას არ უკარგავს უფლებას სა----- სხ-----ეს მოსთხოვოს უსაფუძვლოდ მიღებული 28,13 კვ.მ-ის ღირებულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს,

მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 29.09.2010 წელს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „გა-----სა“ და სა----- სხ-----ეს შორის დაიდო ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სა----- სხ-----ე გახდა იმა „გა-----ის“ წევრი.

ხელშეკრულების მე-2 მუხლით განისაზღვრა ხელშეკრულების საგანი, კერძოდ, სა----- სხ-----ის მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შენატანის სანაცვლოდ, ამხანაგობა კისრულობდა ვალდებულებას აეშენებინა და წევრისთვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბ-----ი, შა-----ს ქ. N3--ში მშენებარე სახლში ბინა საერთო ფართობით 46 კვ.მ. და 131 კვ.მ., მე-2 სადარბაზო, მე-2 სართულზე და მანქანის ავტოსადგომი.

ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, წევრის შენატანი ამხანაგობაში შეადგენდა 72 800 აშშ დოლარს, საიდანაც 70 000 აშშ დოლარი იყო ბინების ღირებულება, ხოლო 2000 აშშ დოლარი კი - ავტოსადგომის ღირებულება (ტომი 1; ს/ფ 11-15 - 29.09.2010 წლის ხელშეკრულება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ);

4.2. 30.12.2010 წელს, შედგა ფართების განაწილების თაობაზე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „გა-----ის“ წევრთა N01/2010 კრების ოქმი.

ოქმით დგინდება, რომ დღის წესრიგით სხვა საკითხებთან ერთად გათვალისწინებული იყო ამხანაგობის შერეული ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მდებარე, ქ. თბილისი, ჟ. შა-----ს ქ. N3--ში, ფართების განაწილება ამხანაგობის წევრებზე. კერძოდ, გამგეობის წევრის მიერ გაცხადებული იქნა, რომ ამხანაგობის წევრთა ნაწილის მიერ სრულად იყო განხორციელებული შესაბამისი ხელშეკრულებით ნაკისრი შენატანები, რის გამოც მათ საკუთრებაში უნდა გადაცემოდათ მშენებარე მდგომარეობაში არსებული ფართები და ამ ფართზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერები „მშენებარეს“ მინიშნებით, ყოველგვარი სხვა დამატებითი ვალდებულების მითითების გარეშე. ხოლო, რაც შეეხება იმ წევრებს, რომელთა მიერ სრულად არ იყო განხორციელებული შენატანი ამხანაგობაში, მათ ასევე უნდა გადაცემოდათ საკუთრებაში მშენებარე მდგომარეობაში არსებული ფართები და ამ ფართზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერები „მშენებარეს“ მითითებით, იმ პირობით, რომ ამ ფართებზე გავრცელდებოდა და დარეგისტრირდებოდა ამხანაგობის იპოთეკა შენატანის დარჩენილი ნაწილის უზრუნველსაყოფად.

ოქმში მიეთითა, რომ თითოეული წევრისათვის გადასაცემი ფართების მონაცემებთან მითითებული იქნებოდა იმ ვალდებულების ჯამური ოდენობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გავრცელებული იყო იპოთეკა წევრის ფართზე. იპოთეკის რეგისტრაციის მიზნებისათვის წინამდებარე ოქმზე ხელმოწერით თითოეული წევრი ადასტურებდა თანხმობას და გამოხატავდა

ნებას მის კუთვნილ ფართზე ამხანაგობის სასარგებლოდ იპოთეკით რეგისტრაციაზე (ტომი 1; ს/ფ 18 – 27; 30.12.2010 წლის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „გა-----ის“ წევრთა კრების N01/2010 ოქმი ფართების განაწილების თაობაზე);

ამდენად, ამხანაგობის წევრებს, რომელთა მიერ სრულად იყო განხორციელებული შესაბამისი ხელშეკრულებით ნაკისრი შენატანები, მათ საკუთრებაში გადაეცემოდათ მშენებარე მდგომარეობაში არსებული ფართები, საჯარო რეესტრის ამონაწერები „მშენებარეს“ მითითებით, ყოველგვარი სხვა დამატებითი ვალდებულების მითითების გარეშე, ხოლო, იმ წევრებს, რომელთა მიერ სრულად არ იყო განხორციელებული შენატანი ამხანაგობაში, მართალია მათაც გადაეცემოდათ საკუთრებაში მშენებარე მდგომარეობაში არსებული ფართები, საჯარო რეესტრის ამონაწერები „მშენებარეს“ მითითებით თუმცა, ამ ფართებზე გავრცელებოდა და დარეგისტრირდებოდა ამხანაგობის იპოთეკა შენატანის დარჩენილი ნაწილის უზრუნველსაყოფად.

4.3. ოქმში მიეთითა ამხანაგობის წევრთა სრული სია, უკვე განხორციელებული შენატანებისა და დარჩენილი თანხების მითითებით. ამხანაგობის წევრის, მოპასუხე სა----- სხ-----ის მონაცემების გასწვრივ, დაფიქსირებულია შემდეგი:

ბინა N82, საცხოვრებელი ფართი - 125,55 კვ.მ., სა-----ო ფართი - 33,58 კვ.მ. სულ - 159,13 კვ.მ. დარჩენილი შენატანის ოდენობა - 29 200 აშშ დოლარი. მითითებულია, რომ აღნიშნულ ფართზე რეგისტრირებული იქნეს იპოთეკა დარჩენილი შენატანის თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად წინამდებარე ოქმით დადგენილი პირობებითა და წესით.

ბინა N83, საცხოვრებელი ფართი 46,44 კვ.მ. ბ-გ ღერძებს შორის, სულ 46,44 კვ.მ. მითითებულია, რომ ვალდებულება სრულადაა შესრულებული და გადაეცეს საკუთრებაში უძრავი ქონება ამხანაგობის წინაშე რაიმე სახის დამატებითი ვალდებულების მითითების გარეშე (ტომი 1; ს/ფ 18 – 27; 30.12.2010 წლის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „გა-----ის“ წევრთა კრების N01/2010 ოქმი ფართების განაწილების თაობაზე);

ამდენად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას მასზედ, რომ 30.12.2010 წლის მდგომარეობით, მოპასუხე სა----- სხ-----ისათვის გადასაცემი ფართი შეადგენდა სადავო მისამართზე მდებარე ბინა N82-ს და N83. ამასთან, ბინა N82 შედგებოდა საცხოვრებელი ფართი - 125,55 კვ.მ. და სა-----ო ფართი - 33,58 კვ.მ. სულ - 159,13 კვ.მ. -საგან, საიდანაც, მოპასუხის მიერ დარჩენილი შენატანის ოდენობა იყო 29 200 აშშ დოლარი. ხოლო ფართი N83, რომელიც შედგებოდა 46,44 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართისაგან, ამ ნაწილში, მოპასუხის მიერ შენატანის ვალდებულება სრულად იყო განხორციელებული.

ამ გარემოებას ასევე ადასტურებს საქმის მასალებში წარმოდგენილი

ამონაწერები, კერძოდ, 05.11.2012 წელს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.თბ-----ი, ჟ. შა-----ს ქ. N 3-, მე-2 სადარბაზო, პირველი სართული, ბინა N82, ფართი 159.13 კვ.მ. (მშენებარე) წარმოადგენს სა-----სხ-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია იმა „გა-----ის“ დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი ფართების განაწილებაზე N101312375, დამოწმების თარიღი 30.12.2010წ. ამასთან, დადგენილია, რომ მასზე გავრცელებული და დარეგისტრირებულია ამხანაგობა იბა „გა-----ის“ იპოთეკა შენატანის დარჩენილი ნაწილის უზრუნველსაყოფად. ხოლო, რაც შეეხება ამავე მისამართზე მდებარე ბინა N83-ს, 14.07.2011 წელს მომზადებული ამონაწერით დგინდება, რომ 46.44 კვ.მ. ფართი, რეგისტრირებულია მოპასუხე სა-----სხ-----ის სახელზე, ყოველგვარი ვალდებულების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაშიც, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენს იმა „გა-----ის“ დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი ფართების განაწილებაზე N101312375, დამოწმების თარიღი 30.12.2010წ.

4.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 01 აპრილის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება ერთის მხრივ იმა „გა-----სა“ და მეორეს მხრივ - სა-----სხ-----ეს შორის, რა დროსაც სა-----სხ-----ემ აღიარა, რომ მოსარჩელე ამხანაგობა „გა-----ის“ მიმართ გააჩნია ფულადი ვალდებულება გადაუხდელი შენატანის სახით სულ 17 676,36 აშშ დოლარის ოდენობით;

4.5. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის ამხანაგობის წევრთა N01/2010 კრების ოქმის თანახმად, სა-----სხ-----ის ვალდებულება ბინა N83-თან მიმართებაში (40,49 კვ.მ. ფართის) სრულად იყო შესრულებული, ხოლო ბინა N82 (საცხოვრებელი ფართი 125,55 კვ.მ., სა-----ო ფართი 33,58 კვ.მ. სულ - 159,13 კვ.მ.) მიმართებაში დარჩენილი შენატანის ოდენობა შეადგენდა 29 200 აშშ დოლარს. შესაბამისად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე 159,13 კვ.მ. ფართის ღირებულებიდან შესასრულებელი ვალდებულება დარჩენილი ჰქონდა მხოლოდ 29 200 აშშ დოლარის ნაწილში. პალატა აქვე მიუთითებს, რომ 2014 წლის 01 აპრილის განჩინებით მოხდა რა მხარეთა შორის მორიგება იმ დროისთვის არსებული დავალიანების ნაწილში, მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის წინაშე განისაზღვრა 17 676,36 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელსაც სა-----სხ-----ე ეტაპობრივად ასრულებდა ამხანაგობის წინაშე. მხარეთა შორის უდავო გარემოებაა, რომ აღნიშნული დავალიანება მოაპსუხის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ამხანაგობის სასარგებლოდ.

4.6. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით იბა „გა-----ი“ მოითხოვს

მოპასუხე სა----- სხ-----ისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ მასზე დამატებით გადაცემული 28,13 კვ.მ. ფართის ღირებულების 11 200 აშშ დოლარის ოდენობით (ტომი 1; ს/ფ 29-30-ზე წარმოდგენილი 2015 წლის 13 ოქტომბრის N15/10-13/03 აუდიტორული შეფასების თანახმად, „დღევანდელი საბაზრო ფასების გათვალისწინებით თვრამეტსართულიანი კაპიტალური საცხოვრებელი (მშენებარე) სახლის მესამე სართულზე (პირველი საცხოვრებელი სართული) მდებარე ბინა N82-ის ღია აივანი, მისამართზე: თბილისი, შა-----ს ქ.N3-, შეფასდა 11 200 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარებში, რაც დღევანდელი კურსით (2,39) შეადგენს 26 768 ლარს) ეროვნულ ვალუტაში, დაკისრებას. მოსარჩელე მხარე სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სა----- სხ-----ის მიერ 131 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ნაცვლად 159,13 კვ.მ. ფართის მიღებამ გამოიწვია მისი უსაფუძვლო გამდიდრება 28,13 კვ.მ. ფართით, რომლის ღირებულებაც შეადგენს 11 200 აშშ დოლარს.

4.7. პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ ას-1529-1443-2012, ას-973-1208-04; ას 664-63--2016).

მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი

საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

4.8. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მოთხოვნა (ზედმეტად გადაცემული ფართის შესაბამისი კომპენსაციის დაკისრება) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარეობს.

ამდენად, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში დასადგენია განხორციელებულია თუ არა ამ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი წანამძღვრები.

4.9. კონდიქციის გზით თანხის დაბრუნების დავალდებულებასთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება ხდება მოთხოვნის სხვა საფუძვლებთან სუბსიდიალურად, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის შესაძლო დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი (მოთხოვნათა კონკურენცია), უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლის ნორმების, როგორც მოთხოვნის საფუძვლის გამოყენება ბოლოს უნდა განხორციელდეს, ანუ მას შემდეგ რაც გამოირიცხება მოთხოვნის დაკმაყოფილება სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძვლებიდან. ამასთან, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს რამდენიმე პირობა კუმულატიურად, კერძოდ: მოპასუხის გამდიდრება; მოპასუხის გამდიდრების შესატყვისად მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი; მატერიალურ სიკეთეთა ამგვარი გადანაცვლების უსაფუძვლობა (იხ. სუსგ №ას-1249-1269-2011,04.04.2012წ.)

4.10. პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია, მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშვა ან შეწყდა შემდგომში.

4.11. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შესრულების კოდიქცია გულისხმობს ვითომ კრედიტორის ქონების შეგნებულ და მიზანმიმართულ გაზრდას, რომელსაც არ გააჩნია სამართლებრივი (სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი) საფუძველი, ან ამგვარი საფუძველი ნორმაში მითითებულ გარემოებათაგან ერთ-ერთის არსებობის გამო, არ წარმოშობილა ან შეწყდა. შესრულების კონდიქციისას, ისევე, როგორც უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტისათვის მახასიათებელი მოთხოვნა უსაფუძვლოდ მიღებულის უკან დაბრუნებაა, კანონისმიერი ამ ვალდებულების მთავარი მიზანი იმ

ქონებრივი ბალანსის აღდგენაა, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვითომ კრედიტორის გამდიდრება. კონდიქციური ვალდებულების მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებია: მოპასუხის გამდიდრება; ამის შესაბამისად, მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი; მატერიალურ/არამატერიალურ სიკეთეთა ამ გადანაცვლების უსაფძვლობა/გაუმართლებლობა. მითითებულთაგან ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობა, მოთხოვნის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს, ამასთან, როგორც მატერიალური (სკ-ის 976-ე მუხლი), ისე საპროცესო (სსკ-ის 102-ე მუხლი) ნორმის თანახმად, მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურების ტვირთი მოსარჩელეს ეკისრება.

4.12. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება და იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელეს მოპასუხისთვის ზედმეტად ჰქონდა გადაცემული ფართი, რისი შესაბამისი კომპენსაციაც უკან დაბრუნებას ექვემდებარება სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხემ მოსარჩელისგან შეიძინა ორი საცხოვრებელი ფართი, რომელიც მოგვიანებით დარეგისტრირდა როგორც ბინა N82 და ბინა N83. 46,44 კვ.მ. ფართის მქონე N83 ბინის ღირებულება 2010 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით ანუ ე.წ. „განშლის ოქმის“ შედგენის დროისათვის, სა----- სხ-----ის მიერ სრულად იყო გადახდილი (ს/ფ 27). რაც შეეხება ბინა N83-ს, დადგენილია, რომ მისი ფართი საჯარო რეესტრის მონაცემებით შეადგენს 159,13 კვ.მ.-ს, რაც არ შეესაბამება 2010 წლის 29 სექტემბრის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობაში გაწევრიანების შესახებ ხელშეკრულებაში სა----- სხ-----ზე გადასაცემი ფართების კვადრატულობას, კერძოდ, დადგენილია, რომ ამ ხელშეკრულებით, ქ. თბ-----ი, ქ.შა-----ს ქ.N3-, მე-2 სადარბაზოში, მე-2 სართულზე მდებარე ბინა საერთო ფართი შეადგენდა 46, კვ.მ. -ს და 131 კვ.მ.-ს.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი როგორც 2010 წლის 30 დეკემბრის ე.წ. „განშლის“ ოქმი, ასევე 2014 წლის 01 აპრილის მორიგება ცალსახად ადასტურებს, რომ მართალია თავდაპირველ ეტაპზე, ანუ 2010 წლის 29 სექტემბრის მდგომარეობით, როდესაც მხარეთა შორის მოხდა პირველი ხელშეკრულების გაფორმება განსაზღვრული იყო 46 კვ.მ. და 131 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართები, თუმცა ფაქტია, რომ როგორც ერთი, ასევე მეორე საცხოვრებელი ბინის ფართი მოგვიანებით დაკორექტირდა, დაზუსტდა. ასევე აღსანიშნავია, რომ 2010 წლის 30 დეკემბერს შედგენილი ოქმის თანახმად, სა----- სხ-----ეს გადაეცა სულ 159,13 კვ.მ. ფართი. ამავე ოქმით ცალკ-ცალკე არ განსაზღვრულა საცხოვრებელი ფართისა და სა----- ო ფართის თანხის საკითხი, ასევე არ ყოფილა რაიმე სახის პირობა

დადებული სა-----ო ფართის საკუთრების უფლების აღრიცხვასთან მიმართებაში. შესაბამისად, მხარეთა შორის მოხდა სწორედ ის შეთანხმება, რომელიც აისახა კიდევ ე.წ. „განშლის“ ოქმში და რომელიც საფუძვლად დაედო მოპასუხის საკუთრების რეალიზაციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სახით. როგორც ზემოთ აღინიშნა, დადგენილია, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის ამხანაგობის წევრთა N01/2010 კრების ოქმის თანახმად, სა----- სხ-----ის ვალდებულება ბინა N83-თან მიმართებაში (40,49 კვ.მ. ფართის) სრულად იყო შესრულებული, ხოლო ბინა N82 საცხოვრებელი ფართი 125,55 კვ.მ., სა-----ო ფართი 33,58 კვ.მ. სულ - 159,13 კვ.მ. დარჩენილი შენატანის ოდენობა შეადგენდა 29 200 აშშ დოლარს. შესაბამისად, წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ 2010 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე 159,13 კვ.მ. ფართის ღირებულებიდან შესასრულებელი ვალდებულება დარჩენილი ჰქონდა მხოლოდ 29 200 აშშ დოლარის ნაწილში. დადგენილია ასევე, რომ 2014 წლის 01 აპრილის განჩინებით მოხდა რა მხარეთა შორის მორიგება იმ დროისთვის არსებული დავალიანების ნაწილში, მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის წინაშე განისაზღვრა 17676,36 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელსაც სა----- სხ-----ე ეტაპობრივად ასრულებდა ამხანაგობის წინაშე. მხარეთა შორის უდავო გარემოებაა, რომ აღნიშნული დავალიანება მოპასუხის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ამხანაგობის სასარგებლოდ. მოსარჩელე მხარეთა შორის დამატებითი შეთანხმება სა-----ო ფართთან დაკავშირებით, ასევე მისი შესაბამისი ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე - არ შემდგარა, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება.

ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სა----- სხ-----ის მიერ 131 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ნაცვლად 159,13 კვ.მ. ფართის მიღებამ გამოიწვია მისი უსაფუძვლო გამდიდრება, ვინაიდან 2010 წლის 30 დეკემბრის ამხანაგობის კრების ოქმისა და 2014 წლის 01 აპრილის სასამართლოს განჩინებით, რითაც დამტკიცდა მხარეთა შორის მიღწეული მორიგება, ცალსახად დასტურდება მოპასუხის ვალდებულებას ამხანაგობის წინაშე 159,13 კვ.მ. ფართის ღირებულებასთან მიმართებაში, რომელიც მოპასუხის მხრიდან ამ ეტაპზე სრულად არის შესრულებული. შესაბამისად, თუკი მხარემ სრულად გადაიხადა ნივთის ღირებულება, იგი მეორე მხარის ქმედების შედეგად უსაფუძვლოდ არ გამდიდრებულია.

4.13. პალატა აღნიშნავს, რომ საქალაქო სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ის ფაქტი, რომ სა-----ო ფართი მჭიდროდ არის დაკავშირებული სა----- სხ-----ის მიერ შეძენილ ფართთან და მხოლოდ აღნიშნული ფართის გავლით არის შესაძლებელი სა-----ო ფართში მოხვედრა, რამაც საბოლოოდ გამოიწვია კიდევ მათი გაერთიანება, კიდევ ერთხელ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მხარეთა

მიერ სწორედ აღნიშნული ფაქტის გათვალისწინებით მოხდა დარჩენილი ვალდებულების ოდენობის განსაზღვრა. ამასთან, მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ რა იმ გარემოებას, რომ პირველ ორ სართულზე კომერციული ფართების დამატებამ გამოიწვია იმ სივრცის წარმოქმნა, რაც მოგვიანებით სა----- სხ-----ის სა-----ო ფართად იქნა რეგისტრირებული. შესაბამისად, 2010 წლის 29 სექტემბერს მხარეთა შორის ვერ იქნებოდა განსაზღვრული უკვე მოგვიანებით წარმოშობილი სა-----ო ფართის არსებობა და მისი ღირებულება, შესაბამისად, 2010 წლის 30 დეკემბრის ოქმი, რითაც ამხანაგობის ყველა წევრის საცხოვრებელი ფართის განშლა მოხდა, გახდა საფუძველი იმისა, რომ არამხოლოდ დაზუსტებულიყო თითოეული ამხანაგობის წევრის და მათ შორის, სა----- სხ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი, არამედ იმ პერიოდისათვის არსებული დავალიანებაც ზუსტად განსაზღვრულიყო, ვინაიდან ეს გარემოება დაკავშირებული იყო იპოთეკის არსებობასთანაც.

4.14. სააპელაციო საჩივრის იმ არგუმენტებზე, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა, პალატამ ზემოთ უკვე იმსჯელა.

ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (**იხ. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).**

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გა-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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:

გელა ქირია

მოსამართლეები:

ლევან გვარამია

დავით ახალბედაშვილი