



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**12ოქტომბერი
თბილისი**

2017წელი

**თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ნინო მამულაშვილი
სხდომის მდივანი - თამთა ყრუაშვილი**

მოსარჩელე - ნ-----ი, რ-----ე, მ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ი, კ-----ი, ვ-----ი

მოპასუხე - შ-----

წარმომადგენელი - შ-----ი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ნ-----ი, რ-----ე, მ-----ი ცნობილ ქ-----

მესაკუთრეებად და უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდეს მოპასუხეთა საკუთრების უფლება შემდეგი პროპორციებით: რ-----ეზე მთლიანი ნასყიდობის საგნის $\frac{1}{2}$ წილი, ნ-----ზე - $\frac{1}{4}$ წილი და მ-----ზე $\frac{1}{4}$ წილი.

1.2. მოპასუხე შ-----ს მოსარჩელების ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელის აღძვრის დღიდან (12.01.2018 წელი) გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს 2022 წლის 23 თებერვლისა, ყოველთვიური საიჯარო თანხა 5617.4 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2013 წლის 10 დეკემბერს, ერთი მხრივ შ-----სა და მეორეს მხრივ რ-----ეს, ნ-----ს და მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1 მუხლის თანახმად, შ----- (გამყიდველმა) იკისრა ვალდებულება მყიდველისათვის გადაეცა უძრავი ქონება - 2--- კვ.მ ფართის კომერციული ფართი, მდებარე, ქ-----ში მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად. ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდა მოსარჩელების წინასწარი საკუთრების უფლება. ამასთან, ხელშეკრულების 3.3 მუხლით გათვალისწინებული იქნა, რომ მყიდველებს საკუთრების უფლება მითითებულ უძრავ ქონებაზე სრულად და შეუზღუდავად გადაეცემოდათ მხოლოდ შემდეგი პირობების გათვალისწინებით: 1. მყიდველები იღებდნენ ვალდებულებას შ-----“-ის 1-- 000 აშშ დოლარის ოდენობით ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ საკუთრებაში გადაეცათ თავისი კუთვნილი უძრავი ქონებები მაგრამ იმ პირობით, რომ შ-----“-ს ექნებოდა აღნიშნული ქონებების უკან გამოსყიდვის უფლება. 2. გამყიდველი იღებდა ვალდებულებას, რომ თუ შ-----“ 2014 წლის 30 აპრილამდე უკან არ გამოისყიდდა ს-----ისგან“ მყიდველების კუთვნილ ქონებებს, მაშინ თვითონ გამყიდველი ან მის მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მათ და ისევ გადასცემდა საკუთრებაში მყიდველებს. ამავე ხელშეკრულებით, გამყიდველმა აიღო ვალდებულება მყიდველებისათვის შეესრულებინა 300 კვ.მ ფართი ან აენაზღაურებინა დანაკლისი ფართის საბაზრო ღირებულება. ნასყიდობის საგანი კი მყიდველებს გადაეცემოდათ თანასაკუთრებაში შემდეგი პროპორციებით, კერძოდ: რ-----ეს მთლიანი ნასყიდობის საგნის 1/2 წილი ანუ 50%, ნ-----ს - 1/4 წილი ანუ 25% და მ-----ს - 1/4 წილი ანუ 25%.

შ-----ს მიერ არ იქნა შესრულებული მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რომლითაც მან ივალდებულა, რომ 2014 წლის 30 აპრილამდე შ-----“-ს მიერ მყიდველების კუთვნილი უძრავი ქონებების გამოუსყიდველობის შემთხვევაში თავად შეესრულებინა ვალდებულება და გამოესყიდა მყიდველების უძრავი ქონებები ს-----ი“-სგან.

2015 წლის 09 თებერვალს შ-----სა და მოსარჩელებს შორის გაფორმდა შეთანხმება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ. შეიცვალა ნასყიდობის საგანი, კერძოდ 2---0 კვ.მ საოფისე ფართის ნაცვლად, მდებარე ქ. თ-----ში, ნასყიდობის საგნად მიეთითა ქ. თ-----ში მდებარე შენობის მ--- სართულზე მდებარე 300 კვ.მ საოფისე ფართი. ამასთან ცვლილება შევიდა ხელშეკრულების 3.3 პუნქტში და ვალდებულების შესრულების ვადად, ნაცვლად 2014 წლის 30 აპრილისა მიეთითა 2015 წლის 01 სექტემბერი, თუმცა

მოპასუხის მიერ არც ამ ვადაში იქნა შესრულებული მოსარჩელების მიმართ ნაკისრი ვალდებულებები.

2017 წლის 24 თებერვალს, შ-----სა და შ-----ოს“ შორის სადავო უძრავ ქონებაზე (ქ. თ-----ში მდებარე შენობის მ---სართულზე მდებარე 300 კვ.მ საოფისე ფართი) დაიდო არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება. 01.01.2018 წლიდან საიჯარო გადასახადი განისაზღვრა 5617.4 აშშ დოლარით. მოსარჩელების მითითებით, 2015 წლის 01 სექტემბრიდან, რაც წარმოადგენდა მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულების ბოლო ვადას, სადავო უძრავი ქონების გაქირავების შედეგად მიღებული შემოსავლის მიღების უფლებამოსილ პირებს წარმოადგენენ მხოლოდ მოსარჩელები.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქონების მოსარჩელების საკუთრებაში გადაცემისათვის აუცილებელი იყო დამდგარიყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გარემოებები.

მოპასუხის განმარტებით, მართალია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულება ვადაში არ შესრულდა, თუმცა მოსარჩელების უძრავი ქონება გამოსყიდულ იქნა 2015 წლის დეკემბერში. ამასთან, მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული ქონება, მდებარე ქ. თ-----ში, რომლებიც საკუთრებაში გადაეცა ს-----ს“, შ-----“-ს ვალის 1-- 000 აშშ დოლარის დასაფარავად არ არსებობდა და მხოლოდ ფურცელზე იყო რეგისტრირებული. 2015 წლის 09 თებერვლის შეთანხმება, რომელიც მხარეებს შორის გაფორმდა, არ იყო რეალური. სინამდვილეში, არსებობდა სხვა გარიგება, რომელის თანახმადაც 1-- კვ.მ-ით ზედმეტი ფართი მხოლოდ დროებით გადაეცემოდა მოსარჩელებს, რადგან პირველად გადაცემული ფართის მომიჯნავე ფართთან გაერთიანება სურდა მოპასუხეს.

მეორე სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხემ ასევე არ ცნო და მიუთითა რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული იყო შავ კარკასზე. საიჯარო ფართში კი იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას განხორციელდა მთელი რიგი სარემონტო სამუშაოები, გაყვანილ იქნა კომუნიკაციები, მათ შორის დამონტაჟდა გათბობა-კონდიციონერების ცენტრალური სისტემები, რამაც განაპირობა როგორც ქონების ღირებულების გაზრდა, ასევე საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრა. შესაბამისად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი

დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა პირველი სასარჩელო მოთხოვნა, არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2013 წლის 10 დეკემბერს ერთის მხრივ შ-----ს და მეორეს მხრივ მოსარჩელებს რ-----ეს, ნ-----ს და მ-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 2--- კვ.მ კომერციული ფართი, მდებარე ქ. თ----- მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელსაც ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და შედეგების დადგომის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადასცემდა „მყიდველებს“ საკუთრებაში შემდეგი პროპორციით: რ-----ეს - მთლიანი სასაწყიდობის საგნის $\frac{1}{2}$ წილი ანუ 50%, ნ-----ს $\frac{1}{4}$ წილი ანუ 25% და მ-----ს $\frac{1}{4}$ წილი ანუ 25% (ხელშეკრულების 1.1, 2.1, 2.3, პუნქტები).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- 2013 წლის 10 დეკემბრის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 20-22).

3.1.2. 2013 წლის 10 დეკემბრის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, მყიდველები (მოსარჩელები) იღებდნენ ვალდებულებას შ-----ს “ 1-- 000 აშშ დოლარის ოდენობის ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის” საკუთრებაში გადაეცათ მათი კუთვნილი უძრავი ქონებები (საკადასტრო კოდი 0----- -- და 0-----), იმ პირობით, რომ შ-----ს“ ექნებოდა აღნიშნული ქონებების უკან გამოსყიდვის უფლება.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის თანახმად შ----- იღებდა ვალდებულებას, რომ თუ შ-----” 2014 წლის 30 აპრილამდე უკან არ გამოისყიდდა ს-----ისაგან“ მყიდველების კუთვნილ ქონებებს, მაშინ თვითონ შ-----, ან მის მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მათ და ისევ გადასცემდა საკუთრებაში მყიდველებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ამ ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცემოდათ მყიდველებს. ამავე დროს მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას შეუსრულოს მყიდველებს 300 კვ.მ ფართი, ან აუნაზღაუროს

დანაკლისი ფართის საბაზრო ღირებულება.

ხელშეკრულების 3.4. და 3.5 პუნქტებით განსაზღვრულ იქნა რომ: თუ შ-----“ ან/და შ----- ან/და შ----- -ს მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მყიდველების მიერ შ-----ს“ ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ გადაცემულ უძრავ ქონებას და ისევ საკუთრებაში დაუბრუნდებოდა მყიდველებს, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულება უქმდებოდა და მყიდველებს პრეტენზია აღარ ექნებოდათ ნასყიდობის საგანზე; ხოლო, თუ მყიდველებს არ დაუბრუნდებოდათ ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ გადაცემული უძრავი ქონება, მაშინ ისინი აღირიცხებოდნენ ნასყიდობის საგანზე სრულუფლებიან მესაკუთრეებად, ისე რომ ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით მყიდველებს არ ექნებოდათ შესასრულებელი რაიმე ვალდებულება გამყიდველის მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 10 დეკემბრის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 20-22).

3.1.3. სადავო არ არის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება _ შ-----ს“ ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების გადაცემის თაობაზე „მყიდველი“ მხარის მიერ სრულად შესრულდა, ხოლო „გამყიდველი“ მხარის ვალდებულება 2014 წლის 30 აპრილამდე ს-----ისაგან“ გამოესყიდა და მყიდველებისათვის დაებრუნებინა უძრავი ქონებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცა მყიდველისათვის არ შესრულებულა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);

3.1.4. 2015 წლის 09 თებერვლს მხარეთა შორის წერილობით გაფორმდა შეთანხმება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, რომლის თანახმადაც, შეიცვალა და ნასყიდობის საგნად ნაცვლად, 2---- კვ.მ საოფისე ფართისა (ს/კ 0-----) განისაზღვრა ქ. თ-----, მ--- სართულზე მდებარე 300 (სამასი) კვ.მ საოფისე ფართი, საკადასტრო კოდით NO-----.

ასევე ცვლილება შევიდა 2013 წლის 10 დეკემბრის 3.3 პუნქტში და ს-----იდან“ მოსარჩელების კუთვნილი ქონების გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 2015 წლის 01 სექტემბერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- 2015 წლის 09 თებერვლის შეთანხმება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (ს.ფ. 25-26).

3.1.5. 2015 წლის 09 თებერვლს მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე, გაუქმდა მყიდველების წინასწარი საკუთრების უფლება N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე და მოსარჩელეთა წინასწარი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქალაქი თ-----ში, მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 300 კვ.მ (მშენებარე) საოფისე ფართზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-46).

3.1.6. 2015 წლის 09 თებერვლს მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმებით განსაზღვრულ ვადაში, 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ს-----ისაგან“ გამოესყიდა და მყიდველებისათვის დაებრუნებინა უძრავი ქონებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცა მყიდველისათვის „გამყიდველ“ მხარეს არ შეუსრულებია;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-46).

3.1.7. 2017 წლის 24 თებერვალს შ-----ს და შ-----“-ს შორის, მოსარჩელეთა წერილობითი თანხმობით, სადავო უძრავ ქონებაზე გაფორმდა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება N-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- 2017 წლის 24 თებერვლის არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება N----- (ს.ფ. 27-37);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 245-46).

3.1.8. 2017 წლის 18 დეკემბრის განცხადებით მოსარჩელებმა მიმართეს შ-----ს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით, თუმცა გაფრთხილებას შედეგი არ მოჰყოლია.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის განცხადება (ს.ფ 40-41;
- გზავნილი, ჩაბარების დასტური (ს.ფ 43-44);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. მითითებული დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

3.2.1. სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, რომ შ-----

--ს მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიღებდა ყოველთვიურ შემოსავალს _ 5617.4 აშშ დოლარის ოდენობით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე სარჩელის წარდგენისას როგორც ზიანის მიყენების ასევე იმ ფაქტის დადასტურება თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთია.

სადავო გარემოების დადგენის თვალსაზრისით, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ მხოლოდ საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 24 თებერვლის არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე შეუძლებელია ყოველთვიური მიუღებელი შემოსავლის მოსარჩელის მიერ მითითებული ოდენობით განსაზღვრა, იმ პირობებში როდესაც: სადავო არ არის, რომ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა „მყიდველთათვის“ არასაცხოვრებელი ფართის თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადაცემას; იჯარის ხელშეკრულებით რომელზედაც მოსარჩელე მხარე აპელირებს, იჯარის ობიექტს 300კვ.მ საოფისე ფართის გარდა, წარმოადგენს საჯარო რეესტრში ცალკე საკადასტრო კოდით მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებული პარკინგის 2 ადგილი; ამას გარდა, იჯარის ხელშეკრულებით ფიქსირებული საიჯარო გადასახადი მოიცავს როგორც საოფისე ფართით სარგებლობის ასევე ყველა იმ მომსახურების საფასურს და ხარჯს (გათბობა, ვენტილაცია, შენობის დაცვა, დასუფთავება, ტექნიკური პერსონალის 24-საათიანი მომსახურება და სხვა), რომლსაც მოპასუხე მოიჯარეს სთავაზობს საკუთარი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში.

სასამართლომ მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის არგუმენტირებული შედავების ფარგლებში, მტკიცების ტვირთის მქონე მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა სათანადო და უტყუარი მტკიცებულებები იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ შ-----ს მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში მოსარჩელე მოიჯარეს შესთავაზებდა იმავე მომსახურების პაკეტს, რაც მოპასუხე კომპანიამ შესთავაზა მოიჯარეს, რის სანაცვლოდაც ყოველთვიურად მიიღებდა საიჯარო ქირას სავარაუდოდ _ 5617.4აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 24 თებერვლის არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება N----- (ს.ფ. 25-26).

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა სადავო გარემოებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 97-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე, 411- ე, 477-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სსკ-ის 319 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი; მათ შორის შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული

კონსესუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია 2013 წლის 10 დეკემბრის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება და 2015 წლის 09 თებერვლის შეთანხმება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომელიც წარმოადგენს 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულების დამატებას და მის განუყოფელ ნაწილს.

6.2. სასამართლო მიუთითებს, რომ „სასარჩელო მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლებრივი ნორმის მისადაგება სასამართლოს პრეროგატივაა, ამ შემთხვევაში მთავარია სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შესატყვისი მტკიცებულებებით გამყარება, რაც მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მიუთითებლობის შემთხვევაშიც ან არასწორად მითითების დროსაც კი, მოწინააღმდეგის პოზიციისა და საქმეზე მტკიცებულებათა ერთობლიობით გაანალიზებისა და შეჯერების შედეგად, სასამართლოს კვლევისა და იურიდიული შეფასების საგანია (იხ. სუსგ- # ას-493-473-2016, 14.12.2016წ;) ამდენად, სამართლის ნორმის გამოყენება სასამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნება და მოსარჩელის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითების გამო დაუშვებელია სარჩელის უარყოფა.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებისა და შეთანხმების საფუძველზე, მოსარჩელე მხარე (მყიდველი) ითხოვს „გამყიდველისაგან“ ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ნასყიდობის საგნის“ საკუთრებაში გადაცემას, რაც ნივთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციასაც მოიცავს - იმ დასაბუთებით, რომ მან სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო მოპასუხემ არ შეასრულა მისი წილი ვალდებულება და მიუხედავად იმისა რომ დამდგარია 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „ნასყიდობის საგნის“ „მყიდველის“ საკუთრებაში გადაცემისათვის სავალდებულო პირობა, მოპასუხე მხარე შეუსრულებელი ვალდებულების აღიარების მიუხედავად, უარს აცხადებს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის ამოსავალ პრინციპს მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების მიღწევა წარმოადგენს, სამოქალაქო კოდექსი ორიენტირებულია პირველადი მოთხოვნის –

ვალდებულების შესრულების მიღწევაზე, რომლის შეუსრულებლობა იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეთა მოთხოვნები უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით წარმოადგენს მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების თაობაზე მოთხოვნას (პირველადი მოთხოვნა).

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს, გარიგების ობიექტია ქონება, რომლის სანაცვლოდ და საკომპენსაციოდაც შემძენი იხდის ნასყიდობის ფასს.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 10 დეკემბერს ერთის მხრივ შ-----ს და მეორეს მხრივ მოსარჩელეებს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ; ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 2---- კვ.მ კომერციული ფართი, მდებარე ქ. თ-----ის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელსაც ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და შედეგების დადგომის შემთხვევაში, „გამყიდველი“ გადასცემდა „მყიდველებს“ საკუთრებაში.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, მყიდველები (მოსარჩელეები) იღებდნენ ვალდებულებას შ-----ს 1-- 000 აშშ დოლარის ოდენობის ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ საკუთრებაში გადაეცათ მათი კუთვნილი უძრავი ქონებები (საკადასტრო კოდი 0----- და 0-----), იმ პირობით, რომ შ-----ს“ ექნებოდა აღნიშნული ქონებების უკან გამოსყიდვის უფლება. კერძოდ, ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის თანახმად შ----- - იღებდა ვალდებულებას, რომ თუ შ-----“ 2014 წლის 30 აპრილამდე უკან არ გამოისყიდდა ს-----ისაგან“ მყიდველების კუთვნილ ქონებებს, მაშინ თვითონ შ-----, ან მის მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მათ და ისევ გადასცემდა საკუთრებაში მყიდველებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება სრულად და შეუზღუდავად გადაეცემოდათ მყიდველებს.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ხელშეკრულების/შეთანხმების გაფორმებისთანავე ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდა და დღემდე რეგისტრირებულია მოსარჩელეთა წინასწარი საკუთრების უფლება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული წილობრივი მონაცემით.

სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლის თანახმად, პირობითად ითვლება გარიგება, როდესაც იგი დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლებაზე

იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა ამ მოვლენის დადგომისთანავე. ანუ პირობითი გარიგება ისეთი გარიგებაა, რომლისთვისაც პირობას აქვს დამატებითი ფაქტის მნიშვნელობა, რომელიც თვით გარიგებას კი არ განაპირობებს, არამედ განსაზღვრავს ამ გარიგების იურიდიულ შედეგს იმით, რომ ან გარიგების შესრულების გადადება ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა ამ მოვლენის დადგომისთანავე. ამასთანავე, გარიგება მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება პირობითად, თუ მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია მოვლენაზე, რომელიც მომავალში უნდა დადგეს, მაგრამ ჯერ გაურკვეველია დადება თუ არა ეს მოვლენა სინამდვილეში.

პირობითი გარიგების ერთ-ერთი სახეა, გარიგება გაუქმების პირობით, რომელიც რეგლამენტირებულია სამოქალაქო კოდექსის 97-ე მუხლით. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული ნორმის დანაწესის თანახმად, გარიგება გაუქმების პირობით დადებულიად ითვლება, როცა ამ პირობის დადგომა იწვევს გარიგების შეწყვეტას და აღადგენს გარიგების დადებამდე არსებულ მდგომარეობას. აღნიშნული გარიგების თავისებურება ისაა რომ ამ შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვება დაუყოვნებლივ გარიგების დადების მომენტიდანვე, უცნობია მხოლოდ მისი სიმყარე – მისი მოქმედება გაგრძელდება თუ არა. თავად გარიგება იწვევს იურიდიულ შედეგებს იმისდა მიუხედავად, პირობა დადება თუ არა.

ხელშეკრულების 3.4. და 3.5 პუნქტების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ სამომავლო პირობაზე, რომლის თანახმადაც თუ შ-----“ ან/და შ----- ან/და შ----- -ს მიერ დასახელებული მესამე პირი გამოისყიდდა მყიდველების მიერ შ----- -ს“ ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ გადაცემულ უძრავ ქონებას და ისევ საკუთრებაში დაუბრუნდებოდა მყიდველებს, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულება უქმდებოდა და მყიდველებს პრეტენზია აღარ ექნებოდათ ნასყიდობის საგანზე; ხოლო, თუ მყიდველებს არ დაუბრუნდებოდათ ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ გადაცემული უძრავი ქონება, მაშინ ისინი აღირიცხებოდნენ ნასყიდობის საგანზე სრულუფლებიან მესაკუთრეებად, ისე რომ ხელშეკრულებით გადაცემულ ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით მყიდველებს არ ექნებოდათ შესასრულებელი რაიმე ვალდებულება გამყიდველის მიმართ.

მოგვიანებით, 2015 წლის 09 თებერვლს მხარეთა შორის წერილობით გაფორმებული შეთანხმებით, უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, ნასყიდობის საგნად ნაცვლად, 2---- კვ.მ საოფისე ფართისა (ს/კ 0-----) განისაზღვრა ქ. თ-----, მ--- სართულზე მდებარე 300 (სამასი) კვ.მ საოფისე ფართი (ს.კ NO-----), ხოლო ს-----იდან“ მოსარჩელების კუთვნილი ქონების გამოსყიდვის ვადად – 2015 წლის 01 სექტემბერი.

6.4. სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები. შესრულების ვალდებულება კი პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და ინტერესთა საზიანოდ შეთანხმების პირობები დაირღვა.

სამოქალაქო კოდექსის ზემოხსენებული 477-ე, 361-ე მუხლების საფუძველზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ 2013 წლის 10 დეკემბერს უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების დადების შედეგად, მხარეებს წარმოეშობათ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველადი მოთხოვნებია გამყიდველის მიერ ნივთის გადაცემა, ხოლო მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა. შესაბამისად, ძირითადი სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოშობს მათი შესრულების მოთხოვნის უფლებას.

უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2013 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება – შ-----ს“ ვალის დასაფარავად ს-----ისათვის“ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების გადაცემის თაობაზე „მყიდველი“ მხარის მიერ სრულად შესრულდა, ხოლო „გამყიდველმა“ კერ უზრუნველყო კუმულაციურად განსაზღვრული ს-----ისაგან“ ქონების გამოსყიდვისა და მათი მყიდველებისათვის დაბრუნების პირობის შესრულება. როგორც შესაგებელშია მითითებული, შ----- -ს შვილობილი კომპანიის შ-----ს“ მიერ გამოსყიდულ იქნა აღნიშნული ქონებები, თუმცა ისინი მყიდველისათვის არ გადაუცია და მასზე მიმდინარეობს მშენებლობა. შესაბამისად, სამომავლო პირობა რომელსაც უკავშირდებოდა გარიგების შეწყვეტა და გარიგების დადებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენა განსაზღვრულ ვადაში არ დამდგარა, რაც იწვევს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ იურიდიულ შედეგს – გამყიდველის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების სრულად და შეუზღუდავად გადაცემას მყიდველთათვის შემდეგი პროპორციით: რ----- -ს - მთლიანი სანყიდობის საგნის 1/2 წილი ანუ 50%, ნ-----ს 1/4 წილი ანუ 25% და მ-----ს 1/4 წილი ანუ 25%.

შესაბამისად მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნა შ----- -ს მიმართ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის მხარეზეა.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისათვის ყოველთვიური საიჯარო თანხის დაკისრებასთან დაკავშირებით, ემყარება მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას და ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს: 2017 წლის 24 თებერვალს შ-----ს და შ-----ს“ შორის სადავო უძრავ ქონებაზე დაიდო არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, 01.01.18 წლიდან საიჯარო გადასახადი განისაზღვრა 5617.4 აშშ დოლარით; კინაიდან 2015 წლის 1 სექტემბრიდან, საიჯარო ქონების გაქირავების შედეგად, შემოსავლის მიღებაზე უფლებამოსილ პირებს წარმოადგენდნენ მოსარჩელები და არა მოპასუხე, შესაბამისად მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ყოველთვიური საიჯარო ქირის – 5617.4აშშ დოლარის გადახდა სარჩელის აღძვრის მომენტიდან (12.01.18) გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (მაგრამ არა უმეტეს 23.02.22წ).

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ამასთანავე, სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურდება მხოლოდ მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანი.

საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ „მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით, ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება“ (იხ., სუსგ #ას-307-291-2011, 24 ოქტომბერი, 2011 წელი; სუსგ #ას-899-845-2012, 22 ნოემბერი,

2012 წელი).

სასამართლო მიუთითებს, რომ სსკ-ის 170-ე მუხლის თანახმად, ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიანად დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებაზე. მხოლოდ მას შეუძლება გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცეს იგი სხვა პირს, ასევე არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა.

უდავო გარემოებაა, რომ დღემდე სადავო საოფისე ფართის მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის მონაცემებით წარმოადგენს მოპასუხე შ-----; თუმცა ამავე ქონებაზე მხარეთა შორის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების (შეთანხმების) გაფორმების მომენტიდან რეგისტრირებულია მოსარჩელეთა წინასწარი საკუთრების უფლება, ასევე აკრძალვა, რომლითაც „გამყიდველს“ ეკრძალება მესამე პირებთან რაიმე სახის შეთანხმების, ხელშეკრულების გაფორმება (თუნდაც სამომავლო), მყიდველების წერილობითი თანხმობის გარეშე.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის განსაზღვრის თვალსაზრისით, სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს იმ უდავო ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ სადავო კომერციულ ფართზე მყიდველთათვის საკუთრების უფლების გადაცემის პირობის დადგომის მიუხედავად, 2017 წლის 24 თებერვალს შ-----ს და შ-----ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებაზე მოსარჩელებმა გამოხატეს თანხმობა და მოპასუხესთან გაფორმებული დამატებითი შეთანხმებით, იკისრეს ვალდებულება შ-----ს მიერ მყიდველებისათვის საიჯარო ფართზე საკუთრების უფლების გადაცემის, მყიდველების მიერ ამგვარი უფლების მიღების თუ საიჯარო ფართის გასხვისების შემთხვევაში, უცვლელად დარჩენილიყო საიჯარო ხელშეკრულების ყველა პირობა იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე.

ანუ, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელებს გააჩნდათ შესაძლებლობა ალექვეთათ მოპასუხის მიერ კონკრეტული იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება და არ დაეშვათ მესამე პირის მიერ ქონებით სარგებლობა, მათ გამოხატეს ნება და დაეთანხმნენ მოპასუხის მიერ მოგების მიღების მიზნით ფართის იჯარით გაცემას, რითაც ფაქტობრივად უზრუნველყვეს შ-----ს მიერ საიჯარო ქირის მიღება იმ მომენტამდე, ვიდრე თავად არ აღირიცხებოდნენ უძრავი ქონების მესაკუთრეებად. შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავალი, რომელზეც აპელირებს მოსარჩელე მხარე სასამართლოს მოსაზრებით სახეზე არ არის, რაც გამორიცხავს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

ამას გარდა, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მოპასუხე მხარის არგუმენტირებულ და შესაბამისი მტკიცებულებით გამყარებულ პრეტენზიას მოსარჩელის მიერ მითითებული ზიანის ოდენობის დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით, მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლიდან გამომდინარე დანაწესზე, რომელიც მხოლოდ იმ შემოსავლის ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს ხელშემკვრელ მხარეს, რომელიც ობიექტური მოცემულობითაა ნაკარნახევი (და არა კრედიტორის სუბიექტური შეფასებით) და გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში განვითარებული მსჯელობის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარემ ასევე ვერ უზრუნველყო საკუთარი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებული იმ ფაქტობრივი გარემოების სარწმუნოდ დადასტურება, რომ შ-----ს მიერ სახელმწიფოებო ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, სარჩელის აღძვრის მომენტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ნამდვილად მიიღებდა ყოველთვიურ შემოსავალს _5617.4 აშშ დოლარის ოდენობით;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელების მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 6000 (3000+3000) ლარის ოდენობით, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფისათვის _ 50 ლარი.

წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, ვინაიდან მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა, შ-----ს ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 3000 ლარის, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სახელმწიფო ბაჟის _ 50

ლარის ანაზღაურება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დარჩენილი ოდენობა უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, რომელიც ანაზღაურებას ექვემდებარება გონივრულ ფარგლებში, თუმცა არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ადვოკატის მომსახურებისთვის გაღებულ იქნა ხარჯი - 4000 ლარის ოდენობით.

დავის საგნის ღირებულების, საქმის სირთულისა და გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარების გამო გაწეული ხარჯის ანაზღაურებადი ოდენობა უნდა განისაზღვროს **1500** ლარის ოდენობით და გადახდეს მოპასუხე მხარეს მოსარჩელეების სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

ვინაიდან მოსარჩელეების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----ის განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:
2. მოსარჩელები ცნობილ იქნენ, ქ. თ-----, შენობის მ--- სართულზე მდებარე 300 კვ.მ საოფისე ფართის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეებად და მათზე დარეგისტრირდეს საკუთრების უფლება შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: რ-----ე _ უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ წილი, ნ-----ი _ $\frac{1}{4}$ წილი და მ-----ი _ $\frac{1}{4}$ წილი.
3. ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლისათვის ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. შ-----ს ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელების მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 3000 ლარის, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება;
5. შ-----ს ნ-----ის, რ-----ის და მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს იურიდიული მომსახურების ხარჯის ანაზღაურება 1500 ლარის ოდენობით.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში. სარეზოლუციო ნაწილის მ--- პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს მეშვეობით.
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
მამულაშვილი**

ნინო

