



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

26 დეკემბერი 201- წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე

სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ლ-----

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოპასუხე - ა-----ი

შპს „გ-----ი“

წარმომადგენელი - დ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ნაწილობრივ შეწყვეტილად აღიარება, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყვეტილად იქნას აღიარებული ლ-----სა და ა-----ს, ასევე ლ-----სა და შპს „გ-----ი“-ს შორის 20-- წლის 01 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულება, ავტოსადგომის ნაწილში;

1.2. მოპასუხეებს ა-----ს შპს „გ-----ი“-ს, ლ-----ს სასარგებლოდ, დაეკისროთ ავტოსადგომისათვის გადახდილი თანხის 8 000 აშშ დოლარის გადახდა;

სარჩელში აღნიშნულია, რომ 20-- წლის 1 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულებით ა-----მა ივალდებულა ლ-----სათვის მიეყიდა უძრავი ქონება მშენებარე კორპუსში მდებარე ქ. თბილისი ვ. დ-----

ს 46, ავტოსადგომით. ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 54 200 აშშ დოლარით, საიდანაც 46 200 აშშ დოლარი ბინის ღირებულება იყო, ხოლო 8 000 აშშ დოლარი ავტოსადგომის. იმავე დღეს იმავე საგანზე ხელშეკრულება გაფორმდა ლ-----ს და შპს "გ-----ის" შორის.

ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხა ლ-----მ სრულად გადაუხადა უშუალოდ ა-----ს. გარკვეული პერიოდის შემდეგ უძრავი ქონება აღირიცხა საჯარო რეესტრში ლ-----ს საკუთრებაში. მოსარჩელე ცხოვრობს ქ. მოსკოვში და გადაფორმების პროცესს უშუალოდ არ დასწრებია. როგორც აღმოჩნდა ხელშეკრულება მოპასუხეთა მხრიდან შესრულდა არაჯეროვნად. კერძოდ, ავტოსადგომის ნაწილში. ავტოსადგომის ფართი უნდა ყოფილიყო 1- კვ.მ და ამგვარადაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, მაგრამ რეალურად ლ-----ს საკუთრებაში გადაცემული ავტოსადგომის ფართი არის 5.48 კვ.მ. ამ მოცულობის ფართის ავტოსადგომის დანიშნულებისამებრ გამოყენება ობიექტურად შეუძლებელია. ავტოსადგომთან დაკავშირებული ურთიერთობები არაერთხელ გახდა სასამართლოების დავის საგანი.

20-- წლის 1 აგვისტოს მიღება - ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ ა-----მა ლ-----სგან სრულად მიიღო 20-- წლის 1 აგვისტოს 1-553 სანოტარო აქტის შესაბამისად 54 200 აშშ დოლარი. მნიშვნელოვანია, რომ ა-----ი არის ასევე შპს „გ-----ი“-ს 8.5 % მფლობელი.

20-- წლის 23 იანვრის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთების გაერთიანებისა და მასზე მშენებარე ობიექტის წილობრივი განაწილების შესახებ იმა „ს-----ი“ და იმა „ბ----- 4-“ შეთანხმდნენ, რომ გააერთიანებდნენ მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს 01.10.1-2-.- და 01.10.1-2-0-- მშენებლობის ფინანსურ უზრუნველყოფას მოახდენდა იმა „ბ----- 4-“ მშენებლობის დასრულების შემდეგ მოხდებოდა ამხანაგობის წევრებზე ბინების ინდივიდუალური განაწილება. ხელშეკრულებაში ავტოსადგომების შესახებ არაფერია ნათქვამი, მხოლოდ ნახაზზე, რომელიც შეესაბამება - 3.10 ნიშნულს აღნიშნულია 12 ავტოსადგომი.

20-- წლის 11 მარტის ცვლილების შესაბამისად - 3.10 ნიშნულზე გათვალისწინებული იქნა 15 ავტოსადგომი, ხოლო 20-- წლის 2 მაისის ცვლილებებით ნიშნულზე უკვე მითითებულია 1- ავტოსადგომი.

მიუხედავად იმისა, რომ ლ----- არასდროს გამხდარა იმა „ბ----- 4-“ -ის წევრი და ამხანაგობასთან არანაირი ხელშეკრულება არ გაუფორმებია ამხანაგობამ 2010 წლის 25 მაისის საერთო კრებაზე მიიღო გადაწყვეტილება, ლ-----სთვის გადაეცა დ-----ს 46/ბ----- 4- - ში მდებარე კორპუსში 15 ა ბინა საერთო ფართობით 86.07 კვ.მ და ავტოსადგომი N16 მდებარე - 3.10 საპროექტო ნიშნულზე. ლ-----ს საკუთრების უფლება ავტოსადგომზე

რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ როგორც წარმოდგენილი შესაგებელით ისე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ დავაზე უკვე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება, რომლის ფარგლებშიც დადგენილია 20-- წლის 01 აგვისტოს მართლაც გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება ა-----სა და ლ-----ს შორის საცხოვრებელი ბინისა და ავტოსადგომის მშენებლობის განხორციელებისა და საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, თუმცა, იმის გამო, რომ მშენებელს წარმოადგენდა არა ფიზიკური პირი ა-----ი, არამედ შპს „გ-----ი“ იმავე დღესვე, 20-- წლის 01 აგვისტოს ხელშეკრულება გაფორმდა მენარდე შპს „გ-----ისა“ და ლ-----ს შორის იმავე საგანზე, რომლითაც მშენებლობის განხორციელების ვალდებულება იკისრა სწორედ შპს „გ-----იმ“ საგულისხმოა, რომ ნარდობის ხელშეკრულებით ავტოსადგომის ფართი განისაზღვრა 16 ან 1- კვ.მ -ის ოდენობით. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ეს ორივე ხელშეკრულება ურთიერთდაკავშირებულია და არ წარმოადგენს ცალ - ცალკე ხელშეკრულებას, არამედ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე ლ-----ს წარმოეშვა მხოლოდ ერთი მოთხოვნის უფლება ბინასა და ავტოსადგომის მშენებლობის განხორციელებაზე და ეს მოთხოვნა წარმოეშვა სწორედ მშენებელი კომპანიის მიმართ.

ლ-----ს მიერ თანხის გადახდის ფაქტი სადაოდ არასდროს გამხდარა. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ლ----- წარმოადგენდა ამხანაგობა „ბ----- ქუჩა N 4“-ის წევრს. შესაბამისად, ლ-----ს შპს „გ-----იამ“ ააშენა, ხოლო ამხანაგობამ თავის წევრს საკუთრებაში გადაუფორმა ერთი ბინა და ერთი ავტოსადგომი. რაც შეეხება ავტოსადგომის ნასყიდობის საფასურის ფაქტობრივად მიღებაზე ფიზიკური პირი ა-----ის მიერ დადგენილია, რომ თანხა რეალურად გადახდილი იქნა შპს „გ-----ი“-ს სასარგებლოდ და რაიმე ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა ფიზიკური პირ ა-----ის მიმართ მოსარჩელეს არ წარმოშობია.

მოპასუხის განმარტებით, ლ-----მ 2012 წელს მართლაც მიმართა სასამართლოს, თუმცა, მოსარჩელე არასწორად უთითებს, რომ დავის საგანი იყო მხოლოდ ვალდებულების შესრულება. სინამდვილეში მოსარჩელე ითხოვდა 1- კვ.მ ავტოსადგომის გადაცემას, ხოლო ამ სახით ავტოსადგომის გადაცემის შეუძლებლობის შემთხვევაში ითხოვდა გადახდილი ნასყიდობის საფასურის 8 000 აშშ დოლარის ანაზღაურებას ანუ იგივეს, რასაც დღეს

ითხოვს მოსარჩელე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორედ ამ სახით დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და 2012 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შპს „გ-----ი“-ს დააკისრა 1- კვ.მ ავტოსადგომის გადაცემა, ხოლო თუკი ის ვერ მოხერხდებოდა, მაშინ კომპანიას დაეკისრა 12 960 ლარის (ანუ 8 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი იმ დროს მოქმედი კურსით) მოსარჩელისთვის დაბრუნება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხოლო ლ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა არც 1- კვ.მ ავტოსადგომის გადაცემის და არც მისი საფასურის დაბრუნების ნაწილში.

ის გარემოება, რომ კორპუსის მაცხოვრებლებმა თვითნებურად ამოაშენეს ავტოსადგომის ფართები, არ ნიშნავს იმას, რომ ასეთი სახით ჩაბარდათ ეს ფართები ამხანაგობის წევრებს. პირიქით, ამ მსჯელობის საწინააღმდეგოდ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით შპს „გ-----ი“ ხაზგასმით უთითებდა, რომ მის ვალდებულებას წარმოადგენდა მთლიანად საცხოვრებელი კორპუსის და მათ შორის ავტოსადგომების სართულის აშენება, სადაც პროექტით გათვალისწინებული იყო ავტომანქანის სადგომები და არა ავტოფარეხები. შპს „გასნიკ კომპანიმ“ ეს ვალდებულება პირნათლად შეასრულა, რაც დადასტურებულია საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების აქტით და ასევე სასამართლო გადაწყვეტილებით. რაც მთავარია, პროექტით გათვალისწინებული სახით ავტოსადგომის სართული ექსპლუატაციის შემთხვევაში, ყველა ავტომობილს ექნებოდა შესაძლებლობა განთავსებულიყო კუთვნილ სადგომზე. თუმცა, მას შემდეგ რაც მშენებელმა ჩააბარა კორპუსი იქ მაცხოვრებლებმა თვითნებურად და მასობრივად დაიწყეს ავტოსადგომების ფართების ამოშენება გამყოფი კედლების მეშვეობით, რამაც გამოიწვია კიდევ ავტოსადგომების ფართის შემცირება. როგორც ირკვევა ლ-----მაც უკანონოდ ამოაშენა ავტოსადგომის გამყოფი კედელი, რის გამოც მიმდინარეობდა კიდევ დავა მოსარჩელესა და მის მეზობელს შორის და ამ სადაო ურთიერთობებთან შპს „გ-----ი“ კავშირი არ აქვს, რადგან ეს ურთიერთობები წარმოიშვა მას შემდეგ, რაც შპს „გ-----იმ“ დაასრულა თავისი ვალდებულებების შესრულება, ააშენა და გადასცა ფართი ამხანაგობასა და მის წევრებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-- წლის 1 აგვისტოს ა-----სა და ლ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მეხუთე მუხლით ძირითადი ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი იქნება საცხოვრებელი ფართობი (ბინა) 77 კვ.მ, რომელიც

განთავსებულ იქნება მე-4 საცხოვრებელ სართულზე, დ-----სა და ტეხურის ქუჩის მხარეს (ბლოკი N3). ბინა ჩაბარდება პროექტით გათვალისწინებული შიდა ტიხრებით, გარე პერიმეტრზე მეტალო - პლასტმასის კარ - ფანჯრებით, ბუნებრივი აირის ცენტრალური დგარით მრიცხველის გარეშე, ელექტრო გაყვანილობის ცენტრალური დგარით მრიცხველის გარეშე წყლის ცენტრალური დგარით მრიცხველის გარეშე, კანალიზაციის და ვენტილაციის ცენტრალური დგარებით და ერთი ავტოსადგომი (16 ან 1- კვმ).

ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 54 200 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების მეტერთმეტე მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგანი აღმოჩნდება ნივთობრივად ისეთი ნაკლის მქონე, რომელიც გამყიდველმა დაუმალა მყიდველს გამყიდველი ვალდებული იქნება თავისი ხარჯით გამოასწოროს დაფარული ნაკლი.

ხელშეკრულების 11.2 პუნქტის თანახმად, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი თქვას ნაკლის გამოსწორებაზე, თუ ნაკლის გამოსწორება მოითხოვს ნასყიდობის ფასთან შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს. ამ შემთხვევაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება მოიშლება და გამყიდველი ვალდებული იქნება მყიდველს აუნაზღაუროს ზიანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-- წლის 1 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 1- - 27)

3.1.2. 20-- წლის 1 აგვისტოს, შპს „გ-----ი“-ს და ლ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს "გ-----იმ" ივალდებულა, ლ-----სათვის აეშენებინა და გადაეცა 77 კვ.მ ფართის N 15 ბინა მე-4 საცხოვრებელ სართულზე და ავტოფარეხი არაუგვიანეს 20-- წლის 1 მაისისა.

უძრავი ქონების ღირებულება 54 200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ამასთან, ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ხელშეკრულება დადებულია 20-- წლის 01 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების შესახებ სანოტარო აქტის საფუძველზე.

ლ-----ს 54 200 აშშ დოლარი გადახდილი აქვს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

- ხელშეკრულება (ს.ფ 28 - 30)
- მიღება - ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 31)

3.1.3. 20-- წლის 23 იანვარს იმა „ს-----ს“ და იმა „ბ-----“ ქუჩა N 4-“-ს შორის დაიდო ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთების გაერთიანებისა და მასზე მშენებარე ობიექტის წილობრივი განაწილების შესახებ.

20-- წლის 11 მარტს იმა „ს-----ს“ და იმა „ბ-----“ ქუჩა N 4-“-ს დაიდო 20-- წლის 23 იანვრის ხელშეკრულებაში მიწის ნაკვეთების გაერთიანებისა და მშენებარე ობიექტის წილობრივ განაწილებაში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ შეთანხმება.

შეთანხმების მეხუთე პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ სახლში არსებული ავტოსადგომის ფართი 1372.57 კვ.მ-ის ოდენობით აღირიცხა ამხანაგობა ბ----- ქუჩა N 4- -ის საკუთრებად და დაიყო შემდეგი სახით: 15 ავტოსადგომი - 3.10 საპროექტო ნიშნულზე საერთო ფართით 515, 04 კვ/მ (მათ შორის: 15 ავტოსადგომის ფართი 270 კვ/მ და ავტოსადგომებით სარგებლობის საერთო ფართი (მისასვლელი, მოსაბრუნებელი და ა.შ) – 245.04 კვ.მ არირიცხოს ამხანაგობა ბ----- 4-“-ის საკუთრებად და დაიყო შემდეგი სახით ავტოსადგომის ფართის ოდენობა განისაზღვრა 1- კვ.მ -ის ოდენობით.

მშენებლობა დასრულებულია. ობიექტი მიღებულია ექსპლუატაციაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტი (ს.ფ 35 - 42);
- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 45 - 51)
- ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანება (ს.ფ.154-157)

3.1.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 20-- წლის 01 აგვისტოს ა----- სა და ლ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და იმავე დღეს შპს „გ-----ი“-ს და ლ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოადგენს ერთი და იმავე საგანზე - (77 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა და ერთი ავტოსადგომი) გაფორმებულ ერთმანეთთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებს, რის საფუძველზეც საბოლოოდ ლ-----ს საკუთრებაში უნდა მიეღო ქ. თბილისში, დ-----ს N 46 -ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში 77 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინა და ერთი ავტოსადგომი, რისთვისაც უნდა გადაეხადა ჯამში 54 200 აშშ დოლარი.

ლ----- იყო იმ ამხანაგობის წევრი, რომლის დაკვეთითაც შპს „გ-----
----ი“-ს უნდა აეშენებინა და ამხანაგობისათვის გადაეცა მრავალბინიანი
სახლი, რის შემდეგაც ამხანაგობას მისი წევრებისათვის საკუთრებაში უნდა
გადაეცა შეთანხმებული ფართები. ე.ი დგინდება, რომ 20-- წლის 01 აგვისტოს
ა-----სა და ლ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების
ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და იმავე დღეს შპს „გ-----ი“-ს და ლ-----
-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოადგენს
ერთმანეთთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებს, რომელთა საფუძველზეც
ლ-----ს წარმოეშვა ერთი მოთხოვნის უფლება ბინასა და
ავტოსადგომზე (პირველადი მოთხოვნა - მოთხოვნა სახელშეკრულებო
ვალდებულების შესრულებაზე). ამასთან, საკითხი რამდენად იყო
უფლებამოსილი ა-----ი გაეფორმებინა ხელშეკრულება
სამართლებრივად მნიშვნელოვნად არ მიიჩნია, რადგან მშენებელმა
კომპანიამ და ამხანაგობამ მოიწონეს გამოვლენილი ნება და აღიარეს ამ ორი
ურთიერთდაკავშირებული ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი
ვალდებულება.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ვინაიდან ლ-----ს მიერ
20-- წლის 01 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულებები წარმოადგენენ
ერთი და იმავე საგანზე გაფორმებულ ხელშეკრულებებს, მოსარჩელის მიერ
თანხა გადახდილი იქნა ერთჯერადად, რის სანაცვლოდაც იმა „ბ----- ქუჩა
N 4“-ის საერთო N34 კრების ოქმით ლ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 1-
კვ.მ ფართის N 16 ავტოსადგომი, დგინდება, რომ ამხანაგობის მიერ ლ-----
-----სთვის ავტოსადგომის საკუთრებაში გადაცემით შესრულდა 20-- წლის 01
აგვისტოს მენარდე შპს „გ-----ის“ და ლ-----ს შორის
გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ლ-----
სთვის ავტოსადგომის გადაცემის თაობაზე, რამაც გამორიცხა შპს „გ-----
ი“-ს მიმართ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საგნის გადაცემის
მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. - 130-145)

3.1.5. ლ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ქ.
თბილისი, ვ. დ-----ს 46-ში (მ-----ის 4-) მდებარე
ავტოსადგომი 1-00 კვმ ფართით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 57)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ლ-----სათვის გადაცემული ავტოფარეხის ფართი ნაცვლად 1-კვმ-ისა შეადგენს 9 კვმ-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება
-თბილისის საქალაქო და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები (ს.ფ. 70-75, 130-147)
-ექსპერტის დასკვნა-75-77)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების შესწავლისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შემდეგ, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ლ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-31--ე, 427-ე, 361-ე, 62--ე, 639-ე, 394-ე 463-464-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელის პირველი სასარჩელო მოთხოვნაა შეწყვეტილად იქნას აღიარებული შეწყვეტილად იქნას აღიარებული ლ-----სა და ა-----ს, ასევე ლ-----სა და შპს „გ-----ი“-ს შორის 20-- წლის 01 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულება, ავტოსადგომის ნაწილში.

სამოქალაქო კოდექსის 31--ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

დადგენილია, რომ 20-- წლის 1 აგვისტოს ლ-----ს, ა-----ს, იმავე დღეს შპს "გ-----ისტან" გაფორმებული ხელშეკრულების, ასევე ამხანაგობა "ბ----- ქუჩა 34"-ის წევრთა საერთო კრების ოქმების (ს.ფ. 45-56) საფუძველზე, საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა საცხოვრებელი

ფართი ბინა და ერთი ავტოსადგომი 1- კვმ ფართით.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, დადგენილია, რომ ლ-----
-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ქ. თბილისი, ვ. დ-----ს
46-ში (მ-----ის 4-) მდებარე საცხოვრებელი ბინა და
ავტოსადგომი 1-00 კვმ ფართით. ამდენად, ლ-----სთან
გაფორმებული ხელშეკრულება შესრულებული და შეწყვეტილია.
შესაბამისად, მისი მოთხოვნა ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე
უსაფუძვლოა.

6.2. ლ-----ს მეორე სასარჩელო მოთხოვნაა მოპასუხეებს ა-----
---ს და შპს „გ-----“-ს, მის სასარგებლოდ, დაეკისროთ
ავტოსადგომისათვის გადახდილი თანხის 8 000 აშშ დოლარის გადახდა;

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის წარმოშობილია ნარდობის
სამართლებრივი ურთიერთობები და ის საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 62-ე მუხლით მოწესრიგებას ექვემდებარება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 62-ე მუხლით, ნარდობის
ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს
მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. ამდენად, ნარდობის ხელშეკრულებით,
მენარდის ძირითადი ვალდებულებაა, შეასრულოს მისთვის
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი
ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით, ყოველი შესრულება
გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს
ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 639-ე
მუხლით ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, თუ მომსახურება მოიცავს
რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს
ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. ამავე კოდექსის 64-ე
მუხლის დანაწესით, ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება
შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის,
მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.
ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 644-ე მუხლის
შესაბამისად, ნაკეთობის ნაკლის გამო შემკვეთს შეუძლია 405-ე მუხლის
მიხედვით უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და ამ შემთხვევაში მენარდე
ვალდებულია აუნაზღაუროს შემკვეთს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული
ნარჯები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდეს ეკისრება ვალდებულება შემკვეთს გადასცეს ნივთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. ამ შემთხვევაში დავა უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით არ არის, რის გამოც სასამართლო შეჩერდება მხოლოდ ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით ურთიერთობებზე. ნივთი უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მხარეთა მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა, მხარეებს ნივთის ხარისხთან მიმართებით შეთანხმებას არ მიუღწევიათ, რის გამოც უძრავი ქონება ნივთობრივად უნაკლოდ ითვლება, თუ იგი ვარგისია მისი დანიშნულების გათვალისწინებით გამოყენებისათვის.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას ნივთის ნაკლთან მიმართებით და აღნიშნულს ამყარებს აგრეთვე, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრი შპს „ვექტორი“-ს ექსპერტის დასკვნა, რომლის თანახმადაც დადგენილია, რომ ქ. თილისში, დ-----ს ქუჩა N 46/ბ----- N 4- - ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის - 3.10 ნიშნულზე ავტოსადგომების სართულზე დღეს არსებული მდგომარეობა არ შეესაბამება პროექტით გათვალისწინებულ მდგომარეობას. კერძოდ, პროექტით გათვალისწინებული ღია ავტოსადგომი უმეტესწილად გადაკეთებულია დახურულ, იზოლირებულ ავტოფარეხებად (ამოშენებულია კედლები, ჩასმულია ლითონის კარები და სხვ). ავტოსადგომები N 13 და N 14 ფართობი გაერთიანებულია N 12 და N 1- ავტოსადგომებთან, ამოშენებულია კედლები და ჩასმულია ლითონის კარები, ავტოსადგომები N 15 და N 16 ამოშენებულია ერთიანი ფართის სახით (გაერთიანებულია) და ასევე ჩასმულია ლითონის კარი. ავტოსადგომი N 16 ცალკე ინდივიდუალურ ფართად (ფაქტიბრივი თვალსაზრისით) ამ ეტაპზე არ არსებობს. ქ. თბილისში, დ-----ს ქუჩა N 46/ბ----- ქუჩა N 4- - ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის - 3.10 ნიშნულზე ავტოსადგომის სართულზე N 13, 14, 15, 16 ავტოსადგომებისათვის გამოყოფილი ფართის პარამეტრები იძლეოდა შესაძლებლობას მასზე განთავსებული ყოფილიყო ოთხი ავტომანქანა ისე, როგორც ეს გათვალისწინებულია ავტოსადგომის სართულის გეგმაზე. დღევანდელი მდგომარეობით ავტოსადგომებზე N 13, 14, 15, 16 ოთხი ავტომანქანის განთავსებას ხელს უშლის ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნული ოთხი ავტოსადგომის ფართი გადაკეთებულია ავტოფარეხებად, ამოშენებულია კედლები და ჩასმულია კარები, ამასთან, არაპროპორციულად არის განაწილებული თავად ავტოფარეხების ფართებიც.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპების დაცვით, რა დროსაც თითოეული მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს სარჩელში და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც ასახვა პოვა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლში. ნივთობრივი ნაკლის მტკიცების ტვირთი მოდის მოსარჩელე მხარეზე, რომელმაც სასამართლოს წარუდგინა საკუთარი ახსნა-განმარტება და ხელშეკრულება. ამასთან, მოსარჩელემ დეტალურად განმარტა, თუ რაში გამოიხატება ქონების ნივთობრივი ნაკლი და აღნიშნული აგრეთვე დგინდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით, სადაც მითითებულია, რომ გამოსაკვლევ ობიექტზე მოხდა მხარეების მიერ მითითებული ფართების აზომვა, რის შედეგადაც ლალი ჯალალონიას უკავია 14.07 კვ.მ, ხოლო ნანი გოჩიაშვილს 9.41 კვ, რაც მთლიანად შეადგენს 23.48 კვ.მ-ს. ამასთან, აღნიშნულია, რომ ოთხი 1- კვ.მ ფართის ავტოსადგომი უნდა შეადგენდეს 72 კვ.მ-ს, შესაბამისად 58.04 კვ.მ ფართში ოთხი 1- კვ.მ ფართის მქონე ავტოსადგომის განთავსება ვერ მოხერხდება. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, სახეზეა უძრავი ქონების ნივთობრივი ნაკლი. მოპასუხე ვალდებული იყო გადაეცა მოსარჩელისათვის უნაკლო ქონება, რაც, როგორც დადგინდა, მან ვერ განახორციელა, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულების გაფორმების ინტერესი სწორედ, რომ ავტოფარეხში სატრანსპორტო საშუალების განთავსება იყო.

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

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელე ლ------ს უნდა გადასცემოდა 8 000 აშშ დოლარის ღირებულების ავტოფარეხი საბოლოოდ 1-კვმ ფართით. მოსარჩელის განმარტებით და სხვა მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ლ------სათვის გადაცემული ავტოფარეხის ფართი შეადგენს 9 კვმ-ს. ამდენად, მოსარჩელისათვის გადაცემული ავტოფარეხი ნივთობრივი ნაკლის მქონე და გამოუსადეგარია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ ამავე კოდექსის 463-ე მუხლის მიხედვით, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი

წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 464-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით. მოცემულ შემთხვევაში სოლიდარული ვალდებულება წარმოშობილია კანონის საფუძველზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ნაკლის მქონე ნივთის გადაცემით, მოპასუხეებს ეკისრებათ მოსარჩელისათვის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება. ა-----ი და სპს "გ-----ი" სამოქალაქო კოდექსის 463-464-ე მუხლების შესაბამისად, წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს და მათ უნდა დაეკისროთ ლ-----ს სასარგებლოდ ნივთის ნაკლით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

ზიანის ოდენობა უნდა განისაზღვროს 4 000 აშშ დოლარით, ვინაიდან 1- კვმ ავტოფარეხის ღირებულება განსაზღვრული იყო 8000 აშშ დოლარით. მოსარჩელისათვის გადაცემული ავტოფარეხის ფართი შეადგენს 9 კვმ-ს, რის შესაბამისადაც ზიანის თანხა უნდა განისაზღვროს 4 000 აშშ დოლარით, ასევე 9 კვმ-ის ღირებულების შესაბამისად.

7. საპროცესო ხარჯები

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 გადახ-დისაგან. 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 576 ლარი სარჩელზე, ხოლო 50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე. ამასთან, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 4 000 აშშ დოლარის ანაზღაურება, რის შედეგადაც მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა დაეკისროთ 313 ლარი.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 201- წლის 31 მაისის განჩინებით მოპასუხე ა-----ს (-----
----- დატვირთვა.

მოცემულ შემთხვევაში, რამდენადაც სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 201- წლის 16 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე
მუხლებით და**

გადაწყვიტა:

1. ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხეებს ა-----ს და შპს „გ-----ი“-ს, ლ-----ს სასარგებლოდ, დაეკისროთ ზიანის ანაზღაურება 4 000 აშშ დოლარის ოდენობით.
3. ლ-----ს უარი ეთქვას 20-- წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულების ნაწილობრივ შეწყვეტილად აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
4. მოპასუხეებს ა-----ს და შპს „გ-----ი“-ს, ლ-----ს სასარგებლოდ, დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 313 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6-ე პუნქტით გათვალისწინებული

წესების დაცვით თბილისის რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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 რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე