



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**04 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი**

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე თამარ ჩიხლაძე
სხდომის მდივანი ანუ ნადარეიშვილი**

მოსარჩელე - გ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი, მ----- პ-----ი

მოპასუხე - შპს „S-----“

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - შპს „მ-----ი“

წარმომადგენელი - ლ-----ი

მოპასუხე - მ-----ე

წარმომადგენელი - ხ-----ე

მოპასუხე - ნ-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - იბა „ა-----ი“

თავმჯდომარე - მ-----ე

მოპასუხე - ი-----ე

დავის საგანი - გარიგებათა ბათილად ცნობა, ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2008 წლის 14 მარტს გ-----ს და შპს „მ-----ს“ შორის დადებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით NO-----

საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება მათი დადების დღიდან თანმდევი შედეგებით;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი 2008 წლის 30 მაისს გ-----ს და შპს „მ-----ს“ შორის დადებული უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით N0----- საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება მათი დადების დღიდან თანმდევი შედეგებით;

1.3. შპს „მ-----ს“, შპს „S-----“-ის და იბა „ა-----ს“ გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ ზიანის ანაზღაურება, უძრავი ქონებების საკადასტრო კოდებით N0----- და N0----- თავდაპირველ მდგომარეობაში აღსადგენად, რაც შეადგენს 140 315.41 ლარს;

1.4. ბათილად იქნას ცნობილი 2014 წლის 14 აპრილს მ-----ეს და ნ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (როგორც მოჩვენებითი გარიგება) მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3 I ბლოკი, I სართული, ბინა N3, რომლის საკადასტრო კოდია N0-----05.0--.0-----;

1.5. დავალიანების დაფარვის მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცეს უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3, I ბლოკი, I სართული, საერთო ფართობი - 76.51 კვ.მ, საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0-----;

1.6. მოპასუხეებს სოლიდარულად დაეკისროთ გ-----ის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3 000 ლარის გადახდა, სარჩელის უზრუნველსაყოფად გადახდილი თანხა 50 ლარის ოდენობით და სხვა საპროცესო და არასაპროცესო ხარჯები.

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N6 -ის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთები შენობა - ნაგებობებთან ერთად, საკადასტრო კოდით N0----- და ს/კ N0----- ფართობით 153 კვ.მ

გ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთების მომიჯნავედ 2008 წელს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა დაიწყო იბა „ა-----მა“, რომლის წევრმა შპს „მ-----მა“ სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას მნიშვნელოვნად დააზიანა გ-----ის სახლი. ამ მიზეზით მას შესთავაზეს კუთვნილი ქონების საკუთრებაში გადაცემა და სანაცვლოდ გარკვეული ფართობის საკუთრების უფლებით გადაცემა მშენებარე კორპუსში. 2008 წლის 14 მარტს შპს „მ-----ს“ და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის 2.1 პუნქტის თანახმად შპს „მ-----მა“ იკისრა ვალდებულება ქ. თბილისი, ბ----ი,

წ-----ი, ჩიხი II, სახლი N6 მისამართზე გ. პ-----ის საკუთრებაში არსებული 153 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა - ნაგებობების სანაცვლოდ გადაეცა ბ-----ში, წ-----ი, ჩიხი II N1 და N3-ში ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შემდეგი საცხოვრებელი ფართები: 1. პირველი სართული - ბინა N2, 121.34 კვ.მ საერთო ფართით; 2. მეორე სართული - ბინა N5, 69.79 კვ.მ საერთო ფართით; 3. მეოთხე სართული - ბინა N13, 70.64 კვ.მ საერთო ფართით შიდა პერიმეტრების ზომების მიხედვით, აივნების, ტიხრებისა და კოლონების ფართის ჩათვლით; 4. ორი ავტოსადგომი.

2008 წლის 30 მაისს შპს „მ-----ს“ და გ-----ს შორის მარტივი წერილობითი ფორმით დაიდო მეორე ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რომლის 1.1 პუნქტის თანახმადაც გ-----მა შპს „მ-----ს“ საკუთრებაში გადასცა 2008 წლის 14 მარტს მათ შორის სანოტარო წესით გაფორმებული ხელშეკრულების 2.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული ქონება, კერძოდ, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი, II ჩიხი, N6 -ის მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ N0----- ნაკვეთის წინა N5, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 03/04/2008წ. შპს „მ-----მა“ გ-----ის კუთვნილი ქონება თავის სახელზე აღრიცხა, თუმცა მშენებლობის დაუსრულებლობის და განშლის ოქმის უქონლობის გამო გ-----ის სახელზე სანაცვლო საკუთრება არ აღრიცხულა.

შპს „მ-----მა“ კერ შეძლო მშენებლობის დროული დასრულება, რის გამოც 2012 წლის 31 იანვარს მასს და შპს „S-----“-ის შორის დაიდო წილის დათმობის ხელშეკრულება N1, რომლის 1.1. პუნქტის თანახმად, შპს „მ-----მა“ როგორც „გამყიდველმა“ იკისრა ვალდებულება შპს „S-----“-ისთვის, როგორც „მყიდველისთვის“ დაეთმო თავისი წილი ი.ბ.ა „ა-----ში“, გარდა ხელშეკრულების 4.4. პუნქტში მითითებული ფართების.

ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელი წევრების 2012 წლის 30 ოქტომბრის საერთო კრების N-- ოქმით შპს „S-----“ გაწევრიანდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში. ამავე ოქმით დამტკიცდა „განშლის ოქმი“ და მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა 2012 წლის 1 ნოემბრიდან 2014 წლის 31 მაისამდე. ამ ხელშეკრულების 2.6. პუნქტის თანახმად, განისაზღვრა შპს „მ-----ი“-ს და შპს „S-----“-ის სოლიდარული პასუხისმგებლობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ხოლო 2.7 პუნქტით იტვირთეს ვალდებულება, რომ 2.3 პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის დასრულებისთანავე, ისე რომ არ დაელოდებოდნენ მთლიანი კორპუსის მშენებლობის დამთავრებას, გ-----ს საკუთრებაში გადასცემდნენ ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებას, რაც აისახებოდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში, ხოლო საცხოვრებლად ფართები გადაეცემოდა მხოლოდ მას შემდგომ, როდესაც კორპუსის მშენებლობა დასრულდებოდა.

2012 წლის 25 დეკემბერს შპს „მ-----ს“ და შპს „S-----“-ს და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც 2008 წლის 14 მარტის ქონების გადაცემის შესახებ N1----- ხელშეკრულების, 2012 წლის 31 იანვრის ურთიერთშორის N1 წილის დათმობის, ასევე მესამე პირთა სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულებით აიღეს ვალდებულება მესამე პირის - გ-----ისათვის საკუთრების უფლებით გადაეცათ უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, N1, N3, რაც წარმოადგენდა ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს კუთვნილ წილს და განლაგებული იქნებოდა ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შემდეგი სახის მონაცემებით: პირველი სართული - ბინა N2, საერთო ფართი - 104.29 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 98.07 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 6.22 კვ.მ; პირველი სართული - ბინა N3, საერთო ფართი - 56.66 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 62.80 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 6.20 კვ.მ; მეორე სართული - ბინა N5, საერთო ფართი - 70.26 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 50.46 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 7.46 კვ.მ; ავტოსადგომი - N12-14, 85 კვ.მ; ავტოსადგომი N13-14, 85 კვ.მ, როგორც მეზობელ ნაკვეთზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად მიყენებული ზიანის სანაცვლო.

2012 წლის 27 დეკემბერს იბა „ა-----ი“-ს N-- კრების ოქმის გადაწყვეტილებით შპს „S-----“ გავიდა ამხანაგობიდან და მის ნაცვლად გაწევრიანდა შპს „პ-----“. აღნიშნული სხდომის მესამე საკითხად იხილებოდა შპს „S-----“-ის მიერ მესამე პირების მიმართ ვალდებულების შესრულების საკითხი, რაც შემოიფარგლებოდა მხოლოდ ც-----ის და გ----- და ლ-----ის მიმართ ვალდებულებების შესრულებით.

ამავე ოქმით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომ შპს „S-----“-ის მიერ მესამე პირების მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით განსაზღვრულიყო მ-----ის არა როგორც ფიზიკური პირის, არამედ როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარის საკუთრებად ფართები: I ბლოკი, I სართული, ბინა N2 - საერთო ფართით 114.21 კვ.მ; I ბლოკი, I სართული, ბინა N3, საერთო ფართით - 76.51 კვ.მ; I ბლოკი, II სართული, ბინა N5, საერთო ფართით - 66.33 კვ.მ; I ბლოკი, II სართული, ბინა N6, საერთო ფართით - 117.64 კვ.მ; ავტოსადგომი N12-14, 85 კვ.მ; ავტოსადგომი N13-14, 85 კვ.მ, ხოლო მეოთხე სარეზოლუციო ნაწილით განისაზღვრა, რომ შპს „S-----“-ის მიერ მესამე პირების მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების თანავე ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებდა ვალდებულებას დაუყოვნებლივ დაეთმო აღნიშნული ოქმის დადგენილების მე-3 მუხლში მითითებული ფართები შპს „S-----“-ის მიერ მითითებული ფიზიკური ან იურიდიული პირების სასარგებლოდ. გ-----ისათვის გადასაცემი უძრავი ნივთი I ბლოკი, I სართული, ბინა N2 საერთო ფართით - 114.21 კვ.მ ს/კ 0-----05.0--.0-----, 2012 წლის 28 დეკემბერს აღირიცხა მ-----ის საკუთრებად; 2013 წლის 09 იანვრის მდგომარეობით იპოთეკითაა დატვირთული ვინმე მ-----ის

სასარგებლოდ. ამავე უძრავ ნივთზე 2012 წლის 05 თებერვლის მდგომარეობით დადებულია სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება ვინმე ნ-----ესთან. ამასთან, აღნიშნული ნივთი, 2012 წლის 21 ნოემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს შპს „S-----“-ის საკუთრებას. უძრავი ნივთი I ბლოკი, I სართული, ბინა N3 - საერთო ფართობით - 76.51 კვ.მ ს/კ N0-----05.0--.0----- თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის, 2012 წლის 21 ნოემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს შპს „S-----“-ის საკუთრებას, იგი 2012 წლის 14 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯერ კიდევ როგორც შპს „S-----“-ის საკუთრება იპოთეკითაა დატვირთული შპს „პ-----“-ს სასარგებლოდ, ხოლო 2013 წლის 25 მარტის მდგომარეობით, იბა „---- ბ----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი N-- - ის საფუძველზე ხდება მ-----ის საკუთრება. რაც შეეხება უძრავ ნივთს I ბლოკი, II სართული, ბ N5, საერთო ფართობით - 66.33 კვ.მ ს/კ 0-----05.0--.02.1.005 – 2012 წლის 21 ნოემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „S-----“-ის საკუთრებად, ხოლო 2013 წლის 09 იანვრის მდგომარეობით როგორც შპს „S-----“-ის საკუთრება, იპოთეკითაა დატვირთული შპს „პ-----“-ს სასარგებლოდ.

2013 წლის 14 თებერვალს გ-----ი გაწევრიანებულ იქნა ი.ბ.ა „ა----- --ში“ წევრად და განისაზღვრა მისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართები: I ბლოკი, I სართული, ბინა N3 - საერთო ფართობით 114.21 კვ.მ; I ბლოკი, I სართული, ბინა N3, საერთო ფართობით - 76.51 კვ.მ; I ბლოკი, II სართული, ბინა N5, საერთო ფართობით - 66.33 კვ.მ; ავტოსადგომი N12-14, 85 კვ.მ; ავტოსადგომი N13-14, 85 კვ.მ.

შპს „მ-----ი“-ს დირექტორმა მ-----ემ იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი N---ის საფუძველზე 2013 წლის 11 აპრილს ჯერ თავის სახელზე აღრიცხა უძრავი ნივთები, ს/კ N0-----05.0--.0----- და N0-----05.0--.0-----, ხოლო 2014 წლის 14 აპრილს მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიახსვისა შპს „S-----“-ის 100% წილის მფლობელის ფ----- გ-----ის ქალიშვილს და ერთ-ერთი დირექტორის გ----- გ-----ის დას ნ-----ს. ამ უკანასკნელმა კი 2014 წლის 17 ივლისს იპოთეკის ხელშეკრულება დადო ი-----თან უძრავ ნივთზე ს/კ N0-----05.0--.0-----. იპოთეკის თანხა განისაზღვრა 25 000 აშშ დოლარით. ნ-----ისათვის საკუთრების უფლების გადაცემამდე მ-----ის მიერ იპოთეკით იქნა დატვირთული უძრავი ნივთი ს/კ N0-----05.0--.0----- ს-----ს და თ-----ის სასარგებლოდ. სესხის თანხამ შეადგინა 20 000 აშშ დოლარი. ხ-----იდან აღებული 19 000 აშშ დოლარის ოდენობის სესხის უზრუნველსაყოფადაა იპოთეკით დატვირთული საჯარო რეესტრში შპს „S-----“-ის სახელზე რიცხული და გ-----ისათვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ნივთი ს/კ N0-----05.0--. ნ----- და გ----- გ-----ებმა შეგნებულად არ შეასრულეს ი-----ის სასესხო ვალდებულება, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს

აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 16 ივნისის განკარგულება NA-----ის საფუძველზე, უძრავი ნივთი ს/კ NO-----05.0--.0----- აღირიცხა ვინმე ლ-----ის საკუთრებად.

მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ სასამართლოში სარჩელის წარდგენის შემდგომ და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შემდგომ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება იქნა დადებული ი-----ესთან, რის უზრუნველსაყოფადაც იპოთეკით დაიცვრიტა ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი ს/კ N 0-----05.0--.0-----. აღნიშნულ დღეს გაუქმდა წინა იპოთეკა და გ----- გ-----მა, როგორც ნ-----ის წარმომადგენელმა მოითხოვა ი-----ესთან დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება N8-----ით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აკრძალვა რაც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

ამჟამად, მხოლოდ ეს ერთი უძრავი ნივთია ვალდებულებებისაგან თავისუფალი, საიდანაც უნდა მომხდარიყო გ-----ის მიმართ ვალდებულების შესრულება, თუმცა მასზე ი-----ის სასარგებლოდ დაწყებულია აღსრულება ნოტარიუსის ი-----ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სააღსრულებო საქმის NA-----, რაც იმყოფება კერძო აღმასრულებელის კ-----ის წარმოებაში.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ გ-----ის განცხადების საფუძველზე შსს თბილისის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოში აღძრულია NO----- სისხლის სამართლის საქმე მოპასუხეთა მხრიდან ქონების თაღლითური გზით მითვისების ფაქტზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ამხანაგობის მხრიდან მ-----ისთვის გ-----ისათვის გადასაცემი ქონების საკუთრებაში გადაცემით და ამ უკანასკნელის მხრიდან მათი მიღებისას მ-----ე არაკეთილსინდისიერი შემძენია. ასევე ნ-----ს, რომელიც არა მხოლოდ არაკეთილსინდისიერი შემძენია, არამედ მასსა და მ-----ეს შორის დადებული გარიგება თვალთმაქცურია, ნ-----ი არაა ნამდვილი მესაკუთრე იგი დადებულია მხოლოდ იმ მიზნით, რომ შპს „მ-----მა“ და შპს „S-----“ მ გ-----ის მიმართ ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულონ. რაც შეეხება ი-----ეს მასსა და ნ-----ს შორის დადებული იპოთეკა საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა. ამდენად, მასზე უფლება არ წარმოშობილა, გარდა ამისა, გ-----ს მასზე უფლება უფრო ადრე

აქვს შეძენილი. ამასთან, ი-----ის სასარგებლოდ დაყადაღებულია ნ-----
-----ის სხვა ქონებაც და გ-----ისგან განსხვავებით თავისი
მოთხოვნის დაკმაყოფილება სხვა ქონებებიდანაც შესაძლებელია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ნ-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ
ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ 2014 წლის 14 აპრილს დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ისგან შეიძინა უძრავი
ქონება ი.ბ.ა „ა-----ში“ საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0----- და N0-----
05.0--.0-----.

2014 წელს მასსა და ი-----ს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის
ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე ს/კ N0-----05.0--.0-----. 2015 წლის 16 ივნისის
Nა1-----ის საფუძველზე უძრავი ნივთი ს/კ N0-----05.0--.0-----
აღირიცხა ლ-----ის საკუთრებად.

მოპასუხის განმარტებით, მასსა და ი-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულება, სესხის ძირითადი თანხა 29 000 აშშ დოლარი და
მასზე დარიცხული სამი თვის სარგებელი ჯამში 2 610 აშშ დოლარი, მაგრამ
აღნიშნული ხელშეკრულება არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში,
ვინაიდან იპოთეკის საგანზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა. 2015 წლის 01
აპრილს მასსა და ი-----ეს შორის გაფორმდა ვალის აღიარების
ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც აღიარა 2015 წლის 26 იანვარს
გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ფარგლებში წარმოშობილი დავალიანება,
ჯამში 31 610 აშშ დოლარის ოდენობით. სააღსრულებო წარმოება სწორედ
ვალის აღიარების ხელშეკრულების საფუძველზე მიმდინარეობს.

მოსარჩელეს არ წარუდგენია რაიმე ფაქტი ან არგუმენტი, რომელიც ქმნის
აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს. ვინაიდან, არ
არსებობს რაიმე დაფარული გარიგება მ-----ესა და ნ-----ს
შორის, არ არსებობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2.2. მოპასუხე შპს „მ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო.
შესაგებელში აღნიშნულია, რომ 2012 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებით
შპს „მ-----ს“ და შპს „S-----“ს აღებული აქვთ ვალდებულება საკუთრებაში
გადასცენ გ-----ს ამ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში მითითებული
უძრავი ქონება, თანახმად 2008 წლის 14 მარტის N1----- და 2012 წლის 13
იანვრის ურთიერთშორის წილის დათმობის ხელშეკრულებებისა.
ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით იბა „ა-----ი“-ს
დამფუძნებელმა წევრმა შპს „S-----“-მ აიღო ვალდებულება გაეწევრიანებინა
ამხანაგობაში მოსარჩელე გ-----ი და საკუთრებაში გადაეცა ზემოთ
მითითებული ფართები. აღნიშნულს შპს „S-----“ თმობდა შპს „მ-----ი“-ს

სასარგებლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად. 2013 წლის 14 თებერვლის იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა კრების გადაწყვეტილებით გ-----ი მიღებულ იქნა ამხანაგობაში ჩვეულებრივი წევრის სტატუსით და მის საკუთრებაში განისაზღვრა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება.

შპს „მ-----მა“ 2008 წელს დაიწყო ქ. თბილისი, წ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3 -ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა. სამშენებლო სამუშაოების წარმოების დროს დაზიანდა მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლი. კომპანიის მხრიდან შეთავაზებული იყო მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართის და მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ კომპანიას გადაეცა მშენებარე საცხოვრებელ კომპლექსში გარკვეული ფართები, რაც აისახა 2008 წლის 14 მარტის ხელშეკრულებაში. სამშენებლო სექტორში მომხდარი მძიმე კრიზისის გამო, კომპანიამ ვერ შეძლო დაესრულებინა ობიექტის მშენებლობა და 2012 წლის 31 იანვარს შპს „S-----“თან გაფორმდა წილის დათმობის ხელშეკრულება რაც გულისხმობდა იბა „ა-----ში“ შპს „მ-----ი“-ს წილის დათმობას. ამას თან სდევდა 2012 წლის 25 დეკემბრის სამმხრივი ხელშეკრულება მოსარჩელეს, შპს „მ-----ს“ და შპს „S-----“-ს შორის. ამ ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელმა წევრმა შპს „S-----“-მ აიღო ვალდებულება გაეწევრიანებინა ამხანაგობაში მოსარჩელე გ-----ი და საკუთრებაში გადაეცა ზემოაღნიშნული ფართები. აღნიშნულს შპს „S-----“ თმობდა შპს „მ-----ი“-ს სასარგებლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად. 2013 წლის 14 თებერვლის იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმის გადაწყვეტილებით გ-----ი მიღებულ იქნა ამხანაგობაში ჩვეულებრივი წევრის სტატუსით და მის საკუთრებაში განისაზღვრა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება.

აქედან გამომდინარე 2012 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შპს „მ-----ი“-ს მხრიდან შპს „S-----“-ს მიერ ამ ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით აღებული ვალდებულებით შესრულდა. რაც შეეხება იმას თუ რატომ გაფორმდა 2014 წლის 14 აპრილს ორი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება მოქალაქეებს მ-----ესა და ნ-----ს შორის კომპანიისთვის უცნობია.

ამდენად, ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, სადაც მოსარჩელე მხარე აპელირებს შპს „მ-----ი“-ს მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობაზე მოპასუხე საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს.

2.3. მოპასუხე მ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ იბა „ა-----ი“ შეიქმნა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც მისმა დამფუძნებელმა წევრებმა დაისახეს საერთო სამეურნეო მიზნები

ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებე-ბით. ამხანაგობის წევრები საქმეებს უძღვებიან და იღებენ გადაწყვეტილებებს ერთობლივად. იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა 2012 წლის 30 ოქტომბრის 16 კრების ოქმით მიღებული გადაწყვეტილება სწორედ ასეთი საქმიანობის შედეგს წარმოადგენს და არ არსებობს მისი ბათილობის საფუძველი.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნებს ამყარებს 2008 წლის 14 მარტს შპს „მ-----ს“ და მას შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ასევე 2012 წლის 25 დეკემბერს შპს „მ-----ს“, შპს „S-----“-ს და გ-----ს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე. აღნიშნული ხელშეკრულებები სამართლებრივად მნიშვნელოვანი არ არის ამხანაგობისთვის და მისი დამფუძნებელი წევრებისთვის, ვისაც აღნიშნულ ხელშეკრულებაში მონაწილეობა არ მიუღიათ.

იბა „ა-----ი“, ასევე მოპასუხე მ-----ე არ შესულა აღნიშნულ სახელ-შეკრულებო ურთიერთობაში მოსარჩელე გ-----თან, შესაბამისად, არც რაიმე ვალდებულება უკისრია მის წინაშე და არ არსებობს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი ამხანაგობის მიმართ.

მოპასუხის მითითებით, მოსარჩელის მოთხოვნები უსაფუძვლოა, ამასთან, ვერ ასაბუთებს, თუ რატომ უნდა იქნას ბათილად ცნობილი 2014 წლის 14 აპრილის ხელშეკრულება. მ-----ეს აღნიშნული უძრავი ნივთები გადაეცა იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა გადაწყვეტილების საფუძველზე. შესაბამისად, ის უფლებამოსილი იყო აღნიშნული ქონება გაესხვიებინა მისი შეხედულებისამებრ ნებისმიერ პირზე.

სასამართლო სხდომაზე მ-----ემ სარჩელი ცნო, ამასთან განცხადა, რომ უძრავი ქონების მისი საკუთრებიდან გასვლა განპირობებული იყო საბანკო დავალიანებების არსებობის გამო ქონების შენარჩუნებით.

2.4. მოპასუხე შპს „S-----“-მ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ 2012 წლის 31 იანვარს მათსა და შპს „მ-----ს“ შორის გაფორმდა წილის დათმობის შესახებ N1 ხელშეკრულება, რომელიც ითვალისწინებდა გამყიდველის, შპს „მ-----ი“-ს მიერ წილის დათმობას, შპს „S-----“-ს სასარგებლოდ იბა „ა-----ში“.

იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელი წევრების 2012 წლის 30 ოქტომბრის საერთო კრების N-- ოქმით შპს „S-----“ ნამდვილად გაწევრიანდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში, ასევე დამტკიცდა „განშლის ოქმი“ და განისაზღვრა მშენებლობის დასრულების ვადა - 2012 წლის 1 ნოემბრიდან 2014 წლის 31 მაისამდე. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული კრების საფუძველზე განშლის ოქმი დამტკიცდა მანამდე, სანამ შპს „მ-----ს“ გ-----სა და შპს „S-----“-ს შორის გაფორმდებოდა ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ეს ორი

კომპანია, თავის მხრივ შპს „S-----“ ივალდებულებდა ბინის აშენებას, ხოლო შპს „მ-----ი“ გ-----ისათვის მითითებული უძრავი ქონების საკუთრების უფლებას გადაცემას.

მართალია 2012 წლის 25 დეკემბერს შპს „მ-----ს“ შპს „S-----“-ს და გ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე, თუმცა, მოსარჩელე არასწორ ინტერპრეტაციას უკეთებს ხელშეკრულების 1.3. მუხლს, თითქოსდა შპს „S-----“-ს აელო ვალდებულება გ-----ის წინაშე უძრავი ქონების გადაცემაზე, რაც სიმართლეს არ შეესაბამება, ან როგორ აიღებდა ისეთ ვალდებულებას, როდესაც მითითებული უძრავი ნივთები შპს „მ-----ი“-ს საკუთრებაში იყო. შპს „მ-----სა“ და შპს „S-----“-ს შორის 2012 წლის 31 იანვარს დადებული წილის დათმობის ხელშეკრულების მიხედვით შპს „S-----“-ს გადაეცა იბა „ა-----ში“ წილი გარდა აღნიშნული ხელშეკრულების 4.4 პუნქტში მითითებული ფართებისა, აღნიშნულ ფართებში კი შედიოდა სწორედ შპს „მ-----ი“-ს მიერ გ-----ისათვის გადასაცემი ფართები.

2012 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებით, კერძოდ, 2.2. პუნქტის მიხედვით შპს „S-----“-მ აიღო ვალდებულება დაეწყო და დაესრულებინა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო სამუშაოები ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში. ხოლო შპს „მ-----მა“ 2.1. პუნქტით ივალდებულა შეესრულებინა გარიგების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება, ანუ გადაეცა ფართები გ-----ისთვის მას შემდგომ, რაც შპს „S-----“-ის მხრიდან დასრულებული იქნებოდა მრავალბინიანი სახლის მშენებლობა თბილისში, წყნეტის გზატკეცილი II ჩიხი, N1, N3.

2.5. მოპასუხე იბა „ა-----ი“ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ ამხანაგობა შეიქმნა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც მისმა დამფუძნებელმა წევრებმა დაისახეს საერთო სამეურნეო მიზნები ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით. ამხანაგობის წევრები საქმეებს უძღვებიან და იღებენ გადაწყვეტილებებს ერთობლივად. 2012 წლის 30 ოქტომბრის N-- კრების ოქმით მიღებული გადაწყვეტილება სწორედ ასეთი საქმიანობის შედეგს წარმოადგენს და არ არსებობს მისი ბათილობის საფუძველი.

მოსარჩელე მოთხოვნებს ამყარებს 2008 წლის 14 მარტს შპს „მ-----ს“ და მას შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ასევე 2012 წლის 25 დეკემბრის შპს „მ-----ს“, შპს „S-----“-ს და გ-----ს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე. აღნიშნული ხელშეკრულებები სამართლებრივად მნიშვნელოვანი არ არის ამხანაგობისთვის და მისი დამფუძნებელი წევრებისთვის, ვისაც აღნიშნულ ხელშეკრულებაში მონაწილეობა არ მიუღია.

მოპასუხის განმარტებით, ამხანაგობა არ შესულა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გ-----თან, შესაბამისად, არც რაიმე ვალდებულება უკისრია მის წინაშე და არ არსებობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი ამხანაგობის მიმართ.

2.6. მოპასუხე ი-----ეს დაზუსტებული სარჩელი ჩაბარდა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, მხარეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N6-ის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთები შენობა-ნაგებობებთან ერთად, საკადასტრო კოდით N0----- და ს/კ N0----- ფართით 153 კვ.მ

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 24 - 25)

3.1.2. 2008 წლის 14 მარტს შპს „მ-----ს“ და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, შპს „მ-----მა“ იკისრა ვალდებულება ქ. თბილისი, ბ-----ი, წ-----ი, ჩიხი II, სახლი N6 მისამართზე გ. პ-----ის საკუთრებაში არსებული 153 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა - ნაგებობების სანაცვლოდ გადაეცა ბ-----ში, წ-----ი, ჩიხი II N1 და N3-ში ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შემდეგი საცხოვრებელი ფართები: 1. პირველი სართული - ბინა N2, 121.34 კვ.მ საერთო ფართით; 2. მეორე სართული - ბინა N5, 69.79 კვ.მ საერთო ფართით; 3. მეოთხე სართული - ბინა N13, 70.64 კვ.მ საერთო ფართით შიდა პერიმეტრების ზომების მიხედვით, აივნების, ტიხრებისა და კოლონების ფართის ჩათვლით; 4. ორი ავტოსადგომი საერთო ავტოპარკინგში.

ხელშეკრულების 2.2.2. პუნქტით, გ-----მა იკისრა ვალდებულება მოეხდინა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ განლაგებული დაახლოებით 90 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რომლის შემდეგაც იგი ვალდებულია ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაუყოვნებლივ, უპირობოდ გადასცეს შპს „მ-----ს“ საკუთრებაში.

ხელშეკრულების მესამე პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გარიგების საგნის ღირებულება შეადგენს 130 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს

ეროვნულ ვალუტა, რაც იმ მდგომარეობით შეადგენდა 197 470 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 26 - 32);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 36 - 38)

3.1.3. 2008 წლის 30 მაისს შპს „მ-----ს“ და გ-----ს შორის დაიდო მეორე ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის თანახმად გ-----მა შპს „მ-----ს“ საკუთრებაში გადასცა 2008 წლის 14 მარტს მათ შორის სანოტარო წესით გაფორმებული ხელშეკრულების 2.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული ქონება, კერძოდ, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი, II ჩიხი, N6-ის მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ N0----- ნაკვეთის წინა N5, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 03/04/2008 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 33 - 34);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 39 - 41)

3.1.4. 2012 წლის 31 იანვარს შპს „მ-----ს“ და შპს „S-----“-ის შორის დაიდო წილის დათმობის ხელშეკრულება N1, რომლის 1.1. პუნქტის თანახმად, შპს „მ-----მა“ როგორც „გამყიდველმა“ იკისრა ვალდებულება შპს „S-----“-ისთვის, როგორც „მყიდველისთვის“ დაეთმო თავისი წილი ი.ბ.ა „ა-----ში“, გარდა ხელშეკრულების 4.4. პუნქტში მითითებული ფართების, ხოლო შემძენმა იკისრა ვალდებულება გადაუხადოს დამთმობს წინასწარ შეთანხმებული თანხა, რომლის გადახდის ვადები და ფორმა ასახულია ხელშეკრულების მე-2 მუხლში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება წილის დათმობის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 42 - 45)

3.1.5. ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელი წევრების 2012 წლის 30 ოქტომბრის საერთო კრების N-- ოქმით შპს „S-----“ გაწევრიანდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში. ამავე ოქმით დამტკიცდა „განშლის ოქმი“ და მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა 2012 წლის 1 ნოემბრიდან 2014 წლის 31 მაისამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი N--- (ტომი 1, ს.ფ. 46 - 53)

3.1.6. 2012 წლის 25 დეკემბერს შპს „მ-----ს“ და შპს „S-----“-ს და გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით, 2008 წლის 14 მარტის ქონების გადაცემის შესახებ N1----- ხელშეკრულების, 2012 წლის 31 იანვრის ურთიერთშორის N1 წილის დათმობის, ასევე მესამე პირთა სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულებით აიღეს ვალდებულება მესამე პირის - გ-----ისათვის საკუთრების უფლებით გადაეცათ უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, N1, N3, რაც წარმოადგენდა ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს კუთვნილ წილს და განლაგებული იქნებოდა ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შემდეგი სახის მონაცემებით: პირველი სართული - ბინა N2, საერთო ფართი - 104.29 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 98.07 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 6.22 კვ.მ; პირველი სართული - ბინა N3, საერთო ფართი - 56.66 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 62.80 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 6.20 კვ.მ; მეორე სართული - ბინა N5, საერთო ფართი - 70.26 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 50.46 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 7.46 კვ.მ; ავტოსადგომი - N12-14, 85 კვ.მ; ავტოსადგომი N13-14, 85 კვ.მ.

ხელშეკრულების 1.3. პუნქტით, მხარეები შპს „მ-----ი“ და შპს „S-----“ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას იღებენ მესამე პირის გ-----ის საცხოვრებელ სახლზე, მდებარე: თბილისი, ბ-----ი, წ-----ი II ჩიხი, სახლი N6-ის მეზობლად არსებული მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ.

ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით, ხელშეკრულების მესამე მხარე გ-----ი იღებს ვალდებულებას ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ მიღებული საცხოვრებელი ფართების საკუთრების უფლებით გადაცემის შემდგომ და გადაცემამდე მშენებლობის პერიოდში არ აღძრას დავა შპს „მ-----ი“-ს წინააღმდეგ სასამართლოში და სამართალდამცავ ორგანოებში. მესამე პირი არ მოითხოვს ზიანის ანაზღაურებას ამ ხელშეკრულების შესრულებამდე. იმ შემთხვევაში თუ ვალდებულება დაირღვა ზიანი აუნაზღაურდება, რომელიც მას მიადგა ხელშეკრულების შეუსრულებლობით.

ხელშეკრულების 2.3. იბა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელი წევრი შპს „S-----“-ი იღებს ვალდებულებას გააწევრიანოს ამხანაგობაში გ-----ი, არაუგვიანეს 2013 წლის 15 იანვრისა, ჩვეულებრივი წევრობის სტატუსით და გადასცეს საკუთრებაში შემდეგი ფართები:

პირველი სართული ბინა N 2, საერთო ფართი - 104.29 კვ.მ, საცხოვრებელი საერთო ფართი - 98.07 კვ.მ, საზაფხულო ფართი - 6.22 კვ.მ; პირველი სართული

ბინა N4, საერთო ფართი - 56.66 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 50.46 კვ.მ, საზაფხულო ფართით - 7.46 კვ.მ; ავტოსადგომი N12 -14.85 კვ.მ; ავტოსადგომი N13-14.85 კვ.მ. აღნიშნულს თმობს შპს „S-----“ შპს „მ-----ი“-ს სასარგებლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად.

ხელშეკრულების 2.4. პუნქტით შპს „მ-----მა“ იკისრა ვალდებულება გამომდინარე 1.1. პუნქტიდან და თანახმაა რომ შპს „S-----“-მ გადასცეს 2.3. პუნქტში მითითებული უძრავი ქონება მესამე პირს - გ-----ს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, რომელიც არ იქნება რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთული, რაც ჩაითვლება შპს „მ-----ი“-ს წინაშე აღებული ვალდებულების შესრულებაში.

ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით, შპს „მ-----ი“ და შპს „S-----“ იღებენ ვალდებულებას მესამე პირს - გ-----ს გადასცენ 2.3. პუნქტებში მითითებული უძრავი ქონება უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, რომელიც არ იქნება გადაცემის მომენტისთვის იპოთეკით, საგადასახადო ვალდებულებით ან ყადაღით დატვირთული.

ხელშეკრულების 2.6. პუნქტით, ხელშეკრულების გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გარიგების პირველი და მეორე მხარე, შპს „მ-----ი“ და შპს „S-----“ პასუხს აგებენ სოლიდარულად მესამე პირის გ-----ის წინაშე საკუთარი ქონებით.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2014 წლის მარტამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 54 - 58)

3.1.7. 2012 წლის 27 დეკემბერს იბა „ა-----ი“-ს N-- კრების ოქმის გადაწყვეტილებით შპს „S-----“ გავიდა ამხანაგობიდან და მის ნაცვლად გაწევრიანდა შპს „პ-----“.

შპს „S-----“-ის მიერ მესამე პირების მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, განისაზღვრა ამხანაგობის თავმჯდომარის საკუთრებაში შემდეგი ფართები: I ბლოკი, I სართული, ბინა N2 - საერთო ფართით 114.21 კვ.მ; I ბლოკი, I სართული, ბინა N3, საერთო ფართით - 76.51 კვ.მ; I ბლოკი, II სართული, ბინა N5, საერთო ფართით - 66.33 კვ.მ; I ბლოკი, II სართული, ბინა N6, საერთო ფართით - 117.64 კვ.მ; ავტოსადგომი N12-14, 85 კვ.მ; ავტოსადგომი N13-14, 85 კვ.მ,

მეოთხე სარეზოლუციო ნაწილით განისაზღვრა, რომ შპს „S-----“-ის მიერ მესამე პირების მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულებისთანავე ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ დათმოს აღნიშნული ოქმის დადგენილების მე-3 მუხლში მითითებული ფართები შპს „S-----“-ის მიერ მითითებული ფიზიკური ან იურიდიული პირების სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი.ბ.ა. „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრა კრების ოქმი N 17 (ტომი 1, ს.ფ. 121 - 132)

3.1.8. ი.ბ.ა. „ა-----ი“-ს 2013 წლის 14 თებერვლის დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი N18-ით გ-----ი მიღებულ იქნა ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს წევრად - ჩვეულებრივი წევრის სტატუსით.

განისაზღვრა გ-----ის საკუთრებაში ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს მშენებარე საცხოვრებელ სახლში (მისამართი: თბილისი, წ-----ი, II ჩიხი, N 1 და N3) შემდეგი ფართები: I ბლოკი, I სართული, ბინა N2 - საერთო ფართით - 114.21 კვ.მ; I ბლოკი, I სართული, ბინა N3 - საერთო ფართით - 76.51 კვ.მ; I ბლოკი, II სართული, ბინა N5 - საერთო ფართით - 66.33 კვ.მ; I ბლოკი, ავტოსადგომი N12 – 14.85 კვ.მ; I ბლოკი, ავტოსადგომი N 13 – 14.85 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი.ბ.ა. „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრა კრების ოქმი N 18 (ტომი 1, ს.ფ. 59 - 61)

3.1.9. ი.ბ.ა „ა-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი N---ის (რეესტრის N121365756) საფუძველზე უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 ა N3 (ნაკვეთი N5/42) საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0----- და საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0----- აღირიცხა მ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 62 - 65)

3.1.10. 2014 წლის 14 აპრილს მ-----ეს და ნ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებები.

ხელშეკრულებების თანახმად, მ-----ემ ნ-----ს საკუთრებაში გადასცა იბა „ა-----ი“-ს მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში (მისამართი: თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3) განლაგებულ უძრავ ქონებები: ბინა N2 (ბლოკი 1, სართული 1, ს/კ N0-----05.0--.0-----) საერთო ფართით - 114.21 კვ.მ, უძრავი ქონების თვითღირებულება განისაზღვრა 57000

ლარით და უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3 განლაგებული უძრავი ქონება, ბ N3 (ბლოკი 1, სართული 1, ს/კ N0-----05.0--.0-----, საერთო ფართობი - 76.51 კვ.მ. უძრავი ქონების თვითღირებულება განისაზღვრა 38 000 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებები (ტომი 1, ს.ფ. 66 - 67);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 68 - 71)

3.1.11. 2015 წლის 26 იანვარს ი-----ესა და გ-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გ-----მა ისესხა 9 000 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად 3% დარიცხვით და გადახდით, შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში, რომლის უზრუნველსაყოფა გ-----ი როგორც ნ-----ის წარმომადგენელი იპოთეკით დატვირთა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

აგრეთვე, ლეილა ტუსიშვილმა გ-----ს ასესხა 20 000 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად 3% დარიცხვით და გადახდით, შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში, რომლის უზრუნველსაყოფად გ-----მა, როგორც ნ-----ის წარმომადგენელმა იპოთეკით დატვირთა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უზრავი ქონება. იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 33 – 38)

3.1.12. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 16 ივნისის A1----- განკარგულებით უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3 (ნაკვეთი N5/42), საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0----- აღირიცხა ლ-----ის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 55 - 56)

3.1.13. სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 01 ივნისის დასკვნით, ქ. თბილისში, გ-----ი, ჩიხი II N6-ის მიმდებარედ ს/კ N0----- გ-----ის საცხოვრებელი

სახლის ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია. საცხოვრებელ სახლს აღენიშნება დაზიანებები; შენობის მზიდ კედლებში განვითარებულია მრავლობითი დაზიანებები. კედლებში და ტიხრებში გაჩენილია როგორც ვერტიკალური ისე ჰორიზონტალური მიმართულებით გამჭოლი ბზარები, გახსნილობით 2 - : - 12 მმ; დაზიანებები გამოწვეულია გრუნტის ჯდენითი დეფორმაციებით, რაც დიდი ალბათობით სამშენებლო კომპანია „მ-----ი“-ის მიერ მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისას მოწყობილი ქვაბულის ჩამოშლის შედეგია; შენობის დეფორმაციები დაზიანებათა მიღებული კლასიფიკაციის მიხედვით შეესაბამება II ხარისხს (ექსპლუატაციისათვის ვარგისი); საცხოვრებელი სახლის მედეგობა დადგინდება მისი დეტალური გამოკვლევის შემდგომ, რაც სხვა ექსპერტიზის საგანია; ამ ეტაპზე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრება საფრთხის შემცველი არ არის; შენობა ექვემდებარება - აღდგენა - გაძლიერებას, წინასწარ შედგენილი პროექტის მიხედვით; ვინაიდან უცნობია განსახილველი შენობის დაზიანებამდე ტექნიკური მდგომარეობა, „თავდაპირველ მდგომარეობამდე აღდგენის“ საკითხსე მსჯელობა გაუმართლებელია, თუმცა გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში უზრუნველყოფილი იქნება მისი უსაფრთხო ექსპლუატაცია. ვიზუალური დათვალიერებით არსებული დაზიანებების პროგრესირების დადგენა შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 338 - 354)

3.1.14. სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 18 მაისის დასკვნით, ქ. თბილისში, გ-----ი, ჩიხი II, N6-ში მდებარე ერთსართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია, თუმცა შენობა ექვემდებარება აღდგენა-გაძლიერებას დასკვნაზე თანდართული პროექტის მიხედვით.

დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, გეოლოგიური კვლევის საფუძველზე დადგინდა, რომ შენობის საძირკვლები ძირითადად ლენტურია, ნაწილობრივ წერტილოვანი ბეტონისაა. საძირკვლების ქვეშ თიხნარი გრუნტი წარმოდგენილია ყავისფერი, მყარი, კარბონატული, თიხაქვიშის თხელი შუაშრეებით და ლინზებით, ხვინჯის უმნიშვნელო ჩაბარებით. პირობითი საანგარიშო წინააღობით $R_0=2.80$ კგძ/სმ². კვლევების საფუძველზე დამუშავებული იქნა შენობის აღდგენა - გაძლიერების პროექტი, რომელმაც უნდა უზრუნველყოფ შენობის უსაფრთხო ექსპლუატაცია.

ზემოთაღნიშნული პროექტის საფუძველზე შედგა ხარჯთაღრიცხვა და დადგინდა გამაგრება - გაძლიერებისათვის საჭირო ღირებულება, რომელმაც შეადგინა 140 315.41 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 414 - 465)

3.1.15. ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული პროკურატურის პროკურორის 2017 წლის 21 თებერვლის დადგენილებით სისხლის სამართლის NO----- საქმეზე გ-----ი ცნობილ იქნა დაზარალებულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილება (ტომი 3, ს.ფ. 31 - 32);
- დაზარალებულისათვის უფლებების განმარტების ოქმი (ტომი 3, ს.ფ. 33 - 34)

3.1.16. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის სარჩელი. 2018 წლის 19 ივლისის უსწორობის გასწორების შესახებ განჩინებით ცვლილება შევიდა 2018 წლის 06 ივლისის დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაში და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „შეწყდა შპს „მ-----სა“ და გ-----ს შორის დადებული ქონების გადაცემის ხელშეკრულება N1---- უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ბ----ი, წ-----ი II ჩიხი, N6, ს/კ NO----- გ-----ის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო. შეწყდა შპს „მ-----ს“ და გ-----ს შორის 2008 წლის 30 მაისს დადებული ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ბ----ი, წ-----ი II ჩიხი, N6-ის მიმდებარედ, ს/კ 0----- გ-----ის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო; გ-----ის უფლება აღდგეს და ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, ბ----ი, წ-----ი, II ჩიხი, N6, ს/კ NO----- - მესაკუთრედ; გ-----ის უფლება აღდგა და ცნობილ იქნა უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ბ----ი, წ-----ი, II ჩიხი, N6-ის მიმდებარედ, ს/კ NO----- მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება; (ტომი 3, ს.ფ. 329 - 345);
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული უსწორობის გასწორების შესახებ განჩინა (ტომი 3, ს.ფ. 329 - 348);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 3, ს.ფ. 349 - 350);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 3, ს.ფ. 380 - 381)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არ არსებობს 2008 წლის 14 მაისს და 2008 წლის 30 მაისს გ-----ს და შპს „მ-----ს“ შორის დადებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესი;

3.2.2. გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამაგრება- გაძლიერებისათვის საჭირო თანხა, რომელიც შეადგენს 140 315.41 ლარს ეკისრება შპს „მ-----ს“;

3.2.3. 2014 წლის 14 აპრილს მ-----ესა და ნ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ დასტურდება მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს. (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1206-1166-2016).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება

შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio”

მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის სარჩელი. 2018 წლის 19 ივლისის უსწორობის გასწორების შესახებ განჩინებით ცვლილება შევიდა 2018 წლის 06 ივლისის დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაში და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „შეწყდა შპს „მ-----სა“ და გ-----ს შორის დადებული ქონების გადაცემის ხელშეკრულება N1----- უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, ბ----ი, წ-----ი II ჩიხი, N6, ს/კ N0----- გ-----ის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო. შეწყდა შპს „მ-----სა“ და გ-----ს შორის 2008 წლის 30 მაისს დადებული ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ბ----ი, წ-----ი II ჩიხი, N6-ის მიმდებარედ, ს/კ 0----- გ-----ის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო; გ-----ის უფლება აღდგეს და ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, ბ----ი, წ-----ი, II ჩიხი, N6, ს/კ N0----- - მესაკუთრედ; გ-----ის უფლება აღდგა და ცნობილ იქნა უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ბ----ი, წ-----ი, II ჩიხი, N6 - ის მიმდებარედ, ს/კ N0----- მესაკუთრედ. აღნიშნული გადაწყვეტილება აღსრულებულია და გ-----ის საკუთრების უფლება აღდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. შესაბამისად, გაურკვეველია თუ რა სამართლებრივი შედეგის დადგომა სურს მხარეს აღნიშნული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობით.

რაც შეეხება ზიანის ანაზღაურებას, მოსარჩელეს მიყენებული ზიანის

დასტურად წარმოდგენილი აქვს სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ორი დასკვნა, სადაც ერთ შემთხვევაში მითითებულია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დაზიანება გამოიწვია შპს „მ-----ი“-ს მიერ წარმოებულმა სამშენებლო სამუშაოებმა, ხოლო მეორე დასკვნაში განსაზღვრულია აღდგენა - გამაგრებითი სამუშაოებისათვის საჭირო ხარჯის ოდენობა.

ასეთ შემთხვევაში, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას ზიანის მოპასუხეთათვის სოლიდარულად დაკისრების შესახებ ვინაიდან, მხარეთა შორის წარმოშობილი სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისი იყო სწორედ, შპს „მ-----ი“-ს მხრიდან სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დაზიანება. რაც შეეხება შპს „S-----“-ის საქმეში წარმოდგენილი სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ მისი როგორც იურიდიული პირის რეგისტრაცია განხორციელდა 2011 წელს. შესაბამისად, უშუალოდ ზიანის მიყენების მომენტში კომპანია არ იყო რეგისტრირებული. ამასთან, ამ კუთხით, შპს „S-----“-ის პასუხისმგებლობას გამორიცხავს 2012 წლის 27 დეკემბრის იბა „ა-----ი“-ს N-- კრების ოქმის გადაწყვეტილებით შპს „S-----“ ამხანაგობიდან გასვლა.

მოსარჩელემ ასევე ვერ უზრუნველყო შესაბამისი მტკიცებულებებით დაედასტურებინა მ-----ესა და ნ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოქვენებითობა/თვალთმაქცურობა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და არსებობს მისი ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 55-ე, 56-ე, 317-ე, 992-ე, 997-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სარჩელში მითითებული პრეტენზიებიდან სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. 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, # 7932/03; 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).**

6.2. საქართველოს სამოქალაქო 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.

სადავო გარიგების ბათილად ცნობას მოსარჩელე ითხოვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 55-ე მუხლებში მითითებული სამართლებრივი საფუძვლებით.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

აღნიშნული მუხლი გამოყოფს სამი სახის ფასეულობას, რომელთა დარღვევა იწვევს გარიგების ბათილობას: კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია მოსარჩელის განმარტება, რომლის შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულება წარმოადგენს ზნეობისა და კანონის საწინააღმდეგო გარიგებას, ვინაიდან არ შეესაბამება ამ ხელშეკრულებით განკარგული ქონების მესაკუთრის ნებასა და მის ინტერესებს.

6.3. სასამართლო ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სადავო გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნას სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ მიუთითა რაიმე ისეთ გარემოებაზე, რაც დაასაბუთებდა მოდავე მხარეთა შორის განსაკუთრებული ნდობის არსებობის ფაქტს და სადავო გარიგების დადებას მოპასუხის მხრიდან მათზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით. ამდენად, უდავოა, რომ ამ ნაწილშიც მოსარჩელემ ვერ შეძლო მასზე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დაკისრებული მტკიცების ტვირთის ჯეროვნად რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ ფაქტობრივი გარემოებების და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენა, რაც, სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლით განსაზღვრული საფუძვლით, სადავო გარიგების ბათილობის წინაპირობა გახდებოდა.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის

თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევის მიზნებისათვის, საქმის მასალებით უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს, მოჩვენებითი გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც გამოიხატება, უპირველეს ყოვლისა, მხარეთა განზრახვაში, თავიდან აიცილონ გარიგების სამართლებრივი შედეგები. ამასთან, უნდა არსებობდეს ორივე მხარის ერთობლივად, საერთო მიზნითა და განზრახვით მოქმედების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, საიდანაც ნათლად იკვეთება ერთობლივი მოქმედების მოტივი. მოჩვენებითი გარიგება სამართლებრივი სიმულაციაა, რომელიც კანონსაწინააღმდეგო მიზანს ემსახურება. გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კი დადასტურებული უნდა იყოს, რომ ორივე მხარე აღნიშნული მიზნით მოქმედებს. ამასთან, როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა, თუ სხვა მიზნით. მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. ამრიგად, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებით გარიგებად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც მოითხოვს ამ საფუძვლით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც მოსარჩელეს ევალება.

რაც შეეხება თვალთმაქცურ გარიგებას, თვალთმაქცური გარიგების ნორმატიულ შინაარსს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება

დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.

სასამართლო განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღება, თუმცა, შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს - 2014 წლის 14 აპრილს მ-----ესა და ნ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. აღნიშნულის საფუძველად მოსარჩელე უთითებს, რომ მ-----ემ უძრავი ქონების გაყიდა ვალდებულების შესრულებისაგან თავის არიდების მიზნით, შესაბამისად მან თვალთმაქცურად გაყიდა უძრავი ქონება და ნ-----თან ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა მოჩვენებით. ამასთან, ვინაიდან მხარეები წარმოადგენენ ოჯახის წევრებს, ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, ასევე ცნობილი იყო, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სასამართლოში მიმდინარეობდა დავა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები არ შეიცავს გარიგების მოჩვენებითად მიჩნევისათვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს, ანუ ნორმის შემადგენელ ელემენტებს. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებითა და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ გარიგების დადების დროისათვის მ-----ე და ნ-----ი მოქმედებდნენ ერთობლივი განზრახვით და მათ მიერ გარიგების დადება მიზნად არ ისახავდა რეალური სამართლებრივი შედეგის მიღწევას. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე არ შეიცავს გარიგების თვალთმაქცურად მიჩნევისათვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს, ვინაიდან არ დგინდება, არა მარტო გარიგების მოჩვენებითი ხასიათი, არამედ ის რომ მხარეებს გარიგების დადებით სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების არც სამართლებრივი და, არც ფაქტობრივი საფუძველი. რაც შეეხება მოთხოვნას დავალიანების დაფარვის მიზნით უძრავი ქონების ს/კ 0-----05.0--.0----- რეალიზაციის თაობაზე წარმოადგენს აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დადებული ხელშეკრულების თანმდევ შედეგს და შესაბამისად, არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველიც.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად,

სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **180-ე** მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

2014 წლის 17 აპრილის ხელშეკრულების ნამდვილობის პირობებში გ-----ს არ გააჩნია ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნის მიმართ შესაბამისი იურიდიული ინტერესი. სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში უძრავი ქონება საკუთრებაში დაუბრუნდება მ-----ეს და მისი როგორც ფიზიკური პირის მიმართ მოსარჩელეს მოთხოვნა არ აქვს.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----ის მოთხოვნა, მ-----ესა და ნ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ასევე არ არსებობს იურიდიული ინტერესი 2008 წლის 14 მარტისა და 30 მაისის უძრავი ქონებების გადაცემის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში. ამ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ თავად უზრუნველყო და წარმოადგინა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც მას აღდგენილი აქვს საკუთრების უფლება ორივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხისათვის გადაცემულ ქონებებზე.

შესაბამისად, გაურკვეველია რა დადებითი სამართლებრივი შედეგის წინაშე უნდა დადგეს მოსარჩელე აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის დანაწესით პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 997-ე მუხლის თანახმად, პირი

ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, რომელიც მიაღება მესამე პირს მისი მუშაკის მართლსაწინა-აღმდეგო მოქმედებით თავისი შრომითი (სამსახურებრივი) მოვალეობის შესრულებისას. პასუხისმგებლობა არ დადგება, თუ მუშაკი მოქმედებდა ბრალის გარეშე.

სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ერთ-ერთ სახეს დელიქტური ვალდებულება წარმოადგენს. ამგვარი ვალდებულებები არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა კატეგორიას მიეკუთვნება, რომელიც ზიანის მიყენების შედეგად წარმოიშობა. სამოქალაქო კოდექსის ზემოთ მითითებული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს დელიქტური ურთიერთობის წარმოშობისათვის, კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას.

გასათვალისწინებელია, რომ ზიანის ანაზღაურების ინსტიტუტი ემსახურება არა ზიანის მიმყენებლის დასჯას, არამედ იმ დანაკლისის შევსებას, რომელიც მართლსაწინა-აღმდეგო ქმედების შედეგად სხვა პირს მიაღება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება ნებისმიერი ზიანი, მიყენებული მოქალაქის პიროვნების ან ქონებისათვის, ასევე ზიანი, მიყენებული იურიდიული პირის ქონებისათვის. ზიანის ქვეშ, რომელიც ექვემდებარება ანაზღაურებას, პირველ რიგში, იგულისხმება, დაზარალებულის სუბიექტური სამოქალაქო უფლებების დარღვევის ქონებრივი შედეგები. ამასთან, თავად დარღვეული უფლებები შეიძლება იყოს როგორც ქონებრივი, ისე პირადი ხასიათის. ზიანი შეიძლება გამოიხატოს დაზარალებულის ქონების განადგურებით, გასხვისებით ან დაზიანებით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უწინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ პირველყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი [მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა]. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვეოს მოდიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი. ამ ასპექტში, ფორმალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა წანამძღვარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად

აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ №ას-53-49-2017, 07 აპრილი 2017 წელი).

შესაბამისად, განსახილველი დავის სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე სასამართლოს ამოცანაა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე დაადგინოს რამდენად არსებობს დელიქტური ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელ კომპონენტთა ერთიანობა. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხეთა მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული ქმედების შედეგად მას მიაღმა ზიანი. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება ზოგადად ნიშნავს დადგენილი წესების, პირობების დარღვევას. ეს წესები და პირობები შეიძლება განსაზღვრული იყოს როგორც კანონით, ისე მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულებით. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმოშობის აუცილებელი ერთ-ერთი წინაპირობა ბრალი კი გამოიხატება განზრახვის ან გაუფრთხილებლობის ფორმით, რომელიც, თავის მხრივ, იყოფა ჩვეულებრივ და უხეშ გაუფრთხილებლობად. ბრალის ფორმას, ზოგადი წესის მიხედვით, ზიანის ანაზღაურებისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მნიშვნელოვანია მხოლოდ ის, რომ ზიანის მიმყენებლის მოქმედება იყოს ბრალეული. ამასთან, ზიანის მიმყენებელმა პასუხი უნდა აგოს მხოლოდ საკუთარი ბრალეული მოქმედებისათვის.

მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვით მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია, დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე, მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ანუ, მოპასუხის მოქმედება უნდა იყოს არამარტო ბრალეული, არამედ ზიანის გამომწვევიც, შესაბამისად, ზიანის მიმყენებელმა უნდა დაამტკიცოს მის ქმედებაში მართლწინა-აღმდეგობისა და ბრალის არარსებობა. (იხ. სუსგ 19.04.16 წ. საქმე №ას-191-183-2016).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე შპს „მ-----ი“-ს ქმედებით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი. დადგენილია ასევე ის გარემოება, რომ აღნიშნული დაზიანებების შედეგად მოსარჩელისთვის მიყენებულმა ზიანმა შეადგინა 140 315.11 ლარი. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოპასუხის მიერ მითითებული მისი ბრალეულობის გამომრიცხველი გარემოებები, რაც შეიძლებოდა გამხდარიყო ზიანის ანაზღაურებისგან გათავისუფლების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის მასალებით დასტურდება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი კომპონენტების ერთობლიობაში არსებობა. კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით დადასტურებულია მოპასუხე შპს „მ-----ი“-ს მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენისა და აღნიშნული ქმედების შედეგად მოსარჩელისთვის მატერიალური ზიანის მიყენების ფაქტი. შესაბამისად, სახეზეა მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა თანახმად წარმოშობს მოპასუხე მხარისათვის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 3 400 ლარი. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

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, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებში მოიაზრება, როგორც სასამართლოში საქმის განხილვისთვის აუცილებელი ხარჯები, ასევე საქმის წარმოების პროცესში მხარის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში დასკვნების მომზადებისათვის გაწეული ხარჯი შეადგენს ერთ შემთხვევაში - 1 000 ლარს (ტომი 1, ს.ფ. 335, 337), მეორე შემთხვევაში - 8 925.00 ლარს (ტომი 2, ს.ფ. 463).

სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გაღებული ხარჯის მოპასუხისთვის გადასახდელად დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია, უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე შპს „მ-----ს“ დაეკისროს 9925 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 26 იანვრის განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა გ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და მოპასუხე ნ-----ს (პნ 0-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ქონებების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა: ქ. თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, №1 და №3, (ნაკვეთი №5/42) I სართული, ბინა №2, (ბლოკი I) საკადასტრო კოდი №0-----05.0--.0-----; ქ. თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, №1 და №3 (ნაკვეთი №5/42), I სართული, ბ. №3 (I ბლოკი) საკადასტრო კოდი №0-----05.0--.0-----; მოპასუხე შპს „s-----“ს (ID 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, №1 და №3 (ნაკვეთი №5/42) II სართული, ბ. №5 (I ბლოკი) საკადასტრო კოდი №0-----05.0--.0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 29 ივლისის განჩინებით დაკმაყოფილდა გ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და შეჩერდა კერძო აღმასრულებელის კ-----ის წარმოებაში მყოფი სააღსრულებო საქმე A----- (25.06.2015), ნოტარიუსის ი-----ის მიერ 2015 წლის 24 ივნისს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

ვინაიდან, მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა მხოლოდ შპს „მ-----ი“-ს მიმართ და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოყენებულია იმ მოპასუხეთა წინააღმდეგ, რომელთა მიმართაც მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:
 - 1.1. შპს „მ-----ს“ გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 140 315.41 ლარის გადახდა;
 - 1.2. გ-----ის მოთხოვნა უძრავი ქონებების ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
 - 1.3. გ-----ის მოთხოვნა დავალიანების დაფარვის მიზნით უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, ჩიხი II, N1 და N3, I ბლოკი, I სართული, საერთო ფართობი - 76.51 კვ.მ, საკადასტრო კოდით N0-----05.0--.0----- რეალიზაციის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „მ-----ს“ გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გაწეული ხარჯის 3 000 ლარის გადახდა;
3. შპს „მ-----ს“ გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში გაწეული ხარჯის - 9925 ლარის გადახდა;
4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 26 იანვრის განჩინებით გამოყენებულის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმადაც მოპასუხე ნ-----ს (პნ 0-----) აეკრძალს მის საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ქონებების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა: ქ. თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, №1 და №3, (ნაკვეთი №5/42) I სართული, ბინა №2, (ბლოკი I) საკადასტრო კოდი №0-----05.0--.0-----; ქ.

თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, №1 და №3 (ნაკვეთი №5/42), I სართული, ბ №3 (I ბლოკი) საკადასტრო კოდი №0-----05.0--.0-----; მოპასუხე შპს „s-----“ს (ID 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი II ჩიხი, №1 და №3 (ნაკვეთი №5/42) II სართული, ბ №5 (I ბლოკი) საკადასტრო კოდი №0-----05.0--.0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;

5. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 29 ივლისის განჩინებით გამოყენებულის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმადაც შეჩერდა კერძო აღმასრულებელის კ-----ის წარმოებაში მყოფი სააღსრულებო საქმე A----- (25.06.2015), ნოტარიუსის ი-----ის მიერ 2015 წლის 24 ივნისს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-7 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 არუგვიანეს 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

თამარ ჩიხლაძე