



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19.06.2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე მა-----
წარმომადგენელი მა-----

მოპასუხე შპს „კ-----“
წარმომადგენელი მე-----

დავის საგანი განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან
გამომდინარე
ვალდებულების შესასრულებლად უძრავი ქონების
საკუთრებაში
გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მ-----ს საკუთრების უფლებით გადაეცეს შპს „კ-----ს“
სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, თ-----
-----ის
მიმდებარედ, საკადასტრო კოდით: N0-----0--.--.--.-- სართული მე-6, ბინა
N16, ფართით 68.59 კვ. მეტრიდან **53.00 კვ.მ. ფართი.**

2017 წლის 09 მარტს ქ. თბილისში, ჭ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის
მესაკუთრეებს დ-----ს, დ-----ს, ე-----ს, ლ-----ს, მ-----
-----სა და სამშენებლო კომპანია შპს „ჭ-----“ შორის დაიდო უძრავი
ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველებმა გაყიდეს,
ხოლო სამშენებლო კომპანია შპს „ჭ-----“ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან
საკადასტრო კოდით: N0-----0--- გაერთიანებისა და მრავალერთეულიანი
საცხოვრებელი ობიექტის მშენებლობის მიზნით იყიდა მათ საკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონება, ქ. თბილისში. ჭ-----ში მდებარე მიწის
ნაკვეთი, მიწის საკადასტრო კოდით: N0-----0---

ნასყიდობის საგნის ღირებულება ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის
დროისათვის მხარეთა მიერ ინდივიდუალურად განისაზღვრა. მოსარჩელე მა---
-----ს 1/6 წილის ღირებულებამ შეადგინა 29 500 ლარი, რომლის
სანაცვლოდაც მოპასუხეს უნდა გადაეცა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე
საკადასტრო კოდით: 0-----0--- მშენებლის მიერ მომავალში აშენებულ
მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში, მშენებარე საცხოვრებელი ფართი
საერთო ფართით: 53 კვ.მ. ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში საცხოვრებელ
მე-4-დან მე-10 სართულამდე და ერთი მიწისზედა ავტოსადგომი. ფართების
მდებარეობა უნდა დაზუსტებულიყო ბინების სქემატური განაწილების გეგმის
საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისათვის. მშენებლობის დასრულების
საბოლოო თარიღად განისაზღვრა 30.04.2018 წელი.

მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: N0-----0--- მშენებლობა
დასრულდა და ფართები განაწილდა, მათ შორის, შპს „ჭ-----ს“ სახელზე
საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მე-2-დან მე-13 სართულის ჩათვლით
ფართები.

შპს „ჭ-----ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ-----
-----ის მიმდებარედ,
საკადასტრო კოდით: N0-----0---.----- სართული მე-6, ბინა N16, ფართით
68.59 კვ. მეტრი.

მოპასუხე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების
შესრულებაზე უარს აცხადებს და მიზეზად ასახელებს გამყიდველების დ-----
-----ა და დ-----ს ფართზე მოსარგებლის არსებობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ჭ-----ს“ წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი
შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. მან განმარტა, რომ ნასყიდობის
ხელშეკრულების დადების შემდეგ, მოპასუხისათვის ცნობილი გახდა, რომ
ნასყიდობის საგანი უფლებრივად ნაკლიანი იყო, კერძოდ,

მესაკუთრე/გამყიდველების დ-----ა და დ-----ს წილს ჰყავს მოსარგებლე. მოპასუხის განმარტებით, ხელშეკრულების დადების მიზანს წარმოადგენდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე მშენებლობისათვის კოეფიციენტის გაზრდა, რის გამოც მოხდა მოსარჩელისა და სხვა მესაკუთრეებისაგან ს/კ N0-----0--.0--- უძრავი ქონების შეძენა. ნაკლის გამო, ამ მიზნის განხორციელება შეუძლებელი გახდა. დღეისათვის მოსარჩელისა და სხვა გამყიდველების მიწის ნაკვეთის მიერთება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან არ მოხდა და ეს უძრავი ქონება იმავე მდგომარეობაშია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, რადგან თავად **გამყიდველებმა დაარღვიეს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება, ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნას, მოპასუხემ დაუპირისპირა მოთხოვნა ნაკლის გამოსწორებაზე.**

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 09 მარტს ქ. თბილისში, ჭ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს დ-----ს, დ-----ს, ე-----ს, ლ-----ს, მ-----სა და სამშენებლო კომპანია შპს „ჭ-----“ შორის **დაიდო უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება**, რომლითაც გამყიდველებმა გაყიდეს, ხოლო სამშენებლო კომპანია შპს „ჭ-----“ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდით: N0-----0--.--- გაერთიანებისა და მრავალერთეულიანი საცხოვრებელი ობიექტის მშენებლობის მიზნით იყიდა მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ქ. თბილისში, ჭ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, მიწის საკადასტრო კოდით: N0-----.0---

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველი შპს „ჭ-----“ დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. ნასყიდობის საგნის ღირებულება ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დროისათვის მხარეთა მიერ ინდივიდუალურად განისაზღვრა. მოსარჩელე მა-----ს 1/6 წილის ღირებულებამ შეადგინა 29 500 ლარი, რომლის სანაცვლოდაც მოპასუხეს უნდა გადაეცა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე

ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს იმ ძირითად კრიტერიუმებს, რომლებსაც უნდა ეფუძნებოდეს ვალდებულების შესრულება. მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და მხარეთა ურთიერთნდობაზეა აგებული, ყოველთვის არსებობს გარკვეული რისკი ვალდებულების შესაძლო დარღვევასთან დაკავშირებით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, მოსარჩელემ მოპასუხე შპს „ჰ-----ს“ წინაშე იკისრა ვალდებულება საკუთრების უფლებით გადაეცა **ნასყიდობის საგნიდან მისი კუთვნილი 1/6 წილი**, რომლის სანაცვლოდაც მყიდველმა გამყიდველს უნდა გადასცეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: N0-----0--.-- მის მიერ მომავალში აშენებულ მრავალსართულიან შენობა-ნაგებობაში, მშენებარე საცხოვრებელი ფართი, საერთო ფართით: 53. კვ.მ. ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში საცხოვრებელ მე-4-დან მე-10 სართულამდე, ფართების მდებარეობა დაზუსტდება ბინების სქემატური განაწილების გეგმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

დადგენილია, რომ გამყიდველებმა (მათ შორის მოსარჩელემ) შეასრულეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, **მყიდველს საკუთრების უფლებით გადასცეს უძრავი ქონება, ს/კ N0-----0--.0---** დადგენილია, რომ შპს „ჰ-----“ დაასრულა მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: N0-----0--.-- მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა და არ გადაუცია მოსარჩელისათვის საცხოვრებელი 53 კვ.მ. **ფართი. სარჩელის განხილვის დროისათვის მხარეები იმყოფებიან სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში, რომლის საფუძველზეც, მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, მოპასუხეს ეკისრება ზემოთმითითებული ფართის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოპასუხის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიუღწევლობა, ვალდებულების შესრულებისაგან ათავისუფლებს, სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული.**

სასამართლო განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ **მყიდველს წარმოშვას გამყიდველის მიმართ მეორადი მოთხოვნები, სახეზე უნდა იყოს გამყიდველის მხრიდან ვალდებულების დარღვევა.** ვალდებულების დარღვევა შეიძლება გამოიხატოს როგორც ძირითადი, ასევე არაძირითადი ვალდებულების დარღვევაში. ეს შეიძლება იყოს **გამყიდველის მიერ**

პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება, მოვალის მიერ ვადის გადაცილება ან არაძირითადი ვალდებულების დარღვევა. პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება 361-ე მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევაა, როდესაც შესრულება არ ხორციელდება ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. არაჯეროვანი შესრულების ერთ-ერთი გავრცელებული შემთხვევა ნასყიდობის სამართალში სწორედ ნაკლიანი შესრულებაა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ გამყიდველი, 487-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულია, **მყიდველს გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.** აღნიშნული ვალდებულება სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლით არის დადგენილი და გამყიდველის მიერ 477-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული ძირითადი ვალდებულების დაკონკრეტებას ახდენს. ზემოაღნიშნული 487-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. **ამ თვალსაზრისით უმნიშვნელოა, რამდენად არსებითია ნაკლი.** აღნიშნული ფაქტორი მნიშვნელოვანია მხოლოდ ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის წარმოშობასთან მიმართებით, ვინაიდან დარღვევის მნიშვნელობა ამ უფლების წარმოშობას გარკვეულწილად ზღუდავს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოსარჩელის ძირითად მოთხოვნას ვალდებულების შესრულების თაობაზე, მოპასუხე (მყიდველი) უპირისპირებს მის მეორად მოთხოვნას პირველადი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების, კერძოდ, ნაკლიანი ნივთის მიწოდების გამო.

სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის სიტყვასიტყვითი განმარტების მიხედვით, სოლიდარული ვალდებულების არსებობისათვის აუცილებელია: ა) ერთ კრედიტორს რამდენიმე მოვალე ჰყავდეს; ბ) **ყველა მოვალე კრედიტორის წინაშე „ერთ შესრულებაზე“ ვალდებული სუბიექტი იყოს;** გ) თითოეული მოვალე ვალდებულების მთლიან შესრულებაზე იყოს პასუხისმგებელი; დ) კრედიტორს ვალდებულების შესრულების ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება ჰქონდეს; ამასთან, აუცილებელი არ არის, შესრულების საგანი იდენტური იყოს, საკმარისია, შესრულება კრედიტორის ერთ ინტერესს ემსახურობდეს (მაგალითად, ვალდებულების ნატურით შესრულებასა და მის ფულად კომპენსაციას. ასევე, აუცილებელი არ არის, მოვალეების ვალდებულება ერთსა და იმავე სამართლებრივ საფუძველს ეფუძნებოდეს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ **ამ შემთხვევაში, ნასყიდობის ხელშეკრულებით თითოეულმა მესაკუთრემ იკისრა ვალდებულება მყიდველისათვის საკუთრების უფლებით გადაეცა მის საკუთრებაში**

არსებული უძრავი ქონება. შესაბამისად, თითოეულს დამოუკიდებლად ეკისრება პასუხისმგებლობა საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის ვალდებულების შესრულებაზე, აქედან გამომდინარე, მყიდველს წარმოეშვა თითოეული მესაკუთრის მიმართ დამოუკიდებელი მოთხოვნა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგნიდან 1/6 წილი წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებას, რომელიც მან მიჰყიდა მოპასუხეს. ასევე **დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგნიდან მოსარჩელის კუთვნილი წილი უფლებრივად უნაკლოა.**

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს არ დაურღვევია ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება.

ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, **აშენებული საცხოვრებელი კორპუსიდან მოთხოვნილი ოდენობის საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემა.**

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელოზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 935 ლარის ოდენობით ანაზღაურების ვალდებულება უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით, 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.

ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად, რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ძალაში რჩება სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. მა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
- 1.1. მ-----ს საკუთრების უფლებით გადაეცეს შპს „ჰ-----ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, თ-----
-----ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდით: N0-----0--.--.--.-- სართული მე-6, ბინა N16, ფართობით 68.59 კვ. მეტრიდან **53.00 კვ.მ. ფართი.**
2. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ჰ-----“ მოსარჩელე მა-----ს სასარგებლოდ 885 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად და 50 ლარის გადახდა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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
ჯედია**

მაცა