



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28 ივნისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი ირაკლი გამსახურდია

მოსარჩელე - მ--- ხ-----ი

წარმომადგენელი - ჟ-----

მოპასუხე - იბა „მ-----“ (თავმჯდომარე მ----- ბ-----ი), ნ----- ქ-----, მ----- მ-----ი

მოპასუხეები - მ----- ქ-----, ჰ----- დ-----ი, ბ----- დ-----ი, მ----- რ-----
—ი, ლ— ბ-----ი, ლ— ლ-----, თ----- რ-----ი, მ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი - დ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეებს - იბა „მ-----“, ნ----- ქ-----ს, მ----- მ-----ს, მ-----
ქ-----ს, ჰ----- დ-----ს, ბ----- დ-----ს, მ----- რ-----ს, ლ— ბ-----
—ს, ლ— ლ-----ეს, თ----- რ-----სა და მ----- ბ-----ს
სოლიდარულად დაეკისროთ მ--- ხ-----ის სასარგებლოდ 25 000 აშშ
დოლარის ანაზღაურება.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი

გარემოებები:

იბა „მ-----“ დაფუძნებულია 2007 წლის 7 სექტემბერს, ამხანაგობის მიზანი იყო მ----- ქ----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. სადამფუძნებლო ხელშეკრულების დადებისას სამშენებლო პროექტი შეთანხმებული არ იყო, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადების შემდეგ შედგენილიყო კონკრეტული ფართების განაწილების ოქმი. სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით დამფუძნებლებს, 10 ფიზიკურ პირს განესაზღვრა კონკრეტული მისაღები ფართების ოდენობა. ყველა დანარჩენი ფართი უნდა გადასცემოდა შპს „ს-----ს“.

01.10.2010 კრების ოქმით განაწილდა ფართები. მე-3 სართული, ბინა N6, 93 კვ.მ; ავტოფარეხები N16-დან N22-ის ჩათვლით; 3.3 ნიშნულზე დამხმარე ფართი N6 – 188 კვ.მ და გაუნაწილებელი ფართები მიეკუთვნა იბა-ს. შპს „ს-----“ ჩაანაცვლა მ----- რ-----მა. კრების ოქმის თანახმად, თავისუფალი ფართების განაწილებას გადაწყვეტდა როგორც იბა-ს გამგეობა, ასევე იბა-ს თავმჯდომარე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ კი აირჩიეს მ----- ბ-----ი.

2010 წლის 26 ოქტომბრის ბრძანებით შეთანხმდა 2010 წლის 11 ოქტომბრის კორექტირებული პროექტი, რომლითაც განისაზღვრა დამატებით მე-8 სართულისა და მანსარდის დაშენება. მე-8 სართულზე, +24.75 ნიშნულზე დაპროექტდა ბინა N5, ფართით 46.772 კვ.მ, პირველ სადარბაზოში. სწორედ ამ ფართზე 2011 წლის 04 ნოემბერს გაფორმდა წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება იბა-სა და მ--- ხ-----ს შორის.

მ--- ხ-----მა, ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, შეიძინა ქ-----, მ----- ქ----- მშენებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სადარბაზოში, მე-8 სართულზე მდებარე 46 კვ.მ ბინა, რომელიც მას უნდა ჩაბარებოდა 2012 წლის 31 დეკემბრამდე თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

ბინის ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 27 600 აშშ დოლარით, საიდანაც მ--- ხ-----მა ხელშეკრულების დადებისას გადაიხადა 25 000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 1 600 აშშ დოლარი მას უნდა გადაეხადა მშენებლობის დასრულებისას. იბა-ს ასევე ჰქონდა ბინის გამოსყიდვის უფლება იგივე ფასად - 25 000 აშშ დოლარად მშენებლობის დასრულებამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში წილის შემძენი ხდებოდა ბინის მესაკუთრე.

2012 წლის 26 დეკემბრის კრების ოქმით, ახალი განაწილების გეგმით პირველ სადარბაზოში, მე-8 სართულზე გაჩნდა 3 ბინა - 16ა - 112 კვ.მ, მესაკუთრე - ბ----- დ-----ი, 16ბ - 77 კვ.მ, მესაკუთრედ - მ-----, 16გ - 93 კვ.მ, მესაკუთრე - ჰ----- დ-----ი. არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებულ არცერთ პროექტში ასეთი კორექტირება დღემდე არ არის შესული. აღნიშნულმა სამმა

ბინამ მოიცვა პირველ სადარბაზოში მთელი მე-8 სართული. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე კი, 2012 წლის დეკემბერში, მე-8 სართულზე 46 კვ.მ ბინა უნდა განაწილებულიყო და გადასცემოდა მ--- ხ-----ს, ვინაიდან არ მომხდარა იბა-ს მიერ წილის გამოსყიდვა.

დღევანდელი მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ბინა N16ა-ს მესაკუთრეა მ-----ი, ბ----- დ-----ისაგან ჩუქების, ხოლო შემდეგ შემძენიდან ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ბინა N16ბ-ს მესაკუთრეა თ-----, ჩუქების ხელშეკრულებით. ბინა N16გ-ს მესაკუთრეა ნ----- ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

დაუზუსტებელია კონკრეტულად რომელი მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული ფართი მოიცავს მ--- ხ-----ისათვის გადასაცემ ფართს, რადგან არქიტექტურული პროექტი არ დაზუსტებულა და აღნიშნული ფართები წარმოიშვა მხოლოდ განშლის კრების ოქმის საფუძველზე. მე-8 სართულის მთელი ფართი გასხვისებულია და ეს გამოირიცხავს შესაძლებლობას იბა-მ მ--- ხ-----ს გადასცეს დაპირებული ფართი. მშენებლობა დღემდე მიმდინარეობს და ამ ეტაპზე დაუზუსტებელია თუ საბოლოოდ რამდენ სართულიანი აშენდება საცხოვრებელი კორპუსი.

ამხანაგობის 2018 წლის 10 მაისის კრების ოქმით ბოლოჯერ განაწილდა ფართები, როგორც დამფუძნებელ, ისე სხვა წევრებზე. კრების ოქმების საფუძველზე, დღეის მდგომარეობით - კომერციული ფართი N17, პირველ სართულზე, 23 კვ.მ განაწილებულია ბ----- დ-----ზე. N9, 6.63 კვ.მ პირველ სართულზე ეკუთვნის ლ--- ბ-----ს; 6.15 ნიშნულზე ავტოფარეხი N15, 18 კვ.მ განაწილებულია ჰ----- დ-----ზე, N17 და N22 ავტოფარეხები, 18 კვ.მ განაწილებულია იბა „მარგიანი 2007“-ზე. იბა „მ-----“-ზე არის განაწილებული 6.15 ნიშნულზე ავტოფარეხები N23 და N24, 18 კვ.მ. დამფუძნებელ მ-----ი ქ-----ის საკუთრებაშია მშენებარე 82.5 კვ.მ ფართი მეორე სადარბაზოში, მე-4 სართულზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებს ნ----- ქ-----სა და მ----- მ-----ს შესაგებლები არ წარმოუდგენიათ.

მოპასუხეებმა ლ--- ლ-----ემ, თ----- რ-----მა, მ-----ი ქ-----მ, ჰ----- დ-----მა, ბ----- დ-----მა, მ----- რ-----მა, ლ--- ბ-----მა, მ----- ბ-----მა და იბა „მ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და აღნიშნეს, რომ მოსარჩელე მ--- ხ-----ი არ არის ბინის კეთილსინდისიერი შემძენი. მას ბინა რეალურად არ შეუძენია ამხანაგობისაგან. მას უნდა ესესხებინა ფული ამხანაგობისათვის გარკვეული სარგებლით, რაზედაც ნოტარიუსთან გაფორმდა

ხელშეკრულება თითქოს ის ყიდულობდა წილს ამხანაგობიდან. მ----- ბ----- მა ისე მოაწერა ხელი, რომ თანხა არ აუღია მოსარჩელისაგან. ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ მ--- ხ-----ი თანხას გადაიხდიდა ხელმოწერისას, მაგრამ ეს თანხა მას არ გადაუხდია. არც თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 7 სექტემბერს დაიდო ხელშეკრულება იბა „მ-----“ (შემდგომში იბა, ამხანაგობა) დაფუძნების შესახებ. დაფუძნებული ამხანაგობის მიზანი იყო მ----- ქ. N2-4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ხელშეკრულება იბა-ს დაფუძნების შესახებ (ს.ფ. ტ. I, ს.ფ.19-30).

3.1.2. 01.10.2010 წლის კრების ოქმით განაწილდა ფართები და ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა მ----- ბ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 01.10.2010 კრების ოქმი (ს.ფ. ტ. I, ს.ფ.31-41).

3.1.3. 2010 წლის 26 ოქტომბრის ბრძანებით შეთანხმდა 2010 წლის 11 ოქტომბრის კორექტირებული პროექტი, რომლითაც განისაზღვრა დამატებით მე-8 სართულისა და მანსარდის დაშენება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- თბილისის არქიტექტურის 26.10.2010 ბრძანება (ს.ფ. ტ. I, ს.ფ.42-53).

3.1.4. 04.11.2011 წელს მ--- ხ-----სა და ამხანაგობას შორის გაფორმდა წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის თანახმად, წილის უფლების გამყიდველი ყიდის, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობს იბა-ს კუთვნილ წილის უფლებას ამხანაგობის კუთვნილ, ქ-----, მ----- ქ. N----- მდებარე მშენებარე კორპუსში პირველ სადარბაზოში, მერვე საცხოვრებელ სართულზე, საერთო ფართზე 46 კვ.მ თეთრი კარკასით,

მოჭიმული იატაკით, მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრებით, რკინის კარებით, გალესილი კედლებით, ელექტრო გაყვანილობით.

2.1. პუნქტის თანახმად, „წილის უფლების გამყიდველი“ ვალდებულია 2012 წლის 31 დეკემბრამდე ჩააბაროს „წილის უფლების მყიდველს“ მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ-----, მ----- ქ----- მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობიდან პირველ სადარბაზოში, მერვე საცხოვრებელ სართულზე, საერთო ფართზე 46 კვ.მ ფართი შეთანხმებულ მდგომარეობაში.

ამავე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტში აღნიშნულია, რომ გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასებულია 27 600 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით, რაც ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენს 45 868.44 ლარს, საიდანაც „წილის უფლების მყიდველი“ 25 000 აშშ დოლარს, რაც ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად შეადგენს 41 547.50 ლარს, გადაიხდის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას, ხოლო დარჩენილ 1 600 აშშ დოლარს - მშენებლობის დასრულებისას.

3.2. პუნქტით, ხელშეკრულების საგნის უკან გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრება მშენებლობის ვადის დამთავრებამდე, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ წილის უფლების გამყიდველი წილის უფლებას ვერ გამოისყიდის აღნიშნულ ვადაში, მაშინ ხელშეკრულების საგნის მესაკუთრე ხდება „წილის უფლების მყიდველი“.

უკან გამოსყიდული წილის უფლების ღირებულება მხარეთა განცხადებით შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 04.11.2011 წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. ტ. I, ს.ფ.55-59).

3.1.5. ამხანაგობის 2018 წლის 10 მაისის კრების ოქმით განაწილდა ფართები, როგორც დამფუძნებელ, ისე სხვა წევრებზე. მ--- ხ----- ისათვის ფართი გამოყოფილი არ არის. შენობის მე-8 სართულზე ყველა ფართი განკარგულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- განშლა (ს.ფ. ტ. I, ს.ფ. 60-68).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მ--- ხ-----ს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 25 000 აშშ დოლარი არ გადაუხდია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (სსკ-ის) 102-ე მუხლის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. მხარეს დარღვეული უფლების დაცვა კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის პრეროგატივაა. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი (იხ. სუსგ Nას-944-894-2015). მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. სსკ-ის მე-3 მუხლით, დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით, დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ უნდა გახადოს მოპასუხემ. სწორედ ამის შემდეგ ეკისრება მოსარჩელეს მათი დადასტურების ტვირთი.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მ--- ხ-----მა ხელშეკრულების დადებისას გადაიხადა 25 000 აშშ დოლარი. ხოლო მოპასუხე სადავოდ ხდის თანხის მიღების ფაქტს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცების ტვირთის განაწილება დამოკიდებულია არა ხარის პროცესუალურ როლზე, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. მოსარჩელემ, რომელიც ითხოვს გადახდილი თანხის დაბრუნებას, სადავოობის შემთხვევაში უნდა დაადასტუროს ამ თანხის გადახდა.

სასამართლომ, სსსკ-ის 105-ე მუხლის შესაბამისად, ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოიკვლია წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება ვერ შეძლო.

როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ხელშეკრულების თანახმად, თანხა გადახდილი უნდა ყოფილიყო ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

საქმის მომზადების დასრულებამდე მოპასუხემ დააზუსტა სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები და განმარტა, რომ გ----- თ-----ს ჰქონდა მ--- ხ-----ის ვალი 30 000 აშშ დოლარი, მ--- ზ-----ს - 40 000 აშშ დოლარი, ხოლო ლ--- ლ-----ის - 20 000 აშშ დოლარი. იმისათვის, რომ არ მომხდარიყო გ----- თ-----ის გამოსახლება, მ----- ბ-----მა იკისრა ვალდებულება, რომ მ--- ხ-----სა და ლ--- ლ-----ეს მშენებარე კორპუსში გადასცემდა ფართებს მათ მიერ გასესხებული თანხის სანაცვლოდ. მ----- ბ-----მა გადაიკისრა გ----- თ-----ის ვალი 10 000 აშშ დოლარი, ხოლო 15 000 აშშ დოლარი მან მიიღო მ--- ხ-----ისაგან ლ--- ლ-----ის მეშვეობით.

საქმეში წარმოდგენილია ცვლილება სესხისა და გირავნობის ხელშეკრულებაში, საიდანაც დასტურდება ზემოაღნიშნული სესხის არსებობა.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მ----- ბ-----მა ამხანაგობის სახელით გ----- თ-----ის ნაცვლად იკისრა ვალდებულების შესრულება 10 000 აშშ დოლარის ნაწილში, ხოლო 15 000 აშშ დოლარი მიიღო მ--- ხ-----ისაგან.

ამ გარემოებების დადასტურება მოსარჩელემ მოწმეთა ჩვენებებით სცადა.

სასამართლოს მიერ სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ--- ზ-----მა, ი--- ტ-----მა და გ----- კ-----მ ვერ მიუთითეს მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის თანხის გადახდის დამადასტურებელ გარემოებებზე. მათ დაადასტურეს, რომ გ----- თ-----თან სესხი ნამდვილად არსებობდა, რომელმაც თანხა ვერ დააბრუნა. დაადასტურეს ისიც, რომ მ----- ბ-----მა შესთავაზა მათ, რომ ორი პირის მიმართ არსებულ ვალდებულებას თავად შეასრულებდა ფართის გადაცემის ფორმით და ამ შესრულების მიღების სურვილი გამოთქვეს მ--- ხ-----მა და ლ--- ლ-----ემ, მაგრამ მათთვის უცნობია, ზუსტად რა პირობებზე შეთანხმდნენ მხარეები, ან საბოლოოდ შეთანხმდნენ თუ არა, მათთვის ასევე უცნობია, რა თანხა გადასცა მ--- ხ-----მა და ლ--- ლ-----ემ მ----- ბ-----ს. არც ერთი მათგანი არ ადასტურებს, რომ თანხის გადაცემას დაესწრო.

მოსარჩელემ ასევე წარმოადგინა ე.წ. „კრების ოქმი“, საიდანაც ირკვევა, რომ გ----- თ-----ის კრედიტორებმა მოვალისაგან მიიღეს გარკვეული თანხები, მათ

შორის, ლ--- ლ-----ემ 10 000 აშშ დოლარი, მ--- ხ-----მა - 11200 აშშ დოლარი. მიუხედავად იმისა, რომ დოკუმენტზე არის მ--- ხ-----ის ხელმოწერა, თავად მხარის ახსნა-განმარტებით და მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ მ--- ხ-----ი ამ „კრებას“ არ დასწრებია და, მასთან შეთანხმებით, გადასაცემი თანხა გაატანეს ლ--- ლ-----ეს, ჯამში 20 000 აშშ დოლარი, საიდანაც მ--- ხ-----ის წილი იყო 11 200 აშშ დოლარი.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ლ--- ლ-----ესთან სხვა შეთანხმება ჰქონდა და ამ თანხიდან მან 15 000 აშშ დოლარი გადასცა, რომელიც შემდგომში მ----- ბ-----ს გადაეცა.

საქმეში ამ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი, ხოლო ლ--- ლ-----ე, რომელიც ერთ-ერთი მოპასუხეა, ამ გარემოებებს არ ადასტურებს.

მოსარჩელემ წარმოადგინა თ----- რ-----თან გაფორმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მან ამ უკანასკნელს 25 000 აშშ დოლარი ასესხა. სესხის უზრუნველსაყოფად კი დაიტვირთა თ----- რ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია სანოტარო აქტი ამ სესხისა და იპოთეკის გაუქმების თაობაზე, გაფორმებული იმავე დღეს, როცა დაიდო წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, სხვა სანოტარო ბიუროში. სანოტარო აქტით ირკვევა, რომ მოსარჩელემ მიიღო მსესხებლისაგან 25 000 აშშ დოლარი.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ეს ხელშეკრულება თავლთმაქცური გარიგება იყო. მას არც თანხა უსესხებია თ----- რ-----ისათვის და არც მისგან მიუღია. ხელშეკრულება უზრუნველყოფდა მ----- ბ-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება წილის ნასყიდობის ფასის გადახდა.

იმის გათვალისწინებით, რომ თ----- რ-----თან დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გაუქმდა იმავე დღეს, თანხის დაბრუნების საფუძვლით, რომელ დღესაც წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო, სასამართლოს ეს გარემოება შეიძლება მიეჩნია არაპირდაპირ მტკიცებულებად ნასყიდობის ფასის გადახდისათვის (დაეშვა ვარაუდი, რომ თ----- რ-----ისაგან მიღებული თანხა იმავე დღეს გადაეცა ამხანაგობას), მაგრამ თავად მოსარჩელე განმარტავს, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება თლათმაქცური გარიგება იყო, მას არც თანხა გადაუცია თ----- რ-----ისთვის და არც მისგან მიუღია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე, 319-ე, 629-ე, 352-ე, 405-ე, 429-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

ამავე კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები, ხოლო 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

სასამართლომ შეაფასა წარმოდგენილი წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება და მიიჩნევს, რომ ეს ხელშეკრულება თავისი არსით არის ნარდობა. ხელშეკრულების ფარგლებში ამხანაგობამ იკისრა ვალდებულება, საკუთარი მასალითა და ხარჯით აეშენებინა დამკვეთისათვის კონკრეტული ფართი საზღაურის გადახდის სანაცვლოდ. ხელშეკრულება ასევე ითვალისწინებდა იმის შესაძლებლობას, რომ მენარდეს მოეპოვებინა საკუთრების უფლება დამზადებულ ნაკეთობაზე გადახდილი საზღაურის დაბრუნების პირობით.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ

ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება), ხოლო 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ამხანაგობას ხელშეკრულებით შეთანხმებული ფართი არ გადაუცია მოსარჩელისათვის. განხორციელებული განშლით ასევე დასტურდება, რომ მ---ხ-----ისათვის რაიმე ფართი განაწილებული არ არის.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ამხანაგობის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ის გავიდა ხელშეკრულებიდან და ითხოვს გადახდილი საზღაურის დაბრუნებას.

ხელშეკრულებიდან გასვლა უკავშირდება ორმხრივ რესტიტუციას. დამკვეთს უფლება აქვს მოითხოვოს გადახდილი საზღაურის დაბრუნება.

მოპასუხე უარყოფს მოსარჩელისაგან თანხის მიღებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ სადავო გარემოების დამტკიცების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრებოდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემული ნორმით განსაზღვრული იურიდიული შემადგენლობის შედეგად წარმოშობილ ურთიერთობათა დასადასტურებლად ამავე ნორმით გათვალისწინებულია შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც უდავოდ გულისხმობს წერილობითი სახის მტკიცებულებას.

მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში

კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. მას არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით. შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა დამოკიდებულია მოვალის სურვილზე. არსებობს უამრავი ფაქტორი, რამაც შესაძლოა განაპირობოს მოვალის მიერ ამ საბუთის მიუღებლობა, მაგალითად, მისი წინდაუხედაობა, პარტნიორის მიმართ გადამეტებული ნდობის არსებობა და ა.შ. საბოლოო ჯამში ეს ფაქტორები უკავშირდება მხარის რისკს და მთლიანად განაპირობებს მისი პასუხისმგებლობის არსებობა-არარსებობის ფაქტს.

კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შეძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, როგორც უკვე აღინიშნა, წარმოადგენს მის რისკს და შესაძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას. აქედან გამომდინარე, მოვალეს (ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს) ეკისრება ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება, ვერ წარმოადგინა თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები (ვრცლად იხ. 3.2.1 პუნქტი), რის გამოც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

7. საპროცესო ხარჯები

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.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, პროცესის ხარჯების განაწილების საფუძველი არ არსებობს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები.

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

მ--- ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ--- ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე აეკრძალა მოპასუხე იბა ,----- მისი 2018 წლის 10 მაისის კრების ოქმით განაწილებული ავტოფარეხების N17, N22, N23, N24 საკუთრებაში რეგისტრაცია, გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა, ასევე აეკრძალა მოპასუხე ლ--- ბ-----ს (3/6 1-----) მის საკუთრებაში არსებული, კომერციული ფართის 6.60 კვ.მ. ს/კ 0----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების

დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) 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

ხათუნა ჯინორია