



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

24 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - შორენა აბუანდაძე

მოსარჩელე - გ----- ბ-----ი, მ----- ბ-----ი, ნ--- ბ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე - ე----- ბ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----ე, რ-----

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ე----- ბ-----ს მოსარჩელების გ----- ბ-----ის, მ-----
ბ-----ის და ნ--- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის
ანაზღაურება 149 144.01 ლარის ოდენობით.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2011 წლის 16 ნოემბერს მოხდა უძრავი ქონების გამიჯვნა, რის საფუძველზეც
მოსარჩელების მ----- ბ-----ის, გ----- ბ-----ის და ნ--- ბ-----ის

სახელზე აღირიცხა ორი ნაკვეთი 319 კვ.მ ფართით და 105 კვ.მ ფართით, ხოლო ვ----- ბ-----ის სახელზე (ე----- ბ-----ის მამის) 870 კვ.მ. 2014 წელს კომპანია შპს „დ-----ი“ დაინტერესდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთებით და მოითხოვა ფართების გაერთიანება და საკუთრებაში გადმოცემა, რის საფუძველზეც ორი მიწის ნაკვეთი 319 კვ.მ და 870 კვ.მ მესაკუთრეებმა გააერთიანეს და ჯამში მიიღეს 1188 კვ.მ., ხოლო 105 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა დამოუკიდებელ ფართს. ნაკვეთების საერთო ფართი შეადგენდა 1294 კვ.მ-ს.

იმავე წელს კომპანიას და მესაკუთრეებს შორის შედგა ზეპირსიტყვიერი მოლაპარაკება, რომლის თანახმადაც 1294 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ კომპანია გადასცემდა მათ 1188 კვ.მ-ს, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთაგან, რომელი მოიკლებდა 106 კვ.მ-ს თავად მესაკუთრეებს უნდა გადაეწყვიტათ. მათ კი შემდეგნაირად გადაწყვიტეს, რომ რადგანაც ე----- ბ-----ს ჰქონდა ორჯერ დიდი ნაკვეთი, ის დათმობდა აღნიშნული კვადრატულობიდან 75კვ.მ-ს, ხოლო ნ---- ბ-----ი, მ----- ბ-----ი და გ----- ბ-----ი დათმობდნენ 31კვ.მ-ს.

2015 წელს გაფორმდა კომპანიას და მესაკუთრეებს შორის ხელშეკრულება, თუმცა ამ ხელშეკრულების გაფორმების დროს ნ---- ბ-----მა, მ----- ბ-----მა და გ----- ბ-----მა არ წაიკითხეს ხელშეკრულება და არ გადაამოწმეს ფართები, ვინაიდან ხელშეკრულებას ესწრებოდა ე----- ბ-----ის ადვოკატი, რომელმაც დაარწმუნა, რომ ხელშეკრულება შედგენილი იყო ყველა პირობის გათვალისწინებით. ე-----ი ბ-----მა შეცდომაში შეიყვანა მხარეები, ისარგებლა ნ---- ბ-----ის, მ----- ბ-----ის და გ----- ბ-----ის ნდობით და ხელშეკრულების გაფორმების დროს მიითვისა სადავო 75 კვ.მ ფართი და ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ აღმოჩნდა, რომ მან დათმო 31 კვ.მ, ხოლო დანარჩენი 75 კვ.მ. მოაკლდა ნ---- ბ-----ის, მ----- ბ-----ის და გ----- ბ-----ის ფართს. დამოუკიდებელმა შემფასებელმა 1 კვ.მ. შეაფასა 812.63 აშშ დოლარად ეროვნული ვალუტაში გადაყვანით 1989 ლარად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ე----- ბ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2011 წელს მოსარჩელის მიერ პირველ ფაქტობრივ გარემოებაში ასახული მეთოდით და ოდენობით ნამდვილად მოხდა მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. თუმცა მოგვიანებით,

რადგან აზომვითი ნახაზი არ იყო ზუსტი, კერძოდ მოპასუხის მამის ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე იყო მ----- ბ-----ის ნაკვეთი გადმოსული (მოხდა ზედდება) ერთობლივი შეთანხმებით მიწის ნაკვეთები 870 კვ.მ და 319 კვ. მეტრი გაერთიანდა და მალევე შედგა დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი. მიწის ნაკვეთების ჯერ გამიჯვნა და შემდეგ ისევ გაერთიანება მოხდა შპს „დ-----“-თან მოლაპარაკებების დაწყებამდე, ხოლო გაერთიანების შემდეგ ისევ გაკეთდა ახალი აზომვითი ნახაზები.

მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ მოპასუხე მხარე არ ეთანხმება მოსარჩელის მიერ სარჩელის მესამე ფაქტობრივ გარემოებაში მითითებულ ფაქტს, კერძოდ, მიწის მესაკუთრეებსა და კომპანიის წარმომადგენლებს შორის არც ზეპირსიტყვიერად და არც წერილობით არ შემდგარა რაიმე სახის შეთანხმება მიწის ნაკვეთის ფართობთან დაკავშირებით. კომპანიის წარმომადგენლებთან ყოველთვის იყო ოფიციალური საუბარი და ადგილი არ ჰქონია რაიმე ზეპირ გარიგებებს. ყველა შეთანხმება შედგენილია წერილობით და მასში ზუსტად ასახულია ყველა ის პირობა, რაზეც მხარეები შეთანხმდნენ. ამასთან, სამშენებლო კომპანიასთან მოლაპარაკებებს მოსარჩელები და მოპასუხეც აწარმოებდა ერთობლივად შერჩეული ადვოკატის მეშვეობით, ადვოკატთან ყველას ჰქონდა კომუნიკაცია. რაც შეეხება ხელშეკრულების გაფორმებას, იგი შედგენილია ნოტარიუსთან, რომელმაც ყველას ერთად გასაგებად და ხმამაღლა წაუკითხა და განუმარტა თუ რა ფართს იღებდა თითოეული მათგანი მიწის ნაკვეთების დათმობის სანაცვლოდ.

მოპასუხის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა, რომ არ ეთანხმება უძრავი ქონებების ღირებულებასთან დაკავშირებით სარჩელში მითითებულ ოდენობას და განმარტა, რომ სამშენებლო კომპანიამ შეაფასა ერთი კვ.მ მეტრი 600 აშშ დოლარად, შესაბამისად, ბუნდოვანია თუ რა გარემოებებზე დაყრდნობით შეაფასა მოსარჩელე მხარის აუდიტმა, სადავო ნაკვეთის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 812 აშშ დოლარად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2011 წლის 16 ნოემბერს, ვ----- ბ-----მა, მ----- ბ-----მა, გ----- ბ-----მა და ნ----- ბ-----მა დადეს უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მხარეები შეთანხმდნენ, მათ

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნაზე შემდეგი პირობებით:

- მ----- ბ-----ის, ნ---- ბ-----ის, გ----- ბ-----ის თანასაკუთრებას წარმოადგენს პირველი მიწის ნაკვეთი ფართით 318.7 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით აზომვითი ნახაზის შესაბამისად #2/1 და #7/1.
- ვ----- ბ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს მეორე მიწის ნაკვეთი ფართით 870.1 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით აზომვითი ნახაზის შესაბამისად #1/1, #3/2, #4/1 და #5/1.
- მ----- ბ-----ი, ნ---- ბ-----ი, გ----- ბ-----ის თანასაკუთრებას წარმოადგენს მესამე მიწის ნაკვეთი ფართით 105.2 კვ.მ.

უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, წ-----ი #15, გამიჯვნის საგანს წარმოადგენს დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის ფართი 1294 კვ.მ. და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები. უძრავი ქონების მახასიათებლებია: ზ-----.

ხელშეკრულებაზე ხელი მოაწერეს ვ----- ბ-----მა, მ----- ბ-----მა, გ----- ბ-----მა და ნ---- ბ-----მა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 16 ნოემბრის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ (ს.ფ. 33);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2015 წლის 29 დეკემბერს, გ----- ბ-----მა, ე----- ბ-----მა, მ----- ბ-----მა და ნ---- ბ-----მა შპს „დ-----თან“ დადეს ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინების აშენებისა და საკუთრებაში გადაცემის პირობით, რომლის თანახმად, გ----- ბ-----მა, ე----- ბ-----მა, მ----- ბ-----მა და ნ---- ბ-----მა, შპს „დ-----ს“ საკუთრებაში გადასცეს უძრავი ქონებები მდებარე:

- ქ. თბილისი, წ-----ი #15, მიწის ნაკვეთის ფართობ: 1189.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: #1; #2; #3; #4; #5; #6, საკადასტრო კოდი #0-----, მესაკუთრეები - გ----- ბ-----

ი, ე-----ბ-----ი, ე-----ბ-----ი, მ-----ბ-----ი და ნ----ბ-----ი;

ქ.თბილისი, წ-----ი #15, მიწის ნაკვეთის ფართობი 105.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #0-----, მესაკუთრეები გ-----ბ-----ი, მ-----ბ-----ი და ნ----ბ-----ი.

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ქონების მიმღებს - შპს „დ-----ს“ მიწის ნაკვეთებზე, საკადასტრო კოდით #0----- და საკადასტრო კოდით #0----- უნდა აეშენებინა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და „ქონების გადამცემებისთვის“ - გ-----ბ-----ის, ე-----ბ-----ის, მ-----ბ-----ის და ნ----ბ-----ისთვის უნდა გადაეცა სულ 349 კვ.მ. ფართი (თეთრი კარკასის მდგომარეობაში). საცხოვრებელი პირველი სართულიდან ზედა სართულებზე მხარეთა მიერ შემდგომში განსაზღვრულ სართულზე და სამი ავტოფარეხი. ე-----ბ-----ისთვის უნდა გადაეცა 389 კვ.მ. ფართი, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, საცხოვრებელი პირველი სართულიდან ზედა სართულებზე მხარეთა მიერ შემდგომში განსაზღვრულ სართულზე და სამი ავტოფარეხი.

ხელშეკრულებაში აღინიშნა, რომ მხარეთა განცხადებით უძრავი ქონების ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენდა 600 აშშ დოლარს. საერთო ჯამში ამ ქონების ღირებულება შეადგენდა 732 800 აშშ დოლარს შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებაში.

ხელშეკრულებაზე ხელი მოაწერეს მხარეებმა გ-----ბ-----მა, ე-----ბ-----მა, მ-----ბ-----მა და ნ----ბ-----მა, შპს „დ-----ის“ წარმომადგენელმა ნიკა მერაბიშვილმა, რომელიც დამოწმდა ნოტარიუსის მიერ სანოტარო წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 29 დეკემბრის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-29);
- 15/12/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 30);
- 22/11/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 31);
- 22/11/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 32);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ანალიზის საფუძველზე, მიიჩნევა, რომ

არ დასტურდება მოპასუხე ე----- ბ-----ის მიერ მოსარჩელეებისთვის გ----- ბ-----ის, მ----- ბ-----ის და ნ---- ბ-----ისთვის ზიანის 149 144.01 ლარის ოდენობით მიყენების ფაქტი.

სასამართლო მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოების კონკრეტული მტკიცებულებებით დადასტურების ვალდებულება აკისრია მხარეს, რომელიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებს აღნიშნულ გარემოებას და შესაბამისად, იგი ეთითება მის მიერ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების განაწილების სტანდარტს, თუმცა თითოეული მტკიცებულების შეფასებას, სასამართლოს შინაგან რწმენას უკავშირებს. სასამართლოს შინაგანი რწმენის ფორმირება ეფუძნება მტკიცებულებათა ყოველმხრივ და სრულ გამოკვლევას. სასამართლოს შინაგანი რწმენის ჩამოსაყალიბებლად, მხედველობაში მიიღება და ფასდება თითოეული მოვლენა, რომელიც არსებობს ამ გარემოების ირგვლივ. ამდენად, შინაგანი რწმენით მტკიცებულებათა შეფასება ხდება დამოუკიდებლად, ხდება თითოეული მტკიცებულების მნიშვნელობის განსაზღვრა და ასევე მათ ერთობლიობაში შეფასება.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ მოპასუხე მხარის მხრიდან არ მოხდა შეთანხმებისამებრ ფართების გაყოფა და მიღება, რაც კონკრეტული კვადრატულობის დანაკლისის გათვალისწინებით აუდიტორული ფირმა „სალომეს“ 2018 წლის 31 ივლისის უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშის შესაბამისად შეადგენს **149 144.01 ლარის ზიანს**. სასამართლო მიუთითებს, რომ წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ზეპირი შეთანხმების (წერილობითი ხელშეკრულებისაგან განსხვავებული) დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეზე წარმოდგენილი არაა და თავის მხრივ, მოპასუხე მხარე კატეგორიულად გამორიცხავს უძრავი ქონების განაწილებასთან მიმართებით რაიმე სახის უზუსტობისა თუ შეცდომის არსებობასაც კი, არათუ რაიმე სხვა შეთანხმებას, რაც დაფიქსირებულია წერილობით ხელშეკრულებაში. შესაბამისად, ზიანის ფაქტის არსებობისა და მისი ოდენობის დადასტურების ტვირთი საპროცესო კანონმდებლობის შესაბამისა აწევს მოსარჩელე მხარეს, რაც მან არსებულ შემთხვევაში ვერ უზრუნველყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 29 დეკემბრის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-29);
- 15/12/2014 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 30);
- 22/11/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 31);
- 22/11/2011 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 32);
- 2011 წლის 16 ნოემბრის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამიჯვნის შესახებ (ს.ფ. 33);
- 2018 წლის 31 ივლისის აუდიტორული დასკვნა (ს.ფ. 35-45);
- გაანგარიშება #1 (ს.ფ. 46);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 394-ე, 408-ე, 409-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის. მითითებული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს ხელშეკრულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის მოთხოვნის უფლების წარმოშობისათვის; კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი დარღვევასა და დამდგარ შედეგს შორის.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას, ამასთან, ზიანის ანაზღაურების ინსტიტუტი ემსახურება არა ზიანის მიმყენებლის დასჯას, არამედ იმ დანაკლისის შევსებას, რომელიც

ვალდებულების დარღვევის შედეგად განიცადა კრედიტორმა. სსკ-ის 394-ე მუხლი ადგენს პრინციპს, რომლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს სრული მოცულობით. ძირითადი მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ზიანის მოცულობითი ნაწილი დაანგარიშებულია იმ უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით, რომელიც კრედიტორს უნდა მიეღო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში. აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ წინაპირობებს, თუმცა, ზიანის იურიდიული შედეგი მოცემულია ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის არსებულ ნაწილში, რომლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის № ას-1607-1509-2012 გადაწყვეტილებაში ზიანის ანაზღაურების ფორმების დადგენისას

განმარტებულია: "...საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია კრედიტორს მიეცეს როგორც ნატურით, ასევე ფულადი თანხით ანაზღაურების უფლება". ამდენად, ზიანის ანაზღაურების შინაარსი გამორიცხავს დუბლირებული აღსრულების შესაძლებლობას, როდესაც კრედიტორი არსებული დანაკლისის შევსებას ცდილობს, როგორც ნატურით რესტიტუციით, ისე - სანაცვლო ეკვივალენტური კომპენსირებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, წინაპირობას. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს მხარეთა მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების ეკვივალენტური ღირებულებიდან.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ 2014 წელს შპს „დ-----ს“ და სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შორის შედგა ზეპირსიტყვიერი მოლაპარაკება, რომლის თანახმადაც 1294 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ კომპანია მათ გადასცემდა 1188 კვ.მ. ფართს. გადაცემული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებიდან, რომელი მათგანი დათმობდა 106 კვ.მ.-ს თავისი წილი ფართიდან, თვითონ მესაკუთრეებს უნდა გადაეწყვიტათ. მათ გადაწყვიტეს, რომ რადგანაც ე----- ბ-----ს ჰქონდა ორჯერ დიდი ნაკვეთი, ის დათმობდა აღნიშნული კვადრატულობიდან 75 კვ.მ.-ს, ხოლო ნ---- ბ-----ი, მ----- ბ-----ი და გ----- ბ-----ი

დათმობდნენ 31 კვ.მ.-ს. მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა შედაკება აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ მსგავს, ზეპირსიტყვიერ შეთანხმებას მხარეთა შორის ადგილი არ ჰქონია. მხარეთა ნამდვილი ნება დაფიქსირებულია 2015 წელს შპს „დ-----ს“ და ფიზიკურ პირებს გ----- ბ-----ს, ე----- ბ-----ს, მ----- ბ-----ს და ნ---- ბ-----ს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში, რომლის შინაარსს მხარეები გაეცნენ სანოტარო ბიუროში, ნოტარიუსის მიერ მოხდა აღნიშნული ხელშეკრულების წაკითხვა და მხარეთა უფლება-მოვალეობების განმარტება, ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა მხარეთა მიერ ერთობლივად აყვანილი ადვოკატის მეშვეობით. შესაბამისად, მოპასუხემ მიუთითა, რომ ბუნდოვანია მოსარჩელის განმარტება ზეპირსიტყვიერად დადებულ შეთანხმებასთან დაკავშირებით, მაშინ როცა არსებობს წერილობითი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მხარეებმა თავიანთი ნება ნათლად და გარკვევით დააფიქსირეს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელების გ----- ბ-----ს, მ----- ბ-----ს და ნ---- ბ-----ს პოზიციას და მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტები იმ გარემოებებთან დაკავშირებით, რომ ე----- ბ-----მა ნ---- ბ-----ს, მ----- ბ-----ს და გ----- ბ-----ს შეცდომაში შეყვანის გზით და ხელშეკრულების გაფორმებით, 75 კვ.მ. მოაკლო ნ---- ბ-----ს, მ----- ბ-----ს და გ----- ბ-----ს, ხოლო თვითონ დათმო მხოლოდ 31 კვ.მ., მაშინ როცა მას, როგორც უფრო დიდი ფართის მესაკუთრეს უფრო მეტი უნდა დაეთმო, არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. ამასთან, მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი აპელირების პირობებში, ასევე არ დასტურდება მხარეთა მიერ ზეპირსიტყვიერი შეთანხმების არსებობაც. შესაბამისად, ბუნდოვანია მოსარჩელის მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი, იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე მხარე დავობს და ითხოვს სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურებას, მაშინ როცა, არ დასტურდება მხარეთა შორის ასეთი შეთანხმების დადების ფაქტი.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს

შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე არ დადასტურდა მოპასუხე ე-
ბ-ის მიერ მოსარჩელეებისთვის გ-ბ-ის, მ-ბ-ის და ნ-ბ-ისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

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

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. გ-ბ-ის, მ-ბ-ის და ნ-ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-3 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

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

მოსამართლე
ბიწაძე

ეკატერინე