



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

11 მარტი, 2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძე
სხდომის მდივანი ცირა ქარცივაძე

მოსარჩელე - ბ--- გ-----ი

წარმომადგენელი - ვ----- შ-----ე, ე----- გ-----

მოპასუხე - შპს „S-----“

წარმომადგენელი - რ----- ც-----ე

დავის საგანი - ქმედების დავალდებულება, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 დავალდებულდეს მოპასუხე შპს „S-----“ თანახმად მხარეებს შორის 2012 წლის 27 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ინდივიდუალური ფართების მომავალი მესაკუთრეების განშლის სიისა, საჯარო რეესტრს წარუდგინოს განცხადება, რათა მოსარჩელე ბ--- გ-----ს დაურეგისტრირდეს მასზე საკუთრებაში გადასაცემი დარჩენილი საცხოვრებელი ფართები, კერძოდ ქ. ბათუმი, ქუ-----ი N35/ქ. ბათუმი, ქუჩა ლ. ა-----ს N37-ში მდებარე 29,7 კვმ ფართის ბინა N105.

1.2 მოპასუხე შპს „S-----“-ს მოსარჩელე ბ--- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2015 წლის 04 ნოემბერს მოპასუხე შპს „S-----“-ს მიერ მისი ოჯახისათვის დაქირავებული საცხოვრებელი ფართის (ბინის) ქირა 2016 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 01 სექტემბრამდე 4800 აშშ დოლარის ოდენობით,

რომელიც როგორც მოსარჩელე აღნიშნავს, მის მიერ გადახდილია ბინის მესაკუთრე კ-----ზე;

1.3 მოპასუხე შპს „S-----“-ს მოსარჩელე ბ--- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2012 წლის 27 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეთანხმებული საცხოვრებელი ფართის (ბინის) ქირა, ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის ოდენობით, 2016 წლის 01 სექტემბრიდან საცხოვრებელი ფართის გადმოცემამდე, 2018 წლის მარტამდე;

1.4 დავალდებულდეს მოპასუხე შპს „S-----“ აუნაზღაუროს ბ--- გ-----ს მისი ოჯახის საკუთრების გამოყენების ხელშეშლის გამო მიყენებული ზიანი 2010 წლის 01 დეკემბრიდან ყოველთვიურად 1500 ლარის ოდენობით, სადაო 51 კვმ უძრავი ქონების ალტერნატიული კომერციული ფართის გადმოცემამდე;

1.5 მოპასუხე შპს „S-----“-ს მოსარჩელე ბ--- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება 42 500 ლარის ოდენობით, რომელიც მოსარჩელის მტკიცებით მას მიადგა მის საკუთრებაში არსებული ავეჯისა და საყოფაცხოვრებო ნივთების განადგურებით;

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ შპს „S-----“-ს მიერ შესრულებული იქნა მხარეებს შორის 2012 წლის 27 აგვისტოს ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულება. აღნიშნული ხელშეკრულება მოიცავდა შპს „S-----“-ს ვალდებულებას ბ--- გ-----ისათვის გადაეცა სულ 340 კვმ საცხოვრებელი ფართი, რაც დღეის მდგომარეობით გადაცემული აქვს და ბ--- გ-----ი ფლობს და სარგებლობს გადაცემული ფართებით. რაც შეეხება კომერციულ ფართს, მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებით ასეთი შეთანხმება მხარეებს შორის არ გაფორმებულა და შესაბამისად შპს „S-----“-ს არ წარმოშობია დამატებით კომერციული ფართის მოსარჩელეზე გადაცემის ვალდებულება.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით ბინის ქირის სახით ყოველთვიურად 600 აშშ დოლარის გადახდაზე შეთანხმება მხარეებს შორის არ ყოფილა, ბ--- გ-----მა ნებაყოფლობით დაცალა კომპანიის მიერ ნაქირავები ბინა და მისი სურვილით გადავიდა სხვა ბინაში. მას შემდეგ შპს „S-----“ თანახმად წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა ბ--- გოგილიშვილს

ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირას 200 აშშ დოლარის ოდენობით მის მიერ ამჟამად უკვე მის მფლობელობაში არსებულ ბინაში საცხოვრებლად გადასვლამდე.

რაც შეეხება საოჯახო ნივთებს მოპასუხე განმარტავს, რომ კომპანიას არანაირი პასუხისმგებლობა საოჯახო ნივთების შენახვაზე არ აუღია და ამ ნივთების გადატანა განხორციელდა მოსარჩელის ოჯახის მეტვალყურეობით მათთვის განპირობებულ ბინაში, სადაც დღემდე იმყოფება და დღესაც ხელმისაწვდომია მოსარჩელისათვის. მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებით ნივთები კომპანიაზე არ ყოფილა ჩაბარებული, არ დასტურდება ნივთების ღირებულება, მათი განადგურების ფაქტი და მასში კომპანიის მონაწილეობა, ამიტომ სრულიად გაუგებარია ამ ნივთების ღირებულების მოთხოვნა.

ყოველივე ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (განცხადების რეგისტრაცია N882012203383 -11/05/2012, მომზადების თარიღი-14/05/2012) მოსარჩელის ბ-----ის მამკვიდრებლის ნ-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ქუ-----ი N35/ქ. ბათუმი, ქუჩა ლ. ა-----ს N37-ში (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნ-----ის საკუთრება 77.41 კვ.მ, ს/კ 0-----), უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: პრივატიზაციის ხელშეკრულება N8406, დამოწმების თარიღი:24/12/1992წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

-პრივატიზაციის ხელშეკრულება;

3.1.2. 2012 წლის 15 მაისს ნოტარიუსს მაია ჯ-----ის მიერ ბ-----ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ნორა გ-----ის (ბ-----ის) პირველი რიგის მემკვიდრემ- შვილმა ბ-----მა საკუთრებაში მიიღო ნ-----ის სახელზე რიცხული სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ქუ-----ი N35/ქ. ბათუმი, ქუჩა ლ. ა-----ს N37-ში (77.41 კვ.მ, ს/კ 0-----). სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ბ-----ის საკუთრებად (24/05/2012);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სამკვიდრო მოწმობა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 155);

3.1.3. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ N882012601518-03 (03.09.2012წ) გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე, ს/კ 0----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ს-----ის ქუჩა N35/ლ. ა-----ს ქუჩა N37-ში მდებარე 147.54 კვ. მ ფართზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სამკვიდრო მოწმობა N120499277, დამოწმების თარიღი :15/05/2012წ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის N882012601518-03 (03.09.2012წ) გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. (ს.ფ.154).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- შპს „S-----“-ს და შპს „არქეოს 2007“-ის 2012 წლის 27 აგვისტოს განცხადებები ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ 2012 წლის 27 აგვისტოს ერთი მხრივ მოსარჩელე ბ--- გ-----ს და მეორეს მხრივ მოპასუხე შპს „S-----“-ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბ--- გ-----მა შპს „S-----“-ს მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო შპს „S-----“-მ იყიდა ეს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ა-----ის ქუჩა N37/35, (ს.კ 0-----) უფლება საერთო საკუთრება, წილობრივი მონაცემები: 77.41 კვ.მ (მესაკუთრე ბ--- გ-----ი)).

სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში 2012 წლის 03 სექტემბრის გადაწყვეტილებით განხორციელებული ცვლილების შემდეგ 2012 წლის 04 სექტემბერს ერთი მხრივ მოსარჩელე ბ--- გ-----ს და მეორეს მხრივ მოპასუხე შპს „S-----“-ს შორის ხელახლა გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბ--- გ-----მა შპს „S-----“-ს მიჰყიდა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, ხოლო შპს „S-----“-მ იყიდა ეს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ა-----ის ქუჩა N37/35, (ს.კ 0-----) უფლება საერთო საკუთრება, წილობრივი მონაცემები: 147,54 კვ.მ (მესაკუთრე

ბ--- გ-----ი).

ხელშეკრულების დადების მოტივაცია და მხარეთა მიზნები განისაზღვრა ხელშეკრულების მე-3 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები აცხადებენ, რომ ბ--- გ-----ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ა-----ის ქუჩა N37/35 (წილობრივი მონაცემები 147,54 კვმ), რომელიც არ აკმაყოფილებს ბ--- გ-----ის მოთხოვნებს და შესაბამისად ბ--- გ-----ს სურს პირობების გაუმჯობესება. ამასთანავე ბ--- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას აქვს მნიშვნელოვანი ღირებულება, რაც იძლევა მეზობელი მიწის ნაკვეთთან მისი გაერთიანების შედეგად ფორმირებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის (მრავალფუნქციური სახლის) აშენებისა და შენობა-ნაგებობის (მრავალფუნქციური სახლის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის - ფართის ბ--- გ-----ისათვის გადაცემის შესაძლებლობას, ისე რომ გადაცემული ფართი იქნება ბ--- გ-----ისათვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ინტერესების შესატყვისი.

ხელშეკრულების თანახმად გარიგების მთლიანი ღირებულება მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 140 000 ლარით. აღნიშნული ხელშეკრულებით შპს „S-----“-მ იკისრა ვალდებულება, რომ ბ--- გ-----ს წინარე ნასყიდობის წესით გადასცემდა სულ 340 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის შენობა-ნაგებობას იზოლირებულ ბინებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2.2. მხარეები ზ/აღნიშნული ხელშეკრულებით ასევე შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე შპს „S-----“ ბ--- გ-----ზე გადასაცემი ფართის დაკმაყოფილებამდე მოახდენს საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟს, კისრულობს ვალდებულებას ბ--- გ-----ი დემონტაჟის შემდეგ უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართის დაქირავებისათვის საჭირო ქირით 200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით გადანდის დღისათვის არსებული კურსით, მანამ, სანამ არ მოხდება შპს „S-----“-ის მიერ საცხოვრებელი სახლის აშენება და ექსპლუატაციაში გადაცემა. აღნიშნული მოთხოვნა ამოქმედდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შპს „S-----“ საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე და ექსპლუატაციაში გადაცემამდე დაანგრევს ბ--- გ-----ის საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობას.

მხარეებს შორის სადაო არაა, რომ შპს „S-----“-მ დაანგრია ბ---- გ-----ის საცხოვრებელი ფართი და მისი ოჯახი უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით ქირის საფუძველზე, კერძოდ იგი 2015 წლის 4 ნოემბრიდან 2016 წლის 1 იანვრამდე მოპასუხე თავად იხდიდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართის ქირას ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.2.3. დადგენილია, რომ 2016 წლის იანვრიდან ბ---- გ-----მა მისი ინიციატივით შეიცვალა მოპასუხის მიერ დაქირავებული ბინა და იგი საცხოვრებლად გადავიდა უფრო დიდი მოცულობის სხვა საცხოვრებელ ბინაში, რომელშიც ქირის სახით იხდიდა 600 აშშ დოლარს. აღნიშნულ ბინაში ბ---- გ-----ის ოჯახი ცხოვრობდა 2016 წლის სექტემბრამდე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ბ---- გ-----ის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ ზ/აღნიშნული ბინის დაქირავება მოხდა მოპასუხე შპს „S-----“-ს თანხმობით და მხარეებს შორის არსებობდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის ოდენობის გაზრდის თაობაზე შეთანხმება. სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ ასეთი შეთანხმება მხარეებს შორის არ გაფორმებულა და არ შეცვლილა შეთანხმება ქირის სახით ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის გადახდის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მოწმეთა ჩვენება.

3.2.4. დადგენილია, რომ შპს „S-----“-მ შეასრულა მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, მის მიერ ათვისებულ მიწის ნაკვეთზე ააშენა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და მოსარჩელე ბ---- გ-----ს ზ/აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში საკუთრებაში გადასცა მხარეებს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეთანხმებული იზოლირებული ბინები, კერძოდ: 1) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N77, საერთო ფართობით 68,50 კვმ; 2) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N78, საერთო ფართობით 52,40 კვმ; 3) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N132, საერთო ფართობით 80,60 კვმ; 4) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-

ში მდებარე ბინა N89, საერთო ფართობით 138,20 კვმ; სულ გადაცემული საცხოვრებელი ფართის ოდენობა შეადგენს 339,70 კვმ.

გარდა ზ/აღნიშნული საცხოვრებელი ფართისა, დადგენილია, რომ შპს „S-----“-მ ბ---- გ-----ს გადასცა ასევე განშლის კრების ოქმში მითითებული კომერციული ფართი N11, საერთო ფართობით 41,60 კვმ.

დადგენილია და მხარეები სადაოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ბ---- გ----- —ი ამჟამად სრულად ფლობს და სარგებლობს ზ/აღნიშნული ფართებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

3.2.5. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს „S-----“-ს და ბ---- გ----- —ს შორის გარდა მხარეებს შორის 2012 წლის 27 აგვისტოს და იმავე წლის 04 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა, სხვა რაიმე შეთანხმება დამატებით კიდევ უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ არ დადებულია. შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებას, რომ შპს „S-----“-ს არანაირი ვალდებულება არ გააჩნია მოსარჩელე ბ---- გ----- —ის წინაშე, რომ გარდა უკვე გადაცემული ფართებისა, დამატებით კიდევ გადასცეს საკუთრებაში მის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ სახლში მდებარე 29.7 კვმ ფართის ბინა N105.

მართალია საქმეში წარმოდგენილია შპს „S-----“-ის და შპს „ა----- 2007“-ის 2017 წლის 9 მარტის საერთო კრების გადაწყვეტილება, სადაც მითითებულია, რომ „ეთხოვოს საჯარო რეესტრს ცვლილებების დროს იხელმძღვანელოს ახალი კრების ოქმზე თანდართული N1 ცხრილის მიხედვით, რომელიც თან ახლავს კრების ოქმს არასაცხოვრებელ და საცხოვრებელ ფართებზე ცვლილებებთან დაკავშირებით“ და თანდართული N1 ცხრილი/მომავალი მესაკუთრეების განშლის სიაში მითითებული ჩანაწერი - ბინა N105, 29.7 კვ.მ, მესაკუთრე შპს „S-----“, მომავალი მესაკუთრე ბ---- გ----- —ი, თუმცა აღნიშნულით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ აღნიშნული ფართის გადაცემის ვალდებულება მოპასუხეს გააჩნია მხარეებს შორის 2012 წლის 28 აგვისტოს და 04 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით. მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია წერილობითი ფორმით შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემისთვის კანონით განსაზღვრული აუცილებელი პირობაა. საქმეში არსებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან კი დადასტურებულია, რომ

სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მოპასუხე. შესაბამისად მითითება, მხოლოდ შპს „S-----“-ის და შპს „ა----- 2007“-ის 2017 წლის 9 მარტის საერთო კრების გადაწყვეტილებაზე თანდართული N1 ცხრილის/განშლის სიაში ჩანაწერი (ბინა N105, 29.7 კვ.მ, მესაკუთრე შპს „S-----“, მომავალი მესაკუთრე ბ--- გ-----ი) ვერ ჩაითვლება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებად, რადგან საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- „S-----“-ის და შპს „ა----- 2007“-ის 2017 წლის 9 მარტის საერთო კრების ოქმი/თ.მასალებით;

3.2.6. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ მოსარჩელე ბ--- გ-----ის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი განახორციელა და ბ--- გ-----ის ოჯახი ნაქირავებ ბინაში საცხოვრებლად გადაიყვანა 2015 წლის ნოემბრიდან. ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის იანვარში შეიცვალა ბ--- გ-----მა ნაქირავები ბინა და ამ პერიოდიდან აღარ უხდიდა მოპასუხე ბინის ქირას. ქ. ბათუმში, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე იზოლირებული საცხოვრებელი ბინები კი ბ--- გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 2018 წლის მარტის თვეში. შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე ბ--- გოგოლიშვილის წარმომადგენლის მტკიცებას, რომ მოპასუხე ვალდებული იყო გადაეხადა ბ--- გ-----ისათვის ნაქირავები ბინის ქირა 2016 წლის იანვრიდან 2018 წლის მარტამდე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმის შესახებ, რომ 2016 წლის იანვრიდან 01 სექტემბრამდე მას მოპასუხესთან შეთანხმებით ქონდა ნაქირავები ბინა ყოველთვიურად 600 აშშ დოლარად და ამიტომ მოპასუხე ვალდებულია აუნაზღაუროს მის მიერ ამ პერიოდში ბინის ქირის სახით გადახდილი თანხა 4800 აშშ დოლარის ოდენობით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასეთი შეთანხმების არსებობა მხარეებს შორის არ დადასტურდა.

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ შპს „S-----“ ბ--- გ-----ს საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟიდან მასზე ბინების გადაცემამდე უხდიდა ბინის ქირას

ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის ოდენობით. საქმეში წარმოდგენილი მასალებით ვერც აღნიშნული გარემოება ვერ დადასტურდა.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს „S-----“-ს მოსარჩელე ბ---- გ-----ისათვის არ გადაუხდია ხელშეკრულებით შეთანხმებული საცხოვრებელი ფართის (ბინის) ქირა, ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის ოდენობით, 2016 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის მარტამდე, რაც შეადგენს სულ 5200 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მოწმეთა ჩვენებები;

3.2.7. საქმეში წარმოდგენილი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლოს 1993 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ბ---- გ-----ის დედის, ნ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი, კერძოდ: 1970 წლის 21 სექტემბერს ნ-----მა ნამდვილად შეიძინა 1500 მანეთად აწ გარდაცვლილი ანდრო ივანეს ძე ძ-----ისაგან ერთი ოთახი ბინა, მდებარე ქ. ბათუმი, ლ. ა-----ს ქუჩა N37-ში, კერძოდ ნახაზე მითითებული ლიტ „ბ“; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების თანახმად, ბათუმი, ზ-----ს), ა-----ს (ჯ-----ის) ქუჩა N35/37 (ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, აღრიცხვის თარიღი 1939წ) ლიტერი „ბ“-ს საკუთრების აღწერა წარმოადგენს სათავსოს, საერთო ფართობით 22.72 კვ.მ.

დადგენილია, რომ მიუხედავად ზ/აღნიშნული გადაწყვეტილების არსებობისა, ზ/აღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართი არც ნ-----ის და არც მისი შვილის, მოსარჩელე ბ---- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ ყოფილა. ასევე საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ზ/აღნიშნულ ფართს ბ---- გ-----ი და მისი ოჯახი იყენებდნენ კომერციული დანიშნულებით და ყოველთვიურად ღებულობდნენ 1500 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლოს 1993 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილების ასლი;
- ცნობა დახასიათება;

-მოწმეთა ჩვენებები;

3.2.8. სასამართლო იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებას და დადგენილად მიიჩნევს, რომ როდესაც მოსარჩელემ მოპასუხე მხარეს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ლ.ა-----ს/ს-----ის ქუჩა N37/35-ში მდებარე 147.54 კვ.მ ფართი, ს/კ 0-----, მხოლოდ აღნიშნულის შემდგომ წარადგინა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლოს 1993 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ--- გ-----ის მამკვიდრებელს ნ-----ს საკუთრებაში გააჩნდა 22.72 კვ.მ ფართი, რაც საჯარო რეესტრში არ ჰქონდა რეგისტრირებული. სწორედ აღნიშნულის გამო კომპანია/შპს „S-----“-მ მიიღო გადაწყვეტილება დამატებით ბ--- გ-----ზე 41.6 კვ.მ ფართის გადაცემის შესახებ და 2018 წლის 29 მარტს მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში ბ--- გ-----ის საკუთრებად გარდა ხელშეკრულებით შეთანხმებული ფართებისა (339,7 კვმ), დამატებით მოსარჩელის საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქუჩა N32 „ა“-ში (ს/კ 0-----; მესაკუთრე ბ--- გ-----ი, საკუთრება- კომერციული ფართი N11, ანტრესოლის სართული, კორპუსი „ბ“, 33 კვ.მ და კომერციული ფართი, სადარბაზო 5, ანტრესოლის სართული, 8.60 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა სასამართლოს 1993 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილების ასლი;
- ცნობა დახასიათება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
- 2018 წლის 29 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.2.9. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2015 წლის 4 ნოემბერს, როცა მოპასუხე კომპანია დაიქირავა ბ--- გ-----ისათვის საცხოვრებელი ფართი, ბ--- გ-----ის ოჯახის მიერ მოხდა მათ საკუთრებაში არსებული საყოფაცხოვრებო ნივთების და ავეჯის ნაწილის გატანა, ხოლო დარჩენილი ავეჯის და ნივთების გატანა მოხდა მოგვიანებით დეკემბრის თვეში კომპანიის მიერ ბ--- გოგილიშვილის ოჯახთან შეთანხმებით მხარისათვის ცნობილ ადგილას. მხარეთა განმარტებით აღნიშნული ნივთები ამჟამად იმყოფება ქ. ბათუმი, ლ.ა-----ს/ს-----ის ქუჩა N37/35-ში მდებარე ბინა N105-ში.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება თუ რა ნივთები იყო მოსარჩელის საკუთრებაში, რომელი ნივთების გატანა მოხდა თავად გ-----ების მიერ და რომელი ნივთების გადატანა მოხდა კომპანიის დახმარებით

მოგვიანებით. ასევე არ დასტურდება ის გარემოება, თუ რას შეადგენს სადაო ნივთების ღირებულება და ამჟამად როგორ მდგომარეობაშია სადაო ნივთები. ასევე საქმის მასალებით არ დასტურდება სადაო ნივთების შპს „S-----“ -ს მიერ დაზიანების ან ნივთების განადგურების ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- შპს „S-----“ -ს დირექტორის წერილები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სასარჩელო განცხადება, მოისმინა მხარეთა და წარმომადგენელთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი, მიიჩნევს, რომ ბ---- გ-----ის სასარჩელო განცხადება უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ: შპს „S-----“-ს დაეკისროს ბ---- გ-----ის სასარგებლოდ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ქირის, ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის გადახდა 2016 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის მარტამდე, რაც შეადგენს 5 200 აშშ დოლარს. ბ---- გ-----ს დანარჩენი მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-316-317-ე, 319-ე, 327-ე, 477-ე, 361-ე, 427-ე, 328-ე, 69-ე, 183-ე, 323-ე, 394-ე, 992-ე, 415-ე, 412-ე მუხლებით, ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 4-ე, 102-ე და 105-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე 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 319-ე მუხლის 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. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე ბ--- გ-----სა და შპს „S-----“-ს შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში და რომლის საფუძველზეც მათ შორის წარმოიშვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

ხელშეკრულების თანახმად ბ--- გ-----მა შპს „S-----“-ს მიჰყიდა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, ხოლო შპს „S-----“-მ იყიდა ეს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ა-----ის ქუჩა N37/35, (ს.კ 0-----) უფლება საერთო საკუთრება, წილობრივი მონაცემები: 147,54 კვ.მ (მესაკუთრე ბ--- გ-----ი). გარიგების მთლიანი ღირებულება მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 140 000 ლარით. აღნიშნული ხელშეკრულებით შპს „S-----“-მ იკისრა ვალდებულება, რომ ბ--- გ-----ს წინარე ნასყიდობის წესით გადასცემდა სულ 340 კვ.მ საცხოვრებელი ფართს შენობა-ნაგებობის იზოლირებულ ბინებად, თეთრი კარკასით.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. ნასყიდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში მხარეებს გააჩნიათ კონკრეტული უფლებები და აკისრიათ შესაბამისი ვალდებულებები.

დადგენილია, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ--- გ-----მა შპს „S-----“-ს მიჰყიდა უძრავი ქონება, შპს „S-----“-მა კი იკისრა ვალდებულება, რომ გადაცემული უძრავი ქონების დეონტაჟის და იქ არსებული მიწის ნაკვეთის ათვისების შემდეგ ააშენებდა მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლს და ნასყიდობის ფასში ბ--- გ-----

–ს გადასცემდა 340 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს იზოლირებულ ბინებად.

ამდენად, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით ნათლად იკვეთებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანი – ქონების საკუთრებაში გადაცემა, აღნიშნული ხელშეკრულება არ მოიცავს ნარდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი ნიშანს – სამუშაო პროცესის დასახვა, განსაზღვრა და შემკვეთისათვის სამუშაოს შედეგის გადაცემა. შესაბამისად, მითითებული ხელშეკრულების ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია დასკვნის გაკეთება, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით მხარეები ისახავდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელ ურთიერთობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ხელშეკრულების დადების შედეგად, მხარეებს წარმოეშობათ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველადი მოთხოვნებია გამყიდველის მიერ ნივთის გადაცემა, ხოლო მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა. ამ ძირითადი სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობა წარმოშობს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „S-----“-მ შეასრულა მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, მის მიერ ათვისებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული იქნა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და მოსარჩელე ბ---- გ-----ს ზ/აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში საკუთრებაში გადასცა მხარეებს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეთანხმებული იზოლირებული ბინები, კერძოდ: 1) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N77, საერთო ფართობით 68,50 კვმ; 2) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N78, საერთო ფართობით 52,40 კვმ; 3) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N132, საერთო ფართობით 80,60 კვმ; 4) ქ. ბათუმი, ჭ-----ის ქN32ა-ში მდებარე ბინა N89, საერთო ფართობით 138,20 კვმ;

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის თანახმად დადგენილია, რომ ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით, რასაც მოცემულ შემთხვევაში აქვს ადგილი.

6.3. სასამართლო კვლავ მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესზე, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების დასაღებად საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობებზე, არამედ საჭიროა ასევე, რომ ეს შეთანხმება მოხდეს საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. 328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგების ფორმასთან დაკავშირებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილით დადგენილი წესები ხელშეკრულების ფორმაზეც ვრცელდება. როგორც წესი, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის რაიმე განსაკუთრებული ფორმის დაცვა საჭირო არ არის. ხელშეკრულება ძალაში მას შემდეგ შედის, როდესაც მხარეები შესაბამის პირობებზე თუნდაც ზეპირი მოლაპარაკებების გზით შეთანხმდებიან. ხელშეკრულების დასაღებად, ცალკეულ შემთხვევაში, ზეპირი მოლაპარაკებებით შესაბამისი პირობების განსაზღვრაც არ არის აუცილებელი. ამდენად, ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებითაც მოქმედებს სახელშეკრულებო ფორმის თავისუფლების პრინციპი. თუმცა ეს პრინციპი შეუზღუდავი არ არის. ცალკეულ შემთხვევებში კანონი ადგენს ფორმას, რომლის დაცვაც კონკრეტული ტიპის ხელშეკრულებების ნამდვილობისათვის აუცილებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სსკ 323-ე მუხლის თანახმად კი, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. იმავე შინაარსისაა სსკ-ის 323-ე მუხლი. როგორც ყველა გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია

სამართლებრივი ფორმის დაუცველად, სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა (სსკ-ის 59-ე მუხლი) (იხ. სუსგ №ას-898-848-2015, 09 მარტი, 2016 წელი).

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სამოქალაქო პროცესში მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, რომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო, ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის პრეროგატივაა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელე ბ--- გ-----მა ვერ დაასატურა მასსა და მოპასუხე შპს „S-----“-ს შორის უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. ბათუმი, ი.ჭ-----ის და ლ.ა-----ს ქუჩების კვეთაში, ბინა N105, 29.7 კვ.მ-ზე ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტი. ასევე ვერ დაადასტურა მოპასუხე შპს „S-----“-ზე კომერციული ფართის გადაცემა და შესაბამისად შპს „S-----“-ს ვალდებულება 51 კვ.მ უძრავი ქონების ალტერნატიული კომერციული ფართის გადაცემაზე;

6.4. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე გადაუხდელი ბინის ქირის სახით თანხის დაკისრების ნაწილში არის დასაბუთებული და არსებობს მისი ნაწილობრივ დაკმაყოფილების როგორც სამართლებრივი, ისევე ფაქტობრივი საფუძველი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო ასევე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე და 317-ე მუხლების დანაწესზე, რომლის თანახმადაც დადგენილია, რომ ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამასთან დადგენილია, რომ ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველია მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადაო არაა, რომ მხარეები ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე შპს „S-----“ ბ--- გ-----ზე გადასაცემი ფართის დაკმაყოფილებამდე მოახდენდა მისი საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟს, კისრულობდა ვალდებულებას სახლის დემონტაჟის შემდეგ უზრუნველყო ბ--- გ-----ი საცხოვრებელი ფართის დაქირავებისათვის საჭირო ქირით 200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის

ოდენობით გადახდის დღისათვის არსებული კურსით, მანამ, სანამ არ მოხდება შპს „S-----“-ის მიერ იმავე ტერიტორიაზე ახალი მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება და ახალაშენებულ საცხოვრებელ სახლში არსებული 340 კვმ ფართის იზოლირებული ბინების მასზე საკუთრებაში გადაცემა.

შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ მოპასუხე ვალდებულია შეასრულოს ზ/აღნიშნული პირობა, რადგანაც სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობა იწვევს ვალდებულების დარღვევას.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე ბ--- გ-----ს 2012 წლის 28 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეთანხმებული საცხოვრებელი ფართები საკუთრებაში გადაეცა 2018 წლის მარტის თვეში. ასევე დადგენილია, რომ შპს „S-----“-ს მოსარჩელე ბ--- გ-----ისათვის არ გადაუხდია ხელშეკრულებით შეთანხმებული საცხოვრებელი ფართის (ბინის) ქირა, ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის ოდენობით, 2016 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის მარტამდე, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე ბინის ქირის სახით არსებული დავალიანების დაკისრების თაობაზე, 2016 წლის 01 იანვრიდან 2018 წლის მარტამდე ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც საერთო ჯამში შეადგენს 5200 აშშ დოლარს, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას 2016 წლის იანვრიდან 2016 წლის სექტემბრამდე ქირის სახით ყოველთვიურად 600 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში მოთხოვნა დაუსაბუთებელია, ვინაიდან წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ მხარეებს შორის არსებობდა შეთანხმება ყოველთვიური გადასახდელი თანხის 200 აშშ დოლარის 600 აშშ დოლარამდე გაზრდის თაობაზე.

6.5. სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხე შპს „S-----“-ზე მოსარჩელე ბ--- გ-----ის სასარგებლოდ მისი საკუთრების ხელშეშლის გამო 2010 წლის 1 დეკემბრიდან 51 კვ.მ უძრავი ქონების ალტერნატიული კომერციული ფართის გადაცემამდე ზიანის ანაზღაურების სახით ყოველთვიურად 1500 ლარის დაკისრების ნაწილში; ასევე სასამართლო უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხეზე მის საკუთრებაში არსებული ავეჯისა და

საყოფაცხოვრებო ნივთების განადგურების გამო ზიანის ანაზღაურების სახით 42500 ლარის დაკისრების ნაწილში.

მოსარჩელის განმარტებით მას ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ს და ს-----ის ქუჩების კვეთაში საკუთრებაში გააჩნდა კაფე-ბარი, საიდანაც ყოველთვიური შემოსავალი ქონდა 1500 ლარი. მასა და მოპასუხე კომპანიას შორის არსებობდა ზეპირი შეთანხმება, რომლის თანახმად მოპასუხეს მის სარგებლობაში არსებული კომერციული ფართის (კაფე-ბარის) დანგრევის გამო უნდა გადაეცა საკუთრებაში 100 კვმ ფართის კომერციული ფართი, რაც მოპასუხემ არ შეასრულა. ბ---- გ-----ის მტკიცებით მოპასუხის მიერ მისი კაფე-ბარის დანგრევის და ზეპირი შეთანხმების შეუსრულებლობის გამო მან განიცადა ზიანი, რომელიც 2010 წლის დეკემბრიდან ყოველთვიურად შედგენს 1500 ლარს. ასევე მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მოქმედებით, რაც გამოიხატა მის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების, საყოფაცხოვრებო ტექნიკისა და ავეჯის განადგურებით, მან განიცადა ზიანი, რაც შეადგენს 42500 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის თანახმად მხარემ მხოლოდ მაშინ შეიძლება მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ დარღვეული იქნა მოვალის მიერ რაიმე ვალდებულება, ამავე 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალური საფუძვლად მიუთითებს დელიქტური ვალდებულებებიდან წარმოშობილ ზიანს. სამოქალაქო კოდექსის თანახმად კი დელიქტური ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი პირობა არის ზიანის მიმყენებლის ქმედების არამართლზომიერება, რაშიც იგულისხმება სხვისი სუბიექტური უფლებების ყოველგვარი დარღვევა, სათანადო უფლებამოსილების არქონის შემთხვევაში. ვინაიდან აღნიშნული იკრძალება კანონით, უფლების დამრღვევი ამავედროულად არღვევს კანონს, რომელიც იცავს პირის უფლებებს, თავისუფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად მხოლოდ ვალდებულების ძალითაა კრედიტორი უფლებამოსილი მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლით “ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით

გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან”.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით, განსხვავებით სახელშეკრულებო ვალდებულებისგან, რომელიც წარმოიშობა პირის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობიდან, დელიქტური ვალდებულება არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა კატეგორიას მიეკუთვნება და მისი წარმოშობისათვის უნდა არსებობდეს: ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა და ქმედებას შორის. აღნიშნული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, პირს (ზიანის მიმყენებელს) უნდა დაეკისროს, დელიქტური ვალდებულებიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურება.

შესაბამისად ზ/აღნიშნული მუხლით იმპერატიულადაა განსაზღვრული თუ როდის შეიძლება დაეკისროს დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება მხარეს. კერძოდ აღნიშნული მუხლების თანახმად, პირს ზიანის ანაზღაურება ეკისრება, თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, ანუ თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი და ბრალი ზიანის მიმყენებელს მიუძღვის, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კანონმდებლობით ზიანის მიმყენებელმა პასუხი უნდა აგოს მხოლოდ საკუთარი ბრალეული მოქმედებისათვის ანუ მისი პასუხისმგებლობა უნდა შემოიფარგლოს მის მიერ განხორციელებული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით. აღნიშნული გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 415-ე მუხლის პირველი ნაწილიდანაც, რომლის თანახმად, თუ ზიანის წარმოშობას ხელი შეუწყო დაზარალებულის მოქმედებამაც, მაშინ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება და ამ ანაზღაურების მოცულობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ უფრო მეტად რომელი მხარის ბრალით არის ზიანი გამოწვეული. მოცემულ შემთხვევაში კი სასამართლოს მიერ არ დადასტურდა მოპასუხის მიერ რაიმე მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი და ბრალეული მოქმედება და ამ მოქმედებიდან გამომდინარე ზიანის მიყენების ფაქტი. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად კი ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება და ამ ქმედებიდან გამომდინარე ზიანის არსებობის ფაქტი, შესაბამისად არ არსებობს დელიქტური ვალდებულებიდან გამომდინარე მოპასუხეზე ზიანის ანაზღაურების სახით თანხის დაკისრების საფუძველი.

6.6. გარდა ზ/აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად, გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე

მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეზე ზიანის ანაზღაურების სახით თანხის დაკისრების ნაწილში არის დაუსაბუთებელი, რაც ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ

უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი იქნა 3000 ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბაჟი.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად მოპასუხე შპს „S-----“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ანაზღაურება 420 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 2580 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. ბ---- გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 - 1.1. შპს „S-----“-ს დაეკისროს ბ---- გ-----ის სასარგებლოდ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ქირის, ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის გადახდა 2016 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის მარტამდე, რაც შეადგენს 5 200 აშშ დოლარს;
 - 1.2. ბ---- გ-----ს დანარჩენი მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვას;
2. შპს „S-----“-ს დაეკისროს ბ---- გ-----ის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 420 ლარის ანაზღაურება;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის 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 ბათუმის 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 ბოლქვაძე