



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №-10210016001338875

საქმე №ას-78-78-2018

№ას-78-78-2018 ბ-----

**15 თებერვალი, 2018 წელი
ქ. თბილისი**

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბესარიონ ალავიძე, ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – შპს „ბ-----“ (შემდგომში – მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ც----- შ-----ა (შემდგომში – მოსარჩელე)

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 9 ნოემბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – ფულადი ვალდებულების შესრულება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ც----- შ-----ამ (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ბ-----ის“ (შემდგომში – მოპასუხე) მიმართ საცხოვრებელი ბინის ქირის გადაუხდელი დავალიანების – 7200 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს – 1095 აშშ დოლარის ანაზღაურების შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის 21 ივნისს მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელემ მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, სანაცვლოდ, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მე-4 სართულზე განთავსებული 58.25 კვ.მ ბინა. მოსარჩელეს მოპასუხისათვის ეტაპობრივად უნდა გადაეხადა 12 კვ.მ-ს საბაზრო ღირებულება 1 კვ.მ – 500 აშშ დოლარის ანგარიშით. ქირის ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოპასუხეს დაუდგინდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3. ხელშეკრულების მე-13 მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვის ვადაში. საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაიწყო ხელშეკრულების დადების შემდგომ. 2012 წლის 30 ივნისს მხარეთა შორის შედგა შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც ცვლილებები შევიდა ხელშეკრულების მე-11 მუხლში და მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, შეთანხმების გაფორმებიდან 10 თვის ვადაში მოსარჩელისათვის ბინის ქირა გადაეხადა 300 აშშ დოლარის ოდენობით, ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

4. 2013 წლის 22 აპრილს კვლავ შედგა მხარეთა შორის შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც მხარეები შეთანხმდნენ „2012 წლის 22 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების მე-10 მუხლში მითითებული პირველი მხარის მიერ გადასახდელი თანხიდან 4000 აშშ დოლარიდან, 1000 დოლარი ეკვივალენტი ლარი გადახდილი იქნა პირველი მხარის მიერ მეორე მხარის საბანკო ანგარიშზე თანხების შეტანის გზით, ხოლო დარჩენილი 3000 აშშ დოლარი გაიქვითა 2012 წლის 30 ივნისს შეთანხმების მე-11 მუხლში მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის ბინის ქირის თანხაში, რომელმაც 2012 წლის 30 ივნისს შეთანხმების გაფორმებიდან 10 თვის ვადაში შეადგინა 3000 აშშ დოლარი.

5. 2012 წლის 22 აპრილის შეთანხმების შემდგომ მოპასუხეს მოსარჩელისათვის საცხოვრებელი ბინის ქირა არ გადაუხდია. აღნიშნული ვალდებულება მას გააჩნდა მშენებლობის დასრულებამდე. საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა არ დასრულებულა და არც ექსპლუატაციაში მიღებულა.

მოპასუხის პოზიცია:

6. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით მოდავე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე მოსარჩელეს ქირის თანხას აღარ გადაუხდიდა და მოსარჩელეს სამომავლოდ ქირის თანხის გადახდასთან დაკავშირებით პრეტენზია არ ექნებოდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

7. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 8295 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

8. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 9 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2012 წლის 21 ივნისს მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელემ მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, სანაცვლოდ, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მე-4 სართულზე განთავსებული 58.25 კვ.მ ბინა. მოსარჩელეს მოპასუხისათვის ეტაპობრივად უნდა გადაეხადა 12 კვ.მ-ს საბაზრო ღირებულება 1 კვ.მ – 500 აშშ დოლარის ანგარიშით (სულ 4000 აშშ დოლარი), კერძოდ, ღირებულების 50% – ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, ხოლო დანარჩენი 50% – საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დაწყებიდან 6 თვის განმავლობაში.

10. ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვის ვადაში. დადგენილია, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაიწყო მშენებლობა, თუმცა საცხოვრებელი სახლი დღემდე არ არის დასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული.

11. ხელშეკრულების მე-11 მუხლის მიხედვით, მოპასუხემ ვალდებულება იკისრა, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განმავლობაში მოსარჩელისათვის ბინის დასაქირავებლად გადაეხადა ყოველთვიურად, ყოველი თვის 10 რიცხვამდე 200 აშშ დოლარი. ქირის ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში

მოპასუხეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

12. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების დადებიდან რამდენიმე დღეში, 30 ივნისს მხარეებმა ცვლილებები შეიტანეს ხელშეკრულების მე-11 მუხლში და მოპასუხემ ვალდებულება იკისრა, შეთანხმების გაფორმებიდან 10 თვის ვადაში მოსარჩელისათვის გადაეხადა 300 აშშ დოლარი ყოველ მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

13. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხემ ყოველთვიური ქირის თანხის გადახდასთან დაკავშირებით ვალდებულება დაარღვია. ასევე, მოსარჩელემაც არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 8 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება – 4000 აშშ დოლარი მშენებლობის დაწყებიდან 6 თვის ვადაში არ გადაიხადა.

14. აღნიშნულის გამო, 2013 წლის 22 აპრილს მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „2012 წლის 22 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების მე-10 მუხლში მითითებული პირველი მხარის (მოსარჩელის) მიერ გადასახდელი თანხიდან 4000 აშშ დოლარიდან 1000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი გადახდილ იქნა პირველი მხარის (ანუ მოსარჩელის) მიერ მეორე მხარის (მოპასუხის) საბანკო ანგარიშზე თანხის შეტანის გზით, ხოლო მოსარჩელის მიერ გადასახდელი, დარჩენილი 3000 აშშ დოლარი გაიქვითა 2012 წლის 30 ივნისის შეთანხმების მე-11 მუხლში მეორე მხარის (მოპასუხის) მიერ პირველ მხარისათვის ბინის დასაქირავებლად გადასახდელ თანხაში, რომელმაც 2012 წლის 30 ივნისის შეთანხმების გაფორმებისათვის 10-თვიანი ვადის გათვალისწინებით შეადგინა 3000 აშშ დოლარი.“

15. შესაბამისად, აღნიშნული შეთანხმების როგორც ლოგიკური, ისე სიტყვასიტყვითი განმარტებით, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით მხარეებს შორის გაიქვითა მხოლოდ ვადამოსული ვალდებულებები, რომლებიც მხარეებს გააჩნდათ ერთმანეთის მიმართ 2013 წლის 22 აპრილამდე იმგვარად, რომ სამომავლო ურთიერთვალდებულებებზე ერთმანეთის მიმართ (მათ შორის მოსარჩელის მოთხოვნაზე ქირის შესახებ) მხარეებს უარი არ განუცხადებიათ.

16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 50-ე და 52-ე მუხლების თანახმად, გამოვლენილი ნების განმარტებასთან მიმართებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ნების განმარტებისას განმსაზღვრელია მნიშვნელობა, რომელიც შეიძლებოდა მიენიჭებინა წარმოსახვით გონიერ ადამიანს, ჩაყენებულს აღნიშნული ნების ადრესატის მდგომარეობაში, გადაწყვეტილების მიღებისას ხელშეკრულების შინაარსის თაობაზე წერილობით დაფიქსირებული ტექსტის საფუძველზე საქმესთან დაკავშირებული ყველა სხვა მნიშვნელოვანი და ცნობილი გარემოების გათვალისწინებით. ამდენად, პალატამ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ნების განმარტებისას უაღრესად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება იმას, თუ როგორ განმარტავდა გამოვლენილ ნებას

ნებისმიერი გონიერი ადამიანი ანალოგიურ გარემოებებში მოქმედებისას.

17. სააპელაციო პალატამ შეაფასა სასამართლო სადავო ხელშეკრულება თავისი სიტყვა-სიტყვითი, შინაარსობრივი და ლოგიკური ახსნა-განმარტების მიხედვით და მიიჩნია, რომ 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით მხარეებს შორის გაიქვითა მხოლოდ ვადამოსული ვალდებულებები, რომელიც მათ გააჩნდათ ერთმანეთის მიმართ 2013 წლის 22 აპრილამდე.

18. სსკ-ის 442-ე, 444-ე, 361-ე მუხლების შესაბამისად სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ თუ მხარეებმა ხელშეკრულებით განსაზღვრეს შესრულების ვადა, ვალდებულება ამ ვადაში უნდა შესრულდეს, მოვალემ არ უნდა გადააცილოს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადას.

19. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და მის მიერ არ მომხდარა 2013 წლის 22 აპრილიდან სარჩელის შემოტანამდე, სულ სამი წლის განმავლობაში (36 თვე) ყოველთვიურად ბინის ქირის გადახდა.

20. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა და მოპასუხისადმი სამი წლის განმავლობაში საცხოვრებელი ბინის დაქირავებისათვის გადასახდელი თანხის – 7200 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ.

21. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეები 2012 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-11 მუხლის თანახმად, თავიდანვე შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განმავლობაში მოსარჩელის ბინის დაქირავებისათვის გადაუხდიდა ყოველთვიურად ყოველი თვის 10 რიცხვამდე ბინის ქირას, ხოლო ქირის თანხის ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოპასუხეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხემ არ გადაიხდა ბინის ქირის თანხა ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ვადაში, შესაბამისად, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, მოეთხოვა მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს გადახდა გადაუხდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც შეადგენს 1095 აშშ დოლარს.

22. მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებსა და სსკ-ის 417-419-ე მუხლებზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილშიც სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ და ჩათვალა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

23. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო

საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

24. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2012 წლის 30 ივნისის შეთანხმების საფუძველზე მოპასუხეს მოსარჩელისთვის უნდა გადაეხადა 300 აშშ დოლარი 10 თვის განმავლობაში. სააპელაციო პალატამ არასწორად შეაფასა 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმება, კერძოდ, აღნიშნული შეთანხმების მეორე აბზაცის ბოლო წინადადებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეს არანაირი პრეტენზია ქირის მოთხოვნასთან დაკავშირებით არ გააჩნია, ხოლო ბოლო აბზაცში გარკვევითაა მითითებული, რომ შეთანხმება შეესაბამება მხარეთა ნებას, ამასთან, 1000 აშშ დოლარი შეტანილ იქნა მოპასუხის ანგარიშზე. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელეს თუ რაიმე თანხა ეკუთვნოდა, შეთანხმების შემდეგ გათვალისწინებული იქნებოდა შეთანხმებაში.

25. სააპელაციო სასამართლომ მიკერძოებულად დაადგინა ის გარემოება, რომ სახლი დანგრეულია და მოსარჩელეს ეკუთვნის ქირა, რამდენადაც სახლი დანგრეულია და მოსარჩელე, მიუხედავად იმისა, რომ აშენებული ფართი ექსპლუატაციაში არ არის მიღებული, 2014 წლის თებერვლიდან ცხოვრობს ახლად აშენებულ სახლში და ქირა აღარ ეკუთვნოდა.

26. ამდენად, კასატორმა მიიჩნია, რომ არ არსებობდა 200 აშშ დოლარის დაკისრების საფუძველი, რაც ასევე გამორიცხავდა პირგასამტეხლოს დაკისრებას. ასევე, საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მხარეებს შორის, გარდა ქირის გადახდის წესის შეცვლისა, შეიცვალა მათ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები, კერძოდ, მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა მოპასუხის ანგარიშზე 2012 წლის 22 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე 4000 აშშ დოლარი, რაც მას არ გადაუხდია.

27. სააპელაციო სასამართლომ ცალმხრივად იმსჯელა მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევაზე მაშინ, როდესაც 2012 წლის 22 ივლისის ხელშეკრულებით მოსარჩელეს გააჩნდა ვალდებულება, გადაეხადა ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე 4000 აშშ დოლარის 50%, რაც არ შეუსრულებია, ხოლო 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით ორივე ხელშეკრულება იყო მოწესრიგებული, ანუ 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით დარეგულირდა ორივე ხელშეკრულების პირობა და მოჰყვა სამართლებრივი შედეგი, მხარეებმა დაამთავრეს და დაარეგულირეს ურთიერთშორის დადებული ხელშეკრულების სადავო საკითხები, რომლის შემდგომაც მოსარჩელემ თავისი ვალდებულების შესრულების ფარგლებში გადაიხადა მოპასუხის ანგარიშზე 1000 აშშ დოლარი, რაც სასამართლოს რომ შეეფასებინა სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, არ მიიღებდა დაუსაბუთებელ და უსაფუძვლო გადაწყვეტილებას.

28. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

29. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

30. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის 21 ივნისს მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელემ მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, სანაცვლოდ, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მე-4 სართულზე განთავსებული 58.25 კვ.მ ბინა. მოსარჩელეს მოპასუხისათვის ეტაპობრივად უნდა გადაეხადა 12 კვ.მ-ს საბაზრო ღირებულება 1 კვ.მ – 500 აშშ დოლარის ანგარიშით (სულ 4000 აშშ დოლარი), კერძოდ, ღირებულების 50% – ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, ხოლო დანარჩენი 50% – საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დაწყებიდან 6 თვის განმავლობაში.

31. ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვის ვადაში. დადგენილია, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაიწყო მშენებლობა, თუმცა საცხოვრებელი სახლი დღემდე არ არის დასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული.

32. ხელშეკრულების მე-11 მუხლის მიხედვით, მოპასუხემ ვალდებულება იკისრა, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განმავლობაში მოსარჩელისათვის ბინის დასაქირავებლად გადაეხადა ყოველთვიურად, ყოველი თვის 10 რიცხვამდე 200 აშშ დოლარი. ქირის ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოპასუხეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

33. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების დადებიდან რამდენიმე დღეში, 30 ივნისს მხარეებმა ცვლილებები შეიტანეს ხელშეკრულების მე-11 მუხლში და მოპასუხემ ვალდებულება იკისრა, შეთანხმების გაფორმებიდან 10 თვის ვადაში მოსარჩელისათვის გადაეხადა 300 აშშ დოლარი ყოველ მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

34. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხემ ყოველთვიური ქირის თანხის გადახდასთან დაკავშირებით ვალდებულება დაარღვია. ასევე, მოსარჩელემაც არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 8 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება – 4000 აშშ დოლარი მშენებლობის დაწყებიდან 6 თვის ვადაში არ გადაიხადა.

35. აღნიშნულის გამო, 2013 წლის 22 აპრილს მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „2012 წლის 22 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების მე-10 მუხლში მითითებული პირველი მხარის (მოსარჩელის) მიერ გადასახდელი თანხიდან 4000 აშშ დოლარიდან 1000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი გადახდილ იქნა პირველი მხარის (ანუ მოსარჩელის) მიერ მეორე მხარის (მოპასუხის) საბანკო ანგარიშზე თანხის შეტანის გზით, ხოლო მოსარჩელის მიერ გადასახდელი, დარჩენილი 3000 აშშ დოლარი გაიქვითა 2012 წლის 30 ივნისის შეთანხმების მე-11 მუხლში მეორე მხარის (მოპასუხის) მიერ პირველი მხარისათვის ბინის დასაქირავებლად გადასახდელ თანხაში, რომელმაც 2012 წლის 30 ივნისის შეთანხმების გაფორმებისათვის 10-თვიანი ვადის გათვალისწინებით შეადგინა 3000 აშშ დოლარი.“

36. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით მხარეებს შორის გაიქვითა მხოლოდ ვადამოსული ვალდებულებები, რომელიც მათ გააჩნდათ ერთმანეთის მიმართ 2013 წლის 22 აპრილამდე.

37. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და მის მიერ არ მომხდარა 2013 წლის 22 აპრილიდან სარჩელის შემოტანამდე, სულ სამი წლის განმავლობაში (36 თვე) ყოველთვიურად ბინის ქირის გადახდა.

38. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხემ არ გადაიხდა ბინის ქირის თანხა ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ვადაში, შესაბამისად, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, მოეთხოვა მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს გადახდა გადაუხდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც შეადგენს 1095 აშშ დოლარს.

39. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით მხარემ მიიჩნია, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. არასწორად შეფასდა 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმება, რომელშიც მოსარჩელემ დააფიქსირა, რომ აღარ გააჩნია პრეტენზია ქირასთან დაკავშირებით. 2014 წლიდან მოსარჩელე ცხოვრობს აშენებულ ფართში მიუხედავად იმისა, რომ იგი ექსპლუატაციაში მიღებული არ არის, შესაბამისად, ამ მომენტიდან აღარ არსებობდა ქირის გადახდის ვალდებულება. აღნიშნული ფაქტი გამორიცხავდა პირგასამტეხლოს დაკისრებას.

40. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე

გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

41. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

42. საკასაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

43. საკასაციო სასამართლო დასაშვებ და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიად ვერ ჩათვლის კასატორის არგუმენტს, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებანი, კერძოდ კი, არასწორად შეაფასა 2013 წლის 22 აპრილის შეთანხმების შინაარსი.

44. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად იხელმძღვანელა სსკ-ის 50-52-ე მუხლებით.

45. აღნიშნული ნორმების განმარტებასთან დაკავშირებით არსებობს საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკა, კერძოდ, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. მითითებული ნორმის მიზანია, დავის შემთხვევაში გაირკვეს, რა განზრახვა ჰქონდათ მხარეებს ხელშეკრულების დადებისას და როგორ უნდა გავიგოთ ხელშეკრულების სადავო გამონათქვამი. ასეთ შემთხვევაში მხარეების მიერ ხელშეკრულებაში განსაზღვრული გამონათქვამი განსხვავებულად არის გაგებული. აღნიშნული გამორიცხავს ხელშეკრულების განმარტების შესაძლებლობას იმის მიხედვით, თუ რას ფიქრობდა ნების გამომვლენი ან ნების მიმღები. სწორედ ამიტომაც, კანონით გადამწყვეტია „ნების გონივრული განსჯა“, რაც ნიშნავს სადავო გამონათქვამის იმ

მნიშვნელობის დადგენას, რომელსაც გონიერი ადამიანი ანალოგიურ პირობებში მიაჩნებდა. გონივრულობა მოცემული ურთიერთობის სრულად აღქმა და განსჯაა და არა გამოყენებული გამონათქვამის ვიწრო გაგება (სუსგ 25.05.2010წ. საქმე №ას-1220-1480-09).

46. საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ „გონივრული განსჯა“ უნდა ემყარებოდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს, კერძოდ, ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით. ამგვარი განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს.

47. ხელშეკრულების განმარტების საჭიროებას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როცა სახეუა ხელშეკრულება, რომლის გამონათქვამებიც ბუნდოვანი, ორაზროვანი ან ურთიერთგამომრიცხავია, აგრეთვე როცა მისი გამონათქვამები შესწორებასა და შევსებას მოითხოვენ.

48. ხელშეკრულების განმარტების დროს სასამართლო ორ მნიშვნელოვან საკითხს წყვეტს: სასამართლოს ევალება მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში გაკეთებული გამონათქვამების დაზუსტება, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით ხელშეკრულებაში ღიად დარჩენილი ადგილების ე.წ. ხარვეზების შევსებას ახორციელებს.

49. „ხელშეკრულების გამონათქვამების განმარტება“ და „ხელშეკრულების შევსებითი განმარტება“ განსხვავებული ცნებებია. სხვადასხვანაირი, ორაზროვანი და მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დაზუსტების აუცილებლობას ადგილი აქვს, როდესაც მხარეები ხელშეკრულების გამონათქვამების მიღმა არსებულ მნიშვნელობებზე დავობენ. ხოლო ხელშეკრულების შევსებით განმარტებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც მხარეებს ხელშეკრულების ტექსტში გამორჩენილი აქვთ ცალკეულ საკითხთა მოწესრიგება ან ხელშეკრულების პირობები გარკვეული ხარვეზებითაა მოცემული.

50. ხელშეკრულების გამონათქვამების განმარტების დროს უნდა დადგინდეს მხარის შინაგანი ნების შესაბამისობა მის გამოხატულებასთან. ხელშეკრულების განმარტების მიზანი მისი შინაარსის დადგენაა. განმარტებას შეიძლება საჭიროებდეს, როგორც მთელი ხელშეკრულება, ასევე მისი რომელიმე ნაწილი ან თუნდაც რომელიმე პუნქტი (პირობა). ხელშეკრულების პირობები იმგვარად უნდა იქნას განმარტებული, რომ ყველა მათგანს მიეცეს მნიშვნელობა და არა რომელიმე მათგანს წაერთვას ძალა.

51. ხელშეკრულების გამონათქვამების სხვადასხვანაირობა გულისხმობს, რომ ხელშეკრულების ცალკეული გამონათქვამები შეიძლება სხვადასხვანაირად იქნას გაგებული. გამონათქვამთა საგულდაგულო შერჩევის მიუხედავად, დოკუმენტი ყოველთვის ერთნაირად ვერ იქნება აღქმული მისი წამკითხველების მიერ. გამონათქვამების შინაარსის დადგენა უნდა მოხდეს ხელშეკრულების საერთო ტექსტით ან ხელშეკრულების იმ ნაწილებით, რომლებიც განსამარტავ გამონათქვამებს შეიცავენ.

52. ხელშეკრულების განმარტების საფუძვლებთან დაკავშირებით საინტერესოა ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის ძირითადი პრინციპების (დებულებების) 5:101-5:107 მუხლების დანაწესები, კერძოდ, ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს მხარეთა საერთო ნების შესაბამისად იმ შემთხვევაშიც კი, თუ იგი განსხვავდება სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობისაგან. მხარეთა საერთო ნების დადგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში, განმარტების კრიტერიუმად მიიჩნევა ხელშეკრულების მხარეთა მსგავსი გონივრული აზროვნების მქონე პირთა შეფასება მოცემულ გარემოებებში. ხელშეკრულების ცალკეული გამონათქვამი (პირობა) უნდა განიმარტოს იმ მთლიანი ხელშეკრულების ჭრილში, რომელშიც ისინი არის მოცემული (სუსგ 23.02.2015 საქმე №ას-1144-1090-2014).

53. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია, რომ სადავო შეთანხმების როგორც ლოგიკური, ისე სიტყვასიტყვითი განმარტებით, 2013 წლის 22 აპრილს მხარეებმა გაქვითეს მხოლოდ ვადამოსული ვალდებულებები, რომლებიც მათ ერთმანეთის მიმართ 2013 წლის 22 აპრილამდე გააჩნდათ იმგვარად, რომ სამომავლო ურთიერთვალდებულებებზე ერთმანეთის მიმართ (მათ შორის, მოსარჩელის მოთხოვნაზე ქირის შესახებ) მხარეებს უარი არ განუცხადებიათ.

54. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეთანხმების შინაარსის სხვაგვარად განმარტება სადავო დებულების გონივრულ განსჯად ვერ ჩაითვლება.

55. რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ ცალმხრივად იმსჯელა მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების დარღვევაზე და არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს 2012 წლის 22 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა გადაეხადა 4000 აშშ დოლარი, რომელიც არ გადაუხდია, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დასახელებული არგუმენტი კასატორს არც სარჩელზე წარდგენილ შესაგებელში (ს.ფ. 36) და არც სააპელაციო საჩივარში (ს.ფ. 112) არ მიუთითებია. საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში ახალ გარემოებაზე მითითება კი სცდება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლით დადგენილ ფარგლებს და ეწინააღმდეგება აღნიშნული ნორმის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებას, რომლის თანახმად საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში.

56. შესაბამისად, მითითებულ საკითხებზე საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს.

57. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი მატერიალური ან/და საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

58. კასატორმა ვერ დაასაბუთა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ

მიღებული გადაწყვეტილება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობაში მოდის.

59. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით და არც იმ საფუძვლით, რომ საკასაციო სასამართლოს მსგავს საკითხზე ჯერ არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არ არსებობს ვარაუდი, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვის შემთხვევაში მოსალოდნელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უკვე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

60. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

61. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

62. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით ა----- ბ-----ისა და შპს „ბ-----ის“ მიერ 2017 წლის 30 იანვარს №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 1034,80 ლარის 70% – 724,36 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ბ-----ის“ საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორ შპს „ბ-----ის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი №-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის

კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით ა----- ბ-----ისა და შპს „ბ-----ის“ მიერ 2017 წლის 30 იანვარს №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 1034,80 ლარის 70% – 724,36 ლარი.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

ე. გასიტაშვილი