

210210017001864020

საქმე N 2/297-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

04 მაისი, 2018 წელი

ქ. სიღნაღი

შესავალი ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მერაბ ღვინიაშვილი
სხდომის მდივანი ნანა გომიაშვილი

მოსარჩელე ჯა-----ი
წარმომადგენელი ირ-----ე

მოპასუხეები ქე-----ი
წარმომადგენლები და-----ი

დავის საგანი გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლა და ქონების დაბრუნება. პირაგასამტეხლოს გადახდის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1 06.06.2016 წლის, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლა. ხელშეკრულების საგნის, ქ.სიღნაღში ეკ-----ში მდებარე 1338.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 5-1-4-1--, მოსარჩელის საკუთრებაში დაბრუნება და მის სახელზე აღრიცხვა.

1.2. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის გამო პირაგასამტეხლოს 8000 აშშ დოლარის ოდენობით თანხის გადახდის დაკისრება

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმდა, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება-

ხელშეკრულების საგნი, ქ.სიღნაღში ეკ-----ში მდებარე 1338.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 5-1-4-1--. უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა ქე-----ი. ხელშეკრულების საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 9500 აშშ დოლარი, რაც მყიდველს უნდა გადაეხადა 4 თვეში ყოველთვიურად 2375 აშშ დოლარის ოდენობით, 2016 წლის პირველ ოქტომბრამდე. ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოპასუხეს უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლო 50 აშშ დოლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. თუ ერთი თვის განმავლობაში თანხა სრულად არ დაიფარებოდა ქონება დაუბრუნდებოდა პირველ მესაკუთრეს(მოსარჩელეს).

მოსარჩელემ დაარღვია ხელშეკრულების პირობები და მოპასუხისათვის გადასახდელი აქვს 7500 აშშ დოლარი. 2016 წლის პირველი ოქტომბრიდან დღემდე კი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით მას გადასახდელი აქვს მოსარჩელისათვის 8000 აშშ დოლარი.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ მოსარჩელემ აღნიშნული ქონება ადრეც მიყიდა მას. ამ ქონების ღირებულების ნაწილი 2500 დოლარი გადახდილი აქვს მოსარჩელისათვის. ითხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად გონივრული ვადა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმდა, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება- ხელშეკრულების საგნი, ქ.სიღნაღში ეკ-----ში მდებარე 1338.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 5-1-4-1--. უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა ქე-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმებული, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. ხელშეკრულების საგნის ღირებულება განისაზღვრა 9500 აშშ დოლარით, რაც მყიდველს უნდა გადაეხადა 4 თვეში ყოველთვიურად 2375 აშშ დოლარის ოდენობით, 2016 წლის პირველ ოქტომბრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმებული,

გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.3. ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოპასუხეს უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლო 50 აშშ დოლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ერთი თვის ვადით. თუ ერთი თვის განმავლობაში თანხა სრულად არ დაიფარებოდა ქონება დაუბრუნდებოდა პირველ მესაკუთრეს(მოსარჩელეს).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმებული, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულების პირობები და მოსარჩელისთვის გადასახდელი აქვს 7500 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით მოპასუხეს გადახდილი აქვს 2500 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სასარჩელო მოთხოვნა, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 316-ე, 317-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე, 417-ე, 477-ე, 505-ე, 508-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები,

უარყოფს ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებული უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელსაც ემყარება მათი სარჩელი თუ შესაგებელი. ამტკიცებს ის, ვინც ამტკიცებს და არა ის, ვინც უარყოფს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მათ. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმდა, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება- ხელშეკრულების საგნი, ქ.სიღნაღში ეკ-----ში მდებარე 1338.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 5-1-4-1--. უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა ქე-----ი. შესაბამისად მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოიშვა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. თუ ხელშეკრულებაში ფასი პირდაპირ არ არის მითითებული, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მისი განსაზღვრის საშუალებებზე.

ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში. ხოლო 508-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია.

მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 06.06.2016 წელს გაფორმდა, გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება- ხელშეკრულების საგნი, ქ.სიღნაღში ეკ-----ში მდებარე 1338.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 5-1-4-1--. უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა ქე-----ი. ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოპასუხეს უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლო 50 აშშ დოლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ერთი თვის ვადით. თუ ერთი თვის განმავლობაში თანხა სრულად არ დაიფარებოდა ქონება დაუბრუნდებოდა პირველ მესაკუთრეს(მოსარჩელეს). ხელშეკრულების საგნის ღირებულებად განისაზღვრა 9500 აშშ დოლარით, რაც მყიდველს უნდა გადაეხადა 4 თვეში ყოველთვიურად 2375 აშშ დოლარის ოდენობით, 2016 წლის პირველ ოქტომბრამდე. მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულების პირობები და მოსარჩელისთვის გადასახდელი აქვს 7500 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით მოპასუხეს გადახდილი აქვს 2500

აშშ დოლარი.

საქმეზე დადგენილი ეს ფაქტობრივი გარემოებები წარმოადგენს პირველი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს. ვინაიდან მყიდველმა ვერ შეასრულა მასზე დაკისრებული მოვალეობები, ხელშეკრულების საგანი, მდებარე, ქ.სიღნაღში ეკ-----ში მდებარე 1338.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 5-1-4-1--, უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელის საკუთრებაში და აღრიცხოს მის სახელზე. ამავდროულად მოსარჩელე ვალდებულია დაუბრუნოს მოპასუხეს მის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით გადახდილი 2500 აშშ დოლარი.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო _ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა _ მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია განმარტოს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას. ვინაიდან, მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ, პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ დარღვეულ იქნა **გადახდის განვადების უფლებით, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულება, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან, **ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებიდან და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია პირგასამტეხლოს დაკისრება არა მოთხოვნილი ოდენობით, არამედ იმ ოდენობით რასაც ითვალისწინებდა ხელშეკრულება(ერთი თვე).** შესაბამისად, მოპასუხე ქე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1500 აშშ დოლარის გადახდა, მოსარჩელე ჯა-----ს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2500 აშშ დოლარის გადახდა, ამ მოთხოვნათა გაქვითვით საბოლოოდ მოსარჩელე ჯა-----ს მოპასუხე ქე-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1000 აშშ დოლარის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გააღწევილებით დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

აღნიშნულ შემთხვევაში მოსარჩელეს ბაჟი გადახდილი ქონდა მეორე სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად და მის მიერ დავის საგანი შეფასებული იქნა 20000 ლარით. ამ ნაწილში, **მოპასუხე ქე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 1500 აშშ დოლარის გადახდა, მოსარჩელე ჯა-----ს მოპასუხის სასარგებლოდ დაეკისრა 2500 აშშ დოლარის გადახდა, ამ მოთხოვნათა გაქვითვით საბოლოოდ მოსარჩელე ჯა-----ს მოპასუხე ქე-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 1000 აშშ დოლარის გადახდა. მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.**

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1 სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება საქმეზე გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ჯა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. მოსარჩელე ჯა-----ს დაუბრუნდეს უძრავი ქონება მდებარე, ქ.სიღნაღი, ე-----, დაზუსტებული ფართობი 1338.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ს/კ 5-1-4-1-- და საკუთრების უფლებით აღირიცხოს ჯა----- კი----- სახელზე.

1.2. მოპასუხე ქე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 1500 აშშ დოლარის გადახდა, მოსარჩელე ჯა-----ს მოპასუხის სასარგებლოდ დაეკისროს 2500 აშშ დოლარის გადახდა, ამ მოთხოვნათა

გაქვითვით საბოლოოდ მოსარჩელე ჯა-----ს მოპასუხე ქე-----
-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1000 აშშ დოლარის გადახდა.

2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი 0159, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი, №7ა) სიღნაღის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სიღნაღი, ცოტნე დადიანის ქ. №15) სააპელაციო საჩივრის შემოტანის გზით გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტის წესების დაცვით.

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

მოსამართლე:

მერაბ ღვინიაშვილი