



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

03 მაისი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძე
სხდომის მდივანი ცირა ქარცივაძე

მოსარჩელე ლ-----ა

წარმომადგენლები გ-----

მოპასუხე შპს „ს-----“

წარმომადგენელი რ-----

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 12500 ლარის გადახდა ლ-----ასათვის გადასაცემი ბინების ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოსაყვანი ხარჯების დასაფარავად.

1.2. მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 17038 ლარის გადახდა გადაუხდელი ბინის ქირის სახით.

1.3. მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 36 300 ლარის გადახდა პირგასამტეხლოს სახით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდაო გარემოებები არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2013 წლის 19 ივნისს ლ-----ს (ამჟამად ზ-----ა) და შპს „ს-----“ შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების თანახმად მხარეები გამოხატავდნენ თავიანთ ნებას და იღებდნენ ვალდებულებას, რომ დაედოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. ბათუმში, მ-----ს ქ№35-ში მდებარე საცხოვრებელ ფართსა და მიწის ნაკვეთზე, რომლის მესაკუთრეც იყო ლ-----ა იმ პირობით, რომ შპს „ს-----“ მოიპოვებდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვას და გადასცემდა ამ მშენებარე სახლში შეთანხმებული ფართის საცხოვრებელ ბინას, როგორც ნასყიდობის ფასს ლ-----ას.

ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ ნასყიდობის ფასზე, რომლის თანახმადაც ლ-----ას, როგორც მესაკუთრეს, შპს „ს-----“, როგორც მშენებლისთვის, უნდა გადაეცა ნასყიდობის საგანი, კერძოდ მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, მ-----ს ქ№35-ში, რომელიც შედგებოდა 33,92 კვმ საცხოვრებელი ფართისა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთისაგან, მასზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად.

ამავე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად კი ხელშეკრულების მეორე მხარე, ანუ შპს „ს-----“ იღებდა ვალდებულებას ნასყიდობის საგნის სანაცვლოდ ლ-----ასათვის (ჩორნაია) გადაეცა მის მიერ ქ. ბათუმი, მ-----ს ქ№35-ში ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ორი ბინა, რომელთა საერთო ფართობი იქნებოდა არანაკლებ 25 კვმ თითოეული ბინისა. ამასთან ამ ორი ბინიდან ერთ-ერთი აუცილებლად განლაგებული უნდა ყოფილიყო მ-----ს ქუჩის ფასადის მხარეს, მაზნიაშილის ქუჩაზე გამომავალი ფანჯრებით.

მოპასუხემ აიღო ვალდებულება, რომ ორივე ბინა უნდა გადაეცა ლ-----ასათვის (ჩორნაია) ე.წ. "თეთრი კარკასის" ტექნიკურ მდგომარეობაში, რაშიც

იგულისხმებოდა, რომ ბინას ექნებოდა: ა) შესასვლელი კარი - რკინის, საკეტებით; ბ) გარე კარ-ფანჯარა - მეტალოპლასმასის, ორმაგი შემიწვით; გ) შიდა ტიხრები, რომლებიც წარმოადგენს ჰოლის, საცხოვრებელი, სააბაზანო და სხვა ოთახების გამოყოფებს და რომელთა მოწყობა-განლაგებას, მესაკუთრის შეხედულებისამებრ, უზრუნველყოფს მშენებელი; დ) იატაკი - მოჭიმულ მდგომარეობაში, ვარგის მდგომარეობაში შემდგომი სამუშაოების შესასრულებლად; ე) კედლები (მათ შორის, შიდა ტიხრები) - გალესილ მდგომარეობაში, შებათქაშებული; ვ) ელექტროგაყვანილობა - მიყვანილი საცხოვრებელ ბინასთან, დამონტაჟებული ცენტრალური დგარით; ზ) წყალგაყვანილობა - დამონტაჟებული ცენტრალური დგარით და მრიცხველით, მიერთებული ქალაქის ცენტრალურ სისტემასთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი.);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.2. მხარეები ზ/აღნიშნული ხელშეკრულებით ასევე შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე შპს „ს-----“ მოსარჩელეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ბინებს თეთრი კარკასის ტექნიკურ კონდიციაში გადასცემდა ქ. ბათუმის მერიის შესაბამისი სამსახურების მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვაში დაფიქსირებულ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პირველ ვადაში, ამ ვადის გაგრძელების გარეშე (ხელშეკრულების 3.10 პუნქტი). ხოლო თუ მშენებელი ზ/აღნიშნულ ვადაში ვერ დაასრულებდა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და ქ. ბათუმის მერია ამავე ვადაში ვარგისიანად არ აღიარებდა შენობა-ნაგებობას, მშენებელი ვალდებული იქნებოდა გადაეხადა მესაკუთრისათვის პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე, ქ. ბათუმის მერიის მიერ ამ შენობა-ნაგებობის ვარგისიანად აღიარებამდე და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინების მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.3. 2013 წლის 24 ოქტომბერს მოსარჩელეს და მოპასუხე შპს „ს-----“ შორის გაფორმდა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა დამატებითი ხელშეკრულება 2013 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულებაში დამატების შეტანის შესახებ, რომლის თანახმადაც მესაკუთრის ყოფილი უძრავი ქონების დემონტაჟიდან 2013 წლის 19 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის

ხელშეკრულებაში მითითებული ორი ბინის მესაკუთრისათვის გადაცემამდე (ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებამდე), მშენებელი იღებდა ვალდებულებას, რომ ყოველთვიურად გადაუხდიდა მოსარჩელეს დასაქირავებელი ბინის ქირას 273 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, რაც ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის შეადგენდა 450 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები.
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- დამატებითი ხელშეკრულება.

3.2.4. თვითმმართველის ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ 2014 წლის 3 სექტემბერს გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N000844 -ის თანახმად ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-37-ში მოპასუხის მიერ განსახორციელებელი მშენებლობის საბოლოო ვადად დადენილი იქნა 2016 წლის 15 აპრილი.

დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ არც 2016 წლის 15 აპრილამდე და არც დღემდე არ არის შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულება. მოპასუხეს არც ფაქტობრივად გადაუცია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინები მოსარჩელისათვის და არც საკუთრებაში არ გადაუფორმებია საჯარო რეესტრში. ასევე დადგენილია, რომ არ არის ხელშეკრულებით გადასაცემი ბინები მოყვანილი ე.წ. „თეთრი კარკასის“ ტექნიკურ მდგომარეობამდე.

ასევე დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-37-ში მდებარე სახლის მშენებლობა თითქმის 2 წელზე მეტია შეჩერებულია. მართალია სახლის კარკასის მშენებლობა დასრულებულია, მაგრამ არ არის ამოყვანილი ცალკეული ბინების გამყოფი კედლები, არ არის მოწყობილი სახურავი, არ არის წყალგაყვანილობა და კანალიზაცია, ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე შენობა-ნაგებობა არ არის აღიარებული ვარგისად და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

3.2.5. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-37-ში მოპასუხის მიერ მართალია აშენებული იქნა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, მაგრამ აშენებული სახლი არის დაუმთავრებელ მდგომარეობაში, პროექტით გათვალისწინებული ცალკეული ბინები არ არის ერთმანეთისაგან გამყოფი კედლებით გამიჯნული, გადასაცემი

ბინების იატაკები არ არის მოჭიმულ მდგომარეობაში, კედლები არ არის შელესილი, არ არის დამონტაჟებული ბინებში შესასვლელი რკინის კარები, სადარბაზოები და კიბეები არ არის მოპირკეთებული და ა.შ. ამდენად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის გადასაცემი ბინები არ არის მოყვანილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ე.წ. „თეთრი კარკასის“ ტექნიკურ კონდიციამდე. ამასთან სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებით და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ ზ/აღნიშნული ბინების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კონდიციამდე მოსაყვანად საჭიროა 250 ლარი ყოველ კვადრატულ მეტრზე, რაც საერთო ჯამში შეადგენს 12500 ლარს ($50 \times 250 = 12500$).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.
- საჯარო რეესტრის წერილი.

3.2.6. მხარეები სადაოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ მოპასუხის მიერ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-ში მდებარე მოსარჩელის ბინის დემონტაჟი განხორციელდა 2014 წლის მაისში. 2014 წლის მაისიდან სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენამდე (02.05.2017წ) გასულია 30 თვე და მოპასუხეს ლ-----სათვის მხარეებს შორის 2013 წლის 24 ოქტომბერს გაფორმებული დამატებითი ხელშეკრულების თანახმად უნდა გადაეხადა 30 თვის განმავლობაში ბინის ქირა თვეში 273 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, რაც შეადგენს 8190 აშშ დოლარს, რომელიც სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენის დროს არსებული კურსით შეადგენდა 19 738 ლარს. მხარეები ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ მოპასუხის მიერ ბინის ქირის სახით გადახდილი იქნა სულ 2700 ლარი (6 თვის ქირა), ხოლო დარჩენილი თანხა მოპასუხეს დღემდე არ გადაუხდია. ამდენად სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა, რომ ბინის ქირის სახით გადასახდელი თანხა 2017 წლის მაისის მდგომარეობით შეადგენს 17038 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- დამატებითი ხელშეკრულება.

3.2.7. სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ შპს „ს-----“ მიერ საცხოვრებელი ბინების გადაცემა მოსარჩელისათვის ხელშეკრულების 3.10 პუნქტის თანახმად უნდა მომხდარიყო ქ. ბათუმის მერიის მიერ გაცემული სამშენებლო ნებართვაში დაფიქსირებულ ვადაში, მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში დაფიქსირებული ბოლო ვადა კი იყო 2016

წლის 15 აპრილი. ასევე დადგენილია, რომ ხელშეკრულების 3.11. პუნქტის თანახმად თუ მშენებელი ზ/აღნიშნულ ვადაში ვერ დაასრულებდა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და ქ. ბათუმის მერია ამავე ვადაში ვარგისიანად არ აღიარებდა შენობა-ნაგებობას, მშენებელი ვალდებული იქნებოდა გადაეხადა მესაკუთრისათვის პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე, ქ. ბათუმის მერიის მიერ ამ შენობა-ნაგებობის ვარგისიანად აღიარებამდე და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინების მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებამდე.

დადგენილია, რომ მოპასუხეს არ შეუსრულებია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და დღემდე არ გადაუცია საცხოვრებელი ბინები მოსარჩელისათვის ვარგის მდგომარეობაში. 2016 წლის 15 აპრილიდან სარჩელის სასამართლოში შემოტანამდე (02.05.2017წ) კი გასულია 363 დღე, შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ ზ/აღნიშნულ პერიოდში მოპასუხის მიერ გადასახდელმა პირგასამტეხლომ შეადგინა 36300 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს: მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 12500 ლარის გადახდა ლ-----ასათვის გადასაცემი ბინების ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოსაყვანი ხარჯების დასაფარავად; მასვე დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 17038 ლარის გადახდა გადაუხდელი ბინის ქირის სახით და 36 300 ლარის გადახდა პირგასამტეხლოს სახით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 183-ე, 316-ე, 317-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე, 394-ე, 400, 411-ე, 412-ე, 417-ე, 418-ე, 419-ე, 477-ე, 494-ე მუხლებით, ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 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.

ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობისათვის ყველაზე გავრცელებული საფუძველია. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობაზე. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის, ან შეწყვეტისაკენ. გარიგების დადება მხარეებს წარმოუშობს ამ გარიგებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებს.

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 დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე ნორმის მესამე პუნქტის თანახმად ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად კი უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2013 წლის 19 ივნისს გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების თანახმად მოპასუხემ შეიძინა ლ-----საგან ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-ში მდებარე საცხოვრებელ ფართი და მიწის ნაკვეთი იმ პირობით, რომ შპს „ს-----“ მოიპოვებდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვას და ნასყიდობის ფასში გადასცემდა მოსარჩელეს ამ მშენებარე სახლში შეთანხმებული ფართის ორ საცხოვრებელ ბინას, რომელთა ფართობი თითოეული ბინისათვის იქნებოდა არანაკლებ 25 კვმ-სა. ამასთან ამ ორი ბინიდან ერთ-ერთი აუცილებლად განლაგებული უნდა ყოფილიყო მ-----ს ქუჩის ფასადის მხარეს, მაზნიაშილის ქუჩაზე გამომავალი ფანჯრებით. ამასთან მოპასუხემ აიღო ვალდებულება, რომ ორივე ბინა უნდა გადაეცა ლ-----სათვის (ჩორნაია) ე.წ. "თეთრი კარკასის" ტექნიკურ მდგომარეობაში.

შეთანხმების თანახმად მოპასუხე შპს „ს-----“ მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინები ე.წ. „თეთრი კარკასის“ ტექნიკურ კონდიციაში უნდა გადაეცა ქ. ბათუმის მერიის შესაბამისი სამსახურების მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვაში დაფიქსირებულ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პირველ ვადაში, რაც როგორც საქმის მასალებით იქნა დადგენილი იყო 2016 წლის 15 აპრილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის შესაბამისად კი დადგენილია, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს „ს-----“ --“ მიერ არც 2016 წლის 15 აპრილამდე და არც დღემდე არ არის შესრულებული სახელშეკრულებო ვალდებულება. მოპასუხეს ფაქტობრივად არ გადაუცია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინები მოსარჩელისათვის, ასევე დადგენილია, რომ დღემდე არ არის ხელშეკრულებით გადასაცემი ბინები მოყვანილი ე.წ. „თეთრი კარკასის“ ტექნიკურ მდგომარეობამდე. ამასთან დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-37-ში მდებარე სახლის მშენებლობა თითქმის 2 წელზე მეტია შეჩერებულია. მართალია სახლის კარკასის მშენებლობა დასრულებულია, მაგრამ არ არის ამოყვანილი ცალკეული ბინების გამყოფი კედლები, არ არის მოწყობილი სახურავი, არ არის წყალგაყვანილობა და კანალიზაცია, ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე შენობა-ნაგებობა არ არის აღიარებული ვარგისად და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხის მიერ დარღვეულია ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები, რამაც მოსარჩელეს მიაყენა ზიანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 494-ე მუხლი კი განსაზღვრავს, რომ

ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ზოგადი წესების მიხედვით.

სამოქალაქო კოდექსის 394 მუხლის თანახმად კი დადგენილია, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვის. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამავე კოდექსის 412 მუხლის თანახმად კი ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

ზ/აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე 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. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ არსებობს ყველა ზ/აღნიშნული გარემოება, რის გამოც თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე 2013 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების სახით 12500 ლარის დაკისრების შესახებ, რაც წარმოადგენს მოპასუხის მიერ ლ----- ასათვის გადასაცემი ბინების ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოსაყვანი ხარჯების დასაფარავ თანხას, არის საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე გადაუხდელი ბინის ქირის სახით 17038 ლარის დაკისრების ნაწილშიც არის დასაბუთებული და არსებობს მისი 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 დადგენილია, რომ 2013 წლის 24 ოქტომბერს მოსარჩელეს და მოპასუხე შპს „ს-----“ შორის გაფორმდა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა დამატებითი ხელშეკრულება 2013 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულებაში დამატების შეტანის შესახებ, რომლის თანახმადაც მესაკუთრის ყოფილი უძრავი ქონების დემონტაჟიდან 2013 წლის 19 ივნისის

გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ორი ბინის მესაკუთრისათვის გადაცემამდე (ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებამდე), მშენებელი იღებდა ვალდებულებას, რომ ყოველთვიურად გადაუხდიდა მოსარჩელეს დასაქირავებელი ბინის ქირას 273 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

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 მოპასუხის მიერ ქ. ბათუმში, მ-----ს ქN35-ში მდებარე მოსარჩელის ყოფილი ბინის დემონტაჟი განხორციელდა 2014 წლის მაისში. 2014 წლის მაისიდან სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენამდე (02.05.2017წ) გასულია 30 თვე და როგორც საქმის მასალებით დგინდება ამ პერიოდში გადასახდელი ქირის თანხა ხელშეკრულების თანახმად შეადგენდა 8190 აშშ დოლარს, რომელიც სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენის დროს არსებული კურსით შეადგენდა 19 738 ლარს. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ ბინის ქირის სახით გადახდილი იქნა მხოლოდ 2700 ლარი (6 თვის ქირა). ამდენად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ მოპასუხის მიერ ბინის ქირის სახით გადასახდელი თანხა 2017 წლის მაისის მდგომარეობით შეადგენს 17038 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 400 მუხლის თანახმად მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოვალის მიერ გადაცილებულია ვალდებულების შესრულების ვადა, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე ბინის ქირის სახით არსებული დავალიანების, კერძოდ 17038 ლარის დაკისრების თაობაზე არის საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს სანივთო უზრუნველყოფის ღონისძიებებს, კერძოდ მოთხოვნის უზრუნველყოფის ისეთ დამატებით საშუალებას, როგორიცაა პირგასამტეხლო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მიხედვით,

ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. ხელშეკრულება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

აღნიშნული ნორმის მიხედვით პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა მოახდინოს პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხემ, შპს „ს-----“ 2013 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულებით აიღო ვალდებულება, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ბინებს თეთრი კარკასის ტექნიკურ კონდიციაში გადასცემდა ქ. ბათუმის მერიის შესაბამისი სამსახურების მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვაში დაფიქსირებულ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პირველ ვადაში, ამ ვადის გაგრძელების გარეშე (ხელშეკრულების 3.10 პუნქტი). აღნიშნული ვადა კი როგორც დადგენილ იქნა არის 2016 წლის 15 აპრილი. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები წერილობით შეთანხმდნენ, რომ თუ მშენებელი ზ/აღნიშნულ ვადაში ვერ დაასრულებდა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და ქ. ბათუმის მერია ამავე ვადაში ვარგისიანად არ აღიარებდა შენობა-ნაგებობას, მშენებელი ვალდებული იქნებოდა გადაეხადა მესაკუთრისათვის პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებამდე, ქ. ბათუმის მერიის მიერ ამ შენობა-ნაგებობის ვარგისიანად აღიარებამდე და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინების მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებამდე.

დადგენილია, რომ მოპასუხეს არ შეუსრულებია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და დღემდე არ გადაუცია საცხოვრებელი ბინები მოსარჩელისათვის ვარგის მდგომარეობაში. 2016 წლის 15 აპრილიდან სარჩელის სასამართლოში შემოტანამდე (02.05.2017წ) კი გასულია 363 დღე, შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ ზ/აღნიშნულ პერიოდში მოპასუხის მიერ გადასახდელმა პირგასამტეხლომ შეადგინა 36300 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 419-ე მუხლის თანახმად “კრედიტორს არ შეუძლია ერთდროულად მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდაც და ვალდებულების შესრულებაც, თუკი პირგასამტეხლო არ არის გათვალისწინებული იმ შემთხვევებისათვის, როცა მოვალე თავის ვალდებულებებს არ ასრულებს დადგენილ დროში. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ კრედიტორს ყოველთვის აქვს უფლება მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ/აღნიშნული ნორმების საფუძველზე ლ-----ას მიერ პირგასამტეხლოს მოთხოვნა საფუძველიანია და არსებობს ამ

ნაწილშიც სარჩელის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი საფუძველი.

6.4. გარდა ზ/აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებით და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილია, 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. ამასთან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105 მუხლის თანახმად სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობისა ან არ არსებობის შესახებ. აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნები უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

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. 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. ამავე კოდექსის თანახმად ასევე დადგენილია, რომ იმ მხარის

წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება ფულის გადახდევენების შესახებ სარჩელისა – გადასახდელი თანხით.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი ქვითრით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 1980 ლარის ოდენობით. ასევე მის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული იქნა ხარჯი 2800 ლარის ოდენობით.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების და დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1980 ლარის ოდენობით, ასევე მის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 2800 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 47-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს ლ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა;

1.1. მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 12500 ლარის გადახდა გადასაცემი ბიზნის ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოსაყვანი ხარჯების დასაფარავად.

1.2. მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 17038 ლარის გადახდა გადაუხდელი ბიზნის ქირის სახით.

1.3. მოპასუხე შპს „ს-----“ დაეკისროს ლ-----ას სასარგებლოდ 36 300 ლარის გადახდა პირგასამტეხლოს სახით.

2. მოპასუხე შპს „სამშენებლო კომპანია სახლი პიაცასთან“ დაეკისროთ ლ-----
-----ას სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო
ბაჟის 1980 ლარისა და იურიდიული მომსახურების საფასურის 2633 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