



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

05/06/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: ქ----- ყ-----ე

წარმომადგენელი: დ-----

მოპასუხე მხარე: შპს "G-----"

წარმომადგენელი: შ-----ე, რ-----ე

დავის საგანი: ხელშეკრულებიდან გასვლა, თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქ----- ყ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს:

- შეწყვეტილად იქნას აღიარებული 2014 წლის 16 დეკემბერს შპს "G-----"-ს და ქ----- ყ-----ე შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- შპს "G-----"-ს ქ----- ყ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 30 495 აშშ დოლარის გადახდა.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

2013 წლის 26 აპრილს ამხანაგობა „ნ-----ს“ და შპს "G-----"-ს შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს "G-----"-მა იკისრა მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულება. შეთანხმების შემდეგ შპს "GEO CONTSUR"-მა დასახელებულ მისამართზე დაიწყო კორპუსის მშენებლობა. ქ----- ყ-----ემ სურვილი გამოთქვა დასახელებულ კორპუსში შეეძინა ფართი. ფართის შესაძენად მან მიზნობილობა გადასცა ნ----- ა-----ეს და მიანიჭა ფართის შეძენასთან დაკავშირებული საკითხების მოწესრიგების უფლება. მან ფართის შესაძენად ნ----- ა-----ეს გადასცა 16 000 აშშ დოლარი, რის საფუძველზეც 2014 წლის 08 ოქტომბერს მხარეებს შორის გაფორმდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ----- ყ-----ემ წარმომადგენლის მეშვეობით „C“

ბლოკში შეიძინა 40.76 კვ.მ ფართი, რაშიც გადაიხადა 16 000 აშშ დოლარი. თუმცა ხელშეკრულების შედგენისას დაშვებული იქნა ტექნიკური უზუსტობები, რის გამოც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნულის შემდეგ ქ----- ყ-----ემ გადაწყვიტა კომერციული ფართი შეეძინა „D“ ბლოკში. რაზეც 2014 წლის 16 დეკემბერს გაფორმდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ----- ყ-----ემ შეიძინა ქ. ბათუმში თ-----ის ქ. №5,7,9,11-ში მშენებარე საცხოვრებელ სახლში არსებულ ანტრესოლში 2.20-4.80 ნიშნულზე მდებარე კომერციული ფართი „C“ ბლოკში 38.40 კვ.მ. „D“ ბლოკში 38.99 კვ.მ. ნასყიდობის საგნის ღირებულება 38.40 კვ.მ. ფართზე შეადგენს 16 000 აშშ დოლარს, 28.99 კვ.მ ფართზე შეადგენს 14 495 აშშ დოლარს, ჯამში 30 495 აშშ დოლარს. ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელეს გადახდილი ქონდა 16 000 აშშ დოლარი, შემდეგში დაუმატა 5 000 აშშ დოლარი და საერთო ჯამში 2014 წლის 16 დეკემბრის მდგომარეობით გადაიხადა 21 000 აშშ დოლარი. დარჩენილი თანხები გადაიხადა ეტაპობრივად. 2500 აშშ დოლარი გადაიხადა 2015 წლის 19 აპრილს, 6995 აშშ დოლარი გადაიხადა 2015 წლის 22 მაისს. შესაბამისად მან შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და ნასყიდობის საფასური გადაიხადა სრულად. მოპასუხე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და უარს აცხადებს ძირითადი ხელშეკრულების დადებაზე და შეძენილი ფართების საკუთრებაში გადაცემაზე. მიაჩნია, რომ არსებობს ხელშეკრულების შეწყვეტისა და გადახდილი 30 495 აშშ დოლარის დაბრუნების საფუძველი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე სარჩელს არ ცობს. მისი წარმომადგენელი ადასტურებს 2014 წლის 16 დეკემბერს მხარეთა შორის გარიგების დადების ფაქტს და განმარტავს, რომ დასახელებული ფართის შეძენისათვის მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 30 495 აშშ დოლარი. მან არ გადაიხადა დასახელებული თანხა, რის გამოც მხარეებს შორის აღარ გაფორმდა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოპასუხე თანახმაა მხარეებს შორის მოიშალოს ხელშეკრულება, მაგრამ წინააღმდეგია თანხა გადაუხადოს მოსარჩელეს. განმარტავს, რომ ქ----- ყ----- ნასყიდობის საფასური გადახდილი არ აქვს, ამიტომ მოპასუხეს არ აქვს თანხის დაბრუნების ვალდებულება.

3.2. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 14 ივლისს ქ. ბათუმში შეიქმნა ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ი 2007“. ამხანაგობის მიზანი იყო ქ. ბათუმში თ-----ის ქუჩა №5, 7, 9, 11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი ს.ფ.16-33

3.1.2. 2013 წლის 26 აპრილს ამხანაგობა „ნ-----ს“ და შპს „G-----“-ს შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „G-----“-მა იკისრა მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნარდობის ხელშეკრულება ს.ფ. 47-60

3.1.3. ამხანაგობა „ნ-----ი 2007“ -ის ერთ-ერთ წევრს წარმოადგენდა თ----- ნ----ე. შესაბამისად შპს „G-----“-ს მისთვის უნდა გადაეცა ის ფართი, რაც განსაზღვრული იყო ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ი 2007“-ის კრების ოქმით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი ს.ფ.16-33
- მხარეთა განმარტებები.

3.1.4. ნ----- ა-----ე იყო თ----- ნ----ის ქმარი. მას თ----- ნ----ისაგან მიღებული ჰქონდა მინდობილობა და ამ მინდობილობის საფუძველზე ფართების მიღებასთან დაკავშირებით გარკვეული ურთიერთობები ჰქონდა შპს „G-----“-თან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები.

3.1.5. ნ----- ა-----ეს და ქ----- ყ----- ჰყავთ საერთო ახლობლები. მათი ურთიერთობების ნიადაგზე ქ----- ყ-----ე დაინტერესდა ქ. ბათუმში თ-----ის ქუჩა №5, 7, 9, 11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე მრავალსართულიან კორპუსში ფართების შეძენით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები.

3.1.6. ნ----- ა-----ე ნდობით სარგებლობდა როგორც ქ----- ყ-----ისაგან, ასევე შპს „G-----“-ის დირექტორისა და დამფუძნებლისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები.

მოწმე მანანა უბილაკასა და მოწმე ლოქმან ზერდეჯის ჩვენება.

3.1.7. 2014 წლის 16 დეკემბერს გაფორმდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ----- ყ-----ემ, ქ. ბათუმში თ-----ის ქ. №5, 7, 9, 11-ში მშენებარე საცხოვრებელ სახლში არსებულ ანტრესოლში 2.20-4.80 ნიშნულზე შეიძინა კომერციული ფართი „C“ ბლოკში 38.40 კვ.მ. ასევე „D“ ბლოკში 38.99 კვ.მ. ფართი. ნასყიდობის საგნის ღირებულება 38.40 კვ.მ. ფართზე შეადგენს 16 000 აშშ დოლარს, 28.99 კვ.მ ფართზე 14 495 აშშ დოლარს, ჯამში 30 495 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2014 წლის 16 დეკემბრის ხელშეკრულება ს.ფ. 76-78

3.1.8. ქ. ბათუმში თ-----ის ქ. №5, 7, 9, 11-ში მდებარე უძრავი ქონება საქმის განხილვის მომენტიდან რეგისტრირებულია შპს „G-----“-ის საკუთრებად. ანტრესოლში 2.20-4.80 ნიშნულზე კომერციული ფართი „C“ ბლოკში 38.40 კვ.მ. ასევე „D“ ბლოკში 38.99 კვ.მ. ფართებზე რეგისტრირებული ქ----- ყ-----ის წინარე ნასყიდობის უფლება .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ს.ფ. 92-95

3.1.9. ნ----- ა-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 30 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

გარდაცვალების მოწმობა ს.ფ. 137

3.1.10 ქ----- ყ-----ა და შპს “G-----”-ს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში მნიშვნელოვანი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ქ----- ყ-----ის მიერ შეძნილი უძრავი ქონების ღირებულების 30 495 აშშ დოლარის გადახდა.

- შპს “G-----”-ის და ნ----- ა-----ის შეთანხმება ქ----- ყ-----ისაგან მიღებული ფულით ვალდებულების ურთიერთ გაქვითვის თაობაზე.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ ორი გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. ფაქტობრივად, მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებებს. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი

ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელეს ეკისრება ვალდებულება დაამტკიცოს, რომ მოპასუხეს ფართის შეძენისათვის გადაუხადა 30 495 აშშ დოლარი. თუ მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა 30 495 აშშ დოლარი, მაშინ მას ამის სათანადო მტკიცებულებაც უნდა გააჩნდეს. უნდა წარმოადგინოს საფასურის გადახდის მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ ფართის შესაძენად გადაიხადა 30 495 აშშ დოლარი. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება უძრავი ქონების ღირებულების გადახდის მტკიცებულებით (თანხის მიღება-ჩაბარების აქტით, ხელწერილით, საბანკო გადარიცხვის დოკუმენტებით, სალაროს შემოსავლის ორდებით, მოწმის ჩვენებით ან სხვა ნებისმიერი ისეთი მტკიცებულებით, რომელშიც ასახული იქნება ნასყიდობის საფასურის გადახდა).

3.2.5 მოპასუხეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ ნ----- ა-----ეს შეუთანხმდა მასზედ, რომ ქ----- ყ-----ისაგან მიღებული თანხით ნ----- ა-----ის ოჯახის წინაშე არსებულ სხვა ვალდებულებების ანგარიშში გაქვითავდა. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება, ხელწერილით, ხელშეკრულებით ან სხვა ნებისმიერი იმ მტკიცებულებით, სადაც ასახული იქნება თანხის ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმების შესახებ.

3.2.6. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

3.2.7. ქ----- ყ-----ე ნასყიდობის ფასის გადახდას ამტკიცებს შემდეგი მტკიცებულებებით:

- თავისი ზეპირი განმარტებით;
- მოწმე თეიმურაზ ყ-----ის, ე-- გ-----ის და მანანა უბილაშას ჩვენებით;
- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერით.

მას სხვა მტკიცებულებაზე არ მიუთითებია.

იხ. სხდომის ოქმი.

3.2.8. სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს ყველა მტკიცებულება შეფასებული იქნას ჯერ ცალ-ცალკე და მერე ერთობლიობაში.

3.2.9. მოსარჩელე თანხის გადახდას ამტკიცებს ზეპირი განმარტებით. მოპასუხემ მოსარჩელის ზეპირი განმარტება, თავისი ზეპირი განმარტებითვე უარყო და განმარტა, რომ მოსარჩელეს ნასყიდობის ფასი გადახდილი არ აქვს. ზეპირ განმარტებასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოსარჩელეს შეუძლია ზეპირად

უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

3.2.10 თანხის გადახდის შემდეგი მტკიცებულებაა მოწმეთა ჩვენება. თანხის გადახდის ფაქტი დაადასტურეს მოწმეებმა თ----- ყ-----ემ, ე- გ-----ემ და მანანა უბილაყამ.

იხ. მოწმეთა ჩვენება.

3.2.11 თ----- ყ-----ე ქ----- ყ-----ის მამაა. მან განმარტა, რომ 2014 წლის ოქტომბერში პირადად ესწრებოდა ქ----- ყ-----ის მიერ ნ----- ა-----ისათვის ბინის შესაძენი თანხის ნაწილის 16 000 აშშ დოლარის გადაცემის ფაქტს. სხვა თანხის გადახდას არ ესწრებოდა, მაგრამ მისთვის ცნობილია, რომ შეძენილი ფართების ფასი გადახდილია სრულად. მან ასევე განმარტა, რომ ბოლოს ნასყიდობის მთლიანი ფასიდან სადაო გახდა 6000 აშშ დოლარის გადახდა. საკითხის გასარკვევად ქ. ბათუმში, შპს “G-----”-ის ოფისში შეხვდა ფირმის დირექტორს რ-----ეს და მათ ბუღალტერს. რ-----ემ მოიტანა ჩანაწერების წიგნი, სადაც ჩაწერილი ჭონდა მიღებული თანხების მოძრაობა. დათვალიერების შემდეგ ერთად გარკვიეს, რომ შპს “G-----”-ს ბინის ნასყიდობის თანხა მიღებული ჰქონდა სრულად გარდა 1700 აშშ დოლარისა. დარჩენილ 1700 აშშ დოლარზე ჩანაწერი არ ინახა.

იხ. მოწმე თეიმურაზ ყ-----ის ჩვენება სხდომის ოქმში.

3.2.12. მოწმე თ----- ყ-----ის ჩვენება დაადასტურა ქეთი ყ-----ის დეიდამ მანანა ობილაყამ. ის ნ----- ა-----ის მეგობარია და მან დააკავშირა ერთმანეთს ნ----- ა----- ე და ქ----- ყ-----ე, ასევე თვითონ მონაწილეობდა იმ მოლაპარაკებებში, რაც მიმდინარეობდა ქ----- ყ-----ა და ნ----- ა-----ეს შორის, ასევე ქ----- ყ-----ის ოჯახის წევრებსა და რ-----ეს შორის. ნ----- ა-----ის გარდაცვალების შემდეგ სადაო გახდა თანხის გადახდის საკითხი. საკითხის გასარკვევად პირადად შეხვდა რ-----ეს, სადაც დაათვალიერეს ე.წ. შავი ჩანაწერების ჟურნალი, სადაც ასახული იყო ნასყიდობის საფასურის შპს “G-----”-ისათვის გადახდა. ჩანაწერებში არ იყო ასახული მხოლოდ 1300 თუ 1500 აშშ დოლარის შეტანა.

იხ. ქეთი ყ-----ის ჩვენება სხდომის ოქმში.

3.2.13 მოწმე ე- გ-----ემ განმარტა, რომ მას ნ----- ა-----ემ უთხრა, რომ ქ----- ყ----- -- გადახდილი აქვს 21 000 აშშ დოლარი და აღნიშნული გახდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველი.

იხ. მოწმე ე- გ-----ის ჩვენება სხდომის ოქმში.

3.2.14. ამდენად მოწმეებმა დაადასტურეს დაახლოებით 28 000 აშშ დოლარის გადახდა. თუმცა უშუალოდ თანხის გადაცემას ესწრებოდა მხოლოდ თ----- ყ-----ე და ისიც მხოლოდ 16000 აშშ დოლარის გადახდას.

3.2.15. სასამართლო განმარტავს, რომ მოწმის ჩვენება მტკიცებულებაა, მაგრამ მისი ნამდვილობა აუცილებლად შესამოწმებელია. მოწმის ჩვენების შეფასებისას გასათვალისწინებელია მისი დაინტერესება, მხარეებთან ურთიერთობა, დამოკიდებულება, კავშირი. არსებობს იმის დასაშვები შესაძლებლობა, რომ მოწმე ობიექტური ან სუბიექტური გარემოების გამო ვერ ან არ იძლეოდეს სწორ ჩვენებას. სწორედ ამის თავიდან ასაცილებლად მოწმის ჩვენება უნდა შემოწმდეს სხვა მტკიცებულებებით.

წინამდებარე შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებები საკმარისია იმის დასაბუთებული ვარაუდისათვის, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს სესხად გადასცა 21 000 აშშ დოლარი. ამ მოსაზრების უმაღლესი ხარისხის ვარაუდს ანვითარებს მხარეთა შორის შედგენილი 2014 წლის 16 დეკემბრის ხელშეკრულება, რაზეც ორივე მხარეს აქვს ხელი მოწერილი და მას სადაოდ არ ხდია. ამ ხელშეკრულების 3.2 და 3.3 პუნქტში მითითებულია, რომ ფართის შეძენაში ქ----- ყ-----ის წარმომადგენელმა ნ----- ა-----ემ გადაიხადა 21 000 აშშ დოლარი. დარჩენილ გადასახდელ თანხას გადაიხდის შემდეგი გრაფიკით: - 2500 აშშ დოლარი 2015 წლის მაისის თვის ბოლომდე, 6995 აშშ დოლარი მშენებლობის დასრულებამდე. ტექსტის სიტყვა-სიტყვითი გააზრებით, შინაარსში მითითებულია, რომ მოპასუხემ მოსარჩელისაგან მიიღო 21 000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებაში მითითებული თანხის გადაცემას ადასტურებენ მოწმეები. ასევე მის დადებას მოჰყვა შედეგი და მოსარჩელე საჯარო რეესტრში აღირიცხა მომავალ მესაკუთრედ. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ მოწმის ჩვენება არარის საკმარისი ფულადი ვალდებულების არსებობის დასამტკიცებლად. აღნიშნულის გამო სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებას მისცა კრიტიკული შეფასება. გაითვალისწინა მოწმეთა და მოსარჩელის კეთილი დამოკიდებულება, მაგრამ გონივრული განსჯის შედეგად დგინდება, რომ მოწმეთა ჩვენება თანხვედრაშია მხარეთა შორის ხელშეკრულების შინაარსთან.

3.2.16. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ ხელშეკრულებაში თანხის მიღება იმიტომ ჩაწერეს, რომ ნ----- ა-----ესთან ანგარიში ჰქონდათ გასასწორებელი და მათ შორის ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმება შედგებოდა. წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმება (ან სამომავლოდ გაქვითვაზე შეთანხმება) არ დადგინდა. აღნიშნული ამყარებს მოსაზრებას მასთან დაკავშირებით, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული 21 000 აშშ დოლარი მოპასუხეს მოსარჩელისაგან მიღებული აქვს.

3.2.17. სასამართლო განმარტავს, რომ ნასყიდობის ფასის გადახდა, ასევე ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმება ფაქტობრივი გარემოებებია. მისი არსებობის ან არარსებობის დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ამიტომ მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ

შინაგან რწმენას თანხის გადახდისა და გაქვითვაზე შეთანხმების ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ამიტომ ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მოპასუხის ზეპირი განმარტება არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც მოპასუხე უტყუარად დაადასტურებს ურთიერთგაქვითვის ფაქტის არსებობას. ასევე გააბათილებს თუ ვერა ხელშეკრულებაში დადასტურებული თანხის მიღების ფაქტს. კანონი მხარეებს არ უკრძალავს ისარგებლონ ხელშეკრულების თავისუფლებით და ნასყიდობისას ანგარიშსწორება მოახდინონ ზეპირად. თეორიულად არსებობს იმის დასაშვებობა, რომ ნ----- ა-----ე და მოპასუხე შეთანხმებულნი იყვენ მასზედ, რომ ქ----- ყ----- ისაგან მიღებულ 21 000 აშშ დოლარს, ნ----- ა-----ე არ შეიტანდა მოპასუხის ანგარიშზე და გამოყენებინა თავისთვის. ასეთ შემთხვევაში იბადება რიტორიკული კითხვა: - მაშინ რას ნიშნავს ხელშეკრულებაში იმის მითითება, რომ ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის მომენტისათვის ქ----- ყ----- გადახდილი აქვს 21 000 აშშ დოლარი. მოპასუხემ ხომ იცოდა, რომ 21 000 აშშ დოლარი გადახდილი არ იყო?! ბუნებრივია, თუ მოპასუხეს თანხა არ ჰქონდა მიღებული ასეთი ჩანაწერი ეწინააღმდეგება სინამდვილეს და არც უნდა ყოფილიყო ხელშეკრულებაში მითითებული (დიდი ალბათობით ხელშეკრულებაც მოპასუხის შედგენილია). მოპასუხის წარმომადგენელს ამ რიტორიკულ კითხვაზე პასუხი აქვს. განმარტავს, რომ მოპასუხეს ნ----- ა-----ისათვის თანხა ჰქონდა გადასახდელი და ანგარიშს მერე გაასწორებდნენ. ბუნებრივი ასეთი გარემოებაც შეიძლება დამაჯერებელი იყოს. თუ მათ ანგარიში ჰქონდათ გასასწორებელი, შეიძლებოდა შეთანხმებულიყვენ გაქვითვაზეც, მაგრამ ასეთი შეთანხმება სასამართლომ, რომ გაითვალისწინოს, ბუნებაში უნდა არსებობდეს. თავისუფლად შეიძლება ხელშეკრულებაში ჩაწერილიყო, რომ 21 000 აშშ დოლარი დარჩეს ნ----- ა-----ეს და საბოლოო ანგარიშსწორებისას გაიქვითოს. სასამართლო ფიქრობს, რომ მოპასუხისათვის უფრო მომგებიანი და იოლი იქნებოდა ასეთი ჩანაწერი, ვიდრე იმის ჩაწერა, რომ თანხა მიღებული აქვს. ასეთი ჩანაწერი იქნებოდა ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმება, თუმცა მსგავსი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს არ აქვს. მის მიერ წარმოდგენილი მოწმეებიც ასეთ ფაქტს ვერ მიუთითებენ. მათი განმარტებები ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმებას არ ადასტურებს.

3.2.18 ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმება ზოგიერთ შემთხვევაში შეიძლება ზეპირადაც. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მოწინააღმდეგე მხარე სადაოდ არ გახდის მას. სადაოდ გახდომისას ურთიერთგაქვითვაზე შეთანხმების მტკიცება გარკვეულ რისკებთანაა დაკავშირებული. დავის შემთხვევაში შესაძლებელია იმ მხარეს, ვინც ხელშეკრულებაში მიუთითა, რომ 21000 აშშ დოლარი მიიღო, გაუჭირდეს იმის დამტკიცება, რომ სინამდვილეში მას ფული არ მიუღია და გაიქვითა ვინმეს ვალში. სწორედ ამიტომაც თანხის მიმღებმა უფლება უნდა გამოიყენოს მართლზომიერად.

ურთიერთშეთანხმების მტკიცებულებები ისე უნდა შექმნას, რომ დავის შემთხვევაში მტკიცების უნარი ჰქონდეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში ურთიერთგაქვითვაზე მტკიცებას თავიდანვე აყენებს რისკის ქვეშ. მისი რისკის ქვეშ დაყენებაა გაქვითვაზე ზეპირი შეთანხმება იმ ვარაუდით, რომ სადაოობისას გამოიყენოს მხოლოდ თავისი ზეპირი განმარტება. ობიექტურობა მოითხოვს, რომ მხოლოდ ზეპირი განმარტებით არ უნდა გადაწყდეს ვალების გაქვითვის საკითხი. იგი სხვა მტკიცებულებებითაც უნდა დგინდებოდეს. მოპასუხეს სხვა მტკიცებულება არ აქვს. შესაბამისად ის დგას მტკიცების პრობლემის წინაშე.

3.2.19. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ დაამტკიცა, რომ მას გადახდილი აქვს 21 000 აშშ დოლარი, მაგრამ ვერ დაამტკიცა 21 000 აშშ დოლარს ზემოთ თანხის გადახდა. მართალია ის ამტკიცებს, რომ 2500 აშშ დოლარი გადაიხდა 2015 წლის 19 აპრილს, 6995 აშშ დოლარი გადაიხდა 2015 წლის 22 მაისს, მაგრამ მას ამ გარემოების მტკიცებულება არ აქვს. თუ მას გადახდილი აქვს თანხა, მაშინ უნდა ჰქონდეს ამ თანხის გადახდის მტკიცებულება: - საბანკო ქვითარი, ხელწერილი, სალაროს შემოსავლის ორდერი ან ხელშეკრულება, სადაც ასახული იქნება დანარჩენი თანხის ორ ეტაპად გადახდა. მხოლოდ მოწმის ჩვენება არაა საკმარისი თანხის გადახდის დასამტკიცებლად. შესაბამისად ამ ნაწილში მოსარჩელის არგუმენტები სასამართლომ არ გაიზიარა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

წარმოდგენილ მტკიცებულებათა განხილვისა და შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ არსებობს ხელშეკრულების მოშლილად აღიარების საფუძველი. მოსარჩელე ხელშეკრულებიდან გავიდა მართლობიერად. ხელშეკრულების მოშლის გამო მოპასუხემ მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნოს ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული 21 000 აშშ დოლარი. სხვა თანხის ნაწილში მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა, სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება,

მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის ნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, ის უდაო და სადაო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სასამართლომ დაახარისხა შესაბამის პუნქტებში, წარმოადგენს თუ არა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარების საფუძველს, ასევე არსებობს თუ არა გადახდილი თანხის უკან გამოთხოვების საფუძველი.

6.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს “G-----” ქ. ბათუმში თ-----ის ქუჩა №5, 7, 9, 11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აშენებდა მრავალ სართულიან საცხოვრებელ კორპუსს. მშენებლობის მიზანია კორპუსში არსებული ფართების გაყიდვა. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ის, ერთერთი ფართის შემძენია. მან გადაწყვიტა მშენებარე კორპუსში ფართის შეძენა და ამ მიზნით მოპასუხესთან გააფორმა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამ გარემოების დადასტურებისათვის საქმეში მტკიცებულებად წარმოადგინა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, დადებული 2014 წლის 16 დეკემბერს. ხელშეკრულებაში მითითებულია მასზედ, რომ შპს “G-----” ქ. ბათუმში თ-----ის ქუჩა №5, 7, 9, 11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ააშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელი კორპუსს და აშენებული კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღების შემდეგ „C“ ბლოკის ანტრესოლში 2.20-4.80 ნიშნულზე მდებარე კომერციული ფართს 38.40 კვ.მ და „D“ ბლოკში 38.99 კვ.მ. ფართს საკუთრებაში გადასცემს ქ-----ყ-----ს. თავის მხრივ ქ-----ყ-----ემ იკისრა ვალდებულება მოპასუხისათვის გადაეხადა 30 495 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე გადახდილია 21 000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა გადახდილი უნდა იქნას ეტაპობრივად, 2500 აშშ დოლარი 2015 წლის მაისის თვის ბოლომდე, 6995 აშშ დოლარი მშენებლობის დასრულებამდე.

ამდენად გარიგებაში მონაწილეობს ორი მხარე. ერთი მხარეა ქ-----ყ-----ე, ხოლო მეორე მხარეა შპს “G-----”. შეთანხმების შედეგად შპს “G-----”-მა ფართი უნდა გადაცეს ქ-----ყ-----ს. თავის მხრივ ქ-----ყ-----ემ უნდა გადაიხადოს მისი კუთვნილი ფართის აშენების საფასური. მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს, აკმაყოფილებს მორალის ფარგლებს და არ არღვევს საჯარო წესრიგს. მხარეთა შეთანხმება ნარდობის ხელშეკრულების ელემენტებს შეიცავს და ამიტომ ის ნარდობის ხელშეკრულებაა. საფასურის გადახდით რაიმე საგნის დამზადება არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას. იგი ნარდობის ხელშეკრულებაა. მიუხედავად ნარდობაზე შეთანხმებისა, მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. თუმცა დავის გადაწყვეტისათვის ამ საკითხს არ აქვს

პრინციპული მნიშვნელობა. გარიგების იურიდიული ბუნება ვერ იმოქმედებს ხელშეკრულებიდან გასვლასა და გადახდილი თანხის დაბრუნების სამართლებრივ საფუძვლებზე.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ერთერთი ქვაკუთხედია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც კრედიტორს უფლებას ანიჭებს მოვალეს მოსთხოვოს გარკვეული მოქმედების შესრულება. თავის მხრივ ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი მოითხოვს ვალდებულება შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. წინამდებარე დავაც სწოედ ამ ნორმების ჭრილში უნდა იქნას განხილული. უნდა დადგინდეს რაზე შეთანხმდენ მხარეები, რა შეასრულეს, ვინ დაარღვია ვალდებულება და რა შედეგი უნდა მოყვეს ვალდებულების დარღვევას.

6.4. დადგენილია, რომ შეთანხმების შემდეგ მხარეებს უნდა განეხორციელებინათ გარკვეული ქმედებები. შპს “G-----”-მა:

- ქ. ბათუმში თ-----ის ქუჩა №5, 7, 9, 11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაასრულოს მშენებლობა;

- კორპუსი შეიყვანოს ექსპლოატაციაში;

- კორპუსის ექსპლოატაციაში გაშვების შემდეგ მოსარჩელეს საკუთრებაში გადასცეს საცხოვრებელი კორპუსის „C“ ბლოკის ანტრესოლში 2.20-4.80 ნიშნულზე მდებარე კომერციული ფართი 38.40 კვ.მ და „D“ ბლოკში 38.99 კვ.მ. ფართი.

თავის მხრივ ქ----- ყ-----ე ვალდებული იყო:

- ფართის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ გადაიხადოს 30 495 დოლარი, აქედან 21 000 აშშ დოლარი გადახდილია ხელშეკრულების დადებისთანავე, ხოლო დარჩენილი თანხა უნდა გადაიხადოს ეტაპობრივად, 2500 აშშ დოლარი 2015 წლის მაისის თვის ბოლომდე, 6995 აშშ დოლარი მშენებლობის დასრულებამდე.

ქ----- ყ-----ემ ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა ნაწილობრივად. მან ფართის შეძენისათვის შპს “G-----”-ს გადაუხადა 21 000 აშშ დოლარი. სხვა თანხა მას გადახდილი არ აქვს.

6.5. მოპასუხე, ქ----- ყ----- 21 000 აშშ დოლარს გადახდილად არ უთვლის. ამიტომ ის არ აპირებს ქონების გადაცემას. თავის მხრივ მოსარჩელე არ აპირებს დარჩენილი თანხის გადახდას. მოპასუხე არ აპირებს დარჩენილი თანხის გადახდის შემთხვევაშიც კი ქონება გადასცეს საკუთრებაში. ორივე მხარე თანახმაა ხელშეკრულება მოიშალოს.სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულებას ორივე მხარე არღვევს, მაგრამ ხარისხის მიხედვით მოპასუხე უფრო მეტად არღვევს ვალდებულებას ვიდრე მოსარჩელე.

6.6. ვალდებულებათა დარღვევის გამო მოსარჩელემ გამოხატა ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება და მის საფუძველზე მოითხოვა გადახდილი თანხის დაბრუნება. მისი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს

უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

ამავე კოდექსის 399-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილით „თუ საფუძველი სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაცაა, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ. სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევისას გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. უფლებამოსილ პირს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი“.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების მიზნით გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებას საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლი აკავშირებს ამავე კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობასთან. კერძოდ: საქ. სკ-ის 405-ე მუხლი პირველი ნაწილით:

„თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევით ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი“.

სასამართლო განმარტავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და მხარეთა ურთიერთნდობაზეა აგებული, ყოველთვის არსებობს გარკვეული რისკი ვალდებულების შესაძლო დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი დარღვევის შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსი მხარეს ანიჭებს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესაძლებლობის უფლებას. ვალდებულების დარღვევა სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს: - ვალდებულების შეუსრულებლობით, შესრულების ვადის გადაცილებით ან არაჯეროვანი შესრულებით. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის გამოყენებისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რომელი ფორმით განხორციელდა დარღვევა. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული უფლების რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დარღვევა არსებით ხასიათს ატარებს. არსებითია თუ არა დარღვევა, ეს ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა დადგინდეს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის, ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა და ხელშეკრულების საფუძველზე მეორე მხარისათვის გადაცემულის უკან მოთხოვნის, აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს რამოდენიმე პირობა. კერძოდ:

- ხელშეკრულების შესრულების მიზნით ერთმა მხარემ მეორე მხარეს გადასცა შესრულება;

- ხელშეკრულების ერთერთი მხარე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას;
- მას ვალდებულების შესრულებისათვის მეორე მხარის მიერ დაენიშნა დამატებითი ვადა;
- დანიშნული დამატებითი ვადა გავიდა უშედეგოდ.

ჩამოთვლილი ყველა პირობა ერთად ქმნის საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შედეგს, რომლის მიხედვითაც ვალდებულების შემსრულებელ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, გავიდეს ხელშეკრულებიდან და მოითხოვოს ის, რაც მეორე მხარეს გადასცა ხელშეკრულების შესასრულებლად. სასამართლო განმარტავს, რომ არის შემთხვევები, როდესაც დამატებითი ვადის დანიშვნა ან გაფრთხილების გამოყენება არ არის აუცილებელი. ასეთ წესს შეიცავს საქ. სკ-ის 405-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ:

- ა. აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება;
- ბ. ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას;
- გ. განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა სადაო ურთიერთობა, არაა ისეთი შემთხვევა, რომელზეც დამატებითი ვადის დანიშვნა იყოს საჭირო. საქმე ეხება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულებას და იმ ფართის საკუთრებაში გადაცემას, რაზეც გარიგება აქვთ დადებული. დამატებითი ვადის დანიშვნას აზრი არ აქვს იმის გამო, რომ ხელშეკრულების მხარეები არ ასრულებენ თავიანთ ვალდებულებას, არ აპირებენ მის შესრულებას სამომავლოდ და თანახმანი არიან ხელშეკრულების მოშლისა. ფაქტია, რომ მოსარჩელეს დარღვეული აქვს ხელშეკრულების პირობები. მას გადახდილი არ აქვს 9 495 აშშ დოლარი. ამ თანხის გადახდას ის აღარ აპირებს. მან სხდომაზე გარკვევით განმარტა, რომ 30 495 აშშ დოლარი გადახდილი აქვს, თუმცა სრულად გადახდის მტკიცებულება მას არ აქვს. მის მიერ აქვს 9 495 აშშ დოლარის გადახდას მნიშვნელობაც აღარ აქვს, რადგანაც მოპასუხე არაა თანახმა მიიღოს 9495 აშშ დოლარი და ფართი გადასცეს საკუთრებაში. მოპასუხე არ აღიარებს 21 000 აშშ დოლარის მიღებას, თუმცა საქმის მასალებით დგინდება, რომ მას 21 000 აშშ დოლარი მიღებული აქვს. სწორედ აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღარ არსებობს დამატებით ვადის დანიშვნის აუცილებლობა. ვალდებულება აღარ სრულდება, ამიტომ ხელშეკრულება უნდა მოიშალოს. ანუ არსებობს საქ. სკ-ის 405-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ის შემთხვევა, როდესაც მოსარჩელეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლების შესაბამისად მოითხოვოს ის, რაც მეორე მხარეს გადასცა ხელშეკრულების შესრულებისათვის. აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარებს შორის დადებული ნარდობის ხელშეკრულება მოსარჩელემ მოშალა მართლობიერად, რასაც აუცილებლად უნდა მოჰყვეს ხელშეკრულების შესრულების მიზნით

გადაცემული თანხის უკან დაბრუნება. ამდენად სარჩელი დასაბუთებულია 21 000 აშშ დოლარის ნაწილში და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო სარჩელი 9 495 აშშ დოლარის ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

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 იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის შესაბამისი გაანგარიშებით შეადგენს 2268.85 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. მას ასევე გადახდილი აქვს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟი 50 ლარი. სარჩელის ნაწილობრივად დაკმაყოფილების გამო დასახელებული საპროცესო ხარჯი მხარეებს შორის უნდა განაწილდეს სარჩელის დაკმაყოფილების პროპორციულად. სარჩელი დაკმაყოფილდა დავის საგნის 68.8 %, შესაბამისად ბაჟის 68.8 % უნდა მოპასუხემ უნდა აუნაზღაუროს მოსარჩელეს, ხოლო დარჩენილი 30.2 % უნდა გადახდეს მოსარჩელეს.

7.2. მოსარჩელის წარმომადგენელი მოითხოვს მოპასუხემ აუნაზღაუროს საადვოკატო ხარჯები 1500 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის დასახელებული მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის I ნაწილის საფუძვლიდან,

დასახელებული ნორმით ანაზღაურებას ექვემდებარება პროცესის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის I ნაწილით პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ხოლო მესამე ნაწილით სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მოსარჩელემ წარმოადგინა საადვოკატო მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის ქვითარი, რაც ადასტურებს მის მიერ სასამართლოს გარეშე ხარჯების გაწევას. დასახელებული ხარჯი პროცესის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯებია. ამ კატეგორიის ხარჯების ანაზღაურება გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის I ნაწილის ბოლო წინადადებით, მაგრამ ამ ხარჯების ანაზღაურებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას ის, რომ ანაზღაურდება მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯები გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის II ნაწილის პირველი წინადადებით თუ მხარეს არ შეუძლია ადვოკატის ხარჯების ანაზღაურება, სასამართლოს უფლება აქვს ამ მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე მოიწვიოს ადვოკატი სახელმწიფოს ხარჯზე, თუ განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გამო ადვოკატის მონაწილეობა ამ საქმის განხილვაში მიზანშეწონილია. ასეთ შემთხვევაში ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით.

საქმის სირთულისა და სარჩელის დაკმაყოფილების პრპორციულობის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს გაწეული იურიდიული მომსახურების ხარჯების ნაწილი 1032 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

საქმის მასალებით დგინება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და შპს “G-----”-ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, თ-----ის ქ. №5-7-9-11-ის, ანტრესოლოს (ს/კ 05.23.09.003.01.5--) გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივად. საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლის საფუძველზე, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. ქ----- ყ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად.
2. შეწყვეტილად იქნას აღიარებული 2014 წლის 16 დეკემბერს შპს “G-----”-ს და ქ----- ყ----- შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.
3. ხელშეკრულების მოშლის გამო შპს “G-----”-ს ქ----- ყ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 21 000 აშშ დოლარის გადახდა.
4. შპს “G-----”-ს ქ----- ყ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახ. ბაჟის სახით გადახდილი 1560.96 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის გადახდილი 50 ლარის და იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი ხარჯის 1032 ლარის ანაზღაურება.
5. ქ----- ყ----- სახ. ბაჟის სახით დაეკისროს 707.89 ლარის გადახდა. მას ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.
6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 ნოემბრის განჩინება დარჩეს ძალაში.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).
8. 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:

გოჩა ფუტყარაძე