

საქმე № 140210017002109977
საქმე №2/1512-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

05 ივლისი, 2018 წელი
გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეაშვილი

მოსარჩელე - ე-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ი-----ე

მოპასუხე - შ-----ი“

წარმომადგენელი - თ-----ე

დავის საგანი: პირგასამტეხლოს დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეს დაეკისროს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცდილებულ დღეზე 0.1%-ის ოდენობით ხელშეკრულების პირობების სრულად შესრულებამდე, ე.ი. საცხოვრებელი ფართის შეთანხმებული მდგომარეობით მოსარჩელისათვის გადაცემამდე, რაც სარჩელის სასამართლოში შემოტანის დროისათვის შეადგენს 28 212 ლარს.

მოსარჩელემ მოსამზადებელ ეტაპზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა მოპასუხე შ-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა ობიექტის ექსპლუატაციაში შესვლამდე (2017 წლის 18 ივლისამდე) 25 728 ლარის ოდენობით (იხ. 18.06.2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 2015 წლის 30 სექტემბერს გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების თაობაზე. ხელშეკრულება ითვალისწინებდა მოსარჩელისათვის მის მიერ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ მოპასუხის მიერ ქ. გორში, კურტანიძის ქ. №2-ში მდებარე მშენებარე მრავალსართულიან სახლში შესაბამისი ფართის შეთანხმებულ მდგომარეობაში ჩაბარებას და საკუთრების უფლების გადაცემას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადებში. მოსარჩელის მიერ სრულად შესრულდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, მან 2015 წლის 01 ოქტომბერს გადაიხადა უძრავი ქონების სრული ღირებულება 28156.50 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. მოპასუხე ვალდებული იყო მოსარჩელისათვის გადაეცა საცხოვრებელი ფართი არაუგვიანეს 2016 წლის ივნისის ბოლომდე, რაც არ შეასრულა, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას ხელშეკრულების შესაბამისად. მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მშენებარე კორპუსი ექსპლუატაციაში შევიდა 2017 წლის 18 ივლისს, შესაბამისად მოპასუხეს პ უნდა დაეკისროს 2017 წლის 18 ივლისამდე დაანგარიშებული პირგასამტეხლო (იხ. სარჩელი და 18.06.2018 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. იგი აღნიშნავს, რომ მხარეები დამოუკიდებლად განსაზღვრავენ მათ შორის მოქმედი ხელშეკრულების პირობებს, რომლის თანახმად, გამყიდველი ვალდებული იყო მშენებლობის დასრულების შემდგომ, მისი ექსპლუატაციაში მიღებიდან 6 თვის ფარგლებში მყიდველისათვის საკუთრების უფლებით გადაეცა ნასყიდობის საგანი, მაგრამ პროექტში განხორციელდა ცვლილებები და მშენებლობის ვადა გაგრძელდა, რამაც გამოიწვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კონკრეტული ვადის ცვლილება, თუმცა აღნიშნული ვადის ცვლილება არ ნიშნავს ხელშეკრულების პირობების დარღვევას, ვინაიდან მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში. ამასთან, ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტში მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ პროექტში გამყიდველის მიერ ცალმხრივად განხორციელებული იყო გარკვეული სახის ცვლილებები, რაზეც მყიდველმა გამოხატა თანხმობა. შესაბამისად მოპასუხე არ იყო ვალდებული ცვლილებებთან დაკავშირებით მოსარჩელისაგან მიეღო დამატებითი თანხმობა ან ნებართვა, რადგანაც მხარეს უკვე წინასწარ ჰქონდა გაცხადებული ამგვარ ცვლილებებზე თავისი თანხმობა. მოპასუხის განმარტებით, პირგასამტეხლო წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რასაც მოვალე ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ან ვალდებულების

სხვა სახის დარღვევისათვის იხდის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას. პირგასამტეხლოს, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების ძირითადი წინაპირობაა ვალდებულების ბრალეული შეუსრულებლობა ან დარღვევა. ვადაგადაცილებისათვის გათვალისწინებულ პირგასამტეხლოს პირობებში, ვალდებულების დათქმულ ვადაში შესრულების შეუძლებლობა, რაც მოვალის ბრალეული ქმედებით არ არის განპირობებული ვადაგადაცილებად და შესაბამისად, ვალდებულების დარღვევად საერთოდ არ მიიჩნევა. მოპასუხე მიუთითებს იმ გარემოებაზე რომ საკუთრების უფლების გადაცემის ინიციატივის ან ამის თაობაზე შეტყობინების გაგზავნის ვალდებულება ხელშეკრულების თანახმად გამყიდველს არ გააჩნდა, ხოლო მყიდველმა თავისი ინიციატივით პირველი შეტყობინება მოპასუხეს გაუგზავნა 2017 წლის 02 ივნისს, რომლითაც მოითხოვა, როგორც პირგასამტეხლოს გადახდა, ისე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მიხედვად იმისა, რომ საცხოვრებელი სახლი ჯერ არ იყო შესული ექსპლუატაციაში მოპასუხე თანახმა იყო ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით გადაეცა მოსარჩელისათვის. საზოგადოების დირექტორმა ამასთან დაკავშირებით მიმართა საჯარო რეესტრის სააგენტოს და მოითხოვა ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. თუმცა წარმოება შეჩერდა და შემდეგ შეწყდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ხელშეკრულებაზე ნების გამოვლენისა და ხელმოწერის დაუფიქსირებლობის გამო. მოპასუხე აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ინტერესში შედიოდა არა საკუთრების უფლების თავის სახელზე რეგისტრაცია, არამედ ვადის გაწელვა რომ პირგასამტეხლოს თანხა მაქსიმალურად გაეზარდა. სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლებისა და ვალდებულების რეალიზაციისას კანონმდებელი ეფუძნება იმ დანაწესს, რომ მათი განხორციელება მოხდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, მოპასუხე ითხოვს არ დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2015 წლის 30 სექტემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების ხელშეკრულება

მტკიცებულება:

- 30.09.2015წ. № 7 ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-18);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.1.2. მოსარჩელის მიერ 2015 წლის 01 ქტომბერს სრულად იქნა შესრულებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, მან სრულად გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა

მტკიცებულება:

- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 19);
- ახსნა - განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება:

4.1. მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. კერძოდ: შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიღებულია 2018 წლის 18 ივლისს და მან ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით და ვადაში არ გადასცა მოსარჩელეს უძრავი ქონება.

მტკიცებულება:

- 30.09.2015წ. № 7 ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა - განმარტება;
- 2017 წლის 18 ივლისის №160-ს ბრძანება

2015 წლის 30 სექტემბრის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს: 1.1 გამყიდველი ვალდებულებას იღებს გადასცეს მყიდველს მშენებარე საცხოვრებელი ფართის სამომავლო უფლება მდებარე ქ. გორი, კურტანიძის ქ. №2, ხოლო მყიდველი ვალდებულია მიიღოს მშენებარე ფართის სამომავლო უფლება მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში და გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადი; 1.2 „მყიდველისათვის“ საცხოვრებელი ფართის ძირითადი საკუთრების უფლების გადაცემა შემდგომში მოხდება „მყიდველის“ მიერ შეთანხმებული საზღაურის მთლიანად გადახდისა და საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდგომ.

ამავე ხელშეკრულებით (4.1. პუნქტი) გათვალისწინებულია მხარეთა ვალდებულებები, კერძოდ: „გამყიდველი იღებს ვალდებულებას: ა) გადასცეს მყიდველს“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: ბ) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული; გ) შენობის ფასადი დასრულებული; დ) სადარბაზო მოპირკეთებული და დასრულებული; ე) ექსტერიერზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა ჩასმული; ვ) წყლის და კანალიზაციის ძირითადი ვერტიკალური დგარები ბინაში მიყვანილი; ზ) ცენტრალური შესასვლელი კარი დამონტაჟებული; თ) ელექტრო გაყვანილობის ცენტრალური კომუნიკაციები ბინამდე მიყვანილი. ბუნებრივი აირის ძირითადი დგარები სადარბაზომდე მიყვანილი (მრიცხველის გარეშე); ი) საცხოვრებელი ბინის შიდა ტიხრები ამოშენებული მსუბუქი ბლოკით მის მიერ წარმოდგენილი გეგმის შესაბამისად;

ამავე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის მიხედვით, გამყიდველს უფლება აქვს მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდისთანავე გადასცეს ძირითადი

საკუთრების უფლება მყიდველს მშენებარე სახით და მას ეთვლება ვალდებულება შესრულებულად.

4.3. „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას:

4.3.1. მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები; 4.3.2. გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად (28 156.5 აშშ დოლარი), ხოლო ხელშეკრულების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულია მხარეთა პასუხისმგებლობა, კერძოდ: 7.1. თითოეული მხარე ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები; 7.2. გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში დააკისროს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ქონების გადაცემამდე; 7.3. გამყიდველმა თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ გადასცა შეთანხმებული ფართი მყიდველს, ვალდებულების ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე უნდა გადაუხადოს მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0,1% ვალდებულების სრულად შესრულებამდე.

ამავე ხელშეკრულების 9.1. პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულდება მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში 2015 წლის დეკემბრის ბოლოსთვის, ხოლო ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდება მშენებლობის დასრულებიდან არაუგვიანეს ექვსი თვისა, ხოლო 9.2 პუნქტის თანახმად, ნებისმიერი ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე, რომელიც დამოწმებულია „მხარეების“ მიერ, ხელშეკრულების ყველა დანართი, ასევე მის შესრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მიმოწერა და შეტყობინება წარმოადგენს მის განუყოფელ და შემადგენელ ნაწილს.

ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 18 დეკემბრის №1-892 ბრძანების თანახმად, შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიღებულია 2017 წლის 18 ივლისს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკამყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე, მე-400, 416-ე, 417-ე, 418-ე, 420 მუხლები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2, მე-4, 102-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება.

7.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა ასევე აღიარებულია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

მოსარჩელე მხარე მისი უფლებების დარღვევად მიუთითებს, რომ მასა და მოპასუხე შორის დადებული იყო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მას გარკვეულ ვადაში უნდა გადასცემოდა საცხოვრებელი ფართი, თუმცა მას აღნიშნული საცხოვრებელი ფართი ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში არ გადაეცა, ხოლო მოპასუხე მიუთითებს, რომ მათი მხრიდან ხელშეკრულებით შეთანხმებული ვადა არ დარღვეულა, ვინაიდან მშენებლობის პროცესში საჭირო გახდა პროექტის კორექტირება, რაც მათი ბრალით არ არის გამოწვეული. ამასთან, მოსარჩელე ინფორმირებული იყო პროექტში განხორციელებული ცვლილებების შესახებ და ვადის გაგრძელებაზე წინასწარ ჰქონდა თანხმობა გაცხადებული. შესაბამისად, დამატებითი შეთანხმება ვადის გაგრძელებაზე საჭირო არ იყო.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე, როგორც მოსარჩელე, ისე მოპასუხე, იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად და საბოლოოდ რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

ამდენად, სარჩელის წარდგენა ავტომატურ რეჟიმში არ ნიშნავს დარღვეული უფლების არსებობას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მხარეთა შორის შეთანხმებული პირობები დაირღვა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებულია უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება გადაეცა მოსარჩელისათვის უძრავი ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადასა და მდგომარეობაში, ხოლო მოსარჩელემ (მყიდველმა) იკისრა ვალდებულება გადაეხადა გარკვეული თანხა. მხარეებს შორის სადავო არ არის მოსარჩელის მხრიდან თანხის გადახდის ფაქტი, სადავოა მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში საცხოვრებელი ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულება ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

7.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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.

7.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, 1. ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით, 2. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ, 3. ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც უვე აღინიშნა მოცემულ შემთხვევაში

მხარეთა შორის ვალდებულება წარმოშობილია მათ შორის მომავალი დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებიდან და მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ, კანონის ფარგლებში, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდენ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია რომ მხარეებს შორის გაფორმებული იყო ხელშეკრულება უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების შესახებ.

7.5. საქართველოს 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 საქონელი.

7.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.7. ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: ა) შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება; ბ) შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

7.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის მიხედვით, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია.

7.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მიხედვით კი, 1. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. 2. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, მხარეებს შორის გაფორმებული იყო ხელშეკრულება უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების შესახებ და მყიდველმა თავისი ვალდებულება, შეთანხმებული თანხის გადახდის შესახებ, შეასრულა, ხოლო გამყიდველს (მოპასუხეს)

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება უნდა შეესრულებინა 2016 წლის ივნისის თვეში, რაც მას არ განუხორციელებია.

სასამართლო მოპასუხის მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომ მას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა არ დაურღვევია, ვინაიდან მოსარჩელეს შეეძლო ნებისმიერ დროს დაერეგისტრირებინა თავისი საკუთრების უფლება, რაც არ განუხორციელებია, ამასთანავე, მშენებლობის ნებართვების ვადა შეიცვალა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს სამართლებრივი აქტებით, რამაც გამოიწვია საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის თარიღის შეცვლა, რაზეც მოსარჩელეს წინასწარ ჰქონდა თანხმობა გამოხატული, სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2015 წლის 30 სექტემბრის ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მშენებარე საცხოვრებელი ფართის სამომავლო უფლება მდებარე ქ. გორი, კურტანიძის ქ. №2. ამავე ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველი ვალდებული იყო მიეღო მშენებარე ფართზე სამომავლო უფლება მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში და გადაეხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადი. რაც შეეხება „მყიდველისათვის“ საცხოვრებელი ფართის ძირითადი საკუთრების უფლების გადაცემას, აღნიშნული უნდა შესრულებულიყო „მყიდველის“ მიერ შეთანხმებული საზღაურის მთლიანად გადახდისა და საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდგომ.

განსახილველ შემთხვევაში მყიდველის (მოსარჩელის) მიერ თანხის გადახდის ვალდებულება შესრულდა სრულად, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, ხოლო გამყიდველის მხრიდან ვალდებულება საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის და მხარისათვის საცხოვრებელი ფართის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ არ შესრულდა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, ვინაიდან ხელშეკრულებით (4.1. პუნქტი) გათვალისწინებული იყო გამყიდველის ვალდებულება მყიდველისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი გადაეცა შემდეგ მდგომარეობაში: სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული; შენობის ფასადი დასრულებული; სადარბაზო მოპირკეთებული და დასრულებული; ექსტერიერზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა ჩასმული; წყლის და კანალიზაციის ძირითადი ვერტიკალური დგარები ბინაში მიყვანილი; ცენტრალური შესასვლელი კარი დამონტაჟებული; ელექტრო გაყვანილობის ცენტრალური კომუნიკაციები ბინამდე მიყვანილი. ბუნებრივი აირის ძირითადი დგარები სადარბაზომდე მიყვანილი (მრიცხველის გარეშე) და საცხოვრებელი ბინის შიდა ტიხრები ამოშენებული მსუბუქი ბლოკით. შესაბამისად, მოსარჩელეს (მყიდველს) საცხოვრებელი ფართი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დროს, 2015 წლის დეკემბრის ბოლოსათვის და არც ექვსი თვის შემდეგ არ ჩაჰბარებია.

რაც შეეხება მოპასუხის პოზიციას იმის შესახებ, რომ საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის ვადის გაზრდის შესახებ მოსარჩელე ინფორმირებული იყო და მას წინასწარი თანხმობა ჰქონდა გამოხატული შესაბამის ცვლილებაზე, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხე თვითონ იყო ვალდებული ზეპირი განმარტებით გადმოცემული არგუმენტები დაესაბუთებინა მყარი მტკიცებულებებით, რაც მას არ წარმოუდგენია, საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი ხელშეკრულების 9.1. პუნქტის მიხედვით კი, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში 2015 წლის დეკემბრის ბოლოსთვის, ხოლო ექსპლუატაციაში მიღება უნდა განხორციელებულიყო მშენებლობის დასრულებიდან არაუგვიანეს ექვსი თვისა, ხოლო 9.2 პუნქტის თანახმად, ნებისმიერი ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე, რომელიც დამოწმებულია „მხარეების“ მიერ, ხელშეკრულების ყველა დანართი, ასევე მის შესრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მიმოწერა და შეტყობინება წარმოადგენს მის განუყოფელ და შემადგენელ ნაწილს. მოცემულ შემთხვევაში კი მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია არც მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გაგრძელების შესახებ და არც მიმოწერა, რაც მის განმარტებას სარწმუნოს განდიდა.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მხარემ ხელშეკრულებით (9.1. პუნქტი) გათვალისწინებული ვალდებულება, საცხოვრებელი ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემის შესახებ, შეასრულა ვადის დარღვევით, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს მისთვის დაკისრების საფუძველს.

7.10. რაც შეეხება პირგასამტეხლოს ოდენობას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვიანიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად, პირგასამტეხლო, რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება მიუხედავად იმისა, ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ

მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე-----ის მიერ სარჩელით მოთხოვნილი პირგასამტეხლო შეუსაბამოა შ-----ის“ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევასთან მიმართებაში, ვინაიდან მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში გადაცემის ვადის დარღვევა გამოწვეულია არა მოპასუხის არაკეთილსინდისიერი მოქმედების გამო, არამედ საცხოვრებელი მშენებლობის პროექტში ცვლილებების შეტანით, რის გამოც პირგასამტეხლოს ოდენობა უნდა შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე 6303 ლარამდე.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ე-----ის სარჩელი მოპასუხე შ-----ის“ მიმართ უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელზე უარის თქმა ან სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად. ამავე **კოდექსის 53 -ე მუხლის თანახმად** იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის

ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს სარჩელზე გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 846 ლარის ოდენობით. ასევე დადასტურებულია, რომ მოსარჩელემ მოსამზადებელ ეტაპზე შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა 28 212 ლარიდან 25 728 ლარამდე, რის გამოც სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 756 ლარს. შესაბამისად, მოსარჩელეს მის მიერ გადახდილი ბაჟიდან 846 ლარიდან უნდა დაუბრუნდეს 90 ლარი, ხოლო იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ 6303 ლარის ფარგლებში, მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 191 ლარის ანაზღაურება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაღებული ხარჯს, დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი აქვს 1250 ლარი. შესაბამისად, დავის საგნისა და საქმის სირთულის გათვალისწინებით, მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მის მიერ გაღებული ხარჯების სანაცვლოდ უნდა დაეკისროს 900 ლარის ანაზღაურება.

9. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

სარეზოლუციონაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ე-----ის სარჩელი შ-----ის“ მიმართ, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოპასუხე შ-----ს“ მოსარჩელე ე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს სახით 6303 ლარის გადახდა;
3. მოსარჩელე ე-----ს, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 846 ლარიდან დაუბრუნდეს 90 ლარი, დანარჩენი 756 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. მოპასუხე შ-----ს“ მოსარჩელე ე-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, დაეკისროს 191 ლარის ანაზღაურება და ასევე იურიდიული მომსახურებისათვის გაღებული ხარჯის ანაზღაურება 900 ლარი ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი