



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12/06/2018 წელი

ქ. ბათუმი

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

მოსარჩელე - ქ-----ა  
წარმომადგენელი - თ-----ძე  
მოპასუხე - ა----- ა-----  
წარმომადგენელი - ა-----  
დავის საგანი : თანხის დაკისრება

### ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქ-----ა სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ა----- ა-----ეს დაეკისროს 11 886.31 აშშ დოლარის და 33.93 ლარის გადახდა.

**მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:**

2009 წლის 26 ივნისს ქ-----ის მიერ ჩატარებული იქნა აუქციონი, რომლითაც გასხვისებული იქნა ქ. ქობულეთში თ-----ს შორის მდებარე 3024 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 20.42.07.0--). აუქციონის შედეგად უძრავი ქონება გადაეცა ა----- ა-----ეს, რომელსაც აუქციონის პირობების შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემიდან 3-5 წლის განმავლობაში უნდა განეხორციელებინა არანაკლებ 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია. მას ასევე ევალებოდა სს „ქ-----სთან“ შეთანხმებით, შეძენილ მიწის ნაკვეთზე არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ქ-----ის მიერ მითითებულ ადგილას საკუთარი ხარჯებით გადატანა. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით შეთანხმებული იქნა პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, კერძოდ საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ა----- ა-----ეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დარჩენილი ინვესტიციის 0.1 %-ის ოდენობით. ამავე ოქმით ა----- ა-----ეს სხვა სააუქციონო პირობების

არაჯეროვანი შესრულებისათვის დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა 33.99 ლარის ოდენობით. ა----- ა-----მ შეთანხმებულ ვადაში ვერ მოახერხა 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის სრულად განხორციელება. 2014 წლის 02 ივნისს მხარეებმა ცვლილება შეიტანეს 2009 წლის 26 ივნისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმში და ა----- ა-----ეს ხელშეკრულების მოქმედების და ინვესტიციის განხორციელების ვადა გადუვადდა 2015 წლის 26 ივნისამდე. 2015 წლის 26 ივნისამდე ა----- ა-----ის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის ღირებულებამ შეადგინა 49 422.56 აშშ დოლარი. განსახორციელებელი დარჩა 50 577.44 აშშ დოლარის ინვესტიცია. ფაქტობრივად მოპასუხემ დაარღვია ინვესტიციის განხორციელების ვადა, რის გამოც მას ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლოს გადახდის ვადის ათვალა დაიწყო 2015 წლის 26 ივნისიდან, ანუ იმ ვადიდან, რა ვადაშიც ა----- ა-----ეს უნდა განხორციელებინა 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია. ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს ოდენობამ შეადგინა 50.58 აშშ დოლარი. საერთო ჯამში 235 დღე ვადაგადაცილებისათვის მოპასუხეს გადასახდელი აქვს 11 886.31 აშშ დოლარი და ასევე სხვა პირობების არაჯეროვანი შესრულებისათვის 33.93 ლარი.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს. ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ აუქციონის შედეგად გადაეცა ქ. ქობულეთში თ-----ს შორის მდებარე 3024 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 20.42.07.0--), რომელზეც 3-5 წლის ვადაში უნდა განხორციელებინა 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია, მაგრამ ინვესტიციის განხორციელებაში ხელი შეუშალა მიწის ნაკვეთზე განთავსებულმა სატრანსფორმატორო ქვესადგურმა. აღნიშნული ქვესადგურის გადატანა უნდა მომხდარიყო მოსარჩელის მიერ მითითებულ ადგილას. მიუხედავად არაერთგზის მოთხოვნისა მოსარჩელემ მისი განთავსებისთვის სხვა ადგილი არ გამოუყო. აღნიშნულიდან გამომდინარე ინვესტიციის განუხორციელებლობა შეფერხდა გამგეობის ბრალით. გარდა აღნიშნულისა მოპასუხე ამტკიცებს, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობა მაღალია, არ შეესაბამება გონივრულ გაანგარიშებას და მოითხოვს მის შემცირებას.

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2009 წლის 26 ივნისს ქ-----ის მიერ ჩატარებული იქნა აუქციონი, რომლითაც გასხვისებული იქნა ქ. ქობულეთში თ-----ს შორის მდებარე 3024 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 20.42.07.0--).

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი ს.ფ. 15-19

**3.1.2.** აუქციონის შედეგად უპარავი ქონება გადაეცა ა----- ა-----ეს, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემიდან 3-5 წლის განმავლობაში, უნდა განხორციელებინა არანაკლებ 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია. მას ასევე ევალებოდა შეძენილ მიწის ნაკვეთზე არსებული სატრანსფორმატორო

ქვესადგურის სს „ე-----სთან“ შეთანხმებით, საკუთარი ხარჯებით, ქ-----  
-----ის მიერ მითითებულ ადგილას გადატანა.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი ს.ფ. 15-19

**3.1.3.** აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით შეთანხმებული იქნა პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, კერძოდ საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ა----- ა-----ეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დარჩენილი ინვესტიციის 0.1%-ის ოდენობით. ამავე ოქმით ა----- ა-----ეს სხვა სააუქციონო პირობების არაჯეროვანის შესრულებისათვის ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა 33.99 ლარის ოდენობით.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი ს.ფ. 15-19

**3.1.4.** ინვესტიციის განხორციელების ბოლო თარიღია 2014 წლის 26 ივნისი. ა----- ა-----ემ შეთანხმებულ ვადაში ვერ მოახერხა 100 000 აშშ დოლარი ინვესტიციის სრულად განხორციელება.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა განმარტებები
- 2014 წლის 02 ივნისის შეთანხმება ს.ფ. 24

**3.1.5.** 2014 წლის 02 ივნისს მხარეებმა ცვლილება შეიტანეს 2009 წლის 26 ივნისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმში და ა----- ა-----ეს ხელშეკრულების მოქმედების და ინვესტიციის განხორციელების ვადა გადუვადდა 2015 წლის 26 ივნისამდე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა განმარტებები
- 2014 წლის 02 ივნისის შეთანხმება ს.ფ. 24

**3.1.6.** უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ინვესტიციის განხორციელებისათვის ერთერთი აუცილებელი წინაპირობა იყო ქ. ქობულეთში თ-----ს შორის მდებარე 3024 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში განთავსებული ტრანსფორმატორის სხვა ადგილას გადატანა. ადგილის გამოყოფა მოსარჩელის ვალდებულება იყო. ქ-----ამ ტრანსფორმატორის გადასატანად ადგილი გამოყო 2015 წლის 06 იანვარს, თუმცა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის ნაწილში იყო გარკვეული უზუსტობები, რაც გამოსწორებული იქნა 2015 წლის 15 მარტს.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი ს.ფ. 15-19

მხარეთა განმარტებები.

**3.1.7.** 2015 წლის 26 ივნისს ა----- ა-----ემ გამგეობას წარუდგინა აუდიტორ მ----- მ-----ის დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვითაც მ----- ა-----ეს

აუქციონზე შეენილ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული აქვს 83 159 აშშ დოლარის ინვესტიცია. მოსარჩელემ მოპასუხეს ინვესტიციის განხორციელება არ ჩაუთვალა და მოითხოვა დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენა.

**სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

2015 წლის 24 აგვისტოს წერილი. ს.ფ. 19-21

- დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა ს.ფ.25-27

**3.1.8.** მოპასუხემ ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულების შესრულების მიზნით მოსარჩელეს წარუდგინა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 22 დეკემბრის ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც ა---  
--- ა-----ის დანახარჯები 2015 წლის 14 დეკემბრის მდგომარეობით დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს 49 422.56 აშშ დოლარს.

**სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ექსპერტიზის დასკვნა ს.ფ. 30-34

**3.1.9.** მოსარჩელემ 2015 წლის 22 დეკემბრის ექსპერტიზის დასკვნის შესწავლის შედეგად მოსარჩელს ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება შესრულებულად არ ჩაუთვალა. 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელების ვადა 2016 წლის 16 თებერვლის შეთანხმებით გაგრძელდა 2017 წლის 1 ივლისამდე.

**სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

2016 წლის 16 თებერვლის შეთანხმება. ს.ფ.42

**3.1.10.** მხარეებს მტკიცებულებები არ წარმოუდგენიათ, მაგრამ არ დაობენ მასზედ, რომ 2017 წლის 01 ივნისისათვის 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება შესრულებულია.

**სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

-მხარეთა განმარტებები

**3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** მხარეებს შორის სადავო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების საკითხი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხემ ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც მას უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია ადმინისტრაციული ორგანოების ბრალეული ქმედებით. ტრანსორმატორის ადგილის გამოყოფის დაგვიანებით. სწორედ ამ გარემოებამ გამოიწვია ვალდებულების შეუსრულებლობა.

ფაქტობრივად ორივე მონაწილე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. თუ ერთი მხარე ამტკიცებს ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების ფაქტის არსებობას, მეორე მხარე უარყოფს მას და ამტკიცებს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა არაა მისი ბრალით გამოწვეული. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად, მაგრამ საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც

მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. დასახელებული სადაო საკითხის გადაწყვეტა უნდა განხორციელდეს დისპოზიციურობის პრინციპის რეალიზებით.

**3.2.2.** სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

**3.2.3.** სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. თავადნე არიან ვალდებული განსაზღვრონ თუ რომელი ფაქტობრივი გარემოება რა მტკიცებულებებით დაამტკიცონ. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საფუძველზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ როდესაც მხარეები დაობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე (ამ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულებაზე), ასეთ შემთხვევაში მათი ვალდებულებაა სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოადგინონ უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა განაწილდეს სწორად. მხარეებს უნდა დაეკისროთ ისეთი ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათვის ობიექტურად შესაძლებელია. წინამდებარე შემთხვევა ისეთი შემთხვევაა, როდესაც ხელშეკრულების შესრულების მტკიცების ტვირთი მოპასუხეს უნდა დაეკისროს. ამ ფაქტის მტკიცებისაგან მოსარჩელე გათავისუფლებულია. მას მიაჩნია, რომ

მოპასუხემ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები. თუ მოპასუხეს ნაკისრი ვალდებულება შესრულებული აქვს, მაშინ ამ გარემოებთა დამადასტურებელი მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს მოპასუხემ და შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა დაამტკიცოს, რომ ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებული აქვს ჯეროვნად ან კიდე შეუსრულებლობა არაა მისი ბრალით გამოწვეული.

**3.2.4.** სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ა----- ა-----ეს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით შეთანხმებული 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია უნდა განახორციელებინა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემიდან 3-5 წლის განმავლობაში. ინვესტიციის განხორციელების ვადა გავიდა 2014 წლის 26 ივნისს. ამ ვადაში მან 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია ვერ განახორციელა. ინვესტიციის განხორციელებაში ხელი შეუშალა ტრანსფორმატორმა, რომლის გადასატანი ადგილიც მოსარჩელემ დროულად არ გამოუყო. მხარეთა შეთანხმებით ინვესტიციის განხორციელების ვადა გადავადდა 2015 წლის 26 ივნისამდე. მოპასუხის მიერ მომზადებული დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნით (ს.ფ.25-27) და ექსპერტიზის დასკვნით (ს.ფ. 30-34) დადგენილია, რომ 2015 წლის 26 ივნისის და 22 დეკემბრის მდგომარეობით მოპასუხემ ვალდებულების მხოლოდ ნაწილი შეასრულა. მას განსახორციელებელი დარჩა 50 577.44 აშშ დოლარის ინვესტიცია. 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის ვალდებულება შესრულდა 2017 წლის 01 ივნისს.

იხ. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი ს.ფ. 15-19

იხ. 2014 წლის 02 ივნისის შეთანხმება ს.ფ. 24

იხ. დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნა ს.ფ.25-27

იხ. ექსპერტიზის დასკვნა ს.ფ. 30-34

**3.2.5.** შემდეგი მნიშვნეოვანი საკითხია გაირკვეს ინვესტიციის ვადაში განუხორციელებლობა არის თუ არა მოპასუხის ბრალი. უდაო გარემოებაა, რომ ინვესტიციის განხორციელების პროცესში სატრანსფორმატორო ქვესადგური, მოპასუხის კუთვნილი ნაკვეთიდან უნდა გადატანილიყო მოსარჩელის მიერ მითითებულ ადგილას. ასევე უდაოა, რომ ტრანსფორმატორი ინვესტიციის განხორციელების ვადაში მოპასუხემ ვერ გაიტანა. ამის ერთერთი მიზეზია ის, რომ მოსარჩელემ არ გამოუყო ტრანსფორმატორის ადგილი. მოპასუხე ტრანსფორმატორის ადგილის გამოყოფას მოითხოვდა 2014 წლის 25 მარტის წერილით. გარდა აღნიშნული წერილისა მოპასუხე მოსარჩელეს ტრანსფორმატორისათვის ადგილის გამოყოფას სხვა დროსაც სთხოვდა. საბოლოო ჯამში ქ-----ამ ტრანსფორმატორის გადასატანად ადგილი გამოყო 2015 წლის 06 იანვარს, თუმცა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის ნაწილში იყო გარკვეული უზუსტობები, რაც გამოსწორებული იქნა 2015 წლის 15 მარტს. ფაქტობრივად მოპასუხეს ხელშემშლელი გარემოება აღარ ჰქონდა ნაწილობრივ 205 წლის 6 იანვრიდან, 2015 წლის 15 მარტიდან კი სრულად. მიუხედავად ამისა მოპასუხემ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ვადაში ვალდებულება ვერ შეასრულა და 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია ვერ განახორციელა. მოპასუხემ გარკვეული სამუშაოები შეასრულა და 2015 წლის 26 ივლისს მოსარჩელეს მოსთხოვა ვალდებულების შესრულების დადასტურება და ამ გარემოების დასამტკიცებლად

წარუდგინა აუდიტორული დასკვნა, მაგრამ მოსარჩელემ ვალდებულება შესრულებულად არ მიიჩნია. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის მიზანშეწონილობის, განკარგვის ფორმებისა და პირობების განსაზღვრის მიზნით შექმნილმა კომისიამ 2015 წლის 10 აგვისტოს იმსჯელა მოპასუხის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის შესაბამისობაზე და მიიჩნია, რომ მოპასუხეს ინვესტიცია სრულად არ ჰქონდა განხორციელებული და აღნიშნული არ დგინდებოდა მტკიცებულებითაც. მ----- მ-----ის აუდიტორულ დასკვნაში ინვესტიციის ხარჯვითი ნაწილი არ იყო სათანადოდ გაწერილი, რის გამოც კომისიამ მოითხოვა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, სადაც გაშიფრული იქნებოდა ინვესტიციის ხარჯები ზუსტად. გამგეობამ დამატებით აცნობა მოპასუხეს და იმავდროულად მოსთხოვა 2015 წლის 26 ივნისის დღიდან პირგასამტეხლოს გადახდა.

იხ. ქ-----ის 2015 წლის 24 აგვისტოს წერილი. ს.ფ. 35-37.

**3.2.6.** საკვებით შესაძლებელია მოპასუხეს 2015 წლის 6 იანვრამდე რეალურად გართულებოდა 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება. ამის მიზეზი იქნებოდა ტრანსფორმატორით გამოწვეული ხელშეშლა. თუმცა 2015 წლის 6 იანვრიდან ნაწილობრივად, ხოლო 15 მარტიდან მოპასუხე სრულად გათავისუფლდა ამ შეზღუდვისაგან. მისი ვალდებულება იყო 2015 წლის 26 ივნისამდე დაესრულებინა ინვესტიციის განხორციელება. მას ინვესტიციის განხორციელება უნდა დაეწყო 2009 წლის 26 ივნისს და იმ კონდიციამდე განეხორციელებინა რის საშუალებასაც მისცემდა ტრანსფორმატორი. მისი გადატანის შემდეგ კი სრულად დაებანდებინა შეთანხმებული ინვესტიცია. თუ ის ვერ ახერხებდა ინვესტიციის განხორციელებას, მაშინ სათანადო დასაბუთებით უნდა მიემართა ინვესტიციის განხორციელების ვადის გაგრძელებაზე. მან ნაცვლად ვადის გაგრძელებისა, მოსარჩელეს მოსთხოვა ინვესტიციის განხორციელებულად აღიარება, რაც მოსარჩელემ არ განახორციელა და არ მიიღო. პირობითად დავუშვათ ის, რომ მოპასუხემ 2015 წლის 26 ივნისამდე ვერ განახორციელა ინვესტიცია ტრანსფორმატორის გამო და 26 ივნისამდე დრო არ იყო საკმარისი, მაგრამ მან ინვესტიცია არ განახორციელა 2015 წლის დეკემბრის ბოლოსაც, ამიტომ მისი არგუმენტები ტრანსფორმატორით ხელშეშლასთან დაკავშირებით არაა საფუძვლიანი არგუმენტები და მას სასამართლო არ იზიარებს. საბოლოო ჯამში ვადაგადაცილების პერიოდია 235 დღე.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**4.1.** დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ საფუძვლიანია. მოპასუხემ დაარღვია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც მას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა. იმავდროულად პირგასამტეხლოს ოდენობა არაა გონივრული და იგი შემცირებული უნდა იქნას.

## **5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ**

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

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის უფლება შესაბამისი საფუძვლის გარეშე არარსებობს. თანხის გადახდის მოთხოვნას აუცილებლად სჭირდება შესაბამისი ვალდებულების არსებობა (საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. არ არსებობს ანაზღაურების მოთხოვნა, ვალდებულების გარეშე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოთხოვნის უფლების არსებობისათვის საჭიროა მოთხოვნის უფლების მქონე მხარე ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყოს მოპასუხესთან. ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მისი მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. იგი ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენაა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. მისი დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. დადგენილია, რომ მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არიან. მათ შორის დადებული გარიგება ატარებს ნასყიდობის ხელშეკრულების ელემენტებს. შესაბამისად მხარეებს შორის ურთიერთობა ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა. მხარეთა მიერ შეთანხმებული გარიგება შეესაბამება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის პრინციპებს. დასახელებული ნორმების მიხედვით მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს. წინამდებარე შემთხვევაში ნასყიდობაზე მხარეთა შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს, გამომდინარეობს მორალური პრინციპებიდან და არ არღვევს საჯარო წესრიგს. ამიტომაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული შეთანხმება ნამდვილია.

**6.2.** წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2009 წლის 26 ივნისს ქ-----  
-----ის მიერ ჩატარებული იქნა აუქციონი, რომლითაც გასხვისებული

იქნა ქ. ქობულეთში თ-----ს შორის მდებარე 3024 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 20.42.07.0--). აუქციონის შედეგად უძარავი ქონება გადაეცა ა----- ა-----ეს, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემიდან 3-5 წლის განმავლობაში, უნდა განეხორციელებინა არანაკლებ 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია. ამ ტიპის აუქციონი და მის საფუძველზე შედგენილი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, თავისი შინაარსით იგივეა რაც ნასყიდობის ხელშეკრულება. სწორედ ამ დოკუმენტით მხარეებმა თავიანთი უფლება-მოვალეობის მოცულობა განსაზღვრეს. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია და იგი მიმართულია სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისაკენ. წინამდებარე შემთხვევაშიც მოსარჩელემ და მოპასუხემ ნასყიდობისა ხელშეკრულების დადებისას განსაზღვრეს ურთიერთ ვალდებულებათა წრე. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაკავშირებულია მხარეთა ურთიერთვალდებულებებზე, ორივე მხარეს გააჩნია ერთმანეთის მიმართ, როგორც უფლებები, ისე მოვალეობები. ხელშეკრულებით მოსარჩელემ იკისრა ქონების 67 850 ლარად გადაცემა. თავის მხრივ მოპასუხემ იკისრა გადაიხადოს ნასყიდობის საფასური და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემიდან 3-5 წლის განმავლობაში განეხორციელოს არანაკლებ 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია. ასევე იკისრა სხვა ტიპის ვალდებულებები. უდაო გარემოებაა, რომ ტრანსფორმატორის გატანის პრობლემის გამო 2014 წლის 26 ივნისამდე ინვესტიციის ვალდებულება ვერ შესრულდა, რის გამოც ვალდებულების შესრულება გაგრძელდა 2015 წლის 26 ივნისამდე. სწორედ ამ თარიღამდე მოპასუხეს უნდა მოესწრო 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება.

**6.3.** გარიგების დადების შემდეგ მნიშვნელოვანია დაკისრებულ მოვალეობათა ჯეროვანი შესრულების საკითხები. თითოეულ მხარეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე უფლება აქვს მეორე მხარისაგან მოითხოვოს ნაკისრი მოვალეობის შესრულება. თავის მხრივ ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი გარიგების მონაწილეებს ავალდებულებს ვალდებულება შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მხარეები ვალდებულნი არიან დასახელებული მოთხოვნობი დაიცვან ზედმიწევნით. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩაეთვლება მათ ვალდებულება შესრულებულად. პირობიან აუქციონის შედეგად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და ქონების გადაცემის შემდეგ, მოსარჩელემ შეიძინა მოთხოვნის უფლება. კერძოდ მოპასუხისაგან მოეთხოვა სანაცვლო ვალდებულების შესრულება. პირობიან აუქციონზე დადებული ხელშეკრულება ისეთი ტიპის ხელშეკრულებაა, როდესაც ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდეგ, გამყიდველს აქვს მოთხოვნის უფლება - მყიდველმა შეასრულოს აუქციონის მოსაგებად შეთავაზებული პირობა. თავის მხრივ მოპასუხე მოვალე იყო ნაკისრი ვალდებულება შესრულებინა ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი. ანუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია განეხორციელოს 2015 წლის 26 ივნისამდე. ასეთი მოვალეობა მას უჩნდება ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე, რადგანაც

ვალდებულება ისეთი სამართლებრივი ბორკილია, რომელიც ერთ მხარეს შესაბამისი საფუძველის არსებობისას აიძულებს მეორე მხარის სასარგებლოდ, შეასრულოს გარკვეული ქმედება. ამ შემთხვევაში კი ხელშეკრულებამ მოპასუხე უნდა აიძულოს შეთანხმებულ ვადაში განხორციელოს 100 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია. მოპასუხემ შეთანხმებულ ვადაში ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება ვერ შეასრულა და მისი შესრულების ვადას გადააცილა 235 დღით.

**6.4.** მოსარჩელე მოითხოვს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხეს დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების მიხედვით, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

აღნიშნული ნორმის მიხედვით ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა მოახდინოს პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს პირგასამტეხლოს. მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადაო არ არის ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების 11-ე მუხლი ითვალისწინებს მხარეთა პასუხისმგებლობას. კერძოდ საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ა----- ა-----ეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დარჩენილი ინვესტიციის 0.1%-ის ოდენობით. ამავე ოქმით ა----- ა-----ეს სხვა სააუქციონო პირობების არაჯეროვანის შესრულებისათვის ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა 33.99 ლარის ოდენობით.

მტკიცებულებათა გამოკვლევით დადგენილია, რომ მოპასუხემ ჯეროვნად არ შეასრულა ხელშეკრულების 6-ე მუხლის „ბ“, ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება. ამ ვალდებულებათა შეუსრულებლობა წარმოშობს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლებას იმ წესის მიხედვით, რა წესით პირგასამტეხლოს გაანგარიშებაზე მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებით. ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით საქმეზე გადასახდელი პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 11 886,31 აშშ დოლარს და 33.93 ლარს. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.

**6.5.** სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით „სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია მოვალის პასუხისმგებლობის ამაღლების მცდელობა. მოვალემ პირგასამტეხლოს გადასახადისაგან თავის არიდების მიზნით კრედიტორის წინაშე ვალდებულება უნდა შეასრულოს ჯეროვნად და დროულად. ასევე მისი მიზანია ვალდებულების

დაყოვნებით კრედიტორზე მიყენებული ზიანის კომპენსირება და დარღვეული უფლების აღდგენა. პირგასამტეხლოს მიზანი არაა კრედიტორის გამდიდრება მოვალის ხარჯზე. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. მოცემულ შემთხვევაში კანონმა სასამართლოს მიანიჭა უფლება კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინების შედეგად შეამციროს პირგასამტეხლოს ოდენობა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლოდ გაანგარიშებული თანხის ოდენობა არ არის ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული და იგი 0.1 %-დან უნდა შემცირდეს 0.02 %-მდე. მოპასუხეს პირგასამტეხლოს სახით ნაცვლად მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი 11 886.31 აშშ დოლარისა, უნდა დაეკისროს 2377.26 აშშ დოლარი და 33 .99 ლარი.

## **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 მოსარჩელე სახ. ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია. მოპასუხეს დაეკისრა 2377.26 აშშ დოლარის გადახდა. ამ ნაწილში 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 173.30 ლარს. საქ. სსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად სახ. ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

## **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,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად.
2. ა----- ა-----ეს ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2377.26 აშშ დოლარის და 33.93 ლარის გადახდა.
3. ა----- ა-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 173.30 ლარის ოდენობით.
4. 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).
5. 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**