



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

3 აგვისტო, 2018 წელი

თ-----ი

შესავალი ნაწილი

თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კო----ია
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელე (მოპასუხე შეგებებული სარჩელით) - ე-----ე ღ----ტი
წარმომადგენლები - მ-----ა ყ-----ი, ო----ი კ-----ა

მოპასუხე (მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით) - ი----ა მ-----იძე
წარმომადგენლები - მ-----ე კ-----ე, ლ----ი ბ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. ე-----ე ღ----ტის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.1. ი----ა მ-----იძისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ ბეს სახით მოპასუხის მიერ მიღებული თანხის 5--0 აშშ დოლარის ორმაგი ოდენობის 1--00 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება;

1.1.2. მოპასუხე ი----ა მ-----იძისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგანზე გაწეული გაუმჯობესების ღირებულების 2---- ლარის გადახდის დაკისრება.

1.2. ი----ა მ-----იძის სასარჩელო მოთხოვნები:

1.2.1 აღიარებულ იქნეს 2--- წლის 21 იანვრის ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველ ე-----ე ღ----ტის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ბრალეული შეუსრულებლობა და ი----ა მ-----იდისათვის გადაცემული ბეს თანხა 5--0 აშშ დოლარი დარჩეს გამყიდველს;

1.2.2. ე-----ე მ-----იდისათვის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის, სამშენებლო სამუშაოზე გაწეული ხარჯის 24554,58 ლარის (მათ შორის ფასადის ხარჯი 1----,73 ლარი, ანტრესოლის ხარჯი 10377,85 ლარი) და მიუღებელი შემოსავლის 3000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (კურსი 2,12, 6360 ლარი) გადახდის დაკისრება.

ე-----ე ღ----ტის სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს მხარეებს შორის 2--- წლის 21 იანვარს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, გამყიდველმა ი----ა მ-----იდემ იკისრა ვალდებულება გადაეცა მყიდველის ე-----ე ღ----ტისათვის საკუთრებაში მ-----ის გამზირზე, მდებარე, კომერციული ფართი, კორპ. №--, 108 კვ.მ საკადასტრო კოდი: 0------. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა ნასყიდობის საფასური, სრული ღირებულება 70000 აშშ დოლარი (გადასახადების ჩათვლით). ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, 5--0 აშშ დოლარის გადახდა მოხდებოდა წინასწარ ბეს სახით, ხოლო დარჩენილ თანხას მყიდველი გადაიხდიდა ფასადის მოწესრიგებიდან და ანტრესოლის გადატიხვრიდან 3 თვის ვადაში.

ე-----ე ღ----ტმა კომერციულ ფართში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 2---- ლარი.

ი----ა მ-----იდემ 2--- წლის 12 აგვისტოს სადავო ფართი გადაუფორმა მესამე პირს, შ----ა მ-----ს.

ი----ა მ-----იძე შეგებებულ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ საფუძვლებზე:

მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის მიხედვით, გამყიდველს მყიდველისათვის ქონება უნდა გადაეცა ნასყიდობის თანხის სრულად მღებისთანავე.

ი----ა მ-----იდის მხრიდან ვალდებულება შესრულდა ჯერ კიდევ 2--- წლის 24 თებერვალს, თუმცა ე-----ე ღ----ტს ნასყიდობის დარჩენილი ღირებულება არ გადაუხდია, რაც გახდა საფუძველი იმისა, რომ ი----ა მ-----იდემ 2--- წლის 07 აგვისტოს უძრავი ქონება გაასხვისა მესამე პირზე.

გამყიდველმა შეასრულა სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ, მოაწყო ფასადი და ჩაატარა ანტრესოლის - შიდა გადატიხვრის სამუშაოები, რაც ფინანსურად უნდა უზრუნველყო მყიდველს, ხელშეკრულების 5.5. პუნქტის თანახმად. ფასადისა და ანტრესოლის მოწყობის სამუშაოები უზრუნველყო ი----ა მ-----იძემ, სამუშაოთა ღირებულებამ შეადგინა 24554,58 ლარი, რა ოდენობითაც გამყიდველს მიაღდა ზიანი.

მიუღებელ შემოსავალთან დაკავშირებით შეგეგებულ სარჩელში განმარტებულია, რომ მესამე პირზე 2--- წლის 07 აგვისტოს უძრავი ქონება გამყიდველმა გაასხვისა 67000 აშშ დოლარად, შესაბამისად, ი----ა მ-----იძემ ნაცვლად 70000 აშშ დოლარისა, კომერციული ფართი გაასხვისა 67000 აშშ დოლარად, რითიც მას მიაღდა 3000 აშშ დოლარის ოდენობით ზიანი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის ი----ა მ-----იძის პოზიცია ე-----ე ღ----ტის სარჩელთან დაკავშირებით:

მოპასუხე ი----ა მ-----იძემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი. შესაგებელში განმარტებულია, რომ ხელშეკრულების 5.6 პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრულ ვადაში მყიდველს თანხა არ გადაუხდია, რის გამოც მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ჩაითვალა ძალადაკარგულად და გადაცემული ბეს თანხა გამყიდველს მყიდველისათვის აღარ დაუბრუნებია. ე-----ე ღ----ტს სარემონტო სამუშაოები სადავო ფართში არ ჩაუტარებია. ხელშეკრულების 5.3. პუნქტის შესაბამისად ფართის გადატიხვრის სამუშაოები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად არ საჭიროებდა ნებართვას. შესაბამისად, გამყიდველს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ დაურღვევია.

2.2. ე-----ე ღ----ტის პოზიცია ი----ა მ-----იძის შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

ე-----ე ღ----ტის წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო შეგებებული სარჩელი და არ დაეთანხმა შეგებებულ სარჩელში მითითებულ გარემოებებს და განმარტა, რომ მითითებული გარემოებებითა და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება ფაქტი, რომ სამშენებლო ხარჯი გაიღო ი----ა მ-----იძემ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2--- წლის 21 იანვარს ე-----ე ღ----ტსა და ი----ა მ-----იძეს შორის

გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამყიდველმა ი---
-ა მ-----იქემ იკისრა ვალდებულება გადაეცა მყიდველის ე-----ე ღ----
ტისათვის საკუთრებაში მ-----ის გამზირზე, მდებარე, კომერციული ფართი,
კორპ. №--, 108 კვ.მ საკადასტრო კოდი: 0-----.

მყიდველმა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა ნასყიდობის საფასური, სრული
ღირებულება 70000 აშშ დოლარი (გადასახადების ჩათვლით).

ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, 5--0 აშშ დოლარის გადახდა
მოხდებოდა წინასწარ ბეს სახით, **ხოლო დარჩენილ თანხას მყიდველი
გადაიხდიდა ფასადის მოწესრიგებიდან და ანტრესოლის
გადატიხვრიდან 3 თვის ვადაში.**

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 35-36).
მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 92-93).
ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 45-49).

3.1.2. მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5
პუნქტით განისაზღვრა გამყიდველის ვალდებულებები.

ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის მიხედვით, გამყიდველს მყიდველისათვის
ქონება უნდა გადაეცა ნასყიდობის თანხის სრულად მიღებისთანავე.

ხელშეკრულების 5.3 პუნქტის თანახმად, **გამყიდველი ვალდებული იყო
მერიიდან აეღო გადატიხვრითი სამუშაოების ნებართვა. იმ
შემთხვევაში თუ ნებართვის აღებამდე მყიდველი ჩაატარებდა შიდა
გადატიხვრით სამუშაოებს და ამას მოჰყვებოდა მერიის
ზედამხედველობის მხრიდან საჯარიმო სანქცია, პასუხისმგებლობას
იღებდა გამყიდველი.**

ხელშეკრულების 5.4 პუნქტის თანახმად, **გამყიდველი ვალდებული იყო
მოეწესრიგებინა ფასადი** (ხელშეკრულების საფუძვლეზე №--, 2-----,
ფასადის მოწესრიგებას თავის თავზე იღებდა სამშენებლო კომპანია „ს---ო“).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 45-49).

3.1.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით განისაზღვრა ასევე
მყიდველის ვალდებულებები.

ხელშეკრულების 5.5 პუნქტის თანახმად, **მყიდველი ვალდებული იყო
ფინანსურად უზრუნველყო გადატიხვრითი შიდა სარემონტო**

სამუშაოები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 45-49).

3.1.4. მხარეთა შორის არ არის სადავო გარემოება, რომ მყიდველმა ბეს 5--0 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება შეასრულა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 35-36).
მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 92-93).

3.1.5. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით (№8-----; 12-----), უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე ნასყიდობის საგანს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 0-----.

ი---ა მ-----იქემ 2--- წლის 7 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ის გამზირზე, მდებარე, კომერციული ფართი, კორპ. №--, 108 კვ.მ საკადასტრო კოდი: 0----- გაყიდა შ---ა მ-----ზე, რომელიც ირიცხება ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 35-36).
მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 92-93).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 53-54).
2--- წლის 12 აგვისტოს ხელშეკრულება (ს.ფ. 103-104).
საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება (№8-----; 12-----) (ს.ფ. 50).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ გამყიდველმა ი---ა მ-----იქემ დაარღვია ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და ნასყიდობის საგნის გასხვისებით არამართლობიერად გავიდა ხელშეკრულებიდან.

ამასთან, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მყიდველს ე-----ე ღ---ტს ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ დაურღვევია.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საკითს წარმოადგენს, თუ რომელმა ხელშემკვერელმა მხარემ დაარღვია 2--- წლის 21 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები. შესაბამისად, დავის გადაწყვეტისათვის

მნიშვნელოვანია გამოირკვეს და ცალსახად განისაზღვროს მყიდველისა და გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შინაარსი.

ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეებმა განსაზღვრეს მყიდველისა და გამყიდველის ვალდებულებები და **მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდა, ბეს თანხის გამოკლებით, დაუკავშირეს ფასადის მოწესრიგებასა და ანტრესოლის გადატიხვრას, საიდანაც 3 თვის ვადაში მყიდველს წარმოეშვებოდა ნასყიდობის დარჩენილი თანხის გადახდის ვალდებულება, ხოლო გამყიდველს მოთხოვნის უფლება. თუმცა, ხელშეკრულებით მხარეებს არ დაუთქვამთ კონკრეტული დრო, თუ რა ვადაში უნდა დასრულებულიყო ფასადის მოწყობის ან/და ანტრესოლის გადატიხვრის სამუშაოები. შესაბამისად, ნასყიდობის დარჩენილი თანხის 65--0 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება, რომ მყიდველს დარღვეულად ჩაეთვალოს ცალსახად უნდა დადგინდეს ფასადის მოწესრიგების და ანტრესოლის გადატიხვრის სამუშაოების დასრულების პერიოდი.**

რამდენადაც ხელშეკრულებიდან ცალსახად არ დგინდება სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი პირობა/დათქმა, რაც მყიდველის თანხის გადახდის ვალდებულების წარმოშობის დროს განსაზღვრავდა, რაც მყიდველის - ე-----ე ღ----ტის მიერ ვალდებულების შესრულების ან დარღვევის საკითხის გადაწყვეტას შეუწყობდა ხელს, ეს კი, თავის მხრივ, გამყიდველის მიერ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის მართლობიერებას განსაზღვრავდა, ამიტომ სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, განმარტოს მხარეთა მიერ შეთანხმებული პირობები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ნების განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს.

ხელშეკრულების განმარტების საჭიროებას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როცა სახეზეა ხელშეკრულება, რომლის გამონათქვამებიც ბუნდოვანი, ორაზროვანი ან ურთიერთგამომრიცხავია, აგრეთვე როცა მისი გამონათქვამები შესწორებასა და შევსებას მოითხოვენ.

ხელშეკრულების განმარტების დროს სასამართლო ორ მნიშვნელოვან საკითხს წყვეტს: სასამართლოს ევალება მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში გაკეთებული გამონათქვამების დაზუსტება, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით ხელშეკრულებაში ღიად დარჩენილი ადგილების ე.წ. ხარვეზების შევსებას ახორციელებს.

„ხელშეკრულების გამონათქვამების განმარტება“ და „ხელშეკრულების შევსებითი განმარტება“ განსხვავებული ცნებებია. სხვადასხვანაირი, ორაზროვანი და მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დაზუსტების აუცილებლობას ადგილი აქვს, როდესაც მხარეები ხელშეკრულების გამონათქვამების მიღმა არსებულ მნიშვნელობებზე დავობენ; ხოლო ხელშეკრულების შევსებით განმარტებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც მხარეებს ხელშეკრულების ტექსტში გამორჩენილი აქვთ ცალკეულ საკითხთა მოწესრიგება ან ხელშეკრულების პირობები გარკვეული ხარვეზებითაა მოცემული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.2 და 5.3 პუნქტები, რომლითაც მხარეებმა მყიდველის თანხის გადახდის ვალდებულება ფასადის მოწყობისა და ანტრესოლის გადატიხვრის დროს (3 თვის შემდეგ) დაუკავშირეს და გამყიდველს განესაზღვრა სამშენებლო ნებართვით მყიდველის უზრუნველყოფა, ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, განმარტებული უნდა იქნას ხელშეკრულების შევსებითი განმარტების გზით.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავოა საკითხი თუ ვის ევალებოდა და ვინ შეასრულა და როდის ანტრესოლის მოწყობის სამუშაოები. ორივე მხარე, როგორც გამყიდველი, ისე მყიდველი უთითებს, რომ მათ შეასრულეს ეს სამუშაოები. შესაბამისად, სასამართლომ სსკ 52-ე მუხლის საფუძველზე ნასყიდობის ხელშეკრულების თავისებურებათა გათვალისწინებით, გონივრულობის საზომით უნდა განსაზღვროს თუ ვის ვალდებულებას წარმოადგენდა ანტრესოლის გადატიხვრის სამუშაოების წარმოება. ხელშეკრულების 5.4. პუნქტით ფასადის მოწესრიგების ვალდებულება გამყიდველს ეკისრებოდა, ხოლო ხელშეკრულების 5.3 პუნქტის თანახმად, **გამყიდველი ვალდებულია მერიიდან აიღოს გადატიხვრითი სამუშაოების ნებართვა. იმ შემთხვევაში თუ ნებართვის აღებამდე მყიდველი ჩაატარებდა შიდა გადატიხვრით სამუშაოებს და ამას მოჰყვებოდა მერიის ზედამხედველობის მხრიდან საჯარიმო სანქცია, პასუხისმგებლობას იღებდა გამყიდველი. ამასთან, 5.5. პუნქტით განისაზღვრა მყიდველის ვალდებულება ფინანსურად უზრუნველყოს გადატიხვრითი შიდა სარემონტო სამუშაოები.**

ამ პირობების ანალიზი ცხადყოფს, რომ გამყიდველის ვალდებულებას ცალსახად წარმოადგენდა შესაბამისი ს-----იდან ნებართვის მიწოდება მყიდველისათვის, რაც არ არის სადავო რომ გამყიდველს არ განუხორციელებია. მოპასუხე (გამყიდველი) ი----ა მ-----იქე აპელირებს მასზედ, რომ ანტრესოლის მოწყობა ნებართვას არ საჭიროებდა და მიუთითებს თ-----ის ა-----ის ს-----ის 2--- წლის 9 თებერვლის წერილზე

#1----- (იხ. ს.ფ. 154-155), რომლის მიხედვით, შენობის ინტერიერში შიდა ტიხრების გადაადგილება მზიდი კონსტრუქციების შეცვლის გარეშე არ საჭიროებს ქ. თ-----ის მ-----ის ა-----ის ს-----თან შეთანხმებას, **ხოლო ანტრესოლის მოწყობამდე საჭიროა შესაბამისი წერილობითი თანხმობის მოპოვება.**

სასამართლო მიუთითებს, რომ "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №-- დადგენილების თანახმად. ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი განეკუთვნება I კლასის მახასიათებლების მქონე სამუშაოებს, რომლის განხორციელება **არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, თუმცა სამუშაოების წარმოების შესაძლებლობას ადასტურებს ქ. თ-----ის მ-----ის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქ.თ-----ის მ-----ის ა-----ის ს-----ი.** ამასთან, თუ აღნიშნული სამუშაოები ეხება შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს, დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მოიპოვოს დასკვნა განსახორციელებელი სამუშაოების უსაფრთხოების შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამშენებლო ნებართვის საჭიროების არარსებობა და შესაბამისი ორგანოს მხრიდან ანტრესოლის მოწყობის სამუშაოების მხოლოდ დადასტურების საჭიროება, განსახილველ შემთხვევაში, არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს ხელშეკრულების 5.3 პუნქტით გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებებისაგან გათავისუფლების საფუძველად, ვინაიდან უფლებამოსილი ორგანოს მხრიდან კონტროლის განხორციელების საჭიროება მაინც არსებობს და სიტყვა „ნებართვა“ მხოლოდ სიტყვასიტყვით არ შეიძლება გაგებული იქნეს, მით უფრო, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მხარეებს არ ევალებათ კანონმდებლობის ტერმინოლოგიის ცოდნა, **შინაარსობრივად კი გამყიდველის ვალდებულება სწორედ შესაბამისი ორგანოების მხრიდან ანტრესოლის მოწყობის სამუშაოების მოწონებასა და თანხმობას გულისხმობდა, რაც თ-----ის ა-----ის ს-----ს სამუშაოების წარმოების შესაძლებლობის დადასტურებით უნდა უზრუნველყო.**

სასამართლო განმარტავს, რომ მხოლოდ შესაბამისი ორგანოების მხრიდან ნების დართვის ან დადასტურების შემთხვევაში ანტრესოლის გადატიხვრა ჩაითვლებოდა განხორციელებულად. წინააღმდეგ შემთხვევაში გადატიხვრისათვის ამგვარი ნებართვის მოპოვებაზე შეთანხმება დაკარგავდა აზრს. ამასთან, **იმ შემთხვევაშიც კი,** თუ ამგვარი ნებართვის ან დასტურის გაცემას ანტრესოლის მოწყობაზე არ ითვალისწინებდა მოქმედი კანონმდებლობა და შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო არ გასცემდა ასეთ დოკუმენტს, **ნებართვის/დასტურის საჭიროების არარსებობის შესახებ**

ამ ორგანოს წერილობითი განმარტების მიღების ვალდებულება და მყიდველისათვის მისი წარდგენა, მაინც იქნებოდა გამყიდველისათვის სავალდებულო, რათა მას არ დაერღვია ხელშეკრულების 5.3. პუნქტი. გამყიდველმა კი ასეთი განმარტება შესაბამისი ორგანოდან მოიპოვა მხოლოდ სასამართლოში საქმის წარმოებისათვის 2--- წლის 9 თებერვალს და არა იმთავითვე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. **სასამართლოს მიაჩნია, რომ უფლებამოსილი ორგანოდან შესაბამისი დადასტურების მყიდველისათვის წარუდგენლობით ი----ა მ-----იქემ დაარღვია ნასყიდობის ხელშეკრულების 5.3 პუნქტი.**

მოსარჩელე (მყიდველის) მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა სათანადო მტკიცებულებები, რაც ადასტურებს, რომ სადავო ფართში ანტრესოლის მოწყობისათვის განხორციელდა მ-----ის გამზირზე #---ში არსებული მრავალფუნქციური შენობის პროექტის კორექტირება (იხ. ს.ფ. 172-188; 218-221) და გაიცა ტექნიკური დასკვნა პირველ სართულზე ანტრესოლის სართულის მოწყობის შესახებ. ე-----ე ღ-----ტის წარმომადგენლმა მყიდველის მიერ ანტრესოლის მოწყობის სამუშაოების ჩატარების დასადასტურებლად წარმოადგინა პროექტი, ტექნიკური დასკვნა მ-----ის გამზირზე №---ში, მრავალბინიანი სააცხოვრებელი სახლის კორექტირებულ პროექტზე პირველ სართულზე ანტრესოლის სართულის მოწყობის შესახებ. დასკვნის თანახმად, დამკვეთი არის ო---- კ-----ა, რომელიც არ არის სადავო, რომ მყიდველის ე-----ე ღ-----ტის მეუღლეა. ტექნიკური დასკვნის მიხედვით, რომელიც თარიღდება 2--- წლის 10 თებერვლით, ვიზუალურად დეტალური დათვალიერებით შემოწმდა პირველ სართულზე ანტრესოლის მოწყობის შესაძლებლობა და გამოირკვა, რომ ანტრესოლის მოწყობა თავისუფლად იყო შესაძლებელი. შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მყიდველმა განხორციელა შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან - თ-----ის ა-----ის ს-----იდან სამუშაოების წარმოების შესაძლებლობის დადასტურების მოპოვება, რაც ხელშეკრულების 5.3. პუნქტით ევალებოდა გამყიდველს.

რაც შეეხება სადავო გარემოებას მასზედ, თუ ვის უნდა ჩატარებინა ანტრესოლის გადატიხვრის სამუშაოები, უნდა აღინიშნოს, რომ იმ ვითარებაში როდესაც, მხარეთა მიერ დათქმული არ ყოფილა თუ ვის, რომელ მხარეს ევალებოდა ანტრესოლის გადატიხვრის სამუშაოების ტექნიკური და ფიზიკური განხორციელება, **ხოლო ამ სამუშაოების ფინანსური უზრუნველყოფა დაევალა მყიდველს**, ამგვარი ვითარება თავისთავად წარმოშობდა მისი ტექნიკურად და ფიზიკურად მყიდველის მიერ უზრუნველყოფასაც, წინააღმდეგ შემთხვევაში დათქმა ფინანსური უზრუნველყოფის შესახებ შეიძენდა აბსტრაქტულ ხასიათს, რაც განაპირობებდა ანტრესოლის მოწყობის პირობის აბსტრაქტულობას და რაც, თავის მხრივ, მიუღწეველს და განუსაზღვრელს გახდიდა თავადვე

გამყიდველის სასარგებლოდ თანხის გადახდის პირობის დადგომას. ამასთან, გამყიდველის მიერ ასეთი სამუშაოების წარმოება მყიდველის ფინანსებით, მაშინ როდესაც გაწერილი და შეთანხმებული არ არის სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვა არაგონივრულია და დამატებით რისკს შეიცავს როგორც მყიდველისთვის, ასევე გამყიდველისთვის. ასევე, თვით მხარეთა მიერ 5.3 პუნქტით შეთანხმებული პირობა მასზედ, რომ **თუ ნებართვის აღებამდე მყიდველი ჩაატარებდა შიდა გადატიხვრით სამუშაოებს და ამას მოჰყვებოდა მერიის ზედამხედველობის მხრიდან საჯარიმო სანქცია, პასუხისმგებლობას იღებდა გამყიდველი, იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ ნებართვის აღების შემდგომაც მყიდველს უნდა ეწარმოებინა შიდა გადატიხვრითი სამუშაოები.**

სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს მოწმეთა ჩვენებებზე. კერძოდ, მოწმე კ----- წ-----ი სარწმუნოდ განმარტავს, რომ მას მ-----ის გამზირზე #---ში აქვს კომერციული ფართი, შენობის მშენებლობა იყო გაჩერებული და ო----კ-----ას ინიციატივით დაიწყო პროექტის კორექტირებისთვის საჭირო ნებართვის მოპოვება და მშენებლობის გაგრძელება. მოწმე მიუთითებს, რომ ო----ი აწარმოებდა და ხელმძღვანელობდა თავის ფართში მშენებლობას, კედლების ამოყვანას, ვიტრაჟის ჩასმას (იხ. 29.09.2--- წლის სხდომის ოქმი, 1-----); ასევე, მოწმე შ----- ხ-----ეც განმარტავს თავის ჩვენებაში, რომ მის მეუღლეს აქვს საკუთრებაში კომერციული ფართი მ-----ის გამზირზე #---ში, აღნიშნული მოწმეც ადასტურებს, რომ რამოდენიმე კომერციული ფართის მეპატრონემ ანტრესოლის მოწყობისთვის არქიტექტორს გადაუხადეს გარკვეული თანხა, მაშ შორის იყო ო----კ-----აც (იხ. 15.12.2017 წლის სხდომის ოქმი, 1-----); ასევე, მნიშვნელოვანია მოწმე მ----- მ-----ის ჩვენება, რომელიც არის სამშენებლო კომპანია „ს---ოს“ საქმისმწარმოებელი (ე.წ. „პრარაბი“). აღნიშნულმა მოწმემ სარწმუნოდ და ცალსახად განმარტა, რომ მ-----იძის ფართში გადატიხვრის სამუშაოები და შიდა სარემონტო სამუშაოები (კედლების ამოშენება, კოლონების ჩასხმა, სტიაჟკა, ფილები, ვიტრაჟის და მინების ჩასმა) აწარმოა ო----მა, მოწმე განმარტავს, რომ იგი ყოველდღიურად იმყოფებოდა ობიექტზე და ხედავდა ო----ს და მის მუშებს, სხვა პირები იქ არ უნახავს (იხ. 22.05.2018 წლის სხდომის ოქმი, 15:14:30-15:22:49);

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა ორი მოწმე: დ----- ბ-----ე და კ-----ი თ-----ე. მოწმე დ----- ბ-----ე განმარტავს, რომ იცნობს მ-----იძეს, მის ფართში შეასრულა სარემონტო სამუშაოები, ფასადის მოპირკეთების და ანტრესოლის გადატიხვრის, ასევე ჩასვეს ვიტრაჟი. სამუშაოები დაასრულეს ერთ თვეში დაახლოებით 2--- წლის ზამთრის პერიოდში (იხ. 29.09.2--- წლის სხდომის ოქმი, 12:21:29-12:34:20); მოწმე კ-----ი თ-----ის განმარტებით იცნობს ი-----ა მ-----იძეს, რომელსაც გაუკეთა ფასადის და ანტრესოლის სამუშაოები თავისი მუშებით, მოწმის განმარტებით ხელშეკრულება დადო მ-----იძესთან 2--- წლის 23 იანვარს და ერთ თვეში შეასრულეს ეს სამუშაოები (იხ. 29.09.2---

წლის სხდომის ოქმი, 12:35:29-13:13:34);

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. **შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.**

სასამართლომ, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით შეაფასა ორივე მხარის ახსნა-განმარტებები, მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოწმეთა ჩვენებები და დადგენილად მიიჩნევს, რომ მყიდველმა ე-----ე ღ-----ტმა ფინანსურად და ტექნიკურად უზრუნველყო ანტრესოლის მოწყობისათვის საჭირო სამუშაოების წარმოება და ვიტრაჟის მოწყობა. აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებული იქნა გამყიდველის მიერ ნივთის ხელმეორედ გასხვისებამდე 2--- წლის 7 აგვისტომდე.

2--- წლის 12 აგვისტოს აუდიტოული დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯი შეადგენს 2---,00 ლარს.

სადავო არ არის, რომ ი-----ა მ-----იძემ ნასყიდობის საგანი გაასხვისა მესამე პირზე 2--- წლის 7 აგვისტოს. გარდა გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების 5.3. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისა, სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის გასხვისებით გამყიდველი არამართლზომიერად გავიდა ხელშეკრულებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 484-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ყოველ მხარეს შეუძლია უარი თქვას თავისი ვალდებულებების შესრულებაზე, თუ ხელშეკრულების დადების შემდეგ აღმოჩნდება, რომ არსებობს რეალური საშიშროება იმისა, რომ მეორე მხარე თავის მოვალეობათა მნიშვნელოვან ნაწილს არ შეასრულებს.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლისა და 484-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველს შეეძლო ხელშეკრულებაზე უარი ეთქვა იმ შემთხვევაში თუ იარსებებდა რეალური საშიშროება იმისა, რომ მეორე მხარე თავის მოვალეობათა მნიშვნელოვან ნაწილს არ შეასრულებს ან მეორე მხარე დაარღვევდა ვალდებულებას. ამასთან, გამყიდველს ვალდებულების შესრულებისათვის (ნასყიდობის თანხის გადახდისათვის) უნდა განესაზღვრა დამატებითი ვადა მყიდველისათვის და მხოლოდ ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ შეეძლო უარი ეთქვა ხელშეკრულებაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა ნასყიდობის დარღვენილი თანხის 65--0 აშშ დოლარის გადახდის კონკრეტული თარიღი ხელშეკრულებით განსაზღვრული არ ყოფილა და იგი დაკავშირებული იყო ფასადისა და ანტრესოლის სამუშაოების დასრულებასთან, რომლის შემდგომ 3 თვის ვადაში მყიდველს წარმოეშვებოდა გადახდის ვალდებულება. გამყიდველის (მოპასუხის) განმარტებით, მან განახორციელა როგორც ფასადის, ასევე ანტრესოლის სამუშაოების წარმოება და დაასრულა იგი 2--- წლის თებერვლის თვეში (აღნიშნულ პოზიციას ამყარებს მოწმეთა ჩვენებებით). შესაბამისად, თუ გავიზიარებთ გამყიდველის პოზიციას მყიდველს ნასყიდობის თანხა უნდა გადაეხდა 2--- წლის თებერვლიდან სამი თვის ვადაში, ანუ 2--- წლის მაისის ბოლოსთვის. **სასამართლო მიუთითებს, რომ გამყიდველის მიერ რაიმე წერილობითი შეტყობინება, რომლითაც იგი მყიდველს გააფრთხილებდა თანხის გადახდის ვალდებულების თაობაზე და შეუსრულებლობის შემთხვევაში სსკ 405-ე მუხლის დანაწესის საფუძველზე განუსაზღვრავდა დამატებით ვადას, წარმოდგენილი არ არის.** ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის (გამყიდველის) ეს პოზიცია ნაკლებსარწმუნოა და არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2--- წლის 21 იანვარს. მოწმე კ-----ი თ-----ის

განმარტებით და წარმოდგენილი ხელშეკრულებით (იხ.ს.ფ. 151) მასთან ნარდობის ხელშეკრულება ი----ა მ-----იძემ გააფორმა 2--- წლის 23 იანვარს, რომლის საფუძველზეც ერთ თვეში დაასრულა როგორც ფასადის, ასევე ანტრესოლის მოწყობის სამუშაოები 25--0 ლარის ღირებულების. სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველს უნდა მიეღო მერიიდან შესაბამისი ნებართვა (თანხმობა) ანტრესოლის მოწყობის შესახებ, ასევე ფინანსური ხარჯი უნდა გაეღო მყიდველს, გამყიდველის მხრიდან ორ დღეში მენარდესთან ესეთი ხელშეკრულების გაფორმება და თავის თავზე ალება 25--0 ლარის ღირებულების სამუშაოების წარმოებისა არ შეესაბამება წინდახედულობისა და სამოქალაქო ურთიერთობებში დამკვიდრებულ წესებს. ასევე, სასამართლოს ნაკლებსარწმუნოდ მიაჩნია ერთი თვის ვადაში, 108 კვ.მ ფართის როგორც ფასადის, ასევე ანტრესოლისა და ვიტრაჟის მოწყობისათვის საჭირო მასალების შეძენისა და სამუშაოების წარმოების მთელი პროცესის დასრულება.

მოსარჩელე ე-----ე ღ-----ტის წარმომადგენლის განმარტებით, მყიდველმა ანტრესოლის სამუშაოები დაასრულა 2--- წლის ივლისის თვეში და ნასყიდობის თანხის გადახდის ვალდებულების დადგომამდე გამყიდველმა 2--- წლის 7 აგვისტოს გაყიდა ხელმეორედ ნასყიდობის საგანი.

იმის გათვალისწინებით, რომ გამყიდველმა უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და გაასხვისა უძრავი ქონება, სწორედ მასზეა მტკიცების ტვირთი, რომ ხელშეკრულებაზე უარის თქმამდე დაიცვა სსკ 405-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობები, რაც მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ი----ა მ-----იძემ ვერ დაადასტურა. ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ გამყიდველი ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებით სსკ-ის 405-ე და 484-ე მუხლების შესაბამისად აღჭურვილი არ ყოფილა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე-----ე ღ-----ტის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ი----ა მ-----იძის შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლოა და მოსარჩელეს მის დაკმაყოფილებაზე უარი უნდა ეთქვას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 423-ე, 408-ე, 477-ე, 494-ე

მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ნასყიდობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც ზეპირი, ასევე წერილობითი ფორმით. ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივად მავალდებულებელი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი ადგენს, რომ მხარეებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ მათი შინაარსი და დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით არ არის გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა საკითხზე, მათ შეუძლიათ ურთიერთობა ისე მოაწესრიგონ, როგორც მათ სურთ, კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის, თანახმად ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. მუხლის აღნიშნული ნაწილი ადგენს ხელშეკრულების **ნამდვილობის მხოლოდ ორ პირობას - მხარეთა შეთანხმებას არსებით პირობებზე და მოთხოვნილი ფორმის დაცვას.**

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის 2--- წლის 21 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით წარმოიშვა ნასყიდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

რაც შეეხება ხელშეკრულების არსებით პირობებს, უპირველესად უნდა შეფასდეს, რა ითვლება ასეთად. კანონი არ განსაზღვრავს არსებითი პირობების ჩამონათვალს. არსებით პირობათა წრე ყოველი კონკრეტული ხელშეკრულების შესაბამისად განისაზღვრება მხარეთა მიერ. აუცილებელია, რომ ამ პირობებთან დაკავშირებით მხარეებმა მიაღწიონ შეთანხმებას, სხვაგვარად ხელშეკრულება არ დაიდება. აუცილებლად, ანუ არსებითად მიჩნეულ უნდა იქნას პირობები, რომლებიც გამოხატავენ შესაბამისი ხელშეკრულების ბუნებას. საკითხთა წრე, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმება აუცილებლად მიჩნეული შეიძლება იყოს ხელშეკრულების საგანი, ფასი და ხელშეკრულების ვადა. თუმცა, აღნიშნული ვერ იქნება გამოყენებული ყველა ტიპის ხელშეკრულების მიმართ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების დასადებად საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობებზე, არამედ საჭიროა ასევე, რომ ეს შეთანხმება მოხდეს საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის ანალიზის საფუძველზე, ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან.

სსკ-ის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს.

უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ, სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. იმავე შინაარსისაა 323-ე მუხლი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობდა ნამდვილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, მხარეებს შესაბამისი უფლება-მოვალეობები წარმოეშვათ.

სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

ძირითადი ხელშეკრულებისათვის დადგენილი ფორმის დაცვა სავალდებულოა წინარე ხელშეკრულების, მოცემულ შემთხვევაში, ბეს გადაცემის გაფორმებისას. ბე გაფორმებული უნდა იყოს ისეთივე ფორმით, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება.

განსახილველ შემთხვევაში, ბეს გადაცემის შესახებ შეთანხმება მხარეებმა გააფორმეს წერილობითი ფორმით. მყიდველმა ბეს თანხმა 5--0 აშშ დოლარი გადაუხადა გამყიდველს.

სამოქალაქო კოდექსის 423-ე მუხლის თანხმად, თუ ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს. ამასთან, ბე ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში. **თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია ბეს მიმღების ბრალეული მოქმედებით, მან ბე უკან უნდა დააბრუნოს ორმაგად. ამასთან, ბეს მიმცემს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.**

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ გამყიდველმა (ბეს მიმღებმა) დაარღვია ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები, გაასხვისა ნასყიდობის საგანი (იხ. 3.2.1. პუნქტი), რაც მყიდველს (მოსარჩელე ე-----ე ღ----ტს) წარმოუშობს მოთხოვნის უფლებას ბეს ორმაგ ოდენობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში შეადგენს 1--00 აშშ დოლარს. შესაბამისად, მოსარჩელე ე-----ე ღ----ტის მოთხოვნა ბეს ორმაგი ოდენობით დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია, რაც გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის პირველი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 494-ე მუხლი ადგენს ნასყიდობიდან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურების წესს. აღნიშნული ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად - ნივთის ნაკლით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ზოგადი წესების მიხედვით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ (გამყიდველმა) დაარღვია ხელშეკრულების პირობები, რაც მყიდველს წარმოუშობს ზიანის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად - მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად - იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

2--- წლის 12 აგვისტოს აუდიტოული დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯი შეადგენს 2---,00 ლარს. შესაბამისად, მყიდველმა ხელშეკრულების პირობების შესრულებისათვის გაიღო ხარჯი, რაც წარმოადგენს სწორედ იმ ზიანს, რომელიც გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების დარღვევის შედეგად განიცადა. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილება გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას როგორც ბეს თანხის, ასევე ზიანის ნაწილში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 ღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ე-----ე ღ----ტის სარჩელთან დაკავშირებით, მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის 2000 აშშ დოლარით შემცირების გამო (მთავარ სხდომაზე), ე-----ე ღ----ტს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი ბაჟიდან 55,8 ლარი, ხოლო 1252,2 ლარი უნდა აუნაზღაუროს ი----ა მ-----იძემ.

ვინაიდან შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ი----ა მ-----იძის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემთხვევაში, ე-----ე ღ----ტის სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე-----ე ღ----ტის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ი----ა მ-----იდის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
3. მოპასუხე ი----ა მ-----იდეს ე-----ე ღ----ტის სასარგებლოდ დაექისროს ბეს სახით მიღებული 5--0,00 აშშ დოლარის ორმაგი ოდენობის 10 000,00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.
4. მოპასუხე ი----ა მ-----იდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაექისროს ნივთზე გაწეული გაუმჯობესების ღირებულება 21 200,00 ლარის ოდენობით.
5. ე-----ე ღ----ტს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ო---- კ-----ას მიერ 2--- წლის 05 იანვარს №-- საგადახდი დავალებით გადახდილი 1308,00 ლარიდან 55,8 ლარი.
6. დაექისროს ი----ა მ-----იდეს ე-----ე ღ----ტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 1252,2 ლარის ანაზღაურება.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ-----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თ-----ი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თ-----ი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
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 თ-----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

ტყემალაძე