



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

25 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - ვლ-----ე

წარმომადგენლები - ლა-----ი, და-----ა

მოპასუხე - შპს „ორ-----ა“

წარმომადგენელი - დი-----ე

დავის საგანი - უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა, პირგასამტეხლოს დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ორ-----ას“ დაევალოს ვლ-----ეს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.12.0--.0--, არსებულ საცხოვრებელ კომპლექსში მე-4 სართულზე 136.8-----, ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

1.2. შპს „ორ-----ას“ დაევალოს ვლ-----ეს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.12.0--.0--, არსებულ საცხოვრებელ კომპლექსში მე-3 სართულზე 65.80 კვ.მ. ბინა, ს/კ 01.14.12.0--.0--.01.0--, ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

1.3. შპს „ორ-----ას“ დაევალოს ვლ-----ეს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.12.0--.0--, არსებულ საცხოვრებელ კომპლექსში P სართულზე 16 კვ.მ. №8 ავტოსადგომი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

1.4. შპს „ორ-----ას“ ვლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელის შეტანის დღემდე დარიცხული პირგასამტეხლოს - 166 131.90 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

1.5. შპს „ორ-----ას“ ვლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველდღიურად - 570.90 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით სარჩელის შეტანის დღიდან - 2018 წლის 16 იანვრიდან

გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

1.6. შპს „ორ-----ას“ ვლ-----ის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების მიზნით დაეკისროს ვლ-----ის მიერ 2017 წელს გადახდილი სესხის პროცენტის - 4385.34 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

1.7. შპს „ორ-----ას“ ვლ-----ის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების მიზნით დაეკისროს სარჩელის შეტანის შემდგომ ვლ-----ის მიერ გადასახდელი სესხის პროცენტის - 41 787.54 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2015 წლის 28 სექტემბერს შპს „ორ-----ასა“ და ვლ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულებისა და მისი დანართი „ბ“-ით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, შპს „ორ-----ას“ ვლ-----ისათვის უნდა გადაეცა ორი ბინა, ფართით - 65.8 კვ.მ. მე-3 სართულზე და 136.8 კვ.მ. მე-4 სართულზე, ასევე ერთი ავტოსადგომი P სართულზე 16 კვ.მ. ფართით. ხელშეკრულების დანართი „ა“-ს 6.2.2. პუნქტში დაშვებულია ტექნიკური ხარვეზი და ბინა 13-ის ნაცვლად წერია ბინა 12. თუმცა, საჯარო რეესტრის ამონაწერით ნათლად ჩანს, რომ კვადრატულობის მიხედვით 65.8. კვ.მ ფართი არის ბინა 13, ხოლო ბინა 12-ის ფართობი შეადგენს 67.10 კვ.მ.-ს.

ხელშეკრულებით ნასყიდობის ჯამურ საფასურად განისაზღვრა - 138 360 აშშ დოლარი. საიდანაც ვლ-----ეს გადახდილი აქვს - 114 180 აშშ დოლარი. შესაბამისად, გადასახდელად დარჩენილია - 24 180 აშშ დოლარი, რომელიც ხელშეკრულების დანართი „ა“-ს 6.2.3. პუნქტის თანახმად გადახდილ უნდა იქნეს მას შემდეგ, რაც შპს „ორ-----ა“ ფართებს მიიყვანდა შეთანხმებულ - დანართ „ბ“-ში მითითებულ მდგომარეობამდე და ვლ-----ე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდება აღნიშნული ბინებისა და ავტოსადგომის მესაკუთრედ.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, შპს „ორ-----ამ“ იკისრა ვალდებულება, რომ საცხოვრებელი კომპლექსი დასრულდებოდა და ექსპლუატაციაში იქნებოდა შეყვანილი 2016 წლის 30 დეკემბრისათვის, თუმცა დღეის მდგომარეობით აღნიშნული მშენებლობა ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული. კერძოდ, კორპუსში დაუსრულებელია პარკინგის ტერიტორია, ლიფტი არ ფუნქციონირებს, არ არის ჩასმული შესაბამისი ჩარჩოები და არც ერთ კიბესთან არ არის მოაჯირი.

ხელშეკრულების 5.4. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დააგვიანებს 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას და დადგენილ ვადაში არ გადასცემს მყიდველს შესაბამის ფართებს, მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველს განუსაზღვროს დამატებით 45 დღიანი ვადა, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდგომ, დააკისროს პირგასამტეხლო მის მიერ უკვე გადახდილი ნასყიდობის თანხის 0.5%-ის ოდენობით თითოეულ

ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2017 წლის 14 თებერვალს ვლ-----ემ ოფიციალურად მიმართა მოპასუხეს ხელშეკრულების 5.4. პუნქტის შესაბამისად. ამდენად, 2017 წლის 14 თებერვლიდან 45 დღის გასვლის შემდგომ ე.ი. 2017 წლის 01 აპრილიდან დაიწყო შპს „ორ-----ასათვის“ პირგასამტეხლოს დარიცხვა. შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელეს გადახდილი აქვს - 114 180 აშშ დოლარი, ყოველდღიურად დასარიცხი პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს - 570.9 აშშ დოლარს. რადგან სარჩელის შეტანამდე უკვე გასულია - 291 დღე, ამ დრომდე დარიცხული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს - 166 131.90 აშშ დოლარს.

2016 წლის 19 თებერვალს შპს „ორ-----ამ“ გააფორმა იპოთეკის ხელშეკრულება სს „სა-----თან“ და მიიღო სესხი გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე. სესხის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვრთა შპს „ორ-----ას“ კუთვნილი უძრავი ქონება ს/კ 01.14.12.0--.0--. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე შედგა განშლა და შპს „ორ-----ამ“ თითოეულ ბინას მიანიჭა ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი, რაც ასახულია საჯარო რეესტრის ამონაწერშიც. შესაბამისად, ბანკის მიერ გამოყენებული იპოთეკა გავრცელდა ინდივიდუალიზებულ ქონებაზეც, მათ შორის ვლ-----ისათვის გადასაცემ ფართებზე. (აღნიშნულთან დაკავშირებით 2018 წლის 18 სექტემბერს შპს „ორ-----ას“ მიერ წარმოდგენილ იქნა განცხადება, რომელსაც ერთვის მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ დღეის მდგომარეობით სადავო უძრავი ქონებები აღარ არის დატვირთული იპოთეკით).

2015 წლის 30 იანვარს ვლ-----ემ გააფორმა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება №1-----. აღნიშნული ხელშეკრულების 2.5. პუნქტის თანახმად, საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 9%-ით. 2016 წლის 03 დეკემბერს აღნიშნულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 6.5%-ით.

2016 წლის დეკემბრის ბოლოს მოსარჩელეს უნდა მიეღო ზემოთ აღნიშნული სამი უძრავი ქონება. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, ვლ-----ე გეგმავდა აღნიშნული სამი ქონებიდან მინიმუმ ერთის გასხვისებას, რათა დაეფარა საბანკო კრედიტი, რითაც თავიდან აიცილებდა პროცენტის დარიცხვას. შესაბამისად, მისთვის პროცენტის გადახდა შეწყდებოდა 2017 წლის იანვრიდან. მოსარჩელეს 2017 წლის იანვრიდან (როდესაც ბინა უკვე ჩაბარებული უნდა ყოფილიყო) პროცენტის სახით სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საპროცენტო სარგებლის სახით გადახდილი აქვს - 4 385.34 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. აღნიშნულის თაობაზე 2017 წლის 14 თებერვალს გაგზავნილი გაფრთხილებით ეცნობა მოპასუხეს.

ამასთან, იმის გამო, რომ მოსარჩელემ დროულად ვერ მიიღო საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონებები და ვერ მოახდინა მათი გაყიდვა, მას მის მიერ აღებულ სესხზე სარჩელის შეტანის შემდეგ დაერიცხება პროცენტი - 41 787.54 აშშ დოლარის ოდენობით. ამდენად, მოცემული თანხა წარმოადგენს იმ ზიანს,

რომელიც არ წარმოიშობოდა იმ შემთხვევაში, თუკი შპს „ორ-----ა“ ჯეროვნად შეასრულებდა საკუთარ ვალდებულებას და ვლ-----ეს საკუთრებაში გადასცემდა სადავო უძრავ ქონებას 2016 წლის 30 დეკემბერს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოპასუხე ნებისმიერ დროს მზად არის მოახდინოს სადავო ბინებისა და ავტოსადგომის გადაფორმება მოსარჩელეზე. უფრო მეტიც, მოსარჩელეს ბინების გადაფორმების დროს წარმოეშობა ვალდებულება გადაიხადოს დარჩენილი - 24 180 აშშ დოლარი. ამასთან, მოსარჩელეს აღარ სურდა პარკინგის შეძენა და იგი მოლაპარაკებებს აწარმოებდა შპს „ორ-----ასთან“ პარკინგის ღირებულების - 10 000 აშშ დოლარის გამოკლებაზე და დარჩენილი ღირებულების განვადებით გადახდაზე. შესაბამისად, გამომდინარე იქიდან, რომ თავად მოსარჩელეს სურდა მის მიერ გადასახდელი თანხების შემცირება პარკინგზე უარის თქმით, სწორედ ამიტომ ვერ მოხერხდა ფართების მასზე გადაფორმება.

ამდენად, ვინაიდან მხარეები მოლაპარაკებას აწარმოებდნენ დარჩენილი ღირებულების გადახდასთან დაკავშირებით, უდავოა, რომ მოპასუხის ბრალეულობა ვერ იქნებოდა იმაში, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონება არ გადაეცა დადგენილ ვადაში. მოპასუხეს არანაირი ბრალი არ მიუძღვის და ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე დღეისათვის არ არის დარეგისტრირებული უძრავი ნივთების მესაკუთრედ მხოლოდ და მხოლოდ მოსარჩელის ქმედებით არის გამოწვეული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეუწონლად უნდა ჩაითვალოს პირგასამტეხლოს მოთხოვნა. თუმცა, თუ დავუშვებთ, რომ პირგასამტეხლო მაინც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს, მისი მოცულობა არაგონივრულად დიდია და ის უნდა შემცირდეს სულ მცირე 0.01%-მდე.

მოპასუხე, ასევე განმარტავს, რომ ყველა განშლილი ქონება დატვირთულ იქნა იპოთეკით მოპასუხის ბიზნეს საქმიანობიდან გამომდინარე, მაგრამ როდესაც უშუალო კლიენტთან ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოპასუხე მხარე აუქმებს კონკრეტულ საკადასტრო კოდზე იპოთეკას და კლიენტს გადასცემს უნაკლო ქონებას.

საცხოვრებელი კომპლექსი დიდი ხნის დასრულებულია. უფრო მეტიც, კორპუსს უკვე ჰყავს მაცხოვრებლები, რომლებიც ცხოვრობენ და შეუზღუდავად სარგებლობენ ბინებით. აღნიშნულ ბინებში მართლაც მიმდინარეობს გარკვეული სამუშაოები, თუმცა ეს ხდება ჯერ კიდევ გაუყიდავ ბინებზე და მოპასუხის ბიზნეს გეგმებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ასეთი ბინების შიგნით მიმდინარეობს შიდა სარემონტო სამუშაოები. შესაბამისად, არ არსებობს ისეთი გარემოება, რომელიც ხელს შეუშლის მოსარჩელეს ფართებით სარგებლობაში.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ კორპუსი არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, აღნიშნული არ წარმოადგენს პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძველს, ვინაიდან ეს არის მხოლოდ სამშენებლო საქმიანობის ფორმალური მხარე. კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღება მოხდება მას შემდეგ, რაც დასრულდება

გაუყიდავ ბინებში სარემონტო სამუშაოების წარმოება.

ამასთან, მიწა რომელზედაც აშენდა აღნიშნული კორპუსი, თავდაპირველად წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებას და ის ნასყიდობის საფუძველზე გადაეცა მოპასუხეს. შესაბამისად, ვინაიდან აშენებულ კორპუსში მას უნდა მიეღო ფართები, იგი მუდმივად იყო ჩართული მთელ სამშენებლო პროცესში და მისთვის ცნობილი იყო ყველა სირთულის შესახებ.

რაც შეეხება ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის მოთხოვნას, მოპასუხე განმარტავს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს ჰყავდა კონკრეტული კლიენტი, რომელიც აპირებდა რომელიმე ფართის შეძენას, ხოლო თუ აპირებდა რა ფასად. არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ მოსარჩელე სწორედ იმ ღირებულებით გაყიდდა ფართებს, რაც საკმარისი იქნებოდა სესხის დასაფარად. შესაბამისად, ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა ბუნდოვანია.

მოსარჩელეს დღესაც შეუძლია მიიღოს და შეუზღუდავად ისარგებლოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართებით, თუმცა ფაქტობრივი გარემოებებით დასტურდება, რომ მხოლოდ მისი ბრალეული ქმედებით ვერ ხერხდება მისთვის ფართების გადაცემა და საკუთრებაში აღრიცხვა. ის გარემოება, რომ კორპუსი არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში აღნიშნულზე არანაირ გავლენას არ ახდენს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 28 სექტემბერს შპს „ორ-----ასა“ და ვლ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „ორ-----ამ“ იკისრა ვალდებულება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, ვლ-----ისათვის გადაეცა ორი ერთეული ბინა. კერძოდ, მე-3 სართულზე ბინა №12, ფართით - 65.8 კვ.მ. და მე-4 სართულზე ბინა №18, ფართით 136.8 კვ.მ., ასევე P სართულზე ერთი ერთეული ავტოსადგომი №8, ფართით 16 კვ.მ. მხარეებმა, ასევე იკისრეს ვალდებულება შემდგომში გაეფორმებინათ „ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება“ ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობაზე. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მომავალ მესაკუთრედ.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ 28.09.2015წ. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებაში და მის დანართ „ა“-ში მითითებული ბინა №12 ფართით - 65.8 კვ.მ. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, რეალურად წარმოადგენს ბინა №13-ს.

ხელშეკრულების დანართი „ა“-ს მე-3 ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით მყიდველისათვის გადასაცემი ბინები და ავტოსადგომი

განთავსებული იქნება საცხოვრებელ კომპლექსში, რომელიც აღიმართება მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 01.14.12.0--.0--. ამასთან, დღეის მდგომარეობით ზემოთ აღნიშნულ ბინებს მინიჭებული აქვთ ინდივიდუალური საკადასტრო კოდები. კერძოდ ბინა №13 - ს/კ 01.14.12.0--.0--.01.0-- და ბინა №18 - ს/კ 01.14.12.0--.0--.01.0---

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და ხელშეკრულების დანართი „ა“ (იხ. ს.ფ. 29-36);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 42-50, 242-245);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. 28.09.2015წ. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, შპს „ორ-----ამ“, როგორც გამყიდველმა იკისრა ვალდებულება 2016 წლის 30 დეკემბრისათვის სრულად, სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად, დაესრულებინა „საცხოვრებელი კომპლექსის“ სამშენებლო სამუშაოები და ექსპლუატაციაში შეყვანა.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველი ბინებისა და ავტოსადგომის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებდა მყიდველს, ხოლო მყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში ვალდებული იქნებოდა ჩაებარებინა ბინები და ავტოსადგომი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებით, რაც იმავე დროს წარმოადგენდა ბინებისა და ავტოსადგომის მიღება-ჩაბარების აქტს.

ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 3.1. და 3.2. პუნქტებით გათვალისწინებულ ბინებისა და ავტოსადგომის ჩაბარებისას გამყიდველი ვალდებული იქნება უზრუნველყოს უძრავი ქონების (ბინები და ავტოსადგომი) ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 29-34);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.3. 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოფარეხის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ა“-ს 1-ლი პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების - ბინებისა (65.8 კვ.მ. და 136.8 კვ.მ) და ავტოსადგომის (16 კვ.მ.), ნასყიდობის ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა - 138 360 აშშ დოლარი. ხოლო, ამავე დანართის მე-6 პუნქტის თანახმად, გამომდინარე იქიდან, რომ ნასყიდობის საფასურის ნაწილი - 50 000 აშშ დოლარის ოდენობით მყიდველს - ვლ----- --ეს ფაქტობრივად გადახდილი ჰქონდა ავანსად, წინამდებარე დანართის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული 138 360 აშშ დოლარიდან ფაქტობრივად

გადასახდელი იყო 88 360 აშშ დოლარი, რომლის ეტაპობრივი გადახდა უნდა განეხორციელებინა შემდეგი თანმიმდევრობით:

- მყიდველს 44 180 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა „ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 05 საბანკო დღის განმავლობაში;
- მყიდველს დარჩენილი 44 180 აშშ დოლარი ეტაპობრივად უნდა გადაეხადა 05 საბანკო დღის განმავლობაში მას შემდეგ, რაც გამყიდველი მყიდველს ეტაპობრივად გადასცემდა ბინებსა და ერთ ერთეულ ავტოსადგომს მიღება-ჩაბარების აქტით შემდეგ კონდიციაში:

ა) ერთი ერთეული ავტოსადგომი №8 გადაცემულად ჩაითვლება მას შემდეგ, რაც გამყიდველი გადახურავს ავტოსადგომს ანუ სართულ P-ს, რა დროსაც მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის დარჩენილი თანხის ნაწილს 3000 აშშ დოლარს;

ბ) მე-2 სართულზე განთავსებული ბინა №12 (რეალურად ბინა №13) გადაცემულად ჩაითვლება მას შემდეგ, რაც გამყიდველი გადახურავს მე-3 სართულს, რა დროსაც მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის დარჩენილი თანხის ნაწილს - 17 000 აშშ დოლარს;

გ) მე-4 სართულზე განთავსებული ბინა №18 გადაცემულად ჩაითვლება მას შემდეგ, რაც გამყიდველი აღნიშნულ ბინას მიიყვანს „ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების“ დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილში მითითებულ მდგომარეობამდე და საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გადაუფორმებს ბინა №18-ს, ბინა №12-ს და ავტოსადგომ №8-ს, რა დროსაც მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის დარჩენილი თანხის ბოლო ნაწილს - 24 180 აშშ დოლარს.

28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილის თანახმად, გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების (ბინების) ჩაბარების მდგომარეობაა:

- შესასვლელი კარი დამონტაჟებული;

- გარე (მეტალო-პლასმასის ან ალუმინის) კარ-ფანჯარა დამონტაჟებული;

- კედლები ამოშენებული (აგურით ან ბლოკით) მყიდველის მიერ 2015 წლის 01 დეკემბრამდე წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ტიხრები აშენდება პროექტში მოცემული სტანდარტული გეგმით;

- კედლები გალესილი გაჯით და დაშპაკლული (დაფიფული);

- ცივი წყლის მილები/დგარები მიყვანილი ბინამდე;

- კანალიზაციის და გამწოვის მილები/დგარები მიყვანილი ბინამდე;

გადასაცემი ავტოსადგომის ჩაბარების მდგომარეობაა:

- შესასვლელი ელექტრო მართვადი 2 კარი;

- იატაკი სპეციალური ზედაპირით დაფარული და სპეციალური აღნიშვნებით მონიშნული;

- გამწოვი სისტემა დამონტაჟებული ჭერზე;

- ელექტრო განათება დამონტაჟებული ჰქონდეს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ა“ და დანართი „ბ“ (იხ. ს.ფ. 35-37);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს 1-ლი ნაწილის თანახმად, „საცხოვრებელი კომპლექსის“ გადაცემისა და ექსპლუატაცი შეყვანის მდგომარეობაა:

- მოპირკეთებული ფასადი (პროექტით გათვალისწინებული მასალებით);
- აივნის მოაჯირები შეღებილი და მინები დამონტაჟებული;
- სახურავი გადახურული (პროექტით გათვალისწინებული მასალებით);
- მოპირკეთებული სადარბაზო და კიბის უჯრედები;
- ჩასმული და ჩართული ლიფტი;
- ელექტრო ენერგიის ქსელის გაყვანილობა მიყვანილი ბინამდე;
- ბუნებრივი აირის მილი მიყვანილი ბინამდე;
- მრიცხველები (ელექტრო ენერგიის, ბუნებრივი აირის და ცივი წლის) დამონტაჟებული;
- მოწყობილი და მოწესრიგებული ეზო;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ბ“ (იხ. ს.ფ. 35-37);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. 28.09.2015წ. ხელშეკრულების 5.4. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დააგვიანებს „ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების“ 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას ამავე პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველს განუსაზღვროს დამატებით 45 დღიანი ვადა, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდგომ, გამყიდველს დააკისროს პირგასამტეხლო მის მიერ უკვე გადახდილი ნასყიდობის თანხის 0.5%-ის ოდენობით თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ვადაგადაცილების პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება საცხოვრებელი კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოების დასრულებამდე და მის ექსპლუატაციაში შეყვანამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 29-34);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.6. ვლ-----ეს მასსა და შპს „ორ-----ას“ შორის 2015 წლის 28 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შპს „ორ-----ასათვის“ ჯამში გადახდილი აქვს ნასყიდობის საფასური - 114 180 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ა“ (იხ. ს.ფ. 35-37);
- სალაროს შემოსავლის ორდერები (იხ. ს.ფ. 58-59);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.7. შპს „ორ-----ასა“ და ვლ-----ე შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბ-----, ბინა №18, ფართი - 136.8----- და ქალაქი თბ-----, ბინა №13, ფართი - 65.8-----, ასევე აღნიშნულ მისამართზე არსებულ საცხოვრებელ კომპლექსში P სართულზე მდებარე 16 კვ.მ. ავტოსადგომი საჯარო რეესტრში, დღეის მდგომარეობით, რეგისტრირებულია შპს „ორ-----ას“ სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 42-50; 242-245);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.8. ვლ-----ემ 2017 წლის 14 თებერვალს მხარეთა შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული ხელშეკრულების 5.4. პუნქტის შესაბამისად (იხ. 3.1.5. პუნქტი), ოფიციალური შეტყობინება გაუგზავნა შპს „ორ-----ას“.

აღნიშნულ შეტყობინებაში მითითებულია, რომ ვლ-----ეს სურდა მანქანის სადგომის ე.წ. „პარკინგის“ შესყიდვის გაუქმება იმ საფუძვლით, რომ იგი აპირებდა ორივე ბინის გაყიდვას და აღნიშნულის გამო „პარკინგი“ აღარ სჭირდებოდა. შესაბამისად, მიუხედავად ხელშეკრულების ვადის გასვლისა (2016 წლის 30 დეკემბერი), მას არ მიუმართავს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცედურისათვის (ხელშეკრულების ვადის გასვლისთანავე შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ 45 დღეში კომპანიას დაეკისრებოდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხის 0.5%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, (ხელშეკრულების 5.4. პუნქტი)). აღნიშნული კეთილი ნების სანაცვლოდ, კი ითხოვა მშენებლობის დასრულების შემდგომ დარჩენილი გადასახდელი თანხა - 14 180 აშშ დოლარი („პარკინგის“ 10 000 აშშ დოლარის გამოკლებით) გადაენაწილებინათ 3 თვეზე, რათა მას დრო ჰქონოდა ერთ-ერთი ბინის გასაყიდად. თუმცა აღნიშნულ შეთავაზებაზე ვლ-----ეს პასუხი რა მიუღია.

შეტყობინებაში, ასევე მითითებულია, რომ ზემოთ აღნიშნული თხოვნის უგულებელყოფისა და პასუხის გაუცემლობის გამო, ვლ-----ე იძულებულია შპს „ორ-----ას“ **მიმართოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოფიციალური შეტყობინებით.** ამასთან, ეს წერილი არ ნიშნავს ვადის დადგომისთანავე მისი მხრიდან უპირობო მოთხოვნას, არამედ ბოლო ორი თვეა მშენებლობაზე არანაირი საქმიანობა არ მიმდინარეობს და მოსარჩელეს სხვა არანაირი ბერკეტი და გარანტია აღარ აქვს ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული მდგომარეობით მშენებლობის დასრულების ვადებთან დაკავშირებით, გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცედურების ამოქმედებისა.

აღნიშნული შეტყობინება მოპასუხე შპს „ორ-----ას“ ჩაბარდა 2017 წლის მარტში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეტყობინება და უკუგზავნილი (იხ. ს.ფ. 81-83);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.9. 2016 წლის 19 თებერვალს შპს „ორ-----ას“ და სს „სა-----ს“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ორ-----ასთან“ გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიცვირთა შპს „ორ-----ას“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბ-----, №65, (ადრინდელი - შა-----ის მიმდებარედ) ს/კ 01.14.12.0--.0--.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ მას შემდეგ, რაც აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაკეთდა „განშლა“ და თითოეულ ბინას მიენიჭა ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი, სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ არსებული ზემოთ აღნიშნული იპოთეკა გავრცელდა ყველა ინდივიდუალიზებულ ქონებაზე, მათ შორის ვლ-----ესა და შპს „ორ-----ას“ შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზეც.

2018 წლის 31 იანვრისა და 07 მარტის მდგომარეობით, სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბ-----, ბინა №18, ფართი - 136.8----- და ქალაქი თბ-----, ბინა №13, ფართი - 65.8-----, აღარ არის რეგისტრირებული სს „სა-----ის“ იპოთეკა. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა 2018 წლის 18 სექტემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19.02.2016წ. იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 51-57);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 42-50, 242-245);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.10. 2015 წლის 30 იანვარს ვლ-----ესა და სს „თი-----ს“ შორის გაფორმდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება №1-----, რომლის საფუძველზეც ვლ-----ეს სესხის სახით გადაეცა 170 000 აშშ დოლარი წლიური 9% სარგებლის დარიცხვით.

2016 წლის 03 დეკემბერს ვლ-----ესა და სს „თი-----ს“ შორის გაფორმდა შეთანხმება საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაში №1----- ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლის საფუძველზეც აღნიშნულ ხელშეკრულებაში

საპროცენტო სარგებლის ოდენობა ნაცვლად წლიური 9%-სა განისაზღვრა წლიური 6.5%-ით.

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვლ-----ეს სს „თი-----ის“ სასარგებლოდ 2017 წელს პროცენტის სახით გადახდილი აქვს - 4385.34 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.01.2015წ. საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 60-61);
- 03.12.2016წ. შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 73);
- სს „თი-----ი“ ამონაწერი სესხის ანგარიშიდან (იხ. ს.ფ. 79-80);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.11. 2017 წლის 17 მარტს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცა №3----- ბრძანება - ქ. თბილისში, შა-----ის მიმდებარედ (ახლანდელი ნ-----), თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.12.0--.0--, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის გამო, ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 16.03.2017წ.-დან 16.11.2017-ის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 17.03.2017წ. №3----- ბრძანება (იხ. ს.ფ. 262-264);

3.1.12. 2018 წლის 04 აპრილს შპს „ორ-----ამ“ წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნა ვლ-----ეს, რომლითაც აცნობა, რომ შპს „ორ-----ა“ მზადაა მოახდინოს 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინების და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების, რომელიც არსებული მდგომარეობით არის უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, ვლ-----ეზე რეგისტრაცია. ასევე აცნობა, რომ აღნიშნულის შემდგომ ვლ-----ეს წარმოეშობა ვალდებულება გადაიხადოს ნასყიდობის საფასურის დარჩენილი ნაწილი - 24 180 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.04.2018წ. შეტყობინება (იხ. ს.ფ. 247);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას და ადგენს, რომ შპს „ორ-----ას“ მიერ დარღვეულ იქნა მასსა და ვლ-----ეს შორის 2015 წლის 28 სექტემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების 3.1. და 3.4. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებები - ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კომპლექსის 2016 წლის 30 დეკემბრამდე დასრულებისა და მისი ექსპლუატაციაში შეყვანის შესახებ. ასევე, აღნიშნულ

საცხოვრებელ კომპლექსში მდებარე ორი ბინისა (მე-3 სართულზე, ბინა №13, ს/კ 01.14.12.0--.0--.01.0-- და მე-4 სართულზე, ბინა №18, ს/კ 01.14.12.0--.0--.01.018) და ავტოსადგომის (P სართულზე ავტოსადგომი №8) ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვლ-----ისათვის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ.

(დასაბუთება იხილეთ გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში)

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა ვლ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 361-ე, 369-ე, 394-ე, 408-ე, 412-ე, 417-418-ე, 420-ე, 629-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლი, კი განსაზღვრავს ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან.

სასამართლო უპირველეს ყოვლისა აღნიშნავს რომ, რომ საქმეში წარმოდგენილი 28.09.2015წ. ხელშეკრულების სახელწოდების - უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება - მიუხედავად, თავისი არსით, მხარეთა შორის იყო გარიგება ნარდობაზე (სსკ-ის 477-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და 629-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს. აღნიშნული ნორმის დანაწესის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ პირობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2015 წლის 28 სექტემბერს შპს „ორ-----ასა“ და ვლ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „ორ-----ამ“ იკისრა ვალდებულება, მიწის ნაკვეთზე - საკადასტრო კოდით: 01.14.12.0--.0--, აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში, ვლ-----ისათვის გადაეცა ორი ერთეული ბინა. კერძოდ, მე-3 სართულზე ბინა №12, ფართით - 65.8 კვ.მ. და მე-4 სართულზე ბინა №18, ფართით 136.8 კვ.მ., ასევე P სართულზე ერთი ერთეული ავტოსადგომი №8, ფართით 16 კვ.მ. ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ორ-----ასა“ 2016 წლის 30 დეკემბრისათვის სრულად უნდა დაესრულებინა „საცხოვრებელი კომპლექსის“ სამშენებლო სამუშაოები და შეეყვანა ექსპლუატაციაში.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს შპს „ორ-----ასა“ და ვლ-----ეს შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონების - მე-3 სართულზე ბინა №12, ფართით - 65.8 კვ.მ., მე-4 სართულზე ბინა №18, ფართით 136.8 კვ.მ. და P სართულზე ავტოსადგომი №8 ფართით 16 კვ.მ., საკუთრებაში გადაცემა უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. აღნიშნულ მოთხოვნასთან მიმართებით სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

28.09.2015წ. მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით ნასყიდობის ღირებულების ჯამურმა ოდენობამ შეადგინა - 138 360 აშშ დოლარი, საიდანაც ვლ-----ის მიერ გადახდილია - 114 180 აშშ დოლარი. ხოლო, ნასყიდობის დარჩენილი საფასური - 24 180 აშშ დოლარი ხელშეკრულების დანართი „ა“-ს 6.2.3. პუნქტის თანახმად, უნდა გადაეხადა მას შემდეგ, რაც გამყიდველი გადასცემდა მე-4 სართულზე განთავსებული ბინა №18-ს. ხოლო აღნიშნული ბინა გადაცემულად ჩაითვლებოდა მას შემდეგ, რაც გამყიდველი აღნიშნულ ბინას მიიყვანდა „ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების“ დანართ „ბ“-ს მე-2 ნაწილში მითითებულ მდგომარეობამდე და საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გადაუფორმებდა ბინა №18-ს, ბინა №12-ს და ავტოსადგომ №8-ს.

ამასთან, ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილის თანახმად, გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების (ბინების) ჩაბარების მდგომარეობაა: შესასვლელი კარი დამონტაჟებული; გარე (მეტალო-პლასმასის ან ალუმინის) კარ-ფანჯარა დამონტაჟებული; კედლები ამოშენებული (აგურით ან ბლოკით) მყიდველის მიერ 2015 წლის 01 დეკემბრამდე წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით. ამ ვადის

გასვლის შემდეგ ტიხრები აშენდება პროექტში მოცემული სტანდარტული გეგმით; კედლები გალესილი გაჯით და დაშპაკლული (დაფიფული); ცივი წყლის მილები/დგარები მიყვანილი ბინამდე; კანალიზაციის და გამწოვის მილები/დგარები მიყვანილი ბინამდე.

მნიშვნელოვანია, ასევე ის გარემოება, რომ 28.09.2015წ. ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს უძრავი ქონება (ბინები და ავტოსადგომი) გადაეცემოდა ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

აღნიშნულთან მიმართებით, უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, ის რომ სარჩელის აღძვრის დროისათვის (16.01.2018წ.) სადავო უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული იყო სს „სა-----ის“ იპოთეკა, თუმცა 2018 წლის 18 სექტემბერს მოპასუხე შპს „ორ-----ას“ მიერ წარმოდგენილ იქნა მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ, არსებული მდგომარეობით (ამონაწერები მომზადებულია 2018 წლის 31 იანვარს და 07 მარტს. იხ. ს.ფ. 242-245), უძრავი ნივთები აღარ არის დატვირთული იპოთეკით. ამდენად, დღეის მდგომარეობით, ვლ-----ესა და შპს „ორ-----ას“ შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაშია. ამასთან, მოპასუხე სადავოდ არ ხდის უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის უფლებას და თანახმაა საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღირიცხოს ვლ-----ე.

გარდა უფლებრივი ნაკლისა, მოსარჩელე, ასევე მიუთითებს, სადავო უძრავი ქონების ნივთობრივ ნაკლზე. კერძოდ, მისი განმარტებით, მშენებლობა არ არის დასრულებული. კერძოდ, დაუსრულებელია პარკინგის ტერიტორია, ლიფტი არ ფუნქციონირებს, არ არის ჩასმული შესაბამისი ჩარჩოები და არც ერთ კიბესთან არ არის მოაჯირი. ამასთან, საცხოვრებელი კომპლექსი არ არის შესული ექსპლუატაციაში. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს შემდეგს:

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57-ე დადგენილებით განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების არსი, წესი და პირობები. კერძოდ, აღნიშნული დადგენილების 95-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილების თანახმად, განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები. ამავე დადგენილების 97-ე მუხლის თანახმად, კი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებმა 28.09.2015წ. ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს 1-ლი ნაწილის თანახმად განსაზღვრეს „საცხოვრებელი კომპლექსის“

გადაცემისა და **ექსპლუატაცი შეყვანის მდგომარეობა**. კერძოდ ეს მდგომარეობაა:

- მოპირკეთებული ფასადი (პროექტით გათვალისწინებული მასალებით);
- აივნის მოაჯირები შეღებილი და მინები დამონტაჟებული;
- სახურავი გადახურული (პროექტით გათვალისწინებული მასალებით);
- მოპირკეთებული სადარბაზო და კიბის უჯრედები;
- ჩასმული და ჩართული ლიფტი;
- ელექტრო ენერგიის ქსელის გაყვანილობა მიყვანილი ბინამდე;
- ბუნებრივი აირის მილი მიყვანილი ბინამდე;
- მრიცხველები (ელექტრო ენერგიის, ბუნებრივი აირის და ცივი წლის) დამონტაჟებული;
- მოწყობილი და მოწესრიგებული ეზო;

ამდენად, მხარეებმა ხელშეკრულებით თავად განსაზღვრეს ხელშეკრულების მიზნებისათვის თუ რა იქნებოდა საცხოვრებელი კომპლექსის **ექსპლუატაციაში შეყვანის მდგომარეობა**.

სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს ხელშეკრულების თავისუფლების პირინციპი. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

აღნიშნულის შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ექსპლუატაციაში შეყვანა, ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის, წარმოადგენს ხელშეკრულების პირობას და არა ექსპლუატაციაში შეყვანას მისი ადმინისტრაციული დანიშნულებით.

ამასთან, მხარეთა შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით, ვლ-----ისათვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის, მის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღრიცხვისა და სანაცვლოდ ვლ-----ის მიერ ნასყიდობის დარჩენილი საფასურის გადახდისათვის, აუცილებელ წიპირობად არ არის განსაზღვრული საცხოვრებელი კომპლექსის „ექსპლუატაციაში შეყვანა“.

რაც შეეხება სამშენებლო სამუშაოების დასრულებას, სასამართლო მიუთითებს შემდეგს: სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში (2016 წლის 30 დეკემბერი) არ დასრულებულა სამშენებლო კომპლექსის მშენებლობა. აღნიშნული დასტურდება საქმეში არსებული სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 17.03.2017წ. №3----- ბრძანებით, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, შა-----ის მიმდებარედ (ახლანდელი ნ-----), თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.12.0--.0--, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის გამო, გაიცა ახალი მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 16.03.2017წ.-დან 16.11.2017-ის ჩათვლით.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, 28.09.2015წ. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილით მხარეთა მიერ განსაზღვრულ იქნა გადასაცემი ავტოსადგომის ჩაბარების მდგომარეობა:

- შესასვლელი ელექტრო მართვადი 2 კარი;

- იატაკი სპეციალური ზედაპირით დაფარული და სპეციალური აღნიშვნებით მონიშნული;

- გამწოვი სისტემა დამონტაჟებული ჭერზე;

- ელექტრო განათება დამონტაჟებული ჭერზე;

ამდენად, მხარეებმა თავად განსაზღვრეს თუ რა მდგომარეობაში უნდა ყოფილიყო ავტოსადგომი მისი მოსარჩელისათვის გადაცემის დროისათვის. ამასთან, მოსარჩელე მხოლოდ აბსტრაქტულად მიუთითებს, რომ პარკინგის ტერიტორია არის დაუსრულებელი და კონკრეტულად არ განმარტავს, თუ რა იგულისხმება პარკინგის „დაუსრულებლობაში“. შესაბამისად, აღნიშნულის თაობაზე მოსარჩელის მითითება დაუსაბუთებელია და სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება. ამას გარდა, მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სარჩელის აღძვრის დროისათვის ავტოსადგომის მდგომარეობა არ შეესაბამებოდა ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ მდგომარეობას.

რაც შეეხება კიბის მოაჯირებს, ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილით, ასევე განსაზღვრულ იქნა გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების (ბინების) ჩაბარების მდგომარეობა (იხ. 3.1.3. პუნქტი), რომელიც არ შეიცავს დათქმას სადარბაზოს კიბის მოაჯირების არსებობის თაობაზე. შესაბამისად, კიბის მოაჯირების არარსებობა ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავი ქონების ნივთობრივ ნაკლად.

მოსარჩელე, ასევე უთითებს, რომ ლიფტი არ ფუნქციონირებს და არ არის ჩასმული შესაბამისი ჩარჩოები. აღნიშნულის დასტურად წარმოდგენილი აქვს ფოტოსურათები (იხ. 03.05.2018წ. განცხადებაზე დართული CD დისკი), საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ სარჩელის წარმოდგენის დროისათვის (16.01.2018წ) ლიფტი არ არის ჩასმული და შესაბამისად არ ფუნქციონირებს. ამასთან, მხარეთა შორის გაფორმებული 28.09.2018წ. ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს 1-ლი ნაწილით მხარეებმა „საცხოვრებელი კომპლექსის“ გადაცემისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის მდგომარეობის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობად განსაზღვრეს - „ჩასმული და ჩართული ლიფტი“. რის გამოც, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელის წარმოდგენის დროისათვის უძრავ ქონებას გააჩნდა ნივთობრივი ნაკლი. კერძოდ, კორპუსში ლიფტი არ იყო ჩასმული და ჩართული.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხე შპს „ორ-----ას“ მიერ 2018 წლის 18 სექტემბერს წარმოდგენილ იქნა ფოტოსურათები (იხ. 18.09.2018წ. განცხადებაზე დართული CD დისკი), სადაც ჩანს, რომ ამ დროისათვის ლიფტი უკვე ჩასმულია და ფუნქციონირებს. შესაბამისად 2018 წლის 18 სექტემბრიდან (ამ დროს გახდა

სასამართლოსათვის ცნობილი), უძრავ ქონებას აღარ გააჩნია ზემოთ მითითებული ნივთობრივი ნაკლი.

შესაბამისად, 2018 წლის 18 სექტემბრის მდგომარეობით, სადავო უძრავ ქონებას აღარ გააჩნდა სარჩელში მითითებული ნივთობრივი ნაკლი. სხვა გარემოებების თაობაზე მოსარჩელეს საქმის განხილვის მოსამზადებელ ეტაპზე არ მიუთითებია.

ამასთან, სასამართლო აქვე დამატებით მიუთითებს, რომ მიუხედავად ზემოთ აღნიშნულისა, ეს გარემოებები არ წარმოადგენდა 28.09.2015წ. ხელშეკრულების დანართი „ა“-ს 6.2.3. პუნქტითა და დანართი „ბ“-ს მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ იმ წინაპირობებს, რაც სახეზე უნდა ყოფილიყო ნასყიდობის საფასურის დარჩენილი ნაწილის გადახდამდე და ფართების ვლ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებამდე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. სასამართლო აღნიშნული მუხლის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა შემდეგი ფაქტობრივი მოცემულობა: უძრავი ნივთები უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაშია, მას არ გააჩნია ისეთი გაცხადებული ნივთობრივი ნაკლი, რაც ხელს შეუშლის მოსარჩელეს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს აღნიშნული ქონება და არსებობს მოპასუხე შპს „ორ-----ას“ ნება უძრავი ნივთების ვლ-----ის საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე. აქედან გამომდინარე, ვინაიდან მხარეთა

შორის არ არსებობს დავა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონების მის საკუთრებაში აღრიცხვა სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სასამართლო, ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 369-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.

მხარეთა შორის 28.09.2015წ. დადებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველი ბინებისა და ავტოსადგომის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებდა მყიდველს, ხოლო მყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში ვალდებული იქნებოდა ჩაებარებინა ბინები და ავტოსადგომი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებით, რაც იმავე დროს წარმოადგენდა ბინებისა და ავტოსადგომის მიღება-ჩაბარების აქტს. ამასთან, დადგენილია, რომ 2018 წლის 04 აპრილს შპს „ორ-----ამ“ წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნა ვლ-----ეს, რომლითაც აცნობა, რომ შპს „ორ-----ა“ მზადაა მოახდინოს 28.09.2015წ. უძრავი ქონების - ბინების და ავტოსადგომის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების, რომელიც არსებული მდგომარეობით არის უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, ვლ-----ეზე რეგისტრაცია. ამდენად, აღნიშნული წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან 5 დღის ვადაში ვლ-----ეს წარმოეშვა ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული საპასუხო ვალდებულება ჩაებარებინა ბინები და ავტოსადგომი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებით და შესაბამისად გადაეხადა ნასყიდობის დარჩენილი საფასური 24 180 აშშ დოლარის ოდენობით.

ამდენად, ვლ-----ის მიერ, ბინებისა და ავტოსადგომის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შპს „ორ-----ას“ შეტყობინების ჩაბარების შემდგომ, სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვა დამოკიდებული გახდა შპს „ორ-----ას“ მიმართ ვლ-----ის საპასუხო ვალდებულების შესრულებაზე, კერძოდ ნასყიდობის დარჩენილი საფასური გადახდაზე.

ამდენად, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

6.2. 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 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, კი ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 28 სექტემბერს შპს „ორ-----ასა“ და კლ-----
-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების - ბინებისა და ავტოსადგომის
ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების 5.4. პუნქტით განისაზღვრა
პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებისათვის. კერძოდ, იმ შემთხვევაში, თუ
გამყიდველი დააგვიანებს „ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების“ 3.1. პუნქტით
გათვალისწინებული პირობის შესრულებას ამავე პუნქტით გათვალისწინებულ
ვადაში, მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველს განუსაზღვროს დამატებით 45
დღიანი ვადა, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდგომ, გამყიდველს
დააკისროს პირგასამტეხლო მის მიერ უკვე გადახდილი ნასყიდობის თანხის
0.5%-ის ოდენობით თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

28.09.2015წ. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად,
საცხოვრებელი კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოებისა და მისი
ექსპლუატაციაში შეყვანის ვადად განისაზღვრა 2016 წლის 30 დეკემბერი. ამავე
ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, კი გამყიდველი ვალდებული იყო
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება მყიდველისათვის
გადაეცა ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

დადგენილია, ასევე რომ დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება
რეგისტრირებულია შპს „ორ-----ას“ სახელზე. ამასთან, სარჩელის შემოტანის
დროისათვის, სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ, მასზე რეგისტრირებული იყო
იპოთეკა, შესაბამისად, იმ დროისათვის უძრავი ნივთი იყო უფლებრივი ნაკლის
მქონე. მას, ასევე გააჩნდა ნივთობრივი ნაკლი, კერძოდ, 28.09.2015წ. ნასყიდობის
წინარე ხელშეკრულების დანართი „ბ“-ს 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ლიფტი არ
იყო ჩასმული და ჩართული. თუმცა, 2018 წლის 18 სექტემბერს შპს „ორ-----ას“
წარმომადგენელმა განცხადებით მომართა სასამართლოს, რომელსაც დაურთო
მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ სადავო უძრავ ქონებებზე აღარ არის
რეგისტრირებული იპოთეკა, ასევე ლიფტი არის ჩასმული და ჩართული.
შესაბამისად, უძრავი ქონება არის უფლებრივად უნაკლო და მას, ასევე აღარ
გააჩნია სარჩელში მითითებული ნივთობრივი ნაკლი (იხ. 18.09.2018წ.
განცხადება ს.ფ. 227-145; იხ. 6.1. პუნქტი)

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო
მიიჩნევს, რომ ვინაიდან შპს „ორ-----ას“ ეკისრებოდა ვალდებულება 2016
წლის 30 დეკემბრამდე დაესრულებინა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა,
შეეყვანა ის „ექსპლუატაციაში“ (ხელშეკრულებითა და მისი დანართების
შესაბამისად მხარეთა მიერ შეთანხმებული კონდიციით) და ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული ბინები და ავტოსადგომი უფლებრივად და ნივთობრივად
უნაკლო მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელისათვის, რაც დადგენილ ვადაში არ
განუხორციელებია, სახეზეა პირგასამტეხლოს დაკისრების სამართლებრივი

საფუძველი, თუმცა სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი და შეთანხმებული პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია და უნდა მოხდეს მისი შემცირება შედეგი გარემოებების გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. ამდენად, მხარეთა ინტერესებსა და უფლებამოვალეობებს შორის გონივრული ბალანსის დაცვის უზრუნველსაყოფად კანონმდებელი ანიჭებს სასამართლოს დისკრეციას შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. ეს ის იშვიათი გამონაკლისია, როდესაც კანონი სახელშეკრულებო თავისუფლებაში ჩარევას დასაშვებად მიიჩნევს. თუმცა, ამგვარი ჩარევა გარკვეულ შეზღუდვებს ექვემდებარება.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად პირგასამტეხლო, რომელიც გადაატარებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. ამასთან, მართალია, კანონმდებელი ანიჭებს სასამართლოს პირგასამტეხლოს შემცირების უფლებას, თუმცა ეს იმდაგვარად არ უნდა იქნეს გაგებული, რომ სასამართლომ ყველა შემთხვევაში უნდა გამოიყენოს თავისი დისკრეციული უფლებამოსილება. კანონმდებელი განსაზღვრავს პირგასამტეხლოს შემცირების აუცილებელ წინაპირობას. კერძოდ, მოთხოვნილი/დაკისრებული პირგასამტეხლო უნდა იყოს შეუსაბამოდ მაღალი. ხოლო, შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა პირგასამტეხლო, უნდა გადაწყდეს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების შეფასების შედეგად. მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება, შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. პირგასამტეხლოს დაკისრებით უნდა მოხდეს კრედიტორის დანაკარგების კომპენსირება და არა მისი გამდიდრება. აქედან, გამომდინარე სასამართლომ უნდა შეაფასოს პირგასამტეხლოსა და მოვალის მიერ დაშვებული დარღვევით გამოწვეული შედეგების თანაფარდობა.

განსახილველ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოსთან დაკავშირებით სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ გარემოებებს: 2017 წლის 14 თებერვალს ვლ-----
-----ემ წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნა შპს „ორ-----ას“ რომლითაც ატყობინებდა, რომ შპს „ორ-----ას“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, იგი მიმართავდა ხელშეკრულებით

გათვალისწინებულ პროცედურას, კერძოდ გამოიყენებდა ხელშეკრულების 5.4. პუნქტით გათვალისწინებულ პირგასამტეხლოს დარიცხვის უფლებამოსილებას. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული შეტყობინება წარმოადგენს 28.09.2015წ. ხელშეკრულების 5.4. პუნქტით გათვალისწინებულ შეტყობინებას, რის შემდგომაც შპს „ორ-----ას“ ჰქონდა 45 დღე ჯეროვნად შესრულებინა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. აღნიშნული 45 დღიანი ვადა უშედეგოდ გავიდა 2017 წლის 31 მარტს. შესაბამისად, 2017 წლის 01 აპრილიდან დაიწყო მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დარიცხვა. ამასთან, მოპასუხემ 2018 წლის 18 სექტემბერს სასამართლოში წარმოადგინა განცხადება, რომელსაც დაურთო იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება აღარ იყო დატვირთული იპოთეკით და იყო უფლებრივად უნაკლო. ამავე განცხადებაზე დართულია ფოტოსურათები, რომლითაც დასტურდება ის გარემოება, რომ ლიფტი არის ჩასმული და ფუნქციონირებს. ამდენად, განცხადების წარმოდგენის დროისათვის უძრავ ქონებას, ასევე აღარ გააჩნდა სარჩელში მითითებული ნივთობრივი ნაკლი. შესაბამისად, მოსარჩელეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, მისი წილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, რეალურად სწორედ ამ დროიდან წარმოეშვა შესაძლებლობა უძრავი ქონება საკუთრებაში დაირეგისტრიროს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დარიცხვა მოხდეს 2017 წლის 01 აპრილიდან 2018 წლის 18 სექტემბრამდე პერიოდზე. ვინაიდან აღნიშნულის შემდგომ აღარ არსებობს პირგასამტეხლოს დაკისრების ხელშეკრულებით განსაზღვრული საფუძველი. ამასთან, მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული სავარაუდო ზიანის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა მოხდეს პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირება. კერძოდ, პირგასამტეხლოს ოდენობა უნდა შემცირდეს და განისაზღვროს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.05%-ით შესაბამისად ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე - 57.09 აშშ დოლარით.

ამგვარად დაანგარიშებული პირგასამტეხლოს ოდენობა კი შეადგენს ჯამში - 30 543.15 აშშ დოლარს, რაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

6.3. ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის მოთხოვნასთან, დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის 1-ლი 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.

ვალდებულების შესრულების ლეგიტიმური სახელშეკრულებო ინტერესი სამართლებრივი დაცვის თვალსაზრისით, განსაკუთრებული სიკეთეა ნებისმიერ

სამართლებრივ სისტემაში. სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პასუხისმგებლობის ყველაზე გავრცელებული სახეა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, ანუ პასუხისმგებლობა გამოიხატება დამრღვევი მხარის ვალდებულებაში, მიყენებული ზიანი ანაზღაუროს ნატურით ან ფულადი სახით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს - მოპასუხე შპს „ორ-----ასათვის“ ზიანის ანაზღაურების მიზნით, მის მიერ გადახდილი საპროცენტო სარგებლის - 4385.34 აშშ დოლარისა და მომავალში გადასახდელი საპროცენტო სარგებლის - 41 787.54 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე, ამგვარი მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს შემდეგს:

2015 წლის 30 იანვარს კლ-----ესა და სს „თი-----ს“ შორის გაფორმდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მსესხებელზე გაიცა სესხი 170 000 აშშ დოლარის ოდენობით. მოსარჩელის განმარტებით, იგი გეგმავდა მასსა და შპს „ორ-----ას“ შორის 28.09.2015წ. გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის გადასაცემი სამი ქონებიდან მინიმუმ ერთის გასხვისებას, რათა დაეფარა სს „თი-----ი“ არსებული საბანკო კრედიტი, რითაც თავიდან აიცილებდა პროცენტის დარიცხვას. შესაბამისად, ვინაიდან მისთვის ბინების გადაცემა არ მოხდა, მოსარჩელეს 2017 წლის იანვრიდან (როდესაც ბინა უკვე ჩაბარებული უნდა ყოფილიყო) პროცენტის სახით სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საპროცენტო სარგებლის სახით გადახდილი აქვს - 4 385.34 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. ამასთან, მას მის მიერ აღებულ სესხზე სარჩელის შეტანის შემდეგ დაერიცხება პროცენტი - 41 787.54 აშშ დოლარის ოდენობით სესხის ვადის ამოწურვამდე.

შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს მის მიერ უკვე გადახდილი და ასევე მომავალში გადასახდელი პროცენტის მოპასუხისათვის დაკისრებას. ვინაიდან, მისი მტკიცებით მოპასუხეს ვალდებულება რომ ჯეროვნად, დადგენილ ვადაში შეესრულებინა, მას აღარ მოუწევდა აღნიშნული პროცენტის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია ანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, კი ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანის ანაზღაურების მთავარ მიზანს წარმოადგენს მიყენებული დანაკლისის გამოსწორება (გამოსწორების ფუნქცია). გარდა ამისა, მას ენიჭება პოტენციურ დამაზიანებელზე პრევენციული ზემოქმედების განხორციელების ფუნქცია, რათა საერთოდ ააღებინოს ხელი სხვისათვის ზიანის მიყენებაზე (პრევენციის ფუნქცია). გამოსწორების ამ

ფუნქციიდან გამომდინარეობს ე. წ. სრულად გამოსწორების პრინციპი, რომლის მიხედვითაც დამზიანებელმა ზიანი, რომელიც მას შეერაცხება, სრულად უნდა აანაზღაუროს. ამგვარად, ანაზღაურებადი ზიანის ოდენობა განისაზღვრება დაზარალებულისათვის მიყენებული დანაკლისის და არა დამზიანებლის ბრალის ხარისხის მიხედვით. გარდა ამისა, კომპენსაციის ფუნქციიდან გამომდინარეობს წესი, რომ ზიანის ანაზღაურების მოცულობა დაზარალებულისათვის რეალურად მიყენებული ზიანით უნდა შემოიფარგლოს (ე.წ. გამდიდრების აკრძალვა). დაზარალებული ზიანის ანაზღაურების შემდეგ არ უნდა აღმოჩნდეს უკეთეს მდგომარეობაში, ვიდრე იქნებოდა ზიანის მიყენების გარეშე.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა "უნდა-ყოფილიყო" და "არის მდგომარეობას" შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლით დადგენილ ზიანის ანაზღაურების, როგორც პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულებაში, სწორედ იმ ფაქტობრივი მდგომარეობის აღდგენა იგულისხმება, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (**Total reparation-ის პრინციპი**). ამასთანავე, მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რამდენად მაღალია მოვალის ბრალეულობის (განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა) ხარისხი ზიანის დადგომაში. თუმცა ეს წესი იზღუდება, თუ კრედიტორი თანაბრალეულია.

სამოქალაქო სამართალში მოქმედი მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი პრინციპის შესაბამისად, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე, განცდილი ზიანის ოდენობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს მხარეს. ამასთან, ზიანი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს მისთვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში, არ მიუთითებია კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე, ასევე არ წარმოუდგენია შესაბამისი მტკიცებულებები, რითაც უცილობლად დადასტურდებოდა შპს „ორ-----ას“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევიდან გამომდინარე, ზიანის მიყენების ფაქტი. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები მიყენებულ ზიანთან დაკავშირებით, მხოლოდ ბუნდოვანად და აბსტრაქტულად არის წარმოდგენილი, რაც ვერ გახდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და **წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს**. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების

შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისთვის ზიანის ანაზღაურების მიზნით, 4385.34 აშშ დოლარისა და 41 787.54 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია - 3000 ლარი.

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 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.

აღნიშნული ნორმის გათვალისწინებით, რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხე შპს „ორ-----ას“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, **დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად (30 543.15 აშშ დოლარი)**, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 163.9 ლარის ანაზღაურება, ხოლო დარჩენილი ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

მოპასუხეს ასევე უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 იანვრის განჩინებით, ვლ-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და შპს „ორ-----ს“ (ს/კ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების, მდებარე: - ქ.თბილისი, შა-----ის მიმდებარედ, 125.20 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: 01.14.12.0--.0--.01.500; - ქ.თბილისი, შა-----ის მიმდებარედ, 149.70 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: 01.14.12.0--.0--.01.501 - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;

ასევე, ამავე განჩინებით ყადაღა დაედო შპს "ორ-----ა"-ს (ს/კ 4-----)

საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებებს, რომელთა რეკვიზიტებია:

- ქ.თბილისი, შა-----ის მიმდებარედ, 136.80 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: 01.14.12.0--.0--.01.018;
- ქ.თბილისი, შა-----ის მიმდებარედ, 65.80 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: 01.14.12.0--.0--.01.0--;
- ქ.თბილისი, შა-----ის მიმდებარედ, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით N 01.14.12.0--.0-- ავტოსადგომის ფართის 16 კვ.მ;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1991-ე მუხლის პირველი წინადადების 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.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 იანვრის გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვლ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. შპს „ორ-----ას“ ვლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2015 წლის 28 სექტემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს გადახდა - **30 543.15 აშშ დოლარის** ოდენობით, ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებული კურსის შესაბამისად.

2. არ დაკმაყოფილდეს ვლ-----ის სარჩელი შპს „ორ-----ას“ მიმართ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ნივთების უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემის მოთხოვნის ნაწილში.

3. არ დაკმაყოფილდეს ვლ-----ის სარჩელი შპს „ორ-----ას“ მიმართ, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში.

4. მოპასუხე შპს „ორ-----ას“ მოსარჩელე ვლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - **163.9 ლარისა** და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - **50 ლარის** გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

6. 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა კაკაბაძე