



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1- ნოემბერი 20-- წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - გ-----ე
წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხე - შპს „ა-----“
წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - პირგასამტეხლოს და ბინის ქირის თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. შპს „ა-----“-ს, გ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს პირგასამტეხლო 20-- წლის 1 ოქტომბრამდე 27 360 აშშ დოლარის ოდენობით, გადახდის დღისათვის არსებული კურსით (გაზრდილი სასარჩელო მოთხოვნა ს.ფ. 129)
- 1.2. შპს „ა-----“-ს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 20-- წლის აპრილიდან 20-- წლის 1 ოქტომბრამდე ყოველთვიურად 600 აშშ დოლარის, სულ 3600 აშშ დოლარის გადახდა გადახდის დღისათვის არსებული კურსით.(გაზრდილი სასარჩელო მოთხოვნა ს.ფ. 129)
- 1.3. შპს „ა-----“-ს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს წარმომადგენლისათვის გაწეული ხარჯის - 2 000 ლარის, საბოლოოდ კი დაკისრებული თანხის 4 % - ის გადახდა;

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

201- წლის 7 ნოემბერს, გ-----ესა და შპს „ა-----“-ს შორის, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გადახდის განვადებით. ამავე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის მიხედვით გ-----ე საკუთრებაში გადასცემდა შპს „ა-----“-ს N01.1-.1-.0--.0-- საკადასტრო კოდით წილობრივად დამაგრებულ 124 კვ.მ თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთს, შენობა - ნაგებობა N1-დან საერთო ფართი 108.98 კვ.მ - დან II სართული, ფართით 76.29 კვ.მ, სანაცვლოდ შპს „ა-----“-მა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე ახალი საცხოვრებელი მრავალბინიანი სახლის აშენება და ამ სახლის III სართულზე 225 კვ.მ ფართის, აგრეთვე, ერთი ავტოსადგომის გ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემა, შემდეგი პირობებით:

საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო უნდა ყოფილიყო მოპირკეთებული, ლიფტი გამართული, სამშენებლო მასალა და ნაგავი გატანილი, კიბეები ექსპლუატაციისთვის ვარგისი. ბინა უნდა ყოფილიყო შემდეგი პირობებით ჩაბარებული: იატაკი ქვიშა/ცემენტის ხსნარით მოჭიმული, კედლები გაჯით გალესილი, ელექტროსადენები ჩამონტაჟებული მთელს პერიმეტრზე გამანაწილებელი კოლოფების და გამანაწილებელი კარადის ჩათვლით და 35 სამონტაჟო წერტილით. შესასვლელი ერთსაკეტიანი რკინის კარი; აივანი ყინვაგამძლე მეტლახით დაგებული, ცენტრ/საკანალიზაციო და წყლის დგარებით, გარეთ გამავალი მეტ/პლასტმასის კარ/ფანჯრით, გაზის დგარი დამონტაჟებული ქსელში გამრიცხველიანებით და აბონენტის რეგისტრაციით.

ხელშეკრულება ითვალისწინებდა, რომ შპს „ა-----“ ვალდებული იყო თ-----ის მხრიდან მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 24 თვის განმავლობაში მოეხდინა გ-----ის საცხოვრებელი ბინის და ავტოსადგომის გეგმარებით განშლა როგორც მშენებარე ფართებისა - საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებით.

შპს „ა-----“ ვალდებული იყო უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გადაცემა დასრულებულ მდგომარეობაში, მერიის შესაბამისი სამსახურის მიერ დამტკიცებული სამშენებლო დოკუმენტაციით დადგენილ ვადებში, მაგრამ არა უმეტეს 24 თვისა მშენებლობის ნებართვის აღებიდან. ხელშეკრულების 5.2. პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობის დასრულების ვადის გადაცილების შემთხვევაში, შპს „ა-----“-ს ეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადასაცემი ბინის ღირებულებიდან 190 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარიდან 0.03 % ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე - სამშენებლო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

შპს „ა-----“ ვალდებულებას იღებდა გ-----ისათვის გადაეხადა ბინის ქირა თვეში 600 აშშ დოლარი, ბინის დემონტაჟიდან 12 თვის შემდგომ, თუმცა 20- წლის აპრილიდან მოპასუხემ შეწყვიტა ბინის ქირის გადახდა.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით განსაზღვრული ვადა 24 თვე გავიდა 2017 წლის 02 ივლისს. საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებული, ხოლო გ-----ისათვის კუთვნილი ფართი გადაცემული არ არის.

2. მოპასუხის პოზიცია.

შპს „ა-----“ სარჩელს არ ცნობს.

მოპასუხე განმარტავს, რომ გ-----ესთან დადებული ხელშეკრულება შესრულებულია პირნათლად და კეთილსინდისიერად. ქ. თბ-----ის მიერ გაცემული ნებართვის მიხედვით მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 16 მაისიდან, 20-- წლის 16 მაისის ჩათვლით. მოსარჩელისათვის ხელშეკრულების თანახმად გადასაცემი ბინა დასრულდა 20-- წლის მარტის თვეში. აღნიშნულის შესახებ არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად გ-----ემ არ ჩაიბარა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა, ხოლო შპს „ა-----“ მზად იყო 20-- წლის მარტის თვიდან მზადაა გადასცეს ბინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, თუმცა მოსარჩელე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს ბინის მიღებაზე.

1. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 201- წლის 7 ნოემბერს მხარეებს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით.

ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის თანახმად, გ-----ემ შპს „ა-----“-ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება, სანაცვლოდ, შპს „ა-----“-მა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო ამ ნაკვეთზე ახალი საცხოვრებელი მრავალბინიანი სახლის აშენება და აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში გ-----ისათვის 225 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი ბინის გადაცემა - თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, აგრეთვე, მიწისქვეშა ავტოსადგომის საკუთრებაში გადაცემა.

201- წლის 7 ნოემბრის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ 201-----ის ხელშეკრულებით, გ-----ისათვის გადასაცემი ფართი საბოლოოდ განისაზღვრა 172.8 კვმ-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ს. ფ. 19-25);
- ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ 201-----ის ხელშეკრულება (ს.ფ. 28-29)

3.1.2. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, „მყიდველი/მენარდე“ ვალდებულია ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურული სამსახურის მხრიდან მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 24 თვის განმავლობაში მოახდინოს „გამყიდველი/მესაკუთრის“ საცხოვრებელი ბინებისა და ავტოსადგომის გეგმარებითი განშლა როგორც მშენებარე ფართებისა - საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებით.

ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, გამყიდველი/მესაკუთრე ვალდებულია, მშენებლობის დასრულების შესახებ შეტყობინების მიღებიდან ერთი კვირის ვადაში, თუკი მშენებლობა ჩატარებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების დაცვით, მიიღოს და ჩაიბაროს ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით გააფორმოს ყველა შესაბამისი ხელშეკრულება და დოკუმენტი.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ს. ფ. 19-25);

3.1.3. ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის ინტერიერი და ექსტერიერი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობით და პროექტით დადგენილ მოთხოვნებს. ამასთან, სადარბაზო უნდა იყოს მოპირკეთებული, ლიფტი დამონტაჟებული და გამართული, სამშენებლო მასალა და ნაგავი გატანილი, კიბეები სრულად დამონტაჟებული და ექსპლუატაციისათვის ვარგისი;

4.3. პუნქტით გამყიდველისათვის გადასაცემი 225 კვ.მ ბინა უნდა იყოს შემდეგი პირობებით ჩაბარებული: იატაკი ქვიშა/ცემენტის ხსნარით მოჭიმული, კედლები გაჯით გალესილი, ელექტრო სადენები ჩამონტაჟებული მთელ პერიმეტრზე გამანაწილებელი კოლოფების და გამანაწილებელი კარადის ჩათვლითა და 35 სამონტაჟო წერტილით, შესასვლელი ერთსაკეტიანი რკინის კარით, აივანი ყინვაგამძლე მეტლახით დაგებული, ცენტრალური საკანალიზაციო და წყლის დგარებით, გარეთ გამავალი მეტალო - პლასტმასის კარ - ფანჯრით დამონტაჟებული, გაზის დგარი დამონტაჟებული ქსელში გამრიცხველიანებით და აბონენტის რეგისტრაციით.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ს. ფ. 19-25);

3.1.4. ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის თანახმად მყიდველი/მენარდე ვალდებულია უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება და 1.4 პუნქტის შესაბამისად ქონების გამყიდველი/მესაკუთრეზე გადაცემა, დასრულებულ მდგომარეობაში, მერიის

შესაბამისი სამსახურის მიერ დამტკიცებული სამშენებლო დოკუმენტაციით დადგენილი ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 24 თვისა მშენებლობის ნებართვის აღებიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ს. ფ. 19-25);

3.1.5. ხელშეკრულების მერვე თავით მხარეებმა განსაზღვრეს პასუხისმგებლობის ზომები. კერძოდ, რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დათქმულ დროში სრულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მეორე მხარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს ვალდებულების დამრღვევ მხარეს ყოველდღიური პირგასამტეხლო აღნიშნული ნასყიდობის ღირებულების 190 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში 0.03 % ოდენობით, მაგრამ არაუმეტეს აღნიშნული თანხის 10 % -სა.

ამასთან, ხელშეკრულების 8.3. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობის დასრულების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მყიდველ/მენარდეს დამატებით ეკისრება პირგასამტეხლო გადასაცემი ბინების ღირებულებიდან 190 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარიდან 0.03 % ყოველ გადაგადაცილებულ დღეზე - სამშენებლო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ს. ფ. 19-25);

3.1.6. 201-----ის ხელშეკრულებით ცვლილება შევიდა 201- წლის 07 ნოემბრის ხელშეკრულებაში. კერძოდ, ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, მყიდველისთვის/მესაკუთრისთვის გამყიდველის/მენარდის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით „მყიდველი/მენარდე“ გამყიდველს/მესაკუთრეს არ გადასცემს ბინა N 3-ს მე-3 სართულზე 225 კვ.მ-ს, არამედ გადასცემს ბინა N 3-ს მე-3 სართულზე საერთო ფართობით 172.80 კვ.მ და 52.20 კვ.მ სანაცვლოდ 26 000 აშშ დოლარს. შესაბამისად, „მყიდველს/მენარდეს“ გამყიდველის/მესაკუთრისათვის გადასაცემი აქვს 172.80 კვ.მ მე-3 სართულზე, სხვა პირობები რჩება უცვლელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 201-----ის ხელშეკრულება (ს.ფ. 28 - 31)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 38 - 52)

3.1.7. ქალაქ თბ-----რის სამსახურის 2-----
--- ბრძანებით შეთანხმდა: ქ. თბ-----

----), შპს „ა-----“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი N01.1-.1-.0--.0--) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 20-----ს ჩათვლით.

ქალაქ თბ-----რის სამსახურის 2----- ბრძანებით შეთანხმდა: ქ. თბილისში, სექტორი - ვაკე, ი----- შპს „ა-----“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი N01.1-.1-.029.0--) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 16 მაისიდან 20-- წლის 16 მაისის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ თბ-----რის სამსახურის 2----- ბრძანება (ს.ფ. 34 - 37);
- ქალაქ თბ-----რის სამსახურის 2----- ბრძანება (ს.ფ. 87 - 90)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.. გ-----ეს შეთანხმებულ ვადაში საცხოვრებელი ფართი არ გადაეცა. 20-- წლის აპრილიდან მოპასუხემ შეწყვიტა მისთვის ბინის ქირის გადახდა. 20-- წლის აპრილიდან 20-- წლის 01 ოქტომბრამდე შპს „ა-----“-ის მიერ გ----- ისათვის გადასახდელი ქირის ოდენობა შეადგენს 3 600 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა - განმარტება, სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი

3.2.2. გ-----ე უარს აცხადებს საცხოვრებელი ფართის მიღებაზე ხელშეკრულების პირობებთან მისი შეუსაბამობის გამო.

სადავო საცხოვრებელ ფართში შპს „ა-----“-ის მიერ შესრულებული სამუშაოები არ შეესაბამება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესები-სათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე

კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელია საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მხარეებს შორის 201- წლის 7 ნოემბერს დადებული ხელშეკრულების მეოთხე მუხლით განისაზღვრა ასაშენებელი სახლისა და „გამყიდველი/მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი ბინის მდგომარეობა. კერძოდ, საცხოვრებელი სახლი უნდა იყოს სრულად გადახურული და მშენებლობა დასრულებული; საცხოვრებელი სახლის ინტერიერი და ექსტერიერი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობით და პროექტით დადგენილ მოთხოვნებს. ამასთან, სადარბაზო უნდა იყოს მოპირკეთებული, ლიფტი დამონტაჟებული და გამართული, სამშენებლო მასალა და ნაგავი გატანილი, კიბეები სრულად დამონტაჟებული და ექსპლუატაციისთვის ვარგისი.

„გამყიდველისათვის/მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი ფართი უნდა იყოს შემდეგი პირობებით ჩაბარებული: იატაკი ქვიშა/ცემენტის ხსნარით მოჭიმული, კედლები გაჯით გალესილი, ელექტრო სადენები ჩამონტაჟებული მთელ პერიმეტრზე გამანაწილებელი კოლოფების და გამანაწილებელი კარადის ჩათვლითა და 35 სამონტაჟო წერტილით, შესასვლელი ერთსაკეტიანი რკინის კარით (ფასი 300 ლარი), აივანი ყინვაგამძლე მეტლახით დაგებული, ცენტრალური

საკანალიზაციო და წყლის დგარებით, გარეთ გამავალი მეტალო - პლასტმასის კარ - ფანჯრით დამონტაჟებული, გაზის დგარი დამონტაჟებული, ქსელში გამრიცხველიანებით და აბონენტის რეგისტრაციით.

მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის - და-----ს, 20-- წლის 03 ოქტომბრის დასკვნაში მითითებულია, რომ ქ. თბილისში, ი. ა----- (ბა-----2) გ----- ისათვის განკუთვნილი ბინა N3 და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი დღეისათვის დაუმთავრებელია, რაც გამოიხატება შემდეგში: ქვიშა - ცემენტის ხსნარით მოჭიმული იატაკი დაუმთავრებელია, კედლების გასწვრივ მოჭიმული იატაკი ამოთხრილია გათბობის მილების ჩასამონტაჟებლად, გაჯით შელესილ კედლებს გააჩნია ბზარები, რის გამოც, საჭიროა მათი დამუშავება, ზოგიერთ ადგილზე საჭიროა გაჯის ნალესის მთლიანად მოხსნა და ახლიდან შელესვა, კედლებში მთელ პერიმეტრზე არ არის ჩამონტაჟებული გამანაწილებელი ელექტრო კოლოფები, სველ წერტილებში არ არის დამონტაჟებული გაზის დგარი, ბინას არ გააჩნია ცენტრალური შესასვლელი, კარიდან მარჯვენა მხარეს პროექტით გათვალისწინებული სათავსო, ჩატარებული სამუშაოების მიხედვით, გ-----ისათვის განკუთვნილი ბინა N 3 - ის საერთო ფართი შეადგენს: 165.18 კვ.მ -ს, ნაცვლად 172.80 კვ.მ-ისა, შენობის შიდა პერიმეტრის კედლების სიგანე შეადგენს 12 სანტიმეტრს, ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 20 სანტიმეტრისა, ბინაში ჩატარებული სამუშაოები არ არის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მიყვანილი, სახლის მშენებლობა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დასრულებული არ არის, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო არ არის დასრულებული, საკანალიზაციო კომუნიკაციები არ არის შეფუთული და დაფარული, სადარბაზოს კედლები - გალესილი და შეღებილი, ცალკეულ ბინებში ჯერ კიდევ მიმდინარეობს შიდა ტიხრების ამოშენების სამუშაოები, რომელთა საჭიროებისათვის ადგილი აქვს სამშენებლო მასალების (ბლოკების, ქვიშის, ცემენტის) მიზიდვას, რის გამოც სადარბაზო დამტკვრიანებულია, სადარბაზოს თითოეულ სართულზე განთავსებულ ტომრებში აწყვია ან/და ყრია სამშენებლო ნარჩენები და ნაგავი, ლიფტი არ მუშაობს.

შპს „ა-----“-ის მიერ წარმოდგენილ ი/მ „და-----ს“ მიერ 20-- წლის 18 ივნისს გაცემულ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ ქალაქ თბილისში, ა----- ში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დღეისათვის დასრულებულია. მოწყობილია მისი გარეგნული სახე და შიდა ფართები (კიბეები, ლიფტის უჯრედები და სხვა) პროექტის შესაბამისად კეთილმოწყობილია და სრულყოფილადაა შესრულებული გამყიდველ/მესაკუთრესა და მყიდველ/მენარდეს შორის 201- წლის 7 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების (უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით) 4.3. პუნქტით განსაზღვრული პირობები (საცხოვრებელ ბინასა და მიწისქვეშა ავტოსადგომის მიმართ), თუმცა განსხვავებით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნისაგან, მოპასუხის მიერ

წარმოდგენილი დასკვნა არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებებს ხელშეკრულების პირობებთან მისი შესაბამისობის შესახებ. სასამართლო სხდომაზე თვით მოპასუხის წარმომადგენელმაც ვერ უარყო გარკვეული ნაკლოვანებების არსებობა და გამოთქვა მზადყოფნა მათი აღმოფხვრის შესახებ. შესაბამისად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება 201- წლის 7 ნოემბრის ხელშეკრულების ჯეროვანი შესრულების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა წერილობითი და ზეპირი ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი)
- ი/მ „და-----ს“ ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 99 - 107);
- დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტი - და-----ს დასკვნა (ს.ფ. 150 - 167)
-

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა გ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად ბინის ქირის ანაზღაურების ნაწილში, ხოლო პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 417-ე, 420-ე, 629-ე, 639-641-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის 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.

სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლის შესაბამისად, თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა.

სამოქალაქო კოდექსის 640-641-ე მუხლების თანახმად, ნაკეთობა უფლებრივად

უნაკლოა, თუ მესამე პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე უფლებები შემკვეთის წინააღმდეგ. ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ მენარდე დაამზადებს შეკვეთილისაგან განსხვავებულ ან უფრო ნაკლები რაოდენობის ნაკეთობას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების საფუძველზე უნდა შეფასდეს, რამდენადაც ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა გარკვეული საფასურის გადახდით (ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გადაცემის სანაცვლოდ) შპს "ა-----"-ის მიერ გი-----ს საცხოვრებელი ფართის აშენება და საკუთრებაში გადაცემა.

201- წლის 7 ნოემბერს დადებული ხელშეკრულებით გ-----ე და შპს "ა-----" შეთანხმდნენ შემკვეთისათვის, გ-----ისათვის გადასაცემი ფართის კონკრეტულ პირობებზე და მდგომარეობაზე. კერძოდ, იატაკი ქვიშა/ცემენტის ხსნარით მოჭიმული, კედლები გაჯით გალესილი, ელექტრო სადენები ჩამონტაჟებული მთელ პერიმეტრზე გამანაწილებელი კოლოფების და გამანაწილებელი კარადის ჩათვლითა და 35 სამონტაჟო წერტილით, შესასვლელი ერთსაკეტიანი რკინის კარით (ფასი 300 ლარი), აივანი ყინვაგამძლე მეტლახით დაგებული, ცენტრალური საკანალიზაციო და წყლის დგარებით, გარეთ გამავალი მეტალო - პლასტმასის კარ - ფანჯრით დამონტაჟებული, გაზის დგარი დამონტაჟებული, ქსელში გამრიცხველიანებით და აბონენტის რეგისტრაციით.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის 2-ე პუნქტის შესაბამისად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს, ჯეროვნად კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

დადგენილია, რომ (გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტი) შპს "ა-----"-მა დადგენილ ვადაში გ-----ის მიმართ ნაკისრი ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა. შეთანხმებულ ვადაში მისთვის საცხოვრებელი ფართი გადაცემული არ არის, გადასაცემი ფართი არ შესაბამება ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს რის გამოც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის და მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, მოპასუხე ვალდებულია მოსარჩელეს გადაუხადოს პირგასამტეხლო.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეები შეთანხმებული იყვნენ პირგასამტეხლოს შემდეგ წესზე; ხელშეკრულების 8.3. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობის დასრულების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მყიდველ/მენარდეს ეკისრება

პირგასამტეხლო გადასაცემი ბინის ღირებულებიდან 190 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარიდან 0.03 % ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე - სამშენებლო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს 27 360 აშშ დოლარის გადახდას, 20-----ან (ვალდებულების შესრულების ვადა) 20-- წლის 1 ოქტომბრამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს სასამართლოს შესაძლებლობას შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო, რათა არ მოხდეს სამოქალაქო ბრუნვისათვის მიუღებელი და არაგონივრული ტვირთის მხარისათვის დაკისრება, რაც თავის მხრივ კრედიტორის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას გამოიწვევს. სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირება სწორედ მხარეთა უფლება - მოვალეობების დაბალანსებას ემსახურება.

მოსარჩელე პირგასამტეხლოს სახით ითხოვს 20-----ან (ვალდებულების შესრულების ვადა) 20-- წლის 01 ოქტომბრამდე პერიოდით პირგასამტეხლოს $(480 \text{ დღე} \times 57 \$) = 27\,360$ აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღისათვის არსებული კურსით.

მითითებულ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა, წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოს. სასამართლო მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება, მიზნად ისახავს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და არა მის უსაფუძვლო გამდიდრებას. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანახომიერი, გონივრული და არ შეიძლება მნიშვნელოვნად და შეუსაბამოდ აღემატებოდეს მას.

201- წლის 7 ნოემბრის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ 201-----ის ხელშეკრულებით, გ-----ისათვის გადასაცემი ფართი საბოლოოდ განისაზღვრა 172.8 კვმ-ით. გ-----ისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის 225 კვმ-ის და ერთი ავტოსადგომის ღირებულება ხელშეკრულებით განსაზღვრულია 190 000 აშშ დოლარით, რის შესაბამისად პირგასამტეხლოს ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საბოლოოდ შეთანხმებული ფართის 172.8 კვმ-ის ღირებულებიდან. ყურადღება უნდა იქნას მიქცეული იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მოპასუხისაგან იღებს ბინის ქირის თანხასაც. შესაბამისად, ვინაიდან პირგასამტეხლო არ უნდა იწვევდეს მხარის უსაფუძვლო გამდიდრებას, ნარდობის საგნის ღირებულების მიხედვით 0.3% პირგასამტეხლო არის შეუსაბამო, უნდა შემცირდეს 0.001 %-მდე და საბოლოოდ

მოპასუხისათვის დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვროს 2100 აშშ დოლარით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით შპს "ა-----" -მა იკისრა გ-----ისათვის გადაეხადა ბინის ქირის თანხა ყოველთვიურად 600 აშშ დოლარი ბინის გადაცემამდე. დადგენილია, რომ მოპასუხემ გ-----ეს საცხოვრებელი ფართი შეთანხმებულ ვადაში არ გადასცა. 20-- წლის აპრილის თვიდან 20-- წლის 1 ოქტომბრამდე მოპასუხე კი უარს აცხადებს მისთვის ბინის ქირის გადახდაზე. დადგენილია, რომ ბინის ქირის სახით, მოპასუხეს გადასახდელი აქვს 3600 აშშ დოლარი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ გ-----ე შეგნებულად აჭიანურებს ფართის მიღებას, იმ გარემოების გამო, რომ დადგენილი არ არის მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების ფაქტი. სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე მუხლების შესაბამისად, მოპასუხე შპს "ა-----" ვალდებულია შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება და გ-----ეს გადაუხადოს ბინის ქირისათვის განსაზღვრული თანხა 3600 აშშ დოლარი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000

ლარამდე ოდენობით.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 2 438 ლარი. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, 5 700 აშშ დოლარის ნაწილში, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 2 438 ლარიდან, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის (18.4 %) პროპორციულად 448.59 ლარის გადახდა, დარჩენილი თანხა რჩება ბიუჯეტში გადახდილად.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებში მოიაზრება, როგორც სასამართლოში საქმის განხილვისათვის აუცილებელი ხარჯები, ასევე საქმის წარმოების პროცესში მხარის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ გაღებულ იქნა ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი - 2 000 ლარის ოდენობით (იხ. საგადასახადო დავალება, ს.ფ. 55-56). სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგნის ღირებულების, საქმის სირთულის გათვალისწინებით, წარმომადგენლის დახმარების გამო გაწეული ხარჯი ანაზღაურებას ექვემდებარება გონივრულ ფარგლებში, თუმცა არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იურიდიული მომსახურების ღირებულება უნდა განისაზღვროს 2 000 ლარის ოდენობით და გადახდეს მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ 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.

ვინაიდან გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს 20-- წლის 22 მაისს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შპს „ა-----“-ს გ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა - 2 100 აშშ დოლარის ოდენობით;
3. შპს „ა-----“-ს, გ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს ბინის ქირის თანხის 3 600 აშშ დოლარის გადახდა;
4. შპს „ა-----“-ს, გ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 448.59 ლარის და იურიდიული მომსახურების საფასურის 2 000 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს 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 არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე