



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 დეკემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია მოსამართლე მაკა ჭედია სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე გივ-----
წარმომადგენელი თე-----

მოპასუხე ნი-----, ან-----
კა-----, ზვ-----

დავის საგანი ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო
საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩ----- გაუქმება,
ვალდებულებების დარღვევის გამო პირგასამტეხლოს
დაკისრება,
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა,
ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ინდ. მეწარმე გივ-----სა და ა-----ეს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი „ბ“, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N---ზე დადებული წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან Nდ-168 გასვლის აღიარება და საჯარო რეესტრის ვალდებულების გრაფაში ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა ვალდებულებების შესახებ ჩ----- გაუქმება.

1.2. ა-----ისათვის მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ

პირგასამტეხლოს 10 724.39 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

1.3.ა-----ისათვის მოსარჩელე გ-----ის სასარგებლოდ ჯარიმის 6580 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

1.4.ა-----ისათვის მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 2017 წლის 21 მარტიდან საჯარო რეესტრში 2013 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმებამდე, ყოველდღიურად 100 ლარის გადახდის დაკისრება.

1.5.საცხოვრებელი ბინის, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი „ბ“, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა 1--, ს/კ N0----0--0-----.1--, გამოთხოვა ა-----ის, ნი-----ს, ვა-----სა და ზვ-----ს მფლობელობიდან და გ-----სათვის სრულად გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

1.6.მოპასუხეების ა-----ისა და ნი-----სათვის მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 2015 წლის იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, სოლიდარულად ზიანის ასანაზღაურებლად ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი ბ, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N1--, ს/კ N0----0--0-----.1--.

2013 წლის 25 დეკემბერს ინდ. მეწარმე გი-----სა და ნ-----ს შორის წერილობით გაფორმდა წინასწარი ხელშეკრულება Nდ-168

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრა, რომ გამყიდველს გი-----ს უნდა აეშენებინა და მიეღველინათვის საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- -- ბლოკი „ბ“, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N1--. ს/კ N0----0--0-----.1--, ხოლო მიეღველს ნ-----ს უნდა მიეღო ქონება და გადაეხადა შეთანხმებული საზღაური. ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2013 წლის 25 დეკემბერს და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ვალდებულების გრაფაში დარეგისტრირდა მხარეთა ვალდებულება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების თაობაზე.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტის მიხედვით, ღირებულება განისაზღვრა 32 900 აშშ დოლარი ეკვივალენტით ლარში გადახდის დღისათვის მოქმედი საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.4. პუნქტით, ხელშეკრულების ხელმოწერამდე მიეღველმა გამყიდველს გადაუხადა წინასწარ 10000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, ხოლო **დარჩენილი 22 900 აშშ დოლარის**

ეკვივალენტი ლარში მყიდველს უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული გრაფიკის მიხედვით.

2013 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული გრაფიკის თანახმად, მყიდველთან შეთანხმდა დარჩენილი თანხის - 22 900 აშშ დოლარის განვადებით გადახდის წესი **2014 წლის თებერვლიდან 2019 წლის იანვრამდე ვადით, წლიური 18% სარგებლის გადახდით.** გრაფიკის მიხედვით, მყიდველს ყოველთვიურად, თანაბარწილად უნდა გადაეხადა 581.51 აშშ დოლარი, რაც მოიცავდა როგორც ძირ თანხას, ასევე სარგებელს.

2014 წლის 24 თებერვალს გი-----ს, ა-----ესა და ნ-----ს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და რომლის მიხედვით, 2013 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და ნასყიდობის საგნის მომავალ მესაკუთრედ ნი-----ს ნაცვლად აღირიცხა ან----- ხოლო ხელშეკრულების დანარჩენი პირობები დარჩა უცვლელი.

2014 წლის თებერვლიდან სარჩელის შეტანამდე პერიოდში, ნაცვლად ყოველთვიურად 581.51 აშშ დოლარის გადახდისა, ა-----ემ გადაიხადა მხოლოდ 4-ჯერ და ისიც არასრულყოფილად და ვადაგადაცილებით. 2014 წლის 28 თებერვალს 580 აშშ დოლარი, 2014 წლის 1 აპრილს - 520.01 აშშ დოლარი, 2015 წლის 15 იანვარს - 620 აშშ დოლარი და 2015 წლის 03 ივლისს - 580 აშშ დოლარი.

გადასახდელი ნასყიდობის საფასური შეადგენს 22 420.41 აშშ დოლარს.

ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.1. პუნქტის მიხედვით, თანხის თავისდროულად არგადახდის შემთხვევაში, მიუხედავად მყიდველის ბრალისა, მყიდველი გამყიდველს უხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით. 2014 წლის მარტიდან 2017 წლის თებერვლის ჩათვლით ზ-----ს ერიცხება **პირგასამტეხლო 10 724.39 აშშ დოლარის ოდენობით.**

ხელშეკრულების მე-9 მუხლის 9.3. პუნქტის მიხედვით, გამყიდველს შეუძლია გააუქმოს ხელშეკრულება ცალმხრივად, თუ მყიდველი გადააცილებს გადახდის გრაფიკს. ამავე მუხლის 9.5. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერი წესით შეწყვეტისას გამყიდველი უკან უბრუნებს მყიდველს გადახდილ თანხას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი დარჩენილი გადასახდელის, პირგასამტეხლოსა და შესაძლო ზიანის გათვალისწინებით. **ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.3. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების შეწყვეტისას** მყიდველი უხდის გამყიდველს ჯარიმას ქონების მთლიანი ღირებულების 20%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 32 900 აშშ დოლარის 20%-ს - **6580 აშშ დოლარს.**

მოპასუხეს გაეგზავნა წერილობითი გაფრთხილება და სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების მიზნით დამატებით მიეცა ორკვირიანი ვადა, კერძოდ, ძირითადი დავალიანების - 22 420.41 აშშ დოლარის, სარგებლის - 8825.57 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს - 10 724.39 აშშ დოლარის გადახდის თაობაზე. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კრედიტორის მიერ ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმის ქონების მთლიანი ღირებულების 20%-ის - 6580 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლების გამოყენების თაობაზე. მოპასუხეს ჩაბარდა წერილობითი გაფრთხილება, მაგრამ დამატებითი შესრულებისათვის მიცემული ორკვირიანი ვადა უშედეგოდ გავიდა.

გაფრთხილების მიუხედავად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემდგომ, მოპასუხეს კიდევ ერთხელ გაეგზავნა და ჩაბარდა გაფრთხილების წერილი, რომლითაც ეცნობა ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ და ეთხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და ნასყიდობის საგნის უკან დაბრუნება. **აღნიშნული ქმედების განხორციელების მიზნით, მოპასუხეს მიეცა ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.3 პუნქტის თანახმად, 7 დღიანი ვადა, თუმცა უშედეგოდ. ამავე მუხლის თანახმად, მოპასუხეს ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციის ვადაგადაცილების შემთხვევაში დაეკისრება 100 ლარი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.**

ხელშეკრულების თანახმად, ა-----ისათვის ბინაზე საკუთრებისა და მფლობელობის უფლების გაცემის საფუძველი არის ნასყიდობის საფასურის სრულად **გადახდა**, მაგრამ მიუხედავად იმისა, რომ **მოპასუხე ა-----ემ დაარღვია ხელშეკრულების ეს პირობა და უკანონოდ ცნოვრობს თავის დეიდასთან ნ-----თან და დეიდაშვილებთან ვახტანგ და ზ-----ებთან ერთად გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ბინაში და ისინი ამ ბინით სარგებლობენ კანონიერი საფუძვლის გარეშე**, მოსარჩელეს ადგება ზიანი, რაც გამოიხატება მოსარჩელის მიერ თავისი საკუთრებით სარგებლობასა და მისგან გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობის დაკარგვაში.

უძრავი ქონების ქირის ღირებულება 2015 წლის 01 იანვრიდან 2018 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდში შეადგენს თვითურად 200 აშშ დოლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ა-----ემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. (ს.ფ. 52-58). **2.1.** მოსარჩელის მიერ მითითებული ნასყიდობის საფასურის გარდა, გადახდილია 12000 აშშ დოლარი. **2.2.**

საცხოვრებელი ბინა მოსარჩელეს გადაეცა შავი კარკასის მდგომარეობაში, რომელზეც ჩატარდა სამშენებლო სამუშაოები, საცხოვრებელი ფართის რემონტზე დაიხარჯა დიდი თანხა.

მოპასუხე ნ-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. (ს.ფ. 150-157).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2013 წლის 25 დეკემბერს გამყიდველს ი.მ. გი-----სა და მყიდველს ნ-----ს შორის გაფორმდა წინასწარი ხელშეკრულება საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ N----, რომლის საგანია გამყიდველისა და მყიდველის ვალდებულება მომავალში დადონ აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში. გამყიდველი შექმნის (ააშენებს) ქონებას იმ მიზნით, რომ მყიდველისათვის მისი გადაცემის მომენტისათვის ის შეესაბამებოდეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაური და მიიღოს ნაყიდი ქონება ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

წინასწარი ხელშეკრულება საცხოვრებელი

ბინის ნასყიდობის შესახებ N----.(ს.ფ. 21-30).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20).

3.1.2. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1. პუნქტის მიხედვით, სამომავლო გასაყიდ ქონებას წარმოადგენს: საცხოვრებელი ბინა (პუნქტ 2.4-ში აღნიშნულ სტადიაზე) ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი "ბ", მე- 2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინის N1--, ს/კ N0-----0--0---0---0--1--, რომლის ნომერი და ფართი დაზუსტდება საბოლოო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში და მყიდველი აცხადებს თანხმობას მასზე, რომ საჯარო რეესტრში მოხდება ფართის კორექტირება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

წინასწარი ხელშეკრულება საცხოვრებელი

ბინის ნასყიდობის შესახებ N-----(ს.ფ. 21).

3.1.3. საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტის მიხედვით, გასაყიდი ქონების ღირებულებაა 32 900 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. ამავე მუხლის 4.2. პუნქტის თანახმად, ქონების ღირებულებას მყიდველი სრულად გადაიხდის ხელშეკრულების მიხედვით, გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე, გადახდის დღისათვის მოქმედი საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.3. პუნქტის თანახმად, **ქონების ღირებულების გადახდა მოხდება ეტაპობრივად აღნიშნული გრაფიკის მიხედვით. ზემოთაღნიშნული ხელშეკრულება ძალაში შევა მხოლოდ მყიდველის მიერ ბინის ღირებულების მინიმუმ 30%-ის გადახდის შემდეგ და მხოლოდ ამის შემდეგ შესაძლებელი იქნება აღნიშნული ხელშეკრულების დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში.**

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.4. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების ხელმოწერამდე მყიდველმა გამყიდველს ავანსის სახით გადაუხადა 10 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, ხოლო **დარჩენილ თანხას 22 900 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში მყიდველი იხდის დანართი N1-ის 2014 წლის თებერვლიდან 2019 წლის იანვრამდე ყოველთვიურად, 581. 51 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც მოიცავს ნასყიდობის საფასურსა და წლიურ სარგებელს 18%-ის ოდენობით.**

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

ხელშეკრულება (ს.ფ. 23).

ხელშეკრულების დანართი (ს.ფ. 28-30).

3.1.4. ხელშეკრულების მე-9 მუხლის 9.2. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულება ავტომატურად უქმდება, თუ მყიდველი არ შეასრულებს ხელშეკრულების 4.1; 4.2; 4.3. 4.4. პუნქტების შესაბამისად ღირებულების გადახდის ვალდებულებას.

გამყიდველს შეუძლია გააუქმოს ხელშეკრულება ცალმხრივად, თუ მყიდველი გადააცილებს გადახდის გრაფიკს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

ხელშეკრულება (ს.ფ. 23).

3.1.5. 2014 წლის 24 თებერვალს გი-----ს, ა-----ესა და ნ-----

---ს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და რომლის მიხედვით, 2013 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და ნასყიდობის საგნის მომავალ მესაკუთრედ ნი-----ს ნაცვლად აღირიცხა ან----- ხოლო ხელშეკრულების და--რჩენი პირობები დარჩა უცვლელი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ვალდებულების ცვლილება (ს.ფ. 32).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.19-20).

3.1.6. ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი ბ, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N1--, მოპასუხეების ა-----ის, ნი-----ს, ვა-----სა და ზვ-----ს მფლობელობაშია.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი ბ, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N1--, ს/კ N0----0--0-----1--. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ-----ს სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.19-20).

3.2.2. საცხოვრებელი ბინის წინასწარი ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.1. პუნქტის მიხედვით, მყიდველი, თანხის არადროული გადახდის შემთხვევაში, მიუხედავად მისი ბრალისა, უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს მის მიერ ნაკისრი გადახდის ვალდებულების შესრულებისაგან.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
ხელშეკრულება (ს.ფ. 25).

3.2.3. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.2. პუნქტის მიხედვით, გამყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება, თუ მყიდველმა ერთ თვეზე მეტი ხნით გადააცილა ნებისმიერი თანხის გადახდა.

ამავე მუხლის 10.3. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მყიდველის ინიციატივით (თხოვნით) ან 9.2. პუნქტის ამოქმედების შემთხვევაში, მყიდველი ხელშეკრულების შეწყვეტისას უნდის გამყიდველს ჯარიმას ქონების მთლიანი ღირებულების 20%-ის ოდენობით. ამ შემთხვევაში, ზემოთაღნიშნული ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში გაუქმების შემდეგ 3 დღის განმავლობაში გამყიდველი ვალდებულია დაუბრუნოს მყიდველს გადახდილი თანხა ქონების ღირებულების 20% და შესაძლო პირგასამტეხლოს გამოკლებით. გამყიდველი წერილობით ფორმაში ან 13.7 პუნქტში მითითებული საშუალებით ატყობინებს მყიდველს ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ. მყიდველი ვალდებულია შეტყობინების გამყიდველის მიერ გაგზავნიდან 7 დღის შემდეგ გააუქმოს გამყიდველთან ერთად საჯარო რეესტრში აღნიშნული ხელშეკრულება. დაგვიანების შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ყოველდღიური ჯარიმა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 100 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ემყარება ემდეგ მტკიცებულებას:
ხელშეკრულება (ს.ფ. 26).

3.2.4. ხელშეკრულების ხელმოწერამდე, ა-----ემ გადაიხადა 10 000 აშშ დოლარი, რაც დასტურდება, ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.4. პუნქტით, ხოლო 2014 წლის თებერვლიდან სარჩელის შეტანამდე პერიოდში, ნაცვლად ყოველთვიურად 581.51 აშშ დოლარის გადახდისა, მყიდველმა გადაიხადა მხოლოდ 4-ჯერ და ისიც არასრულყოფილად და ვადაგადაცილებით. 2014 წლის 28 თებერვალს 580 აშშ დოლარი, 2014 წლის 1 აპრილს - 520.01 აშშ დოლარი, 2015 წლის 15 იანვარს - 620 აშშ დოლარი და 2015 წლის 03 ივლისს - 580 აშშ დოლარი.

გადასახდელი ნასყიდობის საფასური შეადგენს 22 420.41 აშშ დოლარს.

სასამართლო ემყარება ემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 5).
ხელშეკრულება (ს.ფ. 23).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები , რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 405-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე, 172-ე, 394-ე, 164-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულებითი ურთიერთობა შეწყვეტილია 2017 წლის 06 თებერვლიდან და შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უნდა გაუქმდეს შესაბამისი ჩანაწერი 2013 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა ვალდებულებების შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

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.

ხელშეკრულებაზე უარის თქმის, სამართლებრივ შედეგებს არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, ხოლო წინაპირობებს 405-ე მუხლები. თუ ვერ ხერხდება კრედიტორის პირველადი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოვალის მიერ (ვალდებულების შესრულება), მის ადგილს მეორადი მოთხოვნა იკავებს. პირველადი ვალდებულებებისაგან მეორადი ვალდებულებანი უნდა განვასხვავოთ. ეს უკანასკნელი უშუალოდ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან არ გამომდინარეობს. მეორადი ვალდებულება პირველადი ვალდებულებების (ქმედების განხორციელების) დარღვევის შედეგად წარმოიშობა და იკავებს ან მათ ადგილს, ანდა მათთან ერთად არსებობს.

ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – **დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტული უფლებებითა და მოვალეობებით და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი.**

ამ ქმედების განხორციელებით ხელშეკრულების მონაწილეთა შორის წარმოიშვა ახალი ვალდებულება: **მიღებული შესრულებისა და სარგებლის ერთმანეთისათვის დაბრუნების შესახებ ე.წ. რესტიტუციის მოთხოვნის უფლება.**

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე გი-----სა და ნ-----ს შორის (ამჟამად, ა-----ე) გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ----- კისრულობდა ვალდებულებას აეშენებინა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობაში საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბინა 1--. ხოლო მყიდველი ა-----ე კისრულობდა ვალდებულებას ხელშეკრულების დანართით დადგენილ ვადებში დაეფარა ნასყიდობის საფასური. დადგენილია, რომ ა-----ემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში არ გადაიხადა ნასყიდობის საფასური და მასზე დარიცხული სარგებელი, რაც ხელშეკრულების მე-9 მუხლის 9.2. და 9.3. პუნქტების შესაბამისად, გამყიდველს ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლებამოსილებას ანიჭებდა. ამ შემთხვევაში, 2017 წლის 22 იანვარს გაგზავნილი წერილის თანახმად, გი-----მა ა-----ეს მოსთხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, **2016 წლის დეკემბრისათვის გადასახდელი ნასყიდობის საფასურის 22 663.5 აშშ დოლარის, სარგებლისა და პირგასამტეხლოს 10 238.49 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულების შესრულება, ორი კვირის ვადაში.** ამ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გააფრთხილა ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. წერილი მყიდველმა მიიღო 2017 წლის 22 იანვარს. ა-----ეს არც გაფრთხილების შემდეგ, არ გადაუხდია მითითებული დავალიანება. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2017 წლის 22 იანვრის წერილით დანიშნული ორკვირიანი ვადის უშედეგად გასვლის შემდეგ, 2017 წლის 06 თებერვლიდან ა-----ის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, გ-----ს მიერ ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდა. ხელშეკრულების შეწყვეტის ნება მოსარჩელემ დააფიქსირა 2017 წლის 02 მარტს შედგენილი გაფრთხილების წერილითაც, რაც ა-----ის დეიდას ჩაბარდა 2017 წლის 09 მარტს. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.3. პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 7 დღის შემდეგ, მყიდველს ეკისრებოდა გამყიდველთან ერთად საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმება. გამყიდველისაგან ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ შეტყობინების მიღების მიუხედავად, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა ვალდებულებები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ამდენად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება.

6.2. მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.2.1. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო _ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა _ მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს მიყენებულ ზიანს.

აღნიშნული ნორმის მიხედვით, პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა მოახდინოს პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში, არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს პირგასამტეხლოს. **დადგენილია ა-----ის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა, კერძოდ, ნასყიდობის საფასურისა და სარგებლის ნაწილის გადახდის ვალდებულების შესრულების ვადების გადაცილება. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.1. პუნქტის შესაბამისად, მყიდველი თანხის არადროულად გადახდის შემთხვევაში, უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2%-ის ოდენობით. სასამართლოს არ შემთხვევაში, მიაჩნია, რომ რადგან ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 06 თებერვლიდან, გ----- უფლებამოსილია მე-10 მუხლის 10.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდში, რადგან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, მყიდველს ნასყიდობის საფასურისა და მასთან ერთად სარგებლის გადახდის ვალდებულების შესრულება აღარ ეკისრება. შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდში დარიცხული პირგასამტეხლოა - 10 238.49 აშშ დოლარი. (იხ. 2017 წლის 22 იანვრის გაფრთხილების წერილი).**

ასევე დადგენილია, რომ გი-----მა ა-----ის მიერ გადახდის გრაფიკის დარღვევის გამო, შეწყვიტა ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში, ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.3. პუნქტი ითვალისწინებს პირგასამტეხლოს გადახდევინებას ქონების მთლიანი ღირებულების 32 900 აშშ დოლარის 20%-ის ოდენობით. დადგენილია, რომ ა-----ემ ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ გამყიდველის შეტყობინების მიღებიდან 7 დღის ვადაში, არ უზრუნველყო საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების გაუქმება. ამ ვალდებულების შესრულების დაგვიანებისათვის ხელშეკრულების მე-10

მუხლის 10.3. პუნქტი ითვალისწინებს ყოველდღიური ჯარიმის 100 ლარის ოდენობით გადახდევინებას. ამდენად, **არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.**

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

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 გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.

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

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.1. და 10.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო შეუსაბამოა ვალდებულების დარღვევის შედეგად მოსალოდნელ სავარაუდო ზიანთან მიმართებაში. **აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს გონივრულად მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლო 10 238.49 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც დარიცხულია მე-10 მუხლის 10.1. პუნქტის შესაბამისად, თანხის არადროული გადახდისათვის, უნდა შემცირდეს ხუთჯერ და გადასახდელი პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვროს 2047.69 აშშ**

დოლარით, ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.3. პუნქტით გათვალისწინებული, ხელშეკრულების შეწყვეტისას გადასახდელი პირგასამტეხლოს ოდენობა შემცირდეს ორჯერ და განისაზღვროს 3290 აშშ დოლარით. ამავე პუნქტით, საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის გათვალისწინებული ყოველდღიური პირგასამტეხლო შემცირდეს და ნაცვლად ყოველდღიური 100 ლარის განისაზღვროს ყოველდღიური 5 ლარით.

შესაბამისად, ა-----ეს კრედიტორის წინაშე უნდა დაეკისროს სასამართლოს მიერ შემცირებული პირგასამტეხლოს გადახდა.

6.5. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და მესაკუთრე გ-----სათვის დაბრუნების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ **მოსარჩელე გ----- არის ბ-----ში მდებარე, ბინა N----ის მესაკუთრე, ასევე დადგენილია, რომ 2013 წლის 25 დეკემბრის წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მოპასუხეები ფლობენ ზემოაღნიშნულ ბინას, შეწყვეტილია მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.** აქედან გამომდინარე, აღარ არსებობს მოპასუხეების მიერ მოსარჩელის კუთვნილი ქონებით სარგებლობის სამართლებრივი საფუძველის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან მისი კუთვნილი ნივთის გამოთხოვა და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში მისთვის დაბრუნება.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კრედიტორს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას.

ამ ნორმის შესაბამისად, მოპასუხეს რომ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება, უნდა არსებობდეს კანონით გათვალისწინებული ძირითადი პირობები: **უნდა**

დადასტურდეს მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, მიყენებული ზიანი გამოწვეული უნდა იყოს მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი და ზიანის მიმყენებელს ბრალი უნდა მიუძღვოდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, **არ დასტურდება მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, გამყიდველის გ-----სათვის ზიანის მიყენების ფაქტი.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოებაში პრეზუმფციების არსებობა იმითაა განპირობებული, რომ ფაქტების გარკვეული ნაწილი მტკიცებას არ საჭიროებს. სამოქალაქო პროცესში მონაწილეობს ორი ერთმანეთისადმი დაპირისპირებული მხარე - მოსარჩელე და მოპასუხე. შესაბამისად, ერთი ნაწილი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტებისა ივარაუდება მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხოლო დანარჩენი ნაწილი - მოპასუხის სასარგებლოდ. ის, რაც მოსარჩელის სასარგებლოდ ივარაუდება უნდა გააქარწყლოს მოპასუხემ, ხოლო ის, რაც მოპასუხის სასარგებლოდ ივარაუდება პირიქით, უნდა გააქარწყლოს მოსარჩელემ. ეს იმას ნიშნავს, რომ პრეზუმფციები სასამართლოში მტკიცების მოვალეობისაგან კი არ ათავისუფლებს მხარეს, არამედ წარმოადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველს. მოსარჩელე **ვალდებულია დაამტკიცოს მტკიცების საგანში შემავალი** გარკვეული ფაქტების ნაწილი, ხოლო ამ ფაქტების მეორე ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოპასუხემ. ნორმები, რომლებიც შეიცავს პრეზუმფციებს, წარმოადგენენ კანონის პირდაპირ მითითებას იმის შესახებ, რომელმა მხარემ კონკრეტულად რა ფაქტები უნდა დაამტკიცოს სამოქალაქო პროცესში.

ამავდროულად, სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა

შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სსსკ-ის მე-4 მუხლით, აგრეთვე, 102-ე მუხლით, რომლის თანახმად, **მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს.**

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობის გამო, მას მიაღება ზიანი, რაც გამოიხატება მოპასუხეების მიერ მისი

საკუთრებით სარგებლობისა და მისგან სიკეთის მიღების შესაძლებლობის დაკარგვაში. სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ზიანის მიყენების ფაქტის დასადასტურებლად უნდა მიუთითოს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეებმა მისი კუთვნილი ქონებით სარგებლობით მიიღეს შემოსავალი. ამ შემთხვევაში, მოპასუხეების მიერ საცხოვრებელი ბინის მფლობელობა და შესაბამისად, მესაკუთრის მიერ მისი კუთვნილი ქონებით სარგებლობის შეუძლებლობა, მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტის დასადასტურებლად სასამართლოს მიერ არ არის გაზიარებული. ამასთან, მოპასუხეების მიერ ბინის მფლობელობა უკავშირდება მოსარჩელესა და ა-----ეს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობას და არა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევას. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს მოპასუხეებისათვის ა-----ისა და ნი-----სათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. დასახელებული ნორმის მესამე ნაწილის მიხედვით კი, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 წარმომადგენლობისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, **სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა**, არაქონებრივი დავის შემთხვევაში - განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2000 ლარამდე ოდენობით. წილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად მოპასუხე ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 318.6 ლარის გადახდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ასანაზღაურებლად. მოპასუხეებს ა-----ეს, ნ-----ს, ვ-----სა და ზ-----ს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 69.6 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად. მოპასუხე ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 733.55 ლარის გადახდა იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის ასანაზღაურებლად. მოპასუხეებს ა-----ეს, ნ-----ს, ვ-----სა და ზ-----ს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 160 ლარის გადახდა იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის ასანაზღაურებლად.

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.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე,

გადაწყვიტა

1. გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. **საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ვალდებულების გრაფაში გაუქმდეს ჩანაწერი** ინდ. მეწარმე გი-----
-----სა და ა-----ეს შორის დადებული წინასწარი ხელშეკრულებიდან (საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ N---- ხელშეკრულება, საცხოვრებელი ბინაზე მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი "ბ", მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N1--, ს/კ N0----0-----1--) მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შესახებ.

1.2. დაეკისროს ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს 2047.69 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარებში გადახდა.

1.3. დაეკისროს მოპასუხე ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ ჯარიმის სახით 3290 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარებში გადახდა.

1.4. დაეკისროს ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 2017 წლის 21 მარტიდან, საჯარო რეესტრში 2013 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმებამდე, ყოველდღიურად 5 ლარის გადახდა.

1.5. საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. თბილისში, ბ----- ბლოკი "ბ", მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართული, ბინა N1--, ს/კ N0----0--0-----1-- გამოთხოვილ იქნეს ა-----ის, ნი-----ს, ვა-----სა და ზვ-----ს უკანონო მფლობელობიდან და დაუბრუნდეს გი-----ს სრულად გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

1.6. სარჩელის მოთხოვნა ა-----ისა და ნი-----ს მიმართ, ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

2. დაეკისროს მოპასუხე ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 318.6 ლარის გადახდა.

- 2.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს ა-----ეს, ნ-----ს, ვ-----სა და ზ-----ს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 69.6 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
- 2.2. დაეკისროს მოპასუხე ა-----ეს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 733.55 ლარის გადახდა იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის ასანაზღაურებლად.
- 2.3. დაეკისროთ მოპასუხეებს ა-----ეს, ნ-----ს, ვ-----სა და ზ-----ს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ 160 ლარის გადახდა იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის ასანაზღაურებლად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაკა ჭედია