



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

19-----ი2018წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - გ-----ვა

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - შპს „ა-----“, შპს „ს-----“

წარმომადგებელი - ბ----- (შპს „ს-----“), ა-----
-- შპს „ა-----“

დავის საგანი - ხელშეკრულების შეწყვეტა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყვეტილად იქნას აღიარებული 200- წლის 01 სექტემბრის ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის შესახებ;

1.2. შპს „ს-----სს“ და შპს „ა-----“-სს, გ-----ვას სასარგებლოდ, დაეკისროთ 64 379 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის და პირგასამტეხლოს 23 160 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, ჯამში 87 538 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

200- წლის 01 სექტემბერს, იმა „ა-----“-ს, შპს „ა-----“-სა და გ-----

-ვას შორის, დაიდო ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის შესახებ. ხელშეკრულების თანახმად, იმა „ა-----“ და შპს „ა-----“ ვალდებული იყო ქ. თ----- - ში აეშენებინა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლი და აშენებული სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ გ-----ვასთვის საკუთრებაში გადაეცათ სამოთახიანი ბინა პირველ სართულზე ბ N 328, 10-40 კვ.მ და აივანი 17.09 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის საბოლოო სამუშაოები უნდა დასრულებულიყო არაუგვიანეს 200- წლის 21 აგვისტოსი, ხოლო ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ მოპასუხე მხარეს უნდა გადაეცა გ-----ვასთვის საკუთრების უფლება ბინაზე და მოეხდინა საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია. ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე. ხელშეკრულების 3.1. მუხლით წევრის საწევროს ოდენობა განისაზღვრა ბინის ღირებულებით 64 379 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით, რაც გ-----ვამ სრულად გადაიხადა დადგენილ ვადაში. იმა „ა-----“-ს და შპს „ა-----“-ს არ შეუსრულებიათ ხელშეკრულებით ნაკისრი ბინის აშენების ვალდებულება და არც თანხა დაუბრუნებიათ მოსარჩელისთვის.

მოსარჩელის განმარტებით, მიუხედავად არაერთი მიმართვისა მოპასუხეებისადმი, შეესრულებინათ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ან დაებრუნებინათ გადახდილი თანხა, არ სრულდება. ამდენად, არსებობს საფრთხე მოპასუხეების მხრიდან მოხდეს ვალდებულების შესრულებისაგან საბოლოოდ თავის არიდება, ვინაიდან მის მიმართ არსებობს ძალიან ბევრი დავა და არაერთი პირის მიმართ გააჩნია დავალიანება.

ხელშეკრულების 4.1.3. მუხლით იმ შემთხვევაში თუ იმა „ა-----“ და შპს „ა-----“ გადააჭარბებდნენ მშენებლობის ვადას, რაც 1.8 პუნქტშია აღნიშნული (არაუგვიანეს 200- წლის 21 აგვისტო), სამი თვეზე მეტი ხნით და წევრი არ დაარღვევდა ხელშეკრულებას, ასეთ პირობებში წევრს შეუძლია მოითხოვოს გადახდილი თანხის 0.3 % ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. მოსარჩელის განმარტებით, მას არ დაურღვევია ხელშეკრულება და დადგენილ ვადაში გადაიხადა თანხა 64 379 აშშ დოლარი, რომლის 0.3 % შეადგენს 193 აშშ დოლარს ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. ერთ წელიწადში (12 თვე) 193 აშშ დოლარი შეადგენს $193 \times 12 = 2\,316$ აშშ დოლარს, რაც 10 წელიწადში შეადგენს $2\,316 \times 10 = 23\,160$ აშშ დოლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ს-----მა“ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ კომპანიასა და ამხანაგობას შორის 200- წლის 17 დეკემბერს დაიდო საცხოვრებელი სახლის წილობრივი მონაწილეობის შესახებ ხელშეკრულება. მათ შორის ხელშეკრულება დაიდო 200- წლის 8 სექტემბერს, რომელიც არის მთავარი სამართლებრივი დოკუმენტი შპს „ს-----სთვის. აღნიშნული თავისი შინაარსით წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც ამ უკანასკნელმა შპს „ა-----“ დაუკვეთა კონკრეტული ფართების გადაცემა.

მოპასუხის განმარტებით, არ ცნობს სარჩელს ხელშეკრულების შეწყვეტის ნაწილში, თუმცა, მათი კომპანიისთვის მნიშვნელობა არ აქვს და ასევე მას არ გააჩნია სამართლებრივი ინტერესი იმაზე მოხდება თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულების შეწყვეტა, ვინაიდან, შპს „ს-----“ არ არის მონაწილე აღნიშნული ხელშეკრულების და საერთოდ წარმოადგენს დამკვეთს, რომელსაც შპს „ა-----“-სგან უნდა მიეღო შესაბამისი ფართები, ამიტომ მას აღნიშნულ ხელშეკრულებასთან კავშირი საერთოდ არ გააჩნია.

2.2. მოპასუხე შპს „ა-----“-მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ვინაიდან მოსარჩელე წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს, უპირველეს ყოვლისა უნდა დადგინდეს მისი წილის ღირებულება, კომპენსაციის ოდენობა და ხანდაზმულობა. ვინაიდან მოსარჩელეს არ ჰქონდა მთლიანი თანხა საწევროს დაფარვისათვის, მას ჰქონდა მხოლოდ ამ თანხის ნაწილი, ამხანაგობა „ა-----“-ს, მოსარჩელესა და შპს „ა-----“-ს შორის დადებული ხელშეკრულებებით განისაზღვრა სქემა, რომლითაც მოსარჩელის საწევრო მთლიანად იფარებოდა შპს „ა-----“-ის მეშვეობით, ნაწილი მისი კუთვნილი თანხით, ხოლო ნაწილი მასზე შპს „ა-----“-ის მიერ გაცემული სესხით.

200- წლის 01 სექტემბერს, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გ-----ვას საწევროს ოდენობა განისაზღვრა 64 379 აშშ დოლარის ოდენობით. საწევროს 17.81 % რაც შეადგენდა 11 468 აშშ დოლარს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ორი დღის ვადაში მოსარჩელე უხდიდა კომპანიას, რის შემდეგაც 7 დღის ვადაში შპს „ა-----“ მოსარჩელეზე გასცემდა 52 911 აშშ დოლარის ოდენობის სესხს და მთლიან თანხას 64 379 აშშ დოლარს უხდიდა ამხანაგობას, რითაც სრულად იფარებოდა მოსარჩელის საწევროს შენატანი ამხანაგობაში.

შპს „ა-----“-ის მიერ მოსარჩელეზე გაცემული 52 911 აშშ დოლარის ოდენობის სესხზე შპს „ა-----“-სა და მოსარჩელეს შორის გაფორმდა 200- წლის 01

სექტემბერს N აპ-118 სესხის ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის 01.09.200- N აპ - 118 ხელშეკრულების პარალელურად.

ხელშეკრულებიდან გასვლასთან მიმართებით მოპასუხე აღნიშნავს, რომ მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის შეთანხმებული იქნა ამხანაგობიდან გასვლისა და შენატანის გატანის სპეციალური წესი. 200- წლის 01 სექტემბრის N აპ2 – 188 ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების 1.2. და 4.8 პუნქტებით და იმა „ა-----“-ის დებულებით გათვალისწინებულია, რომ ხელშეკრულებაზე წევრის მიერ უარის თქმის შემთხვევაში უნდა მოხდეს ამხანაგობის წევრის კუთვნილი წილის გასხვისება შესაბამისი ახალი წევრის მოძიებით. იმ შემთხვევაში როდესაც წევრი გამოთქვამს სურვილს ამხანაგობიდან გასვლაზე, მაშინ უნდა დაიწყოს გამსვლელი წევრის წილზე უფლების გასხვისების პროცედურა შესაბამისი ახალი წევრის მოძიებით, რომლის სრული შესატანი თანხა უნდა იყოს არანაკლები გამსვლელი წევრის მიერ განხორციელებული მთლიანი შენატანისა, რის შედეგადაც გამსვლელი წევრი დაკარგავს უფლებას თავის წილზე და ეს უფლება გადაეცემა პირს, რომელიც მოახდენს საჭირო ფინანსურ უზრუნველყოფას, ხოლო ამის შემდგომ გამსვლელ წევრს დაუბრუნდება მის მიერ განხორციელებული შენატანი. შესაბამისად, მოსარჩელეს თავისი შენატანი უნდა დაუბრუნდეს 200- წლის 01 სექტემბრის ხელშეკრულების შესაბამისად, წინასწარ შეთანხმებული და განსაზღვრული სპეციალური წესით.

პირგასამტეხლოსთან დაკავშირებით მხარე აპელირებს ხანდაზმულობაზე და მიუთითებს, რომ მისი მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს წარმოეშვა 200- წლის 21 ნოემბერს და მან მოთხოვნა დააყენა 2018 წლის 4 იანვარს, შესაბამისად 9 წლისა და 2 თვის შემდეგ მისი წარმოშობის მომენტიდან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „ა-----“-ს და შპს „ს-----“-ს შორის გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება (ამხანაგობა „ა-----“). რომლის დებულებისა და 200- წლის 8 სექტემბრის ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თანახმად ხელშეკრულების მონაწილე წევრები კისრულობენ ვალდებულებას იურიდიული პირის შეუქმნელად ერთობლივად იმოქმედონ ერთიანი სამეურნეო მიზნის მისაღწევად სახელდობრ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 200- წლის 8 სექტემბრის ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება (ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "ა-----"-ის სადამფუძნებლო დოკუმენტი);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. 200- წლის 01 სექტემბერს, იმა „ა-----“-ს, შპს „ა-----“-ს და გ-----
-----ვას შორის დაიდო ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის შესახებ.

ხელშეკრულების თანახმად, წევრი ერთიანდება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“-ში. ამხანაგობა შეიქმნა ქ. თბილისში, საბურთალოს ქუჩა N 34 - ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის აშენების და აშენებული სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ ამხანაგობის წევრებს შორის წილების განაწილების მიზნით. ბინის მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა სახლის X სადარბაზოს მშენებლობის ვადა, რომელიც დამტკიცებული პროექტის მიხედვით უნდა დასრულებულიყო მშენებლობის დაწყებიდან (1 აგვისტო 200- – 21 აგვისტო 200-) 24 თვის განმავლობაში. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, წევრის წილი (ბინა) შეადგენს 3 ოთახიან ბინას სადარბაზო 10, სართული 1, ბინა N 328, საცხოვრებელი 10-40, ლოჯია, ტერასა, აივანი 17.09.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით წევრის საწევროს ოდენობა განისაზღვრა ბინის ღირებულებით, კერძოდ, 64 379 აშშ დოლარის ექვივალენტით გადახდის მომენტისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით ლარებში. ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2 სამუშაო დღის განმავლობაში საწევროს 17.81 % - ს, კერძოდ 11 468 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს წევრი უხდის კომპანიას. წევრის მიერ პირველადი შენატანის განხორციელებიდან 7 სამუშაო დღის ვადაში კომპანია უზრუნველყოფს წევრისათვის საწევროს დანარჩენი ნაწილის, კერძოდ, 52 911 აშშ დოლარის სესხის სახით გამოყოფას და საწევროს მთლიანი თანხის ამხანაგობისთვის გადახდას.

ამავე ხელშეკრულების 4.1.3. პუნქტის თანახმად, თუ ბინის მშენებლობის ვადა გადააჭარბებს 1.8 პუნქტში აღნიშნულ პერიოდს სამ თვეზე მეტი ხნის ვადით და წევრს არ დაურღვევია ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი, წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე უფლებამოსილია მიიღოს პირგასამტეხლო მის მიერ განხორციელებული პირველადი შენატანისა და კომპანიასთან მიმდინარე მომენტისათვის გადახდილი სესხის ძირის 0.3 % ზემოაღნიშნული სამი თვის

შემდეგ მშენებლობის დასრულებამდე არსებულ ყოველ ვადაგადაცვილებულ დღეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება N აპ2-118;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.3. გ-----ვას სრულად აქვს შესრულებული თავისი ვალდებულება, კერძოდ, მან ამხანაგობას სრულად გადაუხადა 64 379 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები (ს.ფ. 26 - 37);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. მოპასუხემ ვალდებულება არ შეასრულა. გ-----ვას ბინა უნდა გადასცემოდა 200- წლის 21 აგვისტოსათვის, რაც დღემდე არ მომხდარა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ-----ვას სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ხელშეკრულების შეწყვეტის და თანხის დაბრუნების ნაწილში სრულად, ხოლო პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 352-ე, 361-ე, 400-ე, 40--ე, 417-418, 629-ე, 930-ე და 937-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლოს მიაჩნია, რომ 200- წლის 0- სექტემბრის შპს "ა-----"-სა და შპს „ს-----სს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის)

შესახებ ხელშეკრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის მიხედვით, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

სასამართლო განმარტავს, რომ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებითვის დამახასიათებელია შემდეგი ნიშნები: ამხანაგობის მონაწილე უნდა იყოს არა ნაკლებ ორი პირი, რომლებიც მოქმედებენ ერთობლივად, შესაბამისად, ერთმანეთის მიმართ არ წარმოეშობათ დაპირისპირებული ინტერესები, როგორც მოვალესა და კრედიტორს. ხელშეკრულების ინტერესებიდან გამომდინარე, მის მონაწილეებს შორის შეიძლება გადანაწილდეს უფლება-მოვალეობები, თუმცა ეს ხორციელდება არა როგორც დამოუკიდებელ პირთა შორის, რომელთაც ერთმანეთის საწინააღმდეგო ინტერესები და მოვალეობები გააჩნიათ, არამედ, როგორც სუბიექტებს შორის, რომელთა შორის უფლება-მოვალეობების გადანაწილება ხდება ამხანაგობის ხელშეკრულების პირობების შესრულების მიზნით. ამხანაგობის მონაწილეთა შეთანხმება და ერთიანობის გამოვლენა უნდა მოხდეს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნის მისაღწევად. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს.

მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობის წევრები შპს "ა-----"-სა და შპს „ს-----სი-ს“ კისრულობენ ვალდებულებას, იურიდიული პირის შეუქმნელად, ერთობლივად იმოქმედონ ერთიანი სამეურნეო მიზნის მისაღწევად, სახელდობრ, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად.

ამხანაგობისთვის დამახასიათებელი ნიშანია ასევე ისიც, რომ მონაწილეები ერთობლივი მიზნის მისაღწევად მოქმედებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით და იურიდიული პირის შეუქმნელად. ამდენად, ერთობლივი საქმიანობა იქმნება მონაწილეთა შენატანების საფუძველზე. შენატანები შეიძლება იყოს როგორც მატერიალური ისე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. ხელშეკრულების მონაწილეთა უფლება-მოვალეობების წილობრივი მოცულობა განისაზღვრება შენატანების შესაბამისად. ამხანაგობის საქმიანობას ყველა მონაწილე მართავს ერთობლივად. საქმიანობის მართვა გულისხმობს ასევე ერთობლივი საქმიანობის მართვის უფლების მინიჭებას ამხანაგობის ერთ-ერთ მონაწილისთვის. ამა თუ იმ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება და მისი განხორციელება ხდება ყველას თანხმობით. საერთო სარგებელი და შემოსავალი, რომელიც მიღებულ იქნა ამხანაგობის საქმიანობიდან, მონაწილეებს შორის ნაწილდება მათი შენატანების პროპორციულად. თუ

ხელშეკრულების მონაწილეებმა ხელშეკრულებით არ განსაზღვრეს წილები და შენატანები, მაშინ სარგებელი მათ შორის ნაწილდება თანაბრად.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ს-----ს“ და შპს „ა-----“ ს გააჩნდათ საერთო მიზანი, რაც წარმოადგენდა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას. აღნიშნული მიზნის განხორციელების მიზნით შპს „ს-----მა“ ამხანაგობაში განახორციელა შენატანი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 200-წლის 0- სექტემბერს შპს „ს-----ს“ და შპს „ა-----“ ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებას და არა ნარდობის ხელშეკრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

დადგენილია, რომ 200- წლის 01 სექტემბრის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“ ს და გ-----ვას შორის წილობრივი მონაწილეობის შესახებ ხელშეკრულებით მხარეთა შორის წარმოიშვა ვალდებულებით - სამართლებრივი ურთიერთობება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების სამართლებრივი შინაარსის განმსაზღვრელია, არა ხელშეკრულების სახელწოდება და ასევე თავად ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინები, არამედ ის უფლება - მოვალეობები რომლითაც მხარეები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული და ის სამართლებრივი შინაარსი, რაც ჩაქსოვილია ამ ტერმინებში.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“ ს უნდა აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი. დამკვეთმა შეუკვეთა საცხოვრებელი სახლი კონკრეტული პარამეტრებით, აღნიშნული ხელშეკრულება მოიცავდა სამუშაოთა შესრულების მიმდინარეობასაც. ამდენად, ხელშეკრულების შინაარსი მოიცავს არა მარტო სამუშაოს შედეგს, არამედ მის შესრულებასაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეებს შორის სახეზეა არა ერთობლივი საქმიანობის, არამედ ნარდობის ურთიერთობა, კერძოდ, ამხანაგობამ შეთანხმებული საზღაურის სანაცვლოდ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელისთვის შესრულებინა გარკვეული სამუშაო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა მოპასუხეების მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევა, ვინაიდან მას აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია.

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 40-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება წარმოადგენს ქ. თბილისში, საბურთალოს №34-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს. დადგენილია, რომ მითითებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დღემდე არ არის დასრულებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხისათვის ხელშეკრულებების შესრულებისათვის დამატებითი ვადის დაწესება უშედეგოა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის მიხედვით თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 40-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ „ა-----“-ის მონაწილეები არიან მოპასუხედ დასახელებული: შპს „ა-----“ და შპს „ს-----“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლის და გადახდილი თანხის დაბრუნების მოპასუხეებისთვის სოლიდარულად გადახდის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხეებს - შპს „ს-----“-ს და შპს „ა-----“-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 64 379 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდა;

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის მიხედვით პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში 200- წლის 01 სექტემბერს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“-ს და მოსარჩელეს შორის დადებული ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის თანახმად, თუ ბინის მშენებლობის ვადა გადააჭარბებს 200- წლის 21 აგვისტო, სამ თვეზე მეტი ვადით და წევრს არ დაურღვევია ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი, წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე უფლებამოსილია მიიღოს პირგასამტეხლო მის მიერ განხორციელებული შენატანის 0,3%-ის ოდენობით, ზემოაღნიშნული სამი თვის შემდეგ ბინის მშენებლობის დასრულებამდე არსებულ ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე.

სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია, მოპასუხე შპს „ა-----“-ის მითითება პირგასამტეხლოს ხანდაზმულობაზე იმ პირობებში, როდესაც ხელშეკრულების ძირითადი თანხა არ მიიჩნიაა ხანდაზმულად.

მოცემულ შემთხვევაში, პირგასამტეხლო წერილობით არის შეთანხმებული მხარეთა შორის, მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევისათვის. ვინაიდან მოპასუხემ დაარღვია ორმხრივი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, მას უნდა დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო.

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 უფლებამოვალუბების დაბალანსებას ემსახურება. 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 თანაზომიერი, გონივრული და არ შეიძლება მნიშვნელოვნად და შეუსაბამოდ აღემატებოდეს მას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირგასამტეხლოს უნდა შემცირდეს და მისი ოდენობა განისაზღვროს 7049 აშშ დოლარით.

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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვდა 87 539 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში დაკისრებას, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 3 000 ლარი. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, 71 428 აშშ დოლარის ნაწილში. (82 %) შესაბამისად, მოპასუხეს სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა დაეკისროს 2 460 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ-----ვას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შეწყდეს გ-----ვას, იმა „ა-----“-ს და შპს „ა-----“-ს შორის 200-წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება #აპ2-118, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის შესახებ;
3. შპს „ა-----“-ს და შპს „ს-----“-ს, გ-----ვას სასარგებლოდ, დაეკისროთ 64 379 აშშ დოლარის და პირგასამტეხლოს 7049 აშშ დოლარის გადახდა;
4. შპს „ა-----“-ს და შპს „ს-----“-ს, გ-----ვას სასარგებლოდ, დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით 2 460 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტში მითითებული წესების დაცვით;
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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
სირბილაძე

ცისანა