

საქმე # 010210016001444171
2-2319/2016



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 აგვისტო, 2017 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - სალიხ შინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე

მოსარჩელე - გუ-----ე
წარმომადგენელი - ალ-----

მოპასუხე - შპს „მი-----“
წარმომადგენელი - ტა----- (დირექტორი), ამ-----ე

დავის საგანი - ვალდებულების შესრულება, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გუ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს მოპასუხე შპს „მი-----
----ს“ მის სასაგებლოდ საერთო ჯამში დაეკისროს 48919,25 ლარის გადახდა,
საიდანაც:

- ბინის ქირისა და ჯარიმის სახით 31476 ლარი;
- კომერციული ფართის სარემონტო სამუშაოებისათვის საჭირო თანხა 3943,25 ლარი;
- კომერციულ ფართში იატაკის მოჭიმვისათვის („სტიაჟკა“) საჭირო თანხა 1800 ლარი;
- კომერციული ფართის გაუქირავებლობით მიუღებელი შემოსავლისათვის

მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 11700 ლარის ოდენობით;

1.2. მოსარჩელე ასევე მოითხოვს საპროცესო ხარჯების ანაზღაურებას. კერძოდ:

- წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურებას 1468 ლარის ოდენობით;

- ექსპერტიზის ხარჯის ანაზღაურებას 301 ლარის ოდენობით;

მოსარჩელის წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

- 2011 წლის 09 დეკემბერს მან მოპასუხე შპს „მი-----თან“, სხვა მეზობლებთან ერთად გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც აიღო ვალდებულება მოპასუხისათვის გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, რ-----ს ქუჩა #-----, 112,63 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 15 კვ.მ. დამხმარე ფართი და 54,6 კვ.მ. და 20,50 კვ.მ. სხვენის ფართები. ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე ღებულობდა ვალდებულებას აეშენებინა შენობა-ნაგებობა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

- ხელშეკრულებით მოპასუხე ღებულობდა ვალდებულებას:

1. აშენებულ საცხოვრებელ სახლში მისთვის საკუთრებაში გადაეცა არასაცხოვრებელი, კომერციული ფართი 100 კვ.მ. რ-----ს ქუჩის მხარეს.

2. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 10 დღის განმავლობაში ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3----- გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19, სადაც მოახდენდა კედლების გამიჯვნას, ბინის შიდა ტიხარების ამოშენებას, მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრების მოწყობას და შესასვლელის რკინის კარის ჩასმა-მონტაჟს.

- აღნიშნულ მისამართზე მას გადაეცა ეს უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, თუმცა შენობა დღესაც არ არის შესული ექსპლუატაციაში და არ არის შეყვანილი წყალი, გაზი და ელექტროენერგია.

- ხელშეკრულების მე-10 მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად, მოპასუხემ აიღო ვალდებულება საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟის დაწყებისთანავე, ყოველთვიურად მისთვის გადაეხადა ბინის ქირა 300 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო მე-12 მუხლის მე-8 პუნქტის „ზ“-ქვეპუნქტის თანახმად, ყოველი ვადაგადაცილებული თვისათვის 300 ლარის ოდენობით ყოველთვიურად, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და მშენებლობის ნებართვის აღების დღიდან 24 თვის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

- სახლის დემონტაჟი დაიწყო 2011 წლის 11 დეკემბერში, ხოლო საცხოვრებელი სახლი ჩაბარდა და 100 კვ.მ. კომერციული ფართი მის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2015 წლის 02 თებერვალს, ანუ მისი სახლის დემონტაჟიდან 38 თვის შემდეგ და მისაღები აქვს ბინის ქირის სახით 11400 აშშ დოლარი ($38 \times 300 = 11400$), რა დროსაც, 2016 წლის 13 ივნისისათვის 1 აშშ დოლარის კურსი ლართან მიმართებაში შეადგენდა 2,34 ლარს, ანუ მისაღები აქვს 26 676 ლარი.

- ასევე, ხელშეკრულების მე-12 მუხლის 8-ა პუნქტის თანახმად, მშენებლობის

ნებართვის აღებიდან 24 თვის ვადის გადაცილებისათვის, მისაღები აქვს ყოველთვიური ჯარიმის/პირგასამტეხლოს სახით 300 ლარი, რაც 2015 წლის 08 მარტისათვის, 16 თვის მდგომარეობით შეადგენს 4800 ლარს ($16 \times 300 = 4800$).

- მოპასუხის მიერ გადაცემულ 100 კვ.მ. ფართში სამუშაოები შესრულებულია უხარისხოდ, კედლიდან წყლის შემოდინების გამო დაზიანდა კედლები, იატაკი, რის აღდგენისათვისაც, ესპერტიზის დასკვნის თანახმად, საჭიროა 3943,25 ლარი და ეს თანხა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

- ასევე, მოპასუხემ კომერციულ ფართში არ შეასრულა იატაკის მოჭიმვის სამუშაოები, რაც ექსპერტის დასკვნის თანახმად 1800 ლარის ($100 \times 18,04 = 1800$) ღირებულებას შეადგენს.

- კომერციული ფართის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების არასრულად და უხარისხოდ შესრულების გამო მოპასუხეს მიაღმა მატერიალური ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, რადგან 2015 წლის 01 სექტემბერს კომერციული ფართი მიაქირავა შპს „ბე-----ს“ და რადგანაც კედლებში აღწევდა წყალი, უხარისხოდ იყო შესრულებული სამუშაოები, მოიჯარემ შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება და დაცალა ფართი. მასთან ხელშეკრულება 9 თვით იყო დადებული, ფართით ისარგებლა 2015 წლის 01 დეკემბრამდე. მოსარჩელემ ვერ მიიღო 5 თვის იჯარის ქირა, რაც შეადგენს 5000 აშშ დოლარს - 11700 ლარს. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს 11700 ლარის დაკისრებას მოპასუხეზე.

(იხ. სარჩელი, ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში).

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი განმარტავს:

- ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3-----ში მოსარჩელეს გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19. მისი აპელირება, რომ არ არის შეყვანილი წყალი, გაზი და ელექტრენერგია, - არ არის სწორი, მხოლოდ ზეპირი განმარტებით შემოიფარგლება და ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

- გარდა აღნიშნულისა, 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ამის ვალდებულება მოპასუხეს არც ეკისრება. მოსარჩელეს მის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე უზრუნველყოფის გარანტიაც ჰქონდა, მას გარანტიის სახით რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. #---ში 113,41 კვ.მ. ფართი. შპს „მი-----მა“ შეასრულა რა ნაკისრი ვალდებულებები, მოსარჩელემ გააუქმა საგარანტიო ხელშეკრულება, შეთანხმდნენ, რომ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულია და პრეტენზია მხარეებს ერთმანეთის მიმართ არ აქვთ. აქედან გამომდინარეც, მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

- უსაფუძვლოა მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებაზე, რადგან მოსარჩელეს 2011 წლის 09 დეკემბრის ხელშეკრულების მე-12 მუხლის მე-8 ნაწილის „ა“ პუნქტის

თანახმად, ზიანის მოთხოვნის უფლება ჰქონდა ხელშეკრულებით გადასაცემი ქონების საკუთრებაში გადაცემამდე. 2015 წლის 02 თებერვალს კი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელეს ქონება გადაეცა საკუთრებაში და მოსარჩელეს რაიმე სახის პრეტენზია არ გააჩნდა, თვლიდა, რომ 2011 წლის 09 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად იქნა შესრულებული.

- რაც შეეხება 100 კვ.მ. კომერციული ფართის თაობაზე, მოპასუხე აღნიშნავს, რომ ქონების გადაცემის დროს მოსარჩელის მიერ მოწონებული იქნა ქონების მდგომარეობა და დაურეგისტრირდა საკუთრებაში. ნალექის შეღწევა კი გამოწვეულია უხვი წვიმებით, ეს არის სტიქია და დაუძლეველი ძალა, რის გამოც არ შეიძლება ამისათვის პასუხისმგებლობა მოპასუხეს დაეკისროს.

- იატაკის მოჭიმვითი სამუშაოს ღირებულების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია. მხოლოდ ზეპირი განმარტებით და შპს „მა-----“-ის საორენტაციო ხარტაღრიცხვა ვერ ჩაითვლება დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

- მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ წარმოადგინა იჯარის ხელშეკრულება, თუმცა არ წარმოუდგენია ხელშეკრულების შეწყვეტის დამადასტურებელი მტკიცებულება. ასევე შეწყვეტის შემთხვევაშიც, უცნობია შეწყვეტის საფუძველი და მიზეზები. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით, ექსპერტიზა ჩატარდა წვიმიან ამინდში, დაზიანება გამოწვეულია უხვი ნალექების გამო, მაგრამ არაა დადგენილი, თუ კონკრეტულად როდის მოხდა დაზიანება. მოსარჩელე ზეპირად მიუთითებს, რომ იჯარის ხელშეკრულება ამ დაზიანებების გამო შეწყვიტა მოიჯარემ, თუმცა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა მოითხოვს წერილობით ფორმას. გარდა ამისა, მხარეებს შეეძლოთ იჯარის ხელშეკრულება ურთიერთშეთანხმებითაც შეეწყვიტათ.

- მოპასუხის წარმომადგენელმა, ქირის თანხის დაკისრებასთან დაკავშირებით, არ ეთანხმება რა შესაგებლით მის დაკმაყოფილებას, სადავოდ გახდა ეს მოთხოვნა ხანდაზმულობის მხრივაც, მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში სარჩელი ხანდაზმულია, თუმცა ქირის თანხების გადახდაზე არ მიუთითებს.

(იხ. შესაგებელი, ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში).

3. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2011 წლის 09 დეკემბერს მოსარჩელემ მოპასუხე შპს „მი-----თან“, სხვა მეზობლებთან ერთად გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც აიღო ვალდებულება მოპასუხისათვის გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, რ-----ს ქუჩა

#-----, 112,63 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 15 კვ.მ. დამხმარე ფართი და 54,6 კვ.მ. და 20,50 კვ.მ. სხვენის ფართები. ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე ღებულობდა ვალდებულებას აეშენებინა შენობა-ნაგებობა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.2. 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოპასუხემ აიღო შემდეგი ვალდებულებები:

1. აშენებულ საცხოვრებელ სახლში მოსარჩელისთვის საკუთრებაში გადაეცა არასაცხოვრებელი, კომერციული ფართი 100 კვ.მ. რ-----ს ქუჩის მხარეს.
2. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 10 დღის განმავლობაში ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3----- გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19, სადაც მოახდენდა კედლების გამიჯვნას, ბინის შიდა ტიხარების ამოშენებას, მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრების მოწყობას და შესასვლელის რკინის კარის ჩასმა-მონტაჟს.
3. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟის დაწყებისთანავე, ყოველთვიურად მისთვის გადაეხადა ბინის ქირა 300 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო მე-12 მუხლის მე-8 პუნქტის „ზ“-ქვეპუნქტის თანახმად, ყოველი ვადაგადაცილებული თვისათვის 300 ლარის ოდენობით ყოველთვიურად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.3. 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოპასუხის მიერ მოსარჩელეს

მისამართზე ქ. ბათუმი, მ-----ს ქუჩა #-----, - გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონებები, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19. ასევე გადაეცა არასაცხოვრებელი, კომერციული ფართი 100 კვ.მ. რ-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქუჩა #--, ს/კ #05,22,06.0--.02.5--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;

- შესაგებელი;
- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.4. 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე გამოყენებული იყო მესამე პირის უზრუნველყოფის გარანტია, რის საფუძველზეც მოსარჩელეს გარანტიის სახით რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. #---ში 113,41 კვ.მ. ფართი. კერძოდ, 2012 წლის 10 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ზუ-----მა გუ-----ეს უფასოდ გაუფორმა საკუთრებაში უძრავი ქონება - 133,41 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქ. #-----ს. აღნიშნული ხელშეკრულებით, გუ-----ემ აიღო ვალდებულება, რომ შპს „მი-----“-ს მიერ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისთანავე ქონებას უსასყიდლოდ საკუთრებაში დაუბრუნებდა ზუ-----ს.

2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებით გაუქმდა საგარანტიო ხელშეკრულება და უძრავი ქონება საკუთრებაში დაუბრუნდა ზუ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი;
- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 2012 წლის 10 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.5. მოპასუხე შპს „მი-----“-მ ქ. ბათუმის მერის 15.10.2012წ. ბრძანების #---საფუძველზე მიიღო მშენებლობის ნებართვა და მასზე გაიცა სამშენებლო სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 03 ივლისამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. ბათუმის მერის 15.10.2012წ. ბრძანება #---;
- სამშენებლო სანებართვო მოწმობა სმ #00--33, 15.10.2012წ.;

3.1.6. ქ. ბათუმის მერიის აპარატის უფროსის 25.05.2017წ. წერილით ირკვევა, რომ შპს „მი-----“-ს მიერ რ-----ს ქუჩა #---ში აშენებული სახლი იმ დროისათვის ექსპლუატაციაში მიღებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. ბათუმის მერიის აპარატის უფროსის 25.05.2017წ. წერილი;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში სადავო საკითხებია:

- მოსარჩელეზე გადაცემული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, მ-----
-----ს ქუჩა 3-----, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19, -
შენობა არის თუ არა შესული ექსპლუატაციაში და არის თუ არა შეყვანილი
წყალი, გაზი და ელექტროენერგია. ასევე, წყალის, გაზის და ელექტროენერგიის
შეყვანა ევალეზობდა თუ არა მოპასუხეს;

- მოსარჩელეზე გადაცემული უძრავი ქონება, კომერციული ფართი 100 კვ.მ, რ----
-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქუჩა #--, ს/კ #05,22,06.0--
.02.5--, - არის თუ არა ნივთობრივი ნაკლის მქონე. კერძოდ: სამუშაოები
შესრულებულია თუ არა უხარისხოდ, რამაც გამოიწვია კედლიდან წყლის
შემოდინება და კედლების, იატაკის დაზიანება, რის აღდგენისთვისაც,
ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, საჭიროა 3943,25 ლარი და ეს თანხა უნდა
დაეკისროს მოპასუხეს. ასევე, მოპასუხემ კომერციულ ფართში შეასრულა თუ
არა იატაკის მოჭიმვის სამუშაოები, რაც ექსპერტის დასკვნის თანახმად 1800
ლარის (100X18,04=1800) ღირებულებას შეადგენს.

- კომერციული ფართის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების არასრულად და
უხარისხოდ შესრულების შემთხვევაში, ამის გამო მოპასუხეს მიადგა თუ არა
მატერიალური ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, ჰქონდა თუ არა ადგილი
მისგან 2015 წლის 01 სექტემბერს კომერციული ფართის მიქირავებას შპს „ბე-----
-----ზე“ და კედლებში წყლის შეღწევის, უხარისხოდ შესრულებული
სამუშაოების გამო შეწყვიტა მოიჯარემ იჯარის ხელშეკრულება და დაცალა
ფართი, თუ სხვა საფუძვლით. შესაბამისად, მასთან ხელშეკრულება 9 თვით იყო
დადებული, ფართით ისარგებლა 2015 წლის 01 დეკემბრამდე და 4 თვის შემდეგ
იჯარის შეწყვეტის გამო მოსარჩელემ ვერ მიიღო 5 თვის იჯარის ქირა 5000 აშშ
დოლარის - 11700 ლარის ოდენობით.

- მოპასუხის მიერ ვალდებულებების შესრულებამდე, მოპასუხე უხდიდა თუ არა
მოსარჩელეს ბინის ქირას და ხანდაზმულია თუ არა მოთხოვნა ამ ნაწილში;

- მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე გამოყენებული
უზრუნველყოფის გარანტია და შემდეგში მოსარჩელის მიერ საგარანტიო
ხელშეკრულების გაუქმება ითვლება თუ არა ვალდებულებების სრულ და
ჯეროვან შესრულებად და ათავისუფლებს თუ არა ეს მოპასუხეს ნივთობრივი
ნაკლიდან წარმოშობილი პასუხისმგებლობისაგან.

ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა
ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ
ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს
თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ

მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია.

წინამდებარე შემთხვევაში, ფასადზე სამშენებლო ნაკლის არსებობა, ასევე უხარისხო მშენებლობის ბრალით კომერციულ ფართში წყლის შეღწევის ფაქტის მტკიცება ეკისრება **მოსარჩელეს**. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ ფასადს აქვს სამშენებლო ნაკლი, მშენებლობა უხარისხოა და ამ უხარისხობის გამო ფასადიდან ფართში აღწევს ნალექი და ფუჭდება კედელი, იატაკი, არსებული რემონტი. ამ გარემოების მტკიცება მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს. ზოგადად ფაქტის არარსებობის მტკიცებულება არარსებობს. როგორც ძველი რომის სამართალშია განმარტებული, არსებობს მხოლოდ ფაქტის არსებობის მტკიცებულება. თუ ვერ დადასტურდება ფაქტის არსებობა ეს იმას ნიშნავს, რომ მითითებულ ფაქტს ბუნებაში ადგილი არ აქვს. ამ ლოგიკიდან გამომდინარე მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ წყალი მოსარჩელის ბრალით აღწევს მის ფართში. თუ ამას ვერ დაამტკიცებს, მიჩნეული იქნება, რომ წყალი მოსარჩელესთან მოპასუხის ბრალით არ აღწევს. მასვე ევალება დაამტკიცოს, რომ კომერციული ფართში არ იყო იატაკი მოჭიმული, რომ ფართი ჰქონდა იჯარით გაცემული, რომ მოიჯარის

მიერ ხელშეკრულება შეწყდა კომერციულ ფართში წყლის შეღწევის გამო და ამის გამო მოსარჩელემ მიუღებელი შემოსავლით განიცადა მატერიალური ზიანი. ვერ მიიღო ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება ექსპერტიზის დასკვნით, ფაქტების კონსტანტაციის მასალებით, სპეციალისტის ცნობით ან სხვა მტკიცებულებით.

თავის მხრივ, **მოპასუხის** მტკიცების ტვირთია ამტკიცოს, რომ ის უხდოდა ბინის ქირას მოსარჩელეს, თუ ასეთს ჰქონდა ადგილი. ბინის ქირის მოთხოვნის ხანდაზმულობის მტკიცებაც მოპასუხეს ევალება, თუმცა ნაწილობრივ ამის მტკიცება **მოსარჩელესაც** უნდა დაევალოს, ვინაიდან მოსარჩელისათვისაც ობიექტურად შესაძლებელია, რომ ამტკიცოს ხანდაზმულობის არარსებობა.

ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3-----ში მოსარჩელეზე საკუთრებაში უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19-ში არის თუ არა შეყვანილი წყალი, გაზი და ელექტრენერგია, - ამის მტკიცებაც **მოსარჩელის** ვალდებულებაში შედის, ხოლო შენობა არის თუა არა ექსპლუატაციაში შესული, - ეს **მოპასუხემ** უნდა დაამტკიცოს. აქვე სასამართლო მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს იმაზეც, რომ ამ გარემოებათა დამტკიცება-უარყოფა **ორივე მხარისათვის** არის ობიექტურად შესაძლებელი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე გამოყენებული უზრუნველყოფის გარანტია და შემდეგში მოსარჩელის მიერ საგარანტიო ხელშეკრულების გაუქმება ითვლება თუ არა ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებად და ათავისუფლებს თუ არა ეს მოპასუხეს ნივთობრივი ნაკლიდან წარმოშობილი პასუხისმგებლობისაგან, - აღნიშნული საკითხი სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას მიეკუთვნება და მასზე სასამართლო იმსჯლებს გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილში.

3.2.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებების ანალიზით. ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მართალია ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა, მაგრამ ზეპირი განმარტებით გაცხადებული ფაქტები დადგენილად ითვლება მხოლოდ მაშინ, თუ ის სადაო არაა. გარემოებათა სადაოობისას ფაქტის დადასტურებისათვის მხოლოდ ზეპირი განმარტება არაა საკმარისი. ასეთ დროს ზეპირი განმარტება გამყარებული უნდა იყოს მტკიცებულებებით. წინამდებარე შემთხვევაში მხარეებს ურთერთსაწინააღმდეგო განმარტებები აქვთ, ამიტომ მათ განმარტებას სასამართლო სხვა მტკიცებულებებისაგან დამოუკიდებლად არ იზიარებს.

3.2.4. მოსარჩელემ თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინა ექსპერტიზის დასკვნა. მასში მითითებულია, რომ მოპასუხის მიერ გადაცემულ 100 კვ.მ. ფართში სამუშაოები შესრულებულია უხარისხოდ, კედლიდან წყლის შემოდინების გამო დაზიანდა კედლები, იატაკი, რის აღდგენისათვისაც, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, საჭიროა 3943,25 ლარი.

მოპასუხე სადავოდ ხდის ექსპერტიზის დასკვნას და ამტკიცებს, რომ დასკვნით არაა დადგენილი, რომ მშენებლობა უხარისხოა, ფასადი შეიცავს სამშენებლო ნაკლს და ნალექი ბინაში შეღწეულია უხარისხო მშენებლობის შედეგად. მოპასუხე ამას აბრალებს უხვ ნალექიანობას, რითაც ფაქტიურად, ნაწილობრივ აღიარებს კიდევ სამშენებლო ნაკლს.

სასამართლომ გამოიკვლია ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსი მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ წარმოდგენილი დასკვნით დგინდება, რომ წყლის შედინება ხდება კედლიდან, რამაც გამოიწვია დაზიანება. წარმოდგენილი დასკვნით მოპასუხის ბრალეულობა დგინდება, რაც გამოიხატება მშენებლობის ნაკლში, შენობის ფასადის კედელი არ არის დაცული წყლის შედინებისგან ნალექების დროს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეს საწინააღმდეგო საპირწონე მტკიცებულება წარმოდგენილი არ აქვს.

შესაბამისად, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება მასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის კომერციული ფართი დაზიანდა ფასადის სამშენებლო ნაკლის გამო, უხარისხო მშენებლობითა და ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებით. აქედან გამომდინარე, სასამართლო ეთანხმება ექსპერტის დასკვნას იმ ნაწილშიც, რომ დაზიანებული კედლების, იატაკის აღდგენისათვის საჭიროა 3943,25 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა.
- მხარეთა განმარტებები;

3.2.5. ერთ-ერთი სადავო საკითხის გადაწყვეტისას, რომ მოპასუხემ კომერციულ ფართში შეასრულა თუ არა იატაკის მოჭიმვის სამუშაოები, რაც ექსპერტის დასკვნის თანახმად 1800 ლარის ($100 \times 18,04 = 1800$) ღირებულებას შეადგენს, - სასამართლო მხედველობაში ღებულობს ექსპერტის დასკვნას, რომ იატაკი გრანიტით არის მოპირკეთებული. შესაბამისად, მტკიცებულება, რომ იატაკის მოჭიმვის სამუშაო არ განხორციელებულა, - სამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის ამ მტკიცებას, მითუმეტეს, რომ იგივე ექსპერტის დასკვნით, დაზიანებული კედლების, იატაკის აღდგენისათვის საჭიროა 3943,25 ლარი. ხოლო დამატებით იატაკის მოჭიმვის სამუშაოების ღირებულების დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლები არ არსებობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა.
- მხარეთა განმარტებები;

3.2.6. დადგენილია, რომ 2015 წლის 01 სექტემბერს, გუ-----ემ, გადაცემული ჰქონდა რა მანამდე საკუთრებაში მოპასუხისაგან კომერციული ფართი 100 კვ.მ., რ-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქუჩა #-- -, ს/კ #05,22,06.0--.02.5-- , - იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა ფართი შპს „ბტ-----ს“ 9 თვის ვადით, თვეში 1000 აშშ დოლარად, საგადასახადო ვალდებულებების გარეშე. მოიჯარის მიერ გადახდილია 4 თვის საიჯარო ქირა. 4 თვის შემდეგ, მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.09.2015წ. იჯარის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან;
- ახსნა-განმარტებები;

3.2.7. გადასაწყვეტი რჩება ბინის ქირის, ჯარიმის დაკისრებისა და ბინის გაუქირავებლობის გამო მიუღებელი შემოსავლის სადავო საკითხები. ასევე, მოსარჩელეზე გადაცემული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3-----, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5-- , მე-5 სართული, ბინა 19, - შენობა არის თუ არა შესული ექსპლუატაციაში და არის თუ არა შეყვანილი წყალი, გაზი და ელექტროენერგია. წყალის, გაზის და ელექტროენერგიის შეყვანა ევალებოდა თუ არა მოპასუხეს.

მოსარჩელე მოითხოვს ბინის ქირისა და ჯარიმის სახით 31476 ლარის, ხოლო კომერციული ფართის გაუქირავებლობით მიუღებელი შემოსავლისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას 11700 ლარის ოდენობით. მოსარჩელე ქირის თანხას ანგარიშობს მისი ბინის დემონტაჟიდან 2015 წლის 02 თებერვლამდე, დემონტაჟიდან 38 თვეს, რაც თვეზე 300 აშშ დოლარის მიხედვით, ჯამში შეადგენს 11400 აშშ დოლარს - 26676 ლარს. ვადის გადაცილებისათვის - მშენებლობის ნებართვის აღებიდან 24 თვის გასვლის შემდეგ, სახლის ჩაბარებაზე 16 თვის გადაცილების გამო, ყოველთვიურად 300 ლარის ჯარიმას, რაც ჯამში შეადგენს 4800 ლარს. ანუ, მთლიანობაში ითხოვს 31476 ლარს.

მოპასუხის წარმომადგენელმა ქირის და ჯარიმის თანხის დაკისრებასთან დაკავშირებით, არ ეთანხმება რა შესაგებლით მის დაკმაყოფილებას, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე სადავოდ გახადა ეს მოთხოვნა ხანდაზმულობის მხრივაც, მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში სარჩელი ხანდაზმულია. მოსარჩელის წარმომადგენელს სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხე მხარისაგან ამ ნაწილში დავის ახალ გარემოებაზე მითითება არ გაუპროტესტებია, მიიჩნია, რომ მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 2015 წლის 02 თებერვალს

მოპასუხემ გადასცა მოსარჩელეს 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უძრავი ქონებები - 100 კვ.მ., რ-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქუჩა #--, ს/კ #05,22,06.0--.02.5--, და ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19. **შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის აღებიდან - 15.10.2012 წლიდან 24 თვე გავიდა 2014 წლის 15 ოქტომბერს.** 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ზიანის-ჯარიმის გადახდის ვალდებულება წარმოიშვა **2014 წლის 15 ოქტომბრიდან 2015 წლის 02 თებერვლამდე**, როცა ქონებები სამართლებრივად მოსარჩელის საკუთრებაში აღირიცხა და ამით შესრულდა მოპასუხის ვალდებულებები. ვადაგაცილება შეადგენს 03 თვეს და 18 დღეს, და არა 16 თვეს, როგორც ამას მიუთითებს მოსარჩელე. ასევე ქირის გადასახდელი პერიოდი შეადგენს ბინის დემონტაჟიდან **2011 წლის 11 დეკემბრიდან 2015 წლის 02 თებერვლამდე** პერიოდს, რაც შეადგენს 38 თვეს.

მოპასუხის მიერ ანაზღაურებული არ არის ბინის ქირის, ასევე ვადაგაცილებისათვის ჯარიმის თანხა, მას ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, და მისი მტკიცების ტვირთი მას ეკისრებოდა. შესაბამისად, მან დაარღვია ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირის და ჯარიმის გადახდის ვალდებულება. მოპასუხე აპელირებს მხოლოდ ხანდაზმულობაზე.

ხელშეკრულების თანახმად, ბინის ქირის და ჯარიმის თანხის გადახდა განსაზღვრული იყო ყოველთვიური გადახდით. გამომდინარე აქედან, ბინის ქირის გადახდის მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს წარმოეშვა 2012 წლის 11 დეკემბრიდან, ხოლო ჯარიმის კი - 2014 წლის 15 ოქტომბრიდან. სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 2016 წლის 22 ივლისს. სარჩელის აღძვრამდე, 3 წლის უკან პერიოდში - 2013 წლის 22 ივლისამდე პერიოდში, მოსარჩელეს ჰქონდა მხოლოდ ქირის მოთხოვნის უფლება. შესაბამისად, ამ პერიოდის ქირის თანხი მოთხოვნებზე (7 თვე და 11 დღე) გასულია 3 წლის ვადა, 2013 წლის 22 ივლისიდან სარჩელის აღძვრამდე პერიოდისათვის **(35 თვე)** კი 3 წელი არ არის გასული. ხოლო ჯარიმის მოთხოვნის უფლების წარმოშობიდან სარჩელის აღძვრამდე 3 წელი არ არის გასული და ვადაგაცილების პერიოდი მოიცავს **3 თვეს და 18 დღეს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი; 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- ქ. ბათუმის მერის 15.10.2012წ. ბრძანება #---;

- სამშენებლო სანებართვო მოწმობა სმ #00--33, 15.10.2012წ.;
- 2012 წლის 10 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულება;
- ახსნა-განმარტებები;

3.2.8. სასამართლოს მიერ დადგენილია, სადავო საკითხებზე მოსარჩელეზე გადაცემული უძრავი ქონებაში, მდებარე ქ. ბათუმში, მ-----ს ქუჩა 3---
--, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19, - არის თუ არა შეყვანილი წყალი, გაზი და ელექტროენერგია. ასევე, წყალის, გაზის და ელექტროენერგიის შეყვანა ევალეზობდა თუ არა მოპასუხეს, - მხარეებს შორის არსებულ ხელშეკრულებაში ამის თაობაზე დათქმა არ არის, ამის დამადასტურებელი ან უარყოფელი მტკიცებულებები მათ არ წარმოუდგენიათ. **ასევე უდავოდ დადგენილია**, რომ შენობა არას შესული ექსპლუატაციაში, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს შენობაში წყალის, გაზისა და ელექტროენერგიის არშეყვანას.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგნისა და სასარჩელო მოთხოვნების შინაარსიდან გამომდინარე, ეს გარემოებები არ ახდენს გავლენას სარჩელის საფუძვლიანობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი; 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- ქ. ბათუმის მერის 15.10.2012წ. ბრძანება #----;
- სამშენებლო სანებართვო მოწმობა სმ #00--33, 15.10.2012წ.;
- ქ. ბათუმის მერიის აპარატის უფროსის 25.05.2017წ. წერილი;
- ახსნა-განმარტებები;

3.2.9. სადავო არაა, რომ:

- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე გამოყენებული იყო მესამე პირის უზრუნველყოფის გარანტია, რის საფუძველზეც მოსარჩელეს გარანტიის სახით რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. #---
ში 113,41 კვ.მ. ფართი. კერძოდ, 2012 წლის 10 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ზუ-----მა გუ-----ეს უფასოდ გაუფორმა საკუთრებაში უძრავი ქონება - 133,41 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქ. #-----ს. აღნიშნული ხელშეკრულებით, გუ-----
-----ემ აიღო ვალდებულება, რომ შპს „მი-----“ს მიერ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი

ვალდებულებების შესრულებისთანავე ქონებას უსასყიდლოდ საკუთრებაში დაუბრუნებდა ზუ-----ს.

- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოპასუხის მიერ მოსარჩელეს მისამართზე ქ. ბათუმი, მ-----ს ქუჩა #----, - 2015 წლის 02 თებერვალს გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონებები, საკადასტრო კოდით #05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19. ასევე გადაეცა არასაცხოვრებელი, კომერციული ფართი 100 კვ.მ. რ-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქუჩა #--, ს/კ #05,22,06.0--.02.5--.

- 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებით გაუქმდა საგარანტიო ხელშეკრულება და უძრავი ქონება საკუთრებაში დაუბრუნდა ზუ-----ს.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ შპს „მი-----“-ს და გუ-----ეს შორის 2015 წლის 02 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გადასცა რა საკუთრებაში ქონება გუ-----ეს, 9.1. პუნქტის თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ **„მხარეები თანხმდებიან, რომ ერთმანეთის მიმართ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რაიმე სახის ვალდებულებები და რაიმე სახის გადასახდელი თანხები არა აქვთ ერთმანეთის მიმართ და არც რაიმე პრეტენზიები არ გააჩნიათ ერთმანეთის მიმართ“**. ასევე დადგენილია, რომ 2015 წლის 02 სექტემბრის შემდეგ მხარეებს შორის 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, რაიმე სახის (ცვლილება, დამატება და ა. შ.) გარიგება, შეთანხმება არ დადებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 02 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება ხდომის ოქმში (იხ. 21.08.2017წ. სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილად მიჩნეულ გარემოებებს სასამართლომ მისცა სამართლებრივი შეფასება და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს და იგი გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს სარჩელის წარდგენის გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა.

6.2. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის უფლების არსებობისათვის საჭიროა მოთხოვნის უფლების მქონე მხარე (კრედიტორი) ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყოს მოპასუხესთან (მოვალესთან). ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მისი მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. იგი ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენაა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელეს ნარდობის ხელშეკრულება აქვს დადებული მოპასუხესთან. ასეთი ურთიერთობა ხელშეკრულებაა, ამიტომაც მხარეებს

შორის აღმოცენებული სადავო ურთიერთობა ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა. შესაბამისად მათი ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს სახელშეკრულებო ვალდებულების მარეგულირებელი ნორმებით.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით: „ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით“.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან სპეციალური შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა, სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი

სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული.

წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა არ აქვს.

საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, სარჩელი ხანდაზმულია თუ არა. თუ სარჩელი ხანდაზმულია, მაშინ სხვა დანარჩენი საკითხების სამართლებრივ შეფასებას, მნიშვნელობა არ აქვს. სწორედ ამიტომაც პირველ რიგში უნდა შემოწმდეს ხანდაზმულობის საკითხი.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილით „სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა“.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გათვალისწინებით კანონმდებელმა დააწესა ხანდაზმულობის ვადები. მისი მიზანია უსასრულო მოთხოვნების გარკვეულ სისტემაში მოყვანა. დაინტერესებულმა პირმა კანონით გათვალისწინებულ ვადებში უნდა მოითხოვოს დარღვეული უფლებების აღდგენა. ხანდაზმულობის ვადის დაუცველობა დაინტერესებულ პირებს უზღუდავთ სარჩელის წარმოდგენის გზით უფლებების აღდგენის შესაძლებლობას. ხანდაზმულობის ვადა არის დროის ის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაშიც პირს ეძლევა სამართლებრივი შესაძლებლობა დაიცვას საკუთარი უფლებები და ინტერესები.

6.6. სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით „სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს“.

მხარეთა შორის ჩამოყალიბებული ურთიერთობა ნარდობის ხელშეკრულებაა და მასზე ვრცელდება სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

6.7. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლით „ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხანდაზმულობა არ არის აბსტრაქტული სამართლებრივი კატეგორია. კანონმდებლობა ითვალისწინებს მისი დაწყებისა და დამთავრების დროის მონაკვეთს. ხანდაზმულობა იწყება მაშინ, როცა უფლებამოსილმა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის თაობაზე.

დადგენილია, რომ ხელშეკრულების თანახმად, ბინის ქირის და ჯარიმის თანხის გადახდა განსაზღვრული იყო ყოველთვიური გადახდით. გამომდინარე აქედან, ბინის ქირის გადახდის მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს წარმოეშვა 2012 წლის 11 დეკემბრიდან, ხოლო ჯარიმის კი - 2014 წლის 15 ოქტომბრიდან. სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 2016 წლის 22 ივლისს. სარჩელის აღძვრამდე, 3 წლის უკან პერიოდში - 2013 წლის 22 ივლისამდე პერიოდში, მოსარჩელეს ჰქონდა მხოლოდ ქირის მოთხოვნის უფლება. შესაბამისად, ამ პერიოდის ქირის თანხი მოთხოვნებზე (7 თვე და 11 დღე) გასულია 3 წლის ვადა, 2013 წლის 22 ივლისიდან სარჩელის აღძვრამდე პერიოდისათვის **(35 თვე)** კი 3 წელი არ არის გასული. ხოლო ჯარიმის მოთხოვნის უფლების წარმოშობიდან სარჩელის აღძვრამდე 3 წელი არ არის გასული და ვადაგაცილების პერიოდი მოიცავს **3 თვეს და 18 დღეს**.

შესაბამისად, მოსარჩელეს გაუჩნდა მოთხოვნის უფლება და მას თანხების მიღებისათვის დავის უფლება ექნებოდა მომდევნო სამი წლის განმავლობაში.

მოცემულ შემთხვევაში ქირისა და ჯარიმის მოთხოვნები ნაწილობრივ არის ხანდაზმული. კერძოდ, ხანდაზმული არაა ქირის მოთხოვნა **35 თვის ვადაგაცილებაზე**, ასევე ჯარიმის მოთხოვნაზე **3 თვისა და 18 დღის ვადაგადაცილებაზე**.

სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილით ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

6.8. დადგენილია, რომ შპს „მი-----“-ს და გუ-----ეს შორის 2015 წლის 02 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გადასცა რა საკუთრებაში ქონება გუ-----ეს, 9.1. პუნქტის თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ **„მხარეები თანხმდებიან, რომ ერთმანეთის მიმართ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რაიმე სახის ვალდებულებები და რაიმე სახის გადასახდელი თანხები არა აქვთ ერთმანეთის მიმართ და არც რაიმე პრეტენზიები არ გააჩნიათ ერთმანეთის მიმართ“**. ასევე დადგენილია, რომ 2015 წლის 02 სექტემბრის შემდეგ მხარეებს შორის 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, რაიმე სახის (ცვლილება, დამატება და ა. შ.) გარიგება, შეთანხმება არ დადებულია.

ასევე უდავოდ დადგენილია, რომ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე გამოყენებული იყო მესამე პირის უზრუნველყოფის გარანტია, რის საფუძველზეც მოსარჩელეს

გარანტიის სახით რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში ქ. ბათუმში, რ-----
—ს ქ. #---ში 113,41 კვ.მ. ფართი. კერძოდ, 2012 წლის 10 თებერვლის უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ზუ-----მა გუ-----ეს უფასოდ
გაუფორმა საკუთრებაში უძრავი ქონება - 133,41 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა,
მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქ. #----- . აღნიშნული ხელშეკრულებით, გუ-----
-----ემ აიღო ვალდებულება, რომ შპს „მი-----“-ს მიერ 2011 წლის 09
დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე
ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი
ვალდებულებების შესრულებისთანავე ქონებას უსასყიდლოდ საკუთრებაში
დაუბრუნებდა ზუ-----ს.

- 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოპასუხის მიერ
მოსარჩელეს მისამართზე ქ. ბათუმი, მ-----ს ქუჩა #----, - 2015 წლის
02 თებერვალს გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონებები, საკადასტრო კოდით
#05.22.17.0--.01.5--, მე-5 სართული, ბინა 19. ასევე გადაეცა არასაცხოვრებელი,
კომერციული ფართი 100 კვ.მ. რ-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ--
-----ს ქუჩა #--, ს/კ #05,22,06.0--.02.5--.

- 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებით გაუქმდა საგარანტიო
ხელშეკრულება და უძრავი ქონება საკუთრებაში დაუბრუნდა ზუ-----ს.

სასამართლო, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებების შედეგად მივიდა
დასკვნამდე, რომ სასარჩელო მოთხოვნები ქირისა და ჯარიმის თანხების
დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა, ვინაიდან, მიუხედავად იმისა, რომ
მოპასუხემ დაარღვია ვალდებულებები, არ გადაიხადა ქირის თანხები, ასევე
მშენებლობის ვადის გადაცილებისათვის 2011 წლის 09 დეკემბრის
ხელშეკრულებით ეკისრება პასუხისმგებლობა ყოველ ვადაგადაცილებულ
თვეზე ჯარიმის სახით **(35 თვის ქირა და 3 თვის და 18 დღის ჯარიმა)**,
მხარეები 2015 წლის 02 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულებით, გადასცა რა საკუთრებაში ქონება გუ-----ეს, 9.1.
პუნქტის თანახმად შეთანხმდნენ, რომ **„მხარეები თანხმდებიან, რომ
ერთმანეთის მიმართ 2011 წლის 09 დეკემბრის უძრავი ქონების
ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე რაიმე სახის ვალდებულებები და რაიმე სახის
გადასახდელი თანხები არა აქვთ ერთმანეთის მიმართ და არც რაიმე
პრეტენზიები არ გააჩნიათ ერთმანეთის მიმართ“**. ასევე დადგენილია,
რომ 2015 წლის 02 სექტემბრის შემდეგ მხარეებს შორის 2011 წლის 09
დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და უძრავი ქონების წინარე
ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, რაიმე სახის (ცვლილება,
დამატება და ა. შ.) გარიგება, შეთანხმება არ დადებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით კერძო
სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად

დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

სასამართლო კვლავ განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან სპეციალური შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს.

მოცემულ შემთხვევაში უნდა განიმარტოს, რომ 2015 წლის 02 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 9.1. პუნქტის შინაარსი გულისხმობს, რომ მოსარჩელე გუ-----ემ უარი განაცხადა 2011 წლის 09 დეკემბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირისა და ჯარიმის თანხების მოთხოვნაზე. აღძრა რა სარჩელი და მოითხოვა ამ თანხების დაკისრება, მას არ დაუსაბუთებია, თუ რატომ არის საცილო 2015 წლის 02 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 9.1. პუნქტით მის მიერ გამოხატული ნება. მითუმეტეს, რომ მან გამოხატა ნება ასევე 2015 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულებით საგარანტიო ხელშეკრულების გაუქმებასა და უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნებაზე ზუ-----ისათვის. გამომდინარე აქედან, მოსარჩელემ დაკარგა უფლება ამ მოთხოვნაზე, ნებაყოფილებით თქვა უარი მასზე და შემდეგში ამ მოთხოვნების წაყენება მოპასუხისადმი მოკლებულია საფუძველს, მოპასუხეს აღარ გააჩნდა უკვე ეს ვალდებულებები, გათავისუფლდა მისგან.

6.9. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ გადაცემულ 100 კვ.მ. ფართში სამუშაოები შესრულებულია უხარისხოდ, კედლიდან წყლის შემოდინების გამო დაზიანდა კედლები, იატაკი, რის აღდგენისათვისაც, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, საჭიროა 3943,25 ლარი.

სასამართლომ გამოიკვლია ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსი მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ წარმოდგენილი დასკვნით დგინდება, რომ წყლის შედინება ხდება კედლიდან, რამაც გამოიწვია დაზიანება. წარმოდგენილი დასკვნით მოპასუხის ბრალეულობა დგინდება, რაც გამოიხატება მშენებლობის ნაკლში, შენობის ფასადის კედელი არ არის დაცული წყლის შედინებისგან ნალექების დროს.

სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება მასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის კომერციული ფართი დაზიანდა ფასადის სამშენებლო ნაკლის გამო, უზარისხო მშენებლობითა და ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებით. აქედან გამომდინარე, სასამართლო ეთანხმება ექსპერტის დასკვნას იმ ნაწილშიც, რომ დაზიანებული კედლების, იატაკის აღდგენისათვის საჭიროა 3943,25 ლარი.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, კომერციულ ფართში, ექსპერტის დასკვნის თანახმად, იატაკი გრანიტით არის მოპირკეთებული. შესაბამისად, მოსარჩელის პოზიცია, რომ იატაკის მოჭიმვის სამუშაო არ განხორციელებულა, - სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის ამ მტკიცებას, მითუმეტეს, რომ იგივე ექსპერტის დასკვნით, დაზიანებული კედლების, იატაკის აღდგენისათვის საჭიროა 3943,25 ლარი. ეს აღდგენითი სამუშაოები **მოიცავს იატაკსაც** და დამატებით კვლავ იატაკის მოჭიმვის სამუშაოებისათვის, რაც ექსპერტის დასკვნის თანახმად 1800 ლარს ($100 \times 18,04 = 1800$) შეადგენს, - თანხის დაკისრებაზე მოთხოვნა მოკლებულია არგუმენტაციას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით: „ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას“.

სამოქალაქო კოდექსის 641-ე მუხლით, მენარდე ვალდებულია გადასცეს შემკვეთს ნივთობრივად უნაკლო ნაკეთობა. ამავე კოდექსის 643-ე მუხლის 1-ნაწილის თანახმად, შემკვეთს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრა ნაკლი და მოითხოვოს გაწეული ხარჯის ანაზღაურება.

სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლით „გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი“.

ამავე კოდექსის 488-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით „1. ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის.“

სამოქალაქო კოდექსის 490-ე მუხლის პირველი ნაწილით „თუ გაყიდული ნივთი ნაკლის მქონეა, გამყიდველმა ან უნდა გამოასწოროს ეს ნაკლი, ან, თუ საქმე ეხება გვაროვნულ ნივთს, შეცვალოს ნივთი საამისოდ აუცილებელ ვადაში“.

სამოქალაქო კოდექსის 494-ე მუხლის პირველი ნაწილით „1. ნივთის ნაკლით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ზოგადი წესების მიხედვით“.

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

ამავე კოდექსის 409-ე მუხლით „თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება“.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელემ დაამტკიცა, რომ მოპასუხემ მას გადასცა ნაკლის მქონე ნივთი და ასევე ის, რომ ამ ნაკლის გამო, მას მიადგა ზიანი და ნაკლი მოპასუხეს არ აღმოუფხვრია, არც ზიანი აუნაზღაურებია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის 2015 წლის 02 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 9.1. პუნქტის შინაარსი ვერ გავრცელდება ნაკლის მქონე ნივთის გადაცემიდან მისი აღმოფხვრის და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე. აღნიშნული მოპასუხეს არ ათავისუფლებს ნაკლის აღმოფხვრისა და ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებისაგან, უნდა აღინიშნოს ასევე, რომ ნივთობრივი ნაკლი გამოვლინდა შემდეგში, ნივთის გადაცემისა და 2015 წლის 02 სექტემბერს ხელშეკრულების დადების შემდეგ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი 3943,25 ლარის დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ხოლო მოთხოვნა 1800 ლარის დაკისრების თაობაზე მოკლებულია ფაქტობრივ საფუძველს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.10. დადგენილია, რომ 2015 წლის 01 სექტემბერს, გუ-----ემ, გადაცემული ჰქონდა რა მანამდე საკუთრებაში მოპასუხისაგან კომერციული ფართი 100 კვ.მ., რ-----ს ქუჩის მხარეს, მდებარე ქ. ბათუმი, რ-----ს ქუჩა #-- , ს/კ #05,22,06.0--.02.5--, - იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა ფართი შპს „ბტ-----ს“ 9 თვის ვადით, თვეში 1000 აშშ დოლარად, საგადასახადო ვალდებულებების გარეშე. მოიჯარის მიერ გადახდილია 4 თვის საიჯარო ქირა. 4 თვის შემდეგ, მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა შეწყდა.

მოსარჩელე მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტას უკავშირებს იმ გარემოებას, რომ 2015 წლის 01 სექტემბერს კომერციული ფართი მიაქირავა რა

შპს „ბე-----ს“ და რადგანაც კედლებში აღწევდა წყალი, უხარისხოდ იყო შესრულებული სამუშაოები, მოიჯარემ შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება და დაცალა ფართი. მასთან ხელშეკრულება 9 თვით იყო დადებული, ფართით ისარგებლა 2015 წლის 01 დეკემბრამდე. მოსარჩელემ ვერ მიიღო 5 თვის იჯარის ქირა, რაც შეადგენს 5000 აშშ დოლარს - 11700 ლარს. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს 11700 ლარის დაკისრებას მოპასუხეზე.

დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება დაიდო წერილობითი ფორმით, საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა, თუმცა 4 თვის საიჯარო ქირა მოიჯარის მიერ გადახდილია მოსარჩელის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით. ასევე დადგენილია, რომ 4 თვის შემდეგ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა. ხელშეკრულება შეწყდა ზეპირი ფორმით, რაიმე წერილობითი შეთანხმება ამის შესახებ არ დადებულია.

მოპასუხე სადავოდ ხდის იჯარის ხელშეკრულებას, მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ხელშეკრულების შეწყვეტის დამადასტურებელი მტკიცებულება. ასევე შეწყვეტის შემთხვევაშიც, უცნობია შეწყვეტის საფუძველი და მიზეზები. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით, ექსპერტიზა ჩატარდა წვიმიან ამინდში, დაზიანება გამოწვეულია უხვი ნალექების გამო, მაგრამ არაა დადგენილი, თუ კონკრეტულად როდის მოხდა დაზიანება. მოსარჩელე ზეპირად მიუთითებს, რომ იჯარის ხელშეკრულება ამ დაზიანებების გამო შეწყვიტა მოიჯარემ, თუმცა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა მოითხოვს წერილობით ფორმას, იმ ფორმით უნდა შეწყვეტილყო, რა ფორმითაც იგი დაიდო. გარდა ამისა, მხარეებს შეეძლოთ იჯარის ხელშეკრულება ურთიერთშეთანხმებითაც შეეწყვიტათ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს და ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა და მხარეთა უფლება-მოვალეობების განსაზღვრა, მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ საქმის გარემოებების დასადასტურებლად;

სსკ-ის 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. (8.05.2012. N6145) 3. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს ეკისრებოდა მტკიცების ტვირთი მასზედ, რომ დაემტკიცებინა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზი, რომ ეს გამოწვეული იყო მოპასუხის მიერ მასზე გადაცემული კომერციული ფართის ნივთობრივი ნაკლით, რომ მოიჯარემ ვეღარ შეძლო ამის გამო ფართით სარგებლობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ, მიუხედავად იმისა, რომ დადგენილია კომერციული ფართის ნივთობრივი ნაკლი, რომ კომერციულ ფართში წყლის შედინება ხდება ფასადის კედლიდან, რამაც გამოიწვია კედლისა და იატაკის დაზიანება, - მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა იმის დამადასტურებელი საკმარისი მტკიცებულებები, რომ მოიჯარემ იჯარის ხელშეკრულება ამ დაზიანებების გამო შეწყვიტა.

შესაბამისად, სარჩელი ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც, ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1468 ლარს, რაც მოსარჩელის მიერ წინასწარ არის გადახდილი. იმის გამო, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შესასბამისად, მოთხოვნათა დაკმაყოფილების პროპორციულად უნდა გადაწყდეს ბაჟისა და სხვა საპროცესო ხარჯების საკითხიც.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. გუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე შპს „მი-----“-ს მოსარჩელის გუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ნივთობრივი ნაკლის აღმოფხვრისათვის 3943,25 ლარის გადახდა.
3. გუ-----ის სარჩელი სხვა მოთხოვნების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
4. შპს „მი-----“-ს მოსარჩელის გუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხიდან (1468,25 ლარი) 118,30 ლარის

ანაზღაურება, ასევე ექსპერტიზის ხარჯის ანაზღაურება 301 ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32), **ბათუმის საქალაქო სასამართლოს** სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. № 30).

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თრილი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს **ბათუმის საქალაქო სასამართლოში** და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სალის შაინიძე