



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

18 მარტი, 20-- წელი

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე
სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე**

მოსარჩელე - ფაი-----ი

წარმომადგენელი - სულ-----ი

მოპასუხე - სს-----ო

წარმომადგენლები - თა-----ძე, ზვ-----ი

დავის საგანი - 2018 წლის 18 მაისს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტროს და ფაი-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების თაობაზე 2018 წლის 21 დეკემბერს გაფორმებული N მ----- შეთანხმების მე-3 მუხლის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 2018 წლის 18 მაისს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტროს და ფაი-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების თაობაზე 2018 წლის 21 დეკემბერს გაფორმებული N მ----- შეთანხმების მე-3 მუხლის ბათილად ცნობა (პირგასამტეხლოსგან განთავისუფლება).

სარჩელის მიხედვით, 2018 წლის 18 მაისს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსა და ფაი-----ს შორის დაიდო უძრავი

ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება მ-02. ხელშეკრულების საგნად განისაზღვრა სამინისტროს მიერ ქალაქ მარნეულში, 2-----ე, მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ სახლში სულ 413.90 კვ.მ, სულ 5 ბინის ხელშეკრულების 2.1.1. ქვეპუნქტში მითითებული უძრავი ქონების საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

2018 წლის 27 ნოემბერს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება მოსარჩელემ შეასრულა. ხუთი ბინა მზად იყო დასარეგისტრირებლად საჯარო რეესტრში. აღნიშნულის შესახებ იმავე დღეს მოსარჩელემ მიმართა მოპასუხეს და თხოვა თანხმობა ბინების წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად დასარეგისტრირებლად. მოსარჩელეს წერილზე პასუხი არ მიუღია და 2018 წლის 21 დეკემბერს დაიბარეს მოპასუხესთან, სადაც დაახვედრეს ქართულ ენაზე შედგენილი 2018 წლის 18 მაისს მასსა და საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების თაობაზე შეთანხმება N მ-----, რომელზეც ისე მოაწერინეს ხელი, რომ არ აუხსნეს შინაარსი. მოსარჩელე ვარაუდობდა რომ ხელს აწერდა ბინების წარდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისად რეგისტრაციისათვის თანხმობას. მოსარჩელე ეროვნებით არის აზერბაიჯანელი, არ ფლობს ქართულ ენას, შეთანხმების შინაარსი გაიგო მოგვიანებით, როდესაც შეთანხმება აჩვენა იურისტებს. შეთანხმების მე-3 მუხლი, რომლითაც მოსარჩელეს ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა 8071.20 ლარის ოდენობით არის უკანონო. ამასთანავე მოსარჩელის განმარტებით, პირგასამტეხლოს ოდენობა არის მაღალი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა რომ მოპასუხე დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის პროგრამის ფარგლებში პერიოდულად აცხადებს ბაზრის კვლევას დასრულებული ან მშენებარე ბინების შესყიდვაზე მთელი საქართველოს მასშტაბით. 2018 წლის 7 მაისს მოპასუხემ (იმჟამინდელმა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ) მიმართა სსიპ სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს“ წერილით და მოითხოვა ინფორმაციის განთავსება სახელმწიფო შესყიდვების ოფიციალურ ვებ გვერდზე. 2018 წლის 11 მაისს ფაი-----მა N 2----- განცხადებით (ქართულ ენაზე) მომართა სამინისტროს, რომლითაც სთავაზობდა ქ.მარნეულში 2-----ე მდებარე ბინების შეძენას. 2018 წლის 18 მაისს სამინისტროს და ფაი-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, ზემოთაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების მიწოდების ვადად განისაზღვრა 30 ნოემბერი, რაც ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.8

პუნქტით გულისხმობს მენაშენის მიერ ხელშეკრულების დანართში მოცემული უძრავი ქონების ტექნიკურ პირობებთან შესაბამისობას, უძრავი ქონების ამონაწერების კორექტირებასა და სამინისტროში წარმოდგენას ექსპლოატაციაში მიღების ბრძანებასთან და მოცემულ შემთხვევაში ფიზიკური პირის წერილობით თანხმობას ამ უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციაზე. ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრა 434 263.88 ლარით. ხელშეკრულება დაიდო ქართულ ენაზე. 2018 წლის 25 მაისს მოსარჩელემ წარმოადგინა საბანკო გარანტია, ამავე დღეს სამინისტრომ ხელშეკრულების შესაბამისად მოსარჩელეს ავანსად ჩაურიცხა 347 411.10 ლარი - საგადახდო მოთხოვნა N 16818, ხოლო 26 დეკემბერს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანარჩენი თანხა 56 153. 18 ლარი. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად 2018 წლის 27 ნოემბერს მოსარჩელემ მოპასუხეს მიმართა N 130220 წერილით და მოითხოვა თანხმობის წერილი, რათა დაერეგისტრირებინა ფართები მის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, 27 ნოემბრის N 04/63672 წერილით მას მიეცა თანხმობა, წერილის დანართში მოცემული საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართები დაკორექტირებულიყო შპს „არქიტექტურა“-ს მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. რის საფუძველზეც მოსარჩელემ 29 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრს შესაბამისი უძრავი ქონების ამონაწერებში მოცემული ფართების კორექტირებისათვის და საჯარო რეესტრმა განახორციელა ცვლილებები სხვადასხვა თარიღებში 3 დეკემბრიდან 14 დეკემბრის ჩათვლით. 2018 წლის 14 დეკემბერს მოსარჩელემ წარმოადგინა ქ.მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანება შენობის ექსპლოატაციაში მიღების შესახებ, ხოლო 21 დეკემბერს წერილობით განაცხადა თანხმობა სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის მიზნით სააგენტოსთან გაეფორმებინა ხელშეკრულება. ამ თანხმობის შემდეგ მხარეებს შორის დაიდო ნმ----- შეთანხმება და ამ შეთანხმებითვე განისაზღვრა პირგასამტეხლოს თანხა, რასაც დაეთანხმა მოსარჩელე, ვინაიდან მხარემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში არ წარმოადგინა სრული დოკუმენტაცია, რათა ნაკისრი ვალდებულება ჩათვლილიყო შესრულებულად. ამ შეთანხმების საფუძველზე მასში გათვალისწინებული უძრავი ქონება სახელმწიფო საკუთრებად იქნა რეგისტრირებული. მხარემ 21 დეკემბერს წარმოადგინა წერილი, რომ ყველანაირი ვალდებულება შესრულებული იყო და თანხმობას აცხადებდა სახელმწიფო საკუთრებად ფართების რეგისტრაციაზე და მან 21 დღის დაგვიანებით შეასრულა ეს ვალდებულება, შესაბამისად მას დაეკისრა პირგასამტეხლო 21 დღის დაგვიანების გამო, კერძოდ 30 ნოემბრიდან 21 დეკემბრის ჩათვლით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.1 %-ის ოდენობით, რაც ჯამში შეადგენს 8071.20 ლარს. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ ქართული ენის არცოდნის ფაქტს, ადმინისტრაციული ორგანოები ვალდებული არიან საქმე აწარმოონ სახელმწიფო ენაზე და არცერთი ნორმა არ ავალდებულებს მას სხვა ენაზე აწარმოოს დოკუმენტაცია ან მოლაპარაკებები. მოსარჩელემ შესყიდვების სააგენტოს მიერ საიტზე ინფორმაციის განთავსებიდან რამდენიმე

დღეში მიმართა სამინისტროს ქართულად შედგენილი წერილით, მოსარჩელე ადმინისტრაციულ ორგანოსთან სამართალურთიერთობას აწარმოებდა მხოლოდ ქართულ ენაზე, რასაც მოწმობს მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები, მის მიერ ქართულ ენაზე წარდგენილი განცხადებები, ასევე ქართულ ენაზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი, საჯარო რეესტრში მის მიერ შეტანილი განცხადებები და სხვა დოკუმენტაცია. ამდენად, არალოგიკურია მისი განმარტება, რომ მხოლოდდამხოლოდ ქართულ ენაზე დადებული შეთანხმების შინაარსი ვერ გაიგო და სხვა დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით პრეტენზია არ აქვს. ამასთან აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელე უარყოფს ფართების კორექტირებასთან დაკავშირებით მიღებულ წერილს, საინტერესოა თუკი მას ადმინისტრაციული ორგანოსაგან წერილი არ მიუღია, როგორ დააკორექტირა ფართები საჯარო რეესტრში, რომლის საფუძველზეც მითითებულია სწორედ მოპასუხის მიერ მიცემული თანხმობის წერილი. ყოველი ხელშეკრულების დადების მიზანია ხელშეკრულების, ვალდებულების შესრულება. დადების მომენტიდან ხელშეკრულება იძენს სავალდებულო ძალას. ამასთანავე სამოქალაქო კოდექსის 416 მუხლში მითითებულია, რომ მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე, მოვალის გარანტია. კანონი მხარეებს აძლევს შესაძლებლობას სახელშეკრულებო დათქმაში თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლოს თანხის ოდენობა. მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულება დადებული იყო სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნათა სრული დაცვით, მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იყო სანქციები. ამდენად სამინისტროს მოთხოვნა აბსოლუტურად კანონიერია და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 18 მაისს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსა და ფაი-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება მ-02. ხელშეკრულების საგნად განისაზღვრა სამინისტროს მიერ ქალაქ მარნეულში, 2-----ე, მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ სახლში სულ 413.90 კვ.მ, სულ 5 ბინის ხელშეკრულების 2.1.1. ქვეპუნქტში მითითებული უძრავი ქონების საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრა 434 263.88 ლარით, ხოლო ხელშეკრულების 4.2 ქვეპუნქტით, უძრავი ქონების მიწოდების ვადად განისაზღვრა 2018 წლის 30 ნოემბრის ჩავთვლით პერიოდი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ Nმ-02 ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-23)

3.1.2. ხელშეკრულების 12.2 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების მიწოდების ვადის გადაცილების შემთხვევაში „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ხელშეკრულების ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ Nმ-02 ხელშეკრულება (ს.ფ. 21)

3.1.3. 2018 წლის 27 ნოემბერს ფაი-----მა განცხადებით მიმართა მოპასუხე მხარეს და ითხოვა თანხმობის წერილი, მის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ხუთი ბინის რეგისტრაციისათვის, ასევე ითხოვა ვადის გაგრძელება 2018 წლის 15 დეკემბრამდე. სს-----
-----ოს 2018 წლის 27 ნოემბრის წერილით ფაი-----ს ეცნობა, რომ სააგენტო თანახმაა წერილის დანართში მოცემული საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართები დაკორექტირდეს შპს „არქიტექტურა-მ“-ს მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზების შესაბამისად. წერილში არ არის აღნიშნული ვადის გაგრძელების შესახებ ნებართვის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს-----ოს 2018 წლის 27 ნოემბრის წერილი ფაი-----
----ს. (ს.ფ. 69)

3.1.4. 2018 წლის 24 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, სს-----
-----ომ მიიღო, ხოლო ფაი-----მა სახელმწიფო საკუთრებად გადასცა 2018 წლის 18 მაისს გაფორმებული N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 5 ბინა, საერთო ფართობით 384.64 კვ.მ. ტექნიკური მახასიათებლები: სართული 5, ს/კ 83.02.18.213.01.01.---, 76.05 კვ.მ; სართული 5, ს/კ 83.02.18.213.01.01.0--, 77.74 კვ.მ; სართული 5, ს/კ 83.02.18.213.01.01.0--- 77.40 კვ.მ; სართული 5, ს/კ 83.02.18.213.01.01.0--, 77.74 კვ.მ; სართული 6, ს/კ 83.02.18.213.01.01.0--- 76.05 კვ.მ; სართული 6, ს/კ 83.02.18.213.01.01.0--, 77.40 კვ.მ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 24 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 76-77)

3.1.5. 2018 წლის 21 დეკემბერს მხარეებს შორის გაფორმდა N მ----- შეთანხმება, უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ 2018 წლის 18 მაისს N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების

თაობაზე. აღნიშნული შეთანხმების პირველი მუხლის თანახმად, მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე შეთანხმების დანართში მითითებული საცხოვრებელი ფართები შეესაბამება ხელშეკრულების დანართი N 1-ით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი ფართის ტექნიკურ პირობებს. აღნიშნული შეთანხმების მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებით „მენაშენე“ არ თავისუფლდება „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან. კერძოდ, ხელშეკრულების მე-12 მუხლის 12.2 პუნქტის გათვალისწინებით, 2018 წლის 21 დეკემბრის ჩათვლით „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.1 %-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 8071.20 ლარს. შეთანხმებას ხელმოწერით ადასტურებენ მხარეები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 21 დეკემბრის N მ----- შეთანხმება, უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ 2018 წლის 18 მაისს N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების თაობაზე. (ს.ფ 31-33);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლომ დაადგინა, რომ ფაი-----ის მიერ არ შესრულდა მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დათქმულ დროში. ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილების შემთხვევაში პირგასამტეხლოზე, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ხელშეკრულების ღირებულების 0.1 %-ის ოდენობით.

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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა სიას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ

თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არცერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში - (2018 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით) ვერ უზრუნველყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარდგენა. მან დოკუმენტაცია წარადგინა 2018 წლის 21 დეკემბერს. ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის 5.4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ „სამინისტროს“ მიერ განხორციელებული ინსპექტირების შედეგების გათვალისწინებით, „მენაშენის“ წერილობითი მიმართვის შემდგომ სამინისტროს ევალუბოდა მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის დანართი №2-ში მოცემული უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე. მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმდა 2018 წლის 24 დეკემბერს, რომლის თანახმად, სს-----ომ მიიღო, ხოლო ფაი-----მა სახელმწიფო საკუთრებად გადასცა 5 ბინა. მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმების მე-3 პუნქტით მხარეს ეკისრება ძირითადი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 0.1% ოდენობით.

მოსარჩელის განმარტებებთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს შემდეგს: პირის მიერ ამა თუ იმ ხელშეკრულების დადებისას ივარაუდება, რომ იგი გაცნობილია ხელშეკრულების შინაარსს და იცის მისი პირობები. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მიერ ნების გამოვლენა დადასტურებულია, როგორც თავდაპირველ ხელშეკრულებაზე, ასევე შემდეგში გაფორმებულ შეთანხმებაზე მისი ხელმოწერით. ხოლო თუ დავუშვებთ, რომ იგი მართლაც არ გაცნობია ხელშეკრულების შინაარსს და ისე მოაწერა ხელი, (მაშინ როდესაც არც თავად მოსარჩელე აცხადებს და არც რაიმე სახის მტკიცებულებები არსებობს მასზე რაიმე სახის იძულების განხორციელების შესახებ) აღნიშნული არ ნიშნავს ხელშეკრულების გაფორმებას მისი ნების საწინააღმდეგოდ.

თითოეულმა პირმა უპირველეს ყოვლისა თავად უნდა იზრუნოს საკუთარი უფლებების დაცვაზე და წინდახედულობის სულ მცირე მინიმალური სტანდარტი დაიცვას. ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ

უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან ხელშეკრულების კონტრაქტთან. შესაბამისად, მისი ნამდვილობა-ბათილობა გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ნების გამომვლენის, არამედ მისი ადრესატის სამართლებრივ მდგომარეობაზე, რომელიც ასევე დაცულია კანონის მიერ. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდებოდა, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამებოდა მის ნამდვილ ნებას, აღნიშნული პრეზუმფცია გაქარწყლდებოდა, თუ დადასტურდებოდა, რომ ნება გამოვლინდა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავდა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ყოველმა მხარემ თავად უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებები, რომელზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა თუ შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში კი, მოსარჩელეს მის მიერ მითითებული გარემოების დამადასტურებელი არცერთი მტკიცებულება, გარდა ახსნა-განმარტებისა არ წარმოუდგენია. მხარის ახსნა-განმარტება, მართალია, საქართველოს სსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მტკიცებულებას წარმოადგენს, მაგრამ მას მოსარჩელის ახსნა-განმარტებასთან ერთად უპირისპირდება და აბათილებს წერილობითი მტკიცებულებები - ხელშეკრულება, შეთანხმება რომლებზეც მოსარჩელის მიერ არის შესრულებული ხელმოწერა.

აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელეს რაიმე პრეტენზია ენის არცოდნის, ხელშეკრულების შინაარსის ახსნის ან/და თარჯიმნის მონაწილეობის შესახებ არ გამოუთქვამს. საგულისხმოა, რომ საქმეში წარმოდგენილია ფაი-----ის განცხადებები (ს.ფ. 60; 67), რომლითაც იგი მიმართავს სს-----ოს, მოცემულ შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარეს, აღნიშნული განცხადებები შედგენილია ქართულ ენაზე, ხელნაწერი ფორმით. განცხადებებს ხელს აწერს ფაი-----ი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეების ახსნა-განმარტებების ანალიზის საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ ფაი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე, 400-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი.

მოცემულ შემთხვევაში, 2018 წლის 18 მაისს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროსა და ფაი-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება N მ-02. ხელშეკრულების საგნად განისაზღვრა სამინისტროს მიერ ქალაქ მარნეულში, 2-----ე, მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელ სახლში 413.90 კვ.მ, სულ 5 ბინის, ხელშეკრულების 2.1.1. ქვეპუნქტში მითითებული უძრავი ქონების, საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

ხელშეკრულების მე-3 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრა 434 263.88 ლარით, ხოლო ხელშეკრულების 4.2 ქვეპუნქტით, უძრავი ქონების მიწოდების ვადად განისაზღვრა 2018 წლის 30 ნოემბრის ჩავთვლით პერიოდი.

ხელშეკრულების 12.2 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების მიწოდების ვადის გადაცილების შემთხვევაში „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ხელშეკრულების ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით.

დადგენილია, რომ ფაი-----ის მხრიდან ადგილი აქვს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებას. კერძოდ წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე იკვეთება, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულებებით დადგენილ ვადაში - (2018 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით) ვერ უზრუნველყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარდგენა. მან დოკუმენტაცია წარადგინა 2018 წლის 21 დეკემბერს. ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის 5.4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ „სამინისტროს“

მიერ განხორციელებული ინსპექტირების შედეგების გათვალისწინებით, "მენაშენის" წერილობითი მიმართვის შემდგომ სამინისტროს ევალუბოდა მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის დანართი №2-ში მოცემული უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს აქვს მოსარჩელისაგან პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება, ვალდებულების დათქმულ დროს შეუსრულებლობის გამო.

მოპასუხე აღნიშნავს, რომ მისთვის უცნობი იყო უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ 2018 წლის 18 მაისს N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების თაობაზე 2018 წლის 21 დეკემბერს მხარეებს შორის გაფორმებული N მ----- შეთანხმების მე-3 მუხლის შესახებ, რომლის თანახმად, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებით „მენაშენე“ არ თავისუფლდება „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან. კერძოდ, ხელშეკრულების მე-12 მუხლის 12.2 პუნქტის გათვალისწინებით, 2018 წლის 21 დეკემბრის ჩათვლით „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.1 %-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 8071.20 ლარს. შეთანხმებას ხელმოწერით ადასტურებენ მხარეები. დადგენილია, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ.

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილება ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

ამავე 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.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის 2018 წლის 18 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულებით ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პირგასამტეხლოს ანაზღაურება გათვალისწინებულია. კერძოდ, ხელშეკრულების 12.2 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების მიწოდების ვადის გადაცილების შემთხვევაში „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ხელშეკრულების ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით.

სასამართლომ დაადგინა ფაი-----ის მხრიდან ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული ვალდებულების დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობის ფაქტი, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის მიმართ დარიცხული პირგასამტეხლო ჯამში შეადგენს 8071.20 ლარს.

ამდენად, არ არსებობს მხარეებს შორის დადებული N მ----- შეთანხმების მე-3 პუნქტის ბათილობის კანონით გათვალისწინებული საფუძველები.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლო წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება - ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

კანონმდებელი სასამართლოს ანიჭებს უფლებამოსილებას ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამართლიანობის, თანასწორობისა და გონივრულობის პრინციპის საფუძველზე შეამციროს "შეუსაბამოდ მაღალი" პირგასამტეხლო. პირგასამტეხლოს გადასახდელი ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს, როგორც კრედიტორის, ასევე მოვალის ინტერესებს. მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო პირგასამტეხლოს დაკისრებამ არ უნდა გამოიწვიოს, ერთი მხრივ, პასუხისმგებლობის შეუსაბამო შემსუბუქება კრედიტორის წინაშე და, მეორე მხრივ, კრედიტორის უსაფუძვლო გამდიდრება.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაზე, რომლის თანახმადაც განმარტებულია, რომ „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. ამასთანავე, 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. პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება, რის გამოც პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. (საქმე №ას-1113-1060-20--. 23 თებერვალი, 2015 წელი).

მართალია, გაფორმებული ხელშეკრულებებით მხარეები შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს ოდენობაზე, მაგრამ აღნიშნული სასამართლოს არ ზღუდავს, დავის კანონიერად და სამართლიანად გადაწყვეტისათვის გამოიყენოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლება და თვითონ შეაფასოს პირგასამტეხლოს ოდენობისა და დაკისრების მიზანშეწონილობა. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა გარემოებანი.

სასამართლოს მოსაზრებით 8071.20 ლარის პირგასამტეხლოს სახით დაკისრება ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სამოქალაქო უფლებათა კეთილსინდისიერად განხორციელების პრინციპს. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ დასახელებული პირგასამტეხლოს მოცულობა არაგონივრულია, რომელიც უნდა შემცირდეს ხუთჯერ და მოპასუხეს დაეკისროს ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო 1614.24 ლარის გადახდა.

ამდენად სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს ფაი-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 193.70 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა:

1. ფაი-----ის სარჩელი სს-----ოს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს და ფაი-----ს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ 2018 წლის 18 მაისის N მ-02 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების თაობაზე N მ----- შეთანხმებით პირგასამტელოს სახით გათვალისწინებული თანხა 8071.20 ლარი შემცირდეს და განისაზღვროს 1614.24 ლარით.
3. სს-----ოს ფაი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახლმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 193.70 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

პაატა ფხალაძე

