

საქმე N3-----

საქმე №2/13333-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

25 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე მ----- კ-----ე

წარმომადგენელი რ----- ხ-----ა

მოპასუხე შპს „ზ---ი“, შპს „ს----- კ-----ი“

წარმომადგენელი ნ----- რ-----ი

დავის საგანი ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეებს შპს „ზ---ს“ და შპს „ს----- კ-----ს“ სოლიდარულად დაეკისროთ მ----- კ-----ის სასარგებლოდ 77545 აშშ დოლარის გადახდა.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2008 წლის 30 სექტემბერს შს „ზ---ს“ შპს „წ-----სა“ და მ----- კ-----ეს შორის დადებული იქნა ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის შეძენის და მასზე საცხოვრებელი სახლის აშენების შესახებ იპოთეკური უზრუნველყოფით.

აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მ----- კ-----ის მიერ საფასურის გადახდის სანაცვლოდ: ა) შპს „ზ--ი“-ს მიერ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება დამკვეთზე, ბ) უძრავ ქონებაზე შპს „წ-----ი“-ს (ამჟამად შპს „ს----- კ-----ი“) მიერ დამკვეთის ინტერესების შესაბამისად საცხოვრებელი სახლის, რომლის ფართობი შეადგენს 169 კვ.მ-ს პროექტირება, აშენება და დამკვეთის სახელზე ექსპლუატაციაში მიღება. ხელშეკრულების ფასი შედგებოდა უძრავი ქონების (მიწის) ფასისაგან და საცხოვრებელი სახლის ფასისგან, რომელსაც იხდიდა დამკვეთი შპს „ზ---ი“-ს (მიწის ფასი) და შპს „წ-----ი“-ს (ამჟამად შპს „ს----- კ-----ი“) სასარგებლოდ. დამკვეთის მიერ გადასახდელი საფასური საერთო ჯამში შეადგენს 161085 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ლარში გადახდის დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად. აღნიშნული თანხიდან მიწის ნაკვეთის საფასური შეადგენდა 44982 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო სახლის საფასური შეადგენდა 116103 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

ხელშეკრულების დადების დროს, კერძოდ, 2008 წლის 30 სექტემბრისთვის დამკვეთს მ----- კ-----ეს გადახდილი ჰქონდა 68935 აშშ დოლარი. დარჩენილი თანხის გადახდაზე მხარეების მიერ განისაზღვრა გრაფიკი, კერძოდ, თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო ნაწილ-ნაწილ, არაუგვიანეს 2009 წლის 23 მაისისა - 30717 აშშ დოლარი, არაუგვიანეს 2009 წლის 25 სექტემბრისა - 30717 აშშ დოლარი, არაუგვიანეს 2009 წლის 24 ნოემბრისა -30717 აშშ დოლარი.

სამშენებლო სამუშაოები უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის 24 ნოემბერს ანუ თანხის ბოლო გადახდა უნდა განხორციელებულიყო სამშენებლო სამუშაოების დასრულებისას.

2009 წლის 27 ნოემბერს მხარეების მიერ შეტანილი იქნა ცვლილება ძირითად ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმად მ----- კ-----ემ თანხის ნაცვლად შეიტანა საკედლე ბლოკი, რომლის ღირებულება შეადგენდა 8610 აშშ დოლარს.

მ----- კ-----ის დავალიანების დასაფარად გადახდილი იქნა შემდეგი თანხები: 2008 წლის 21 ივლისს - 26622,61 ლარი (18935 აშშ დოლარი), 2008 წლის 16 სექტემბერს - 63135 ლარი (45000 აშშ დოლარი), 2008 წლის 23 სექტემბერს - ლ---- ი ხ---ს მიერ გადახდილი იქნა 7005 ლარი (5000 აშშ დოლარი), შესაბამისად ჯამში მ----- კ-----ეს გადახდილი ჰქონდა 77545 აშშ დოლარი, დარჩენილი იყო გადასახდელი 83540 აშშ დოლარი.

მ----- კ-----ე სისტემატიურად ადევნებდა თვალს მშენებლობას, უშუალოდ მის მიერ პირადად იქნა გარკვეული სამუშაოები შესრულებული, რათა მშენებლობა დროულად დასრულებულიყო, თუმცა უშედეგოდ, მშენებლობა დასრულებული არ იყო. როდესაც კ-----ემ გადასახდელად მოიძია დარჩენილი თანხები და მოითხოვა საცხოვრებელი სახლის გადაფორმება, აღმოჩნდა, რომ აღნიშნული სახლი მოპასუხეებს ჰქონდათ გაყიდული. აღმოჩნდა ისე, რომ მ----- - კ-----ის მიერ გადახდილი თანხა მოპასუხეებმა გამოიყენეს და მოსარჩელე დატოვეს საცხოვრებელი სახლის გარეშე. ამასთან, მ----- კ-----ის მიერ მიღებული თანხის ნაწილში უსაფუძვლოდ გამდიდრდნენ. შესაბამისად, უსაფუძვლო გამდიდრების გამო მიღებული თანხა უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს გადასახდელად (იხ. სარჩელი და სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მხარებს შორის 2008 წლის 30 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად დამკვეთს მ----- კ-----ეს 2009 წლის განმავლობაში უნდა გადაეხადა 92150 აშშ დოლარი, რაც არ შესრულებულა. მისი ამოქმედებით მოპასუხეებმა მიიღეს მნიშვნელოვანი ზიანი. ორივე მოპასუხე ცდილობდა დაემყარებინა მ----- კ-----ესთან კავშირი, რათა მათი მიზანი იყო მიწის და სახლის დამკვეთისთვის გადაცემა სანაცვლო ანგარიშსწორების საფუძველზე და არა ზიანის მიღება. მოპასუხეები მოიქცნენ კეთილსინდისიერად და მას გაუგზავნეს შეტყობინება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ. მოსარჩელეს აღნიშნული წერილი ვერ ჩაბარდა, ვინაიდან ბინა აღმოჩნდა გაყიდული, სხვა ალტერნატიული მისამართი კი მოპასუხეებს არ ჰქონდათ. საცხოვრებელი სახლი უნდა დასრულებულიყო 2009 წელს, შპს „წ-----მა“ შეათანხმა პროექტი, დაიწყო პროექტის შესაბამისად სამშენებლო სამუშაოები, მას ამის გამო გაუჩნდა ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ, რაც ისევ თავისივე გადასახდელი შეიქმნა, რადგან მოსარჩელე თანხას აღარ იხდიდა. ყოველივე ეს გახდა მიზეზი, რომ ხელშეკრულება შეწყვეტილიყო.

2010 წლის 08 სექტემბერს მოპასუხეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრს ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნით. იპოთეკა მიწაზე მოიხსნა 2010 წლის სექტემბერში. ეს ინფორმაცია საჯაროა და მ----- კ-----ეს თავისუფლად შეეძლო ენახა საჯარო რეესტრში და დაინტერესებულიყო თუ რა ხდებოდა და რატომ მოიშალა ხელშეკრულება. თუმცა კოჩაზის მხრიდან არც ამ დროს და არც ამის

შემდგომ არ ყოფილა არანაირი შეტყობინება. 2010 წლიდან 2014 წლამდე კომპანიას ქონება არ გაუსხვისებია. 2014 წელს მოპასუხემ გადაწყვიტა გაესხვისებინა მიწა და მასზე მდებარე მშენაბარე სახლი. 2014 წლის ივლისიდან 2015 წლის თებერვლამდე შპს „ზ---მა“ 13-ჯერ გამოიტანა უძრავი ქონება აუქციონზე. საწყისი ფასი იყო 100000 აშშ დოლარი, შემდგომ კი ფასი თანდათან შემცირდა:

23,07,2014 წელი -100000 აშშ დოლარი
31,07,2014 წელი -90000 აშშ დოლარი
12,08,2014 წელი -75000 აშშ დოლარი
18,08,2014 წელი -60000 აშშ დოლარი
02,09,2014 წელი -50000 აშშ დოლარი
25,09,2014 წელი -40000 აშშ დოლარი
06,11,2014 წელი -37500 აშშ დოლარი
12,11,2014 წელი -35000 აშშ დოლარი
25,11,2014 წელი -32500 აშშ დოლარი
02,12,2014 წელი -32500 აშშ დოლარი
31,12,2014 წელი -35000 აშშ დოლარი
21,01,2015 წელი -29500 აშშ დოლარი
19,02,2015 წელი -28000 აშშ დოლარი

საბოლოოდ ქონება გასხვისდა 2015 წლის 19 თებერვალს 28000 აშშ დოლარად. ამგვარად, ნაცვლად იმისა, რომ მოპასუხეებს 2009 წელს მიეღოთ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა 92150 აშშ დოლარი, 2015 წლის მარტში ანუ 6 წლის შემდეგ მიიღეს 28000 აშშ დოლარი. ასევე გასათვალისწინებელია ის ხარჯი, რაც კომპანიებმა გაიღეს აუქციონის 13-ჯერ ჩატარებით. აღნიშნულმა თანხამ დაახლოებით შეადგინა 3000 აშშ დოლარი, რაც თავისთავად ზიანია მოპასუხეებისთვის. გასხვისება მოხდა მე-13 აუქციონზე. აუქციონი იყო საჯარო და ყველას შეეძლო ინფორმაციის ნახვა. თუკი მ----- კ-----ე სისტემატიურად თანამშრომლობდა მოპასუხეებთან, მას აღნიშნული ინფორმაციის მოძიება შეეძლო როგორც ოფისში, ისე აუქციონის გზით.

მოპასუხეთა განმარტებით სარჩელი არის ხანდაზმული, რაც მასზე უარის თქმის საფუძველია. რადგან ხელშეკრულება გაფორმდა 2008 წლის 30 სექტემბერს, უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის 24 ნოემბერს. ხელშეკრულება მხარეთა შორის მოიშალა 2010 წლის 10 სექტემბერს. ამგვარად, გასულია სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით განსაზღვრული სახელშეკრულებო

მოთხოვნის ხანდაზმულობის როგორც სამწლიანი, ასევე უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ექვსწლიანი ვადა. საცხოვრებელი კომპლექსი „წ-----ი“-ს პროექტის მშენებლობა დაიწყო 2007-2008 წლებში. ამ ადგილზე არ იყო არავითარი კომუნიკაცია და ინფრასტრუქტურა. სახელშეკრულებო ფასი რა თქმა უნდა ითვალისწინებდა როგორც ამ ინფრასტრუქტურის განვითარებას, ასევე შემსრულებლის და მესაკუთრის მოგებასაც. დამკვეთს მ----- კ-----ეს 2009 წლის ბოლომდე უნდა გადაეხადა 161085 აშშ დოლარი. აღნიშნულ თანხაში იყო სწორედ გათლილი ზემოაღნიშნული ხარჯები. შპს „ზ---ს“ და შპს „წ-----ს“ ეს თანხა სრულად დღემდე არ მიუღია. იმის გამო, რომ მოსარჩელემ არ შესრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კომპანიები დაზარალდნენ, რადგან მათთვის საჭირო და აუცილებელი იყო პროექტის დასაწყისში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის დროულად და სრულად მიღება. ხელშეკრულება ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის პირგასამტეხლოს ითვალისწინებს. ხელშეკრულების 6.2 პუნქტის შესაბამისად, დამკვეთის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის დაგვიანების შემთხვევაში დაკვეთი ვალდებულია გადაიხადოს საურავი გადასახდელი თანხის 0,1 % და აგრეთვე აანაზღაუროს ის ზიანი, რაც ამით მიაღწა შპს „ზ---ს“ და შპს „წ-----ს“ და საურავის თანხით ვერ იქნა დაფარული. მხოლოდ საურავის ოდენობა დაახლოებით 44000 აშშ დოლარია, ამას ემატება ზიანი, რომელიც მიიღეს მოპასუხეებმა. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საფუძველს მოკლებულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის სარჩელი (იხ. შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე წლების განმავლობაში ცხოვრობდა საზღვარგარეთ, მათ შორის 2009 წლიდან რამდენიმე წლის განმავლობაში.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2008 წლის 30 სექტემბერს შს „ზ---ს“, შპს „წ-----სა“ და მ----- კ-----ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის შეძენისა და მასზე საცხოვრებელი სახლის აშენების შესახებ იპოთეკური უზრუნველყოფით.

აღნიშნული ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის თანახმად ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს დამკვეთის მიერ საფასურის გადახდის სანაცვლოდ: ა) შპს „ზ---ის“ მიერ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება დამკვეთზე, ბ) უძრავ ქონებაზე შპს „წ-----ი“-ს (ამჟამად შპს „ს-----პ-----ი“) მიერ დამკვეთის ინტერესების შესაბამისად საცხოვრებელი სახლის, რომლის ფართობის შეადგენს 169 კვ.მ-ს პროექტირება, აშენება და დამკვეთის სახელზე ექსპლუატაციაში მიღება.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად ხელშეკრულების ფასი შედგებოდა უძრავი ქონების (მიწის) ფასისაგან და საცხოვრებელი სახლის ფასისგან, რომელსაც იხდის დამკვეთი შესაბამისად, შპს „ზ---ი“-ს (მიწის ფასი) და შპს „წ-----ი“-ს (ამჟამად შპს „ს-----პ-----ი“) სასარგებლოდ. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და დამკვეთის მიერ გადასახდელი საფასური საერთო ჯამში შეადგენს 161085 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ლარში გადახდის დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად. აღნიშნული თანხიდან მიწის ნაკვეთის საფასური შეადგენს 44982 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო სახლის საფასური შეადგენდა 116103 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. დამკვეთს მ-----პ-----ეს უკვე გადახდილი აქვს 68935 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის თანახმად, დარჩენილი თანხის გადახდაზე მხარეების მიერ განისაზღვრა გრაფიკი, კერძოდ, თანხის გადახდა მოხდება შემდეგი პროპორციით: არაუგვიანეს 2009 წლის 23 მაისისა - 30717 აშშ დოლარი,

არაუგვიანეს 2009 წლის 25 სექტემბრისა - 30717 აშშ დოლარი,

არაუგვიანეს 2009 წლის 24 ნოემბრისა - 30717 აშშ დოლარი.

ამავე ხელშეკრულების 3.3 პუნქტის თანახმად სამშენებლო სამუშაოები უნდა დასრულებულიყო არაუგვიანეს 2009 წლის 24 ნოემბრისა (ანუ თანხის ბოლო გადახდა უნდა განხორციელებულიყო სამშენებლო სამუშაოების დასრულებისას).

ხელშეკრულების 6.4 პუნქტის საფუძველზე, შპს „წ-----ი“-ს მიერ მშენებლობის დასრულების ვადის დაგვიანების შემთხვევაში (ამ ხელშეკრულების 3.3 მუხლი) იმ შემთხვევაში თუ დაგვიანება გამოწვეული არ არის დამკვეთის მიერ ხელშეკრულების საფასურის გადახდის დაგვიანებით,

შპს „წ-----ი“ ვალდებულია დამკვეთს გადაუხადოს საურავი არსებული დარღვევის სრულ აღმოფხვრამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ხელშეკრულების ფასის 20 %-ის ოდენობით. აგრეთვე დამკვეთს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც დამკვეთს მიადგა და რაც საურავის თანხით ვერ იქნა დაფარული. საურავის გადახდა შპს „წ-----ს“ არ ათავისუფლებს მასზე დაკისრებული მოვალეობის შესრულებისგან.

ხელშეკრულების 7.7 პუნქტის თანახმად, დამკვეთის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა დასაშვებია შპს „წ-----ი“-ს მიერ მშენებლობის დასრულების ვადის 90 დღეზე მეტით დაგვიანების (ხელშეკრულების 3.3 მუხლი) შემთხვევაში თუ დაგვიანება გამოწვეული არ არის დამკვეთის მიერ ხელშეკრულების საფასურის გადახდის დაგვიანებით. ხელშეკრულების მოშლა არ ათავისუფლებს შპს „წ-----ს“ სხვა ზიანის ანაზღაურების მოვალეობისგან.

ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, თუ დამკვეთის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის (როგორც მთელის, ასევე ნაწილის) გადახდის დაგვიანება გრძელდება 15 დღეზე მეტი ვადით, მას ეგზავნება დარღვევის აღმოფხვრის შესახებ შეტყობინება, განესაზღვრება დამატებითი ვადა და ამ დროის განმავლობაში დარღვევა არ იქნება აღმოფხვრილი, მაშინ შპს „წ-----ს“ და/ან შპს „ზ---ს“ უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალონ ხელშეკრულება. შპს „წ-----ს“ და შპს „ზ---ს“ უფლება აქვთ ცალმხრივად მოშალონ ხელშეკრულება დარღვევის აღმოფხვრის შესახებ შეტყობინების გაგზავნის გარეშე, თუკი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის დაგვიანება გრძელდება 30 დღეზე მეტი ვადით. ხელშეკრულების მოშლა ხორციელდება დამკვეთისათვის წერილობით შეტყობინების გაგზავნის გზით, რომელშიც მითითებული უნდა იყოს ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი. ხელშეკრულება მოშლილად მიიჩნევა შეტყობინების გაგზავნის დღიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის შეძენის და მასზე საცხოვრებელი სახლის აშენების შესახებ იპოთეკური უზრუნველყოფით (ს.ფ. 21-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2 2009 წლის 27 ნოემბერს შპს „ზ---ს“, შპს „წ-----სა“ და მ----- კ-----ეს შორის მოხდა შეთანხმება ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ და

შეტანილი იქნა ცვლილება ძირითად ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმადაც მ----- კ-----ემ გამოთქვა სურვილი თავისი ხარჯით შემოიტანოს საკედლე ბლოკი და მისი ღირებულება გამოკლებული იქნას ძირითადი კონტრაქტის საფასურიდან.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და დამკვეთის მიერ გადასახდელი საფასური საერთო ჯამში შეადგენს 161085 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

ამავე პუნქტის ა) ქვეპუნქტის თანახმად დამკვეთი მისი სურვილით შესაბამისად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად საჭირო თეთრი კარკასის ჩამონათვალით გათვალისწინებულ ზოგიერთ სამუშაოს შეასრულებს საკუთარი ძალებით. ბ) დამკვეთის მიერ შესასრულებელ სამუშაოთა ღირებულება შეადგენს 14427 ლარს, რაც ეროვნული ბანკის 26.11.2009 წლის კურსის მიხედვით შეადგენს 8610 აშშ დოლარს. გ) დამკვეთის მიერ შესასრულებელი სამუშაოთა ღირებულებაა 8610 აშშ დოლარი, რომელიც აკლდება ხელშეკრულების საფასურს და ხელშეკრულების საბოლოო თანხა შეადგენს 152475 აშშ დოლარს ეროვნულ ვალუტაში.

ხელშეკრულების 2.3 პუნქტის თანახმად დამკვეთმა მის მიერ შესასრულებელი სამუშაოები უნდა შეასრულოს შპს „წ-----თან“ შეთანხმებულ დროში და პირობებში, რათა ხელი არ შეეშალოს სხვა სამუშაოთა შესრულებას, რომელსაც შპს „წ-----ი“ ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი ანხორციელებს. ასეთი ხელშეშლის არსებობის შემთხვევაში სახლის მშენებლობის დასრულება გადაიწვეს ხელშეშლის დროით და დაგვიანებაზე პასუხისმგებლობა დაეკისრება დამკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის შეთანხმება ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (ს.ფ. 34-39)
- შპს „ი-----ი“-ს 2009 წლის 26 ნოემბრის წერილი (ს.ფ. 40)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. შპს „ი-----ი“-ს 2009 წლის 26 ნოემბრის წერილით დადგენილია, რომ „წ-----ი“-ს 3--- სახლის მფლობელმა კ-----ემ შეიტანა 13740 ცალი საკედლე ბლოკი საერთო ღირებულებით 13470 X 1.05 ლარზე=14427 ლარს. წერილით

კომპანია აცხადებს თანხმობას, რომ აღნიშნული თანხა გამოაკლდეს #--- სახლზე მათ მიერ შესასრულებელი სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ი-----ი“-ს 2009 წლის 26 ნოემბრის წერილი (ს.ფ. 40)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. სს „პ-----ი“-ს 2016 წლის 16 თებერვლის წერილის და სალაროს შემოსავლის ორდერების თანახმად დადგენილია, რომ მ----- კ-----ის დავალიანების დასაფარად გადახდილი იქნა შემდეგი თანხები: 2008 წლის 21 ივლისს - 26622,61 ლარი (18935 აშშ დოლარი), 2008 წლის 16 სექტემბერს - 63135 ლარი (45000 აშშ დოლარი), 2008 წლის 23 სექტემბერს ლ-----იო ხ-----ს მიერ გადახდილი იქნა 7005 ლარი (5000 აშშ დოლარი), შესაბამისად ჯამში მ----- კ-----ეს გადახდილი ჰქონდა 77545 აშშ დოლარი, დარჩენილი იყო გადასახდელი 83540 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- „პ-----ი“-ს 2016 წლის 16 თებერვლის წერილი (ს.ფ. 42)
- საგადახდო დავალებები (ს.ფ. 43-44, 50)
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 45-46, 48-49)
- ანგარიშის ბარათი (ს.ფ. 47)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. 2014 წელს მოპასუხემ გადაწყვიტა გაესხვისებინა მიწა და მასზე მდებარე მშენაბარე სახლი. 2014 წლის ივლისიდან 2015 წლის თებერვლამდე შპს „ზ---მა“ 13-ჯერ გამოიტანა უძრავი ქონება აუქციონზე. საწყისი ფასი იყო 100000 აშშ დოლარი, შემდგომ კი ფასი თანდათან შემცირდა:

23,07,2014 წელი -100000 აშშ დოლარი
31,07,2014 წელი -90000 აშშ დოლარი
12,08,2014 წელი -75000 აშშ დოლარი
18,08,2014 წელი -60000 აშშ დოლარი
02,09,2014 წელი -50000 აშშ დოლარი
25,09,2014 წელი -40000 აშშ დოლარი
06,11,2014 წელი -37500 აშშ დოლარი
12,11,2014 წელი -35000 აშშ დოლარი
25,11,2014 წელი -32500 აშშ დოლარი
02,12,2014 წელი -32500 აშშ დოლარი

31,12,2014 წელი -35000 აშშ დოლარი
21,01,2015 წელი -29500 აშშ დოლარი
19,02,2015 წელი -28000 აშშ დოლარი

საბოლოოდ ქონება გასხვისდა 2015 წლის 19 თებერვალს 28000 აშშ დოლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ელექტრონული აუქციონები (ს.ფ. 114-126)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. შპს „წ-----ის“ 2010 წლის 23 თებერვლის დირექტორის წერილით მოსარჩელეზე მოხდა შეტყობინება, რომ 7 დღის ვადაში უზრუნველყო დალცენილი ვალდებულების შესრულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ცალმხრივად მოშლიდა ხელშეკრულებას.

სს „ს-----ს“ ინფორმაციით მოსარჩელეს საცხოვრებელ მისამართზე არსებული ბინა გაყიდული ჰქონდა, რის გამოც ვერ განხორციელდა წერილის ჩაბარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 23 თებერვლის წერილი (ს.ფ. 128)
- სს“ ს-----ს“ გზავნილი (ს.ფ. 129)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ----- კ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 629-ე, 405-ე, 352-ე, 128-ე, 129-ე, 92-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

საქართველოს 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 მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე სახეზეა ნარდობის ურთიერთობა, კერძოდ, მოპასუხეებმა გარკვეული საზღაურის სანაცვლოდ იკისრეს ვალდებულება აეშენებინათ და საკუთრებაში გადაეცათ მოსარჩელისთვის საცხოვრებელი ბინა.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით

გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეებს ნაწილობრივ გადაუხადა საცხოვრებელი ბინის აშენებისათვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხა, ასევე შეიტანა სამშენებლო ბლოკი, რომლის ღირებულებაც კომპანიამ გაუქვითა გადასახდელი თანხის ნაწილში, თუმცა ამის შემდგომ არც მას გადაუხდია თანხა და არც მოპასუხეებს შეუსრულებიათ სამშენებლო სამუშაოები.

საქმის მასალით დადგენილია, რომ მოსარჩელე მოპასუხეებს წლების განმავლობაში არ შეხმიანებია ვითარების გასარკვევად, აღნიშნულის საწინააღმდეგო რაიმე მტკიცებულება საქმეში მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი. უფრო მეტიც, საქმის მასალით ასევე დადგენილია, რომ 2010 წლიდან 2014 წლამდე კომპანიას ქონება არ გაუსხვისებია. 2014 წელს მოპასუხემ გადაწყვიტა გაესხვისებინა მიწა და მასზე მდებარე მშენებარე სახლი. 2014 წლის ივლისიდან 2015 წლის თებერვლამდე შპს „ზ---მა“ 13-ჯერ გამოიტანა უძრავი ქონება აუქციონზე. საწყისი ფასი იყო 100000 აშშ დოლარი, შემდგომ კი ფასი თანდათან შემცირდა. საბოლოოდ კი ქონება აუქციონის გზით გასხვისდა 2015 წლის 19 თებერვალს 28000 აშშ დოლარად.

7.2. სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა (მუხლი 128.1). ხანდაზმულობის ვადაში მოიზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი შეიძლება ვერ განხორციელდეს მოვალის ნების გამო. ანუ, უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 92-ე მუხლის შესაბამისად, ნებაზე დამოკიდებულად ითვლება ისეთი პირობა, რომლის დადგომაც ან

დაუდგომლობა დამოკიდებულია მხოლოდ გარიგების მხარეებზე. ასეთი პირობით დადებული გარიგება ბათილია.

მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების 7.5. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების 7.3. მუხლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში დამკვეთს დაუბრუნდება მის მიერ უკვე გადახდილი ხელშეკრულების საფასური, რომელსაც გამოკლდება: ა) ხელშეკრულების საფასურის 10%, როგორც ჯარიმა; ბ) სხვა ზიანი, რომელსაც შესაძლოა წარმოეშვას შპს „წ-----ს“ ან/და შპს „ზ---ს; გ) საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯი.

ხელშეკრულების 7.7. პუნქტის მიხედვით კი, წინამდებარე ხელშეკრულების 7.5. მუხლით გათვალისწინებული თანხა დამკვეთს დაუბრუნდება ამავე უძრავი ქონების სხვა პირზე გასხვისების (რეალიზაციის) შემთხვევაში.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების 7.6. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის არსებობა, რეალიზება დამოკიდებულია მოპასუხეთა, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ნებაზე, მოახდინონ ან არ მოახდინონ ქონების რეალიზაცია. შესაბამისად, ასეთი დათქმა ბათილად უნდა იქნეს მიჩნეული, რაც არ შეიძლება იყოს ხანდაზმულობის ვადის ათვლის წერტილი. ხანდაზმულობის ათვლა უნდა განხორციელდეს მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან, ანუ იმ დროიდან, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე წლების განმავლობაში ცხოვრობდა საზღვარგარეთ და არა იმ მისამართზე, რომელიც ცნობილი იყო მოპასუხისთვის. სწორედ მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა გახდა საფუძველი მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლისა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სწორედ ეს დრო უნდა იყოს ხანდაზმულობის ვადის ათვლის წერტილი - 2010 წლის 11 სექტემბერი (აღნიშნული სადავო არ გაუხდია თავად მოსარჩელე მხარეს). იმის გათვალისწინებით, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მხარეებს წარმოეშვებათ გარკვეული უფლებები და ვალდებულებები, ერთ-ერთი ასეთი უფლება იყო მოსარჩელის მიერ უკვე გადახდილი თანხების დაბრუნების მოთხოვნა, რაც კანონით დადგენილ 6 წლიან ვადაში მხარემ არ განახორციელა. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი შემოტანილია 2017 წლის 23 მაისს, ამჟამად მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულად უნდა იქნეს ცნობილი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ხელშეკრულება გაფორმდა 2008 წლის 30 სექტემბერს და უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის 24 ნოემბერს. ხელშეკრულება მხარეთა შორის მოიშალა 2010 წლის 10 სექტემბერს. სწორედ 2010 წლის 11 სექტემბრიდან უნდა იქნეს ათვლილი ხანდაზმულობის ვადის დენა, რომელიც 6 წლის შემდეგ ანუ 2016 წლის 11 სექტემბერს ამოიწურა.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნასთან მიმართებაში გასულია სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით განსაზღვრული სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო საადვოკატო მომსახურების ანაზღაურების ნაწილში კი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე მ----- კ-----ის სარჩელი მოპასუხეების შპს „ზ---ისა“ და შპს „ს----- კ-----ის“ მიმართ 77545 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელის მიერ 2016 წლის 2-----ს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

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

მოსამართლე

შორენა წიქარიძე