



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

17 აპრილი 20-9 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე: ცისანა სირბილაძე

სხდომის მდივანი: ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ი

წარმომადგენლები - ვ-----

მოპასუხე - შპს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - ა-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულების შეწყვეტა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყდეს ნ-----სა და შპს "ს-----ს" შორის 20-5 წლის 14 იანვარს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N19;

1.2. შპს „ს-----ს“, ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 140 31-84 ლარის გადახდა;

1.3. შპს „ს-----ს“, ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს პირგასამტეხლოს - 84 590 აშშ დოლარის გადახდა.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

20-5 წლის 14 იანვარს მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, კ----- ქუჩა N21,

საცხოვრებელი ბინა - 113 კვ.მ, ავტოფარეხით. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 70 000 აშშ დოლარით. მოპასუხეს მშენებლობა უნდა დაესრულებინა 20-5 წლის 30 აპრილამდე. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ მოპასუხეს მთლიანობაში გადაუხადა 80 543.95 ლარი, აქედან ა/სადგომის ღირებულება სრულად იქნა დაფარული.

მოსარჩელემ საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით მოახდინა ბინის კაპიტალური გარემონტება და საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა, მის მიერ განხორციელებული რემონტის ღირებულებამ შეადგინა 59 774.89 ლარი.

როგორც აღმოჩნდა, მოპასუხეს 20-6 წლის 7 ნოემბერს, მოსარჩელესთან შეუთანხმებლად, სადავო უძრავი ქონება იპოთეკით დაუტვირთავს „ტე-----ი“-ს სასარგებლოდ. ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, საცხოვრებელი ბინა აღმასრულებლის მიერ დაყადაღებულ იქნა შპს „ტრ-----ი“-ს სასარგებლოდ.

20-5 წლის 14 იანვრის ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, „წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა აწარმოოს საქართველოში დადგენილი სამშენებლო სტანდარტების დაცვით და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულოს 20-5 წლის 30 აპრილამდე.ამავე ხელშეკრულების 5.3.-ე პუნქტის მიხედვით „იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1-ე მუხლით დადგენილ ვადას (მშენებლობის დასრულების ვადა), მყიდველს დაეკისრება საჯარიმო საურავი ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.1 % -ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებული დღისთვის. ვინაიდან მოპასუხეს ვალდებულება უნდა შეესრულებინა 20-5 წლის 30 აპრილამდე, მას 20-5 წლის 0-მაისიდან 20-8 წლის 20 აგვისტოს ჩათვლით უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მთლიანობაში 84 490 აშშ დოლარის ოდენობით.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე შპს „ს-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკრულების გაფორმებისას გადახდილი იქნა 10 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო მომდევნო 4 თვის განმავლობაში, თავისუფალი გრაფიკის შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდა უნდა მომხდარიყო 20-5 წლის 30 მაისამდე.

ვინაიდან, მყიდველი მხარის მიერ არ იქნა შესრულებული ვალდებულება დათქმულ ვადაში (ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადახდის დროისათვის მყიდველს გადახდილი ჰქონდა მხოლოდ 13 000 აშშ დოლარი, ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროს გადახდილი ჰქონდა 26 500 აშშ დოლარი),

ამიტომ სადავო ქონების იპოთეკით დატვირთვა მოხდა მოსარჩელესთან შეთანხმებით. მხარეთა შეთანხმებისამებრ უძრავი ქონების იპოთეკისაგან განთავისუფლება მოხდებოდა ნასყიდობის თანხის საფასურის სრულად გადახდისთანავე, რასაც დღემდე ადგილი არ ჰქონია.

ვინაიდან, უძრავი ქონება მოსარჩელისთვის გადაცემული იქნა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში 20-5 წელსვე, ამიტომ მან ბინაში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები და ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში.

სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის საკუთრებაში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღირიცხა 20-6 წლის 25 თებერვალს, რის შემდგომაც მოპასუხე მხარეს შეეძლო ნებისმიერ დროს უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელისათვის, თუმცა, ვინაიდან მოსარჩელეს არ ჰქონდა და დღემდე არ აქვს გადახდილი ნასყიდობის საფასური სრულად, ამიტომ არ მომხდარა მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვა.

რაც შეეხება საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებას, სადავო ქონებაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვის სასარგებლოდ 20-0 წლის 15 აგვისტოს N10-----1 ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია ვალდებულება. შპს „ს-----ს“ და ამხანაგობა „კ-----“-ს შორის ხელშეკრულება გაფორმებული იქნა 20-3 წლის 25 დეკემბერს, რის შემდგომაც 20-4 წლიდან შპს „ს-----მა“ დაიწყო მშენებლობა ქ. თბილისში, კ----- N21 -ში.

მოპასუხის განმარტებით კომპანიამ ამხანაგობის მიმართ აღებული ვალდებულება შეასრულა სრულად. ვინაიდან, ამხანაგობა „კ-----“-ს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ შესასრულებელი აქვს გარკვეული ვალდებულებები, ამიტომ უძრავ ქონებაზე დღემდე რეგისტრირებულია ვალდებულება, სწორედ ამიტომ ვერ ხდება დღეის მდგომარეობით საცხოვრებელი ბინის ექსპლუატაციაში მიღება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საურავებთან მიმართებით, მოპასუხის განმარტებით, უძრავი ქონება გადაცემულია ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში და იგი 20-6 წლიდან ცხოვრობს ბინაში, ხელშეკრულების 5.3.1. პუნქტის შესაბამისად, ორივე მხარისათვის საურავის ოდენობა არ შეიძლება აღემატებოდეს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 20 % -ს, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში შეადგენს 14 000 აშშ დოლარს და არა მხარის მიერ მოთხოვნილ 84 490 აშშ დოლარს. ამასთან, 14 000 აშშ დოლარსაც მოპასუხე მიიჩნევს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად.

მოპასუხე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ფაქტს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგნის საფასური შეადგენდა 70 000 აშშ დოლარს, ხოლო მყიდველის მიერ სულ

გადახდილია 36 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ხელშეკრულების გაფორმებისას გამყიდველი მხარის მიერ გადახდილ იქნა 10 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო მომდევნო 4 თვის განმავლობაში, თავისუფალი გრაფიკის შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდა უნდა მომხდარიყო 20-5 წლის 30 მაისამდე. მიუხედავად შეთანხმებისა, მყიდველის მიერ ნასყიდობის საფასურში გადახდილი იქნა მხოლოდ 36 000 აშშ დოლარი და აღნიშნული თანხის გადახდაც მოხდა ვადის დარღვევით, კერძოდ, მყიდველი მხარის მიერ ნასყიდობის თანხის საფასურიდან ბოლო გადახდა განხორციელდა 20-7 წლის 11 აგვისტოს და ამ დროისთვისაც ნასყიდობის თანხის საფასური არ არის გადახდილი სრულად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე ვალდებულების დარღვევას თვლის რომ მოხდა მოსარჩელის მხრიდან, ხოლო შპს „ს-----ს“ ვალდებულება არ დაურღვევია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-5 წლის 14 იანვარს, ნ-----ს და შპს „ს-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N19. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ----- ქუჩა N21, 113 კვ.მ, სართული 8 და ავტოფარეხი. ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 70 000 აშშ დოლარით.

მყიდველს ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ავანსის სახით გამყიდველისათვის უნდა გადაეხდა 10 000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი - 60 000 აშშ დოლარი 4 თვის განმავლობაში არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 მაისისა იმ პირობით, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების გრაფიდან ვალდებულების ამოშლა მოხდებოდა არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 აპრილისა. იმ შემთხვევაში თუ 20-5 წლის 30 მაისამდე არ მოხდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ბალის ვალდებულების ამოშლა გამყიდველი უფლებამოსილი იყო ცალმხრივად მოეშალა ხელშეკრულება და მყიდველისათვის სრულად დაებრუნებინა მის მიერ გადახდილი თანხა. მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა 20-5 წლის 30 აპრილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N19 (ს.ფ. 17 - 20);

3.1.2. ხელშეკრულების 5.3, პუნქტით, იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. მუხლით დადგენილ

მშენებლობის დასრულების ვადას გამყიდველს დაეკისრება საჯარიმო საურავი ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.1 %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, ამასთან საურავის მაქსიმალური ოდენობა განისაზღვრა ნასყიდობის საგნის ღირებულების 20 % -ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N19 (ს.ფ. 17 - 20);

3.1.3. ნ-----ს შპს „ს-----ი“-ს სს „სა-----ში“ გახსნილ ანგარიშზე ნაღდი ფულადი თანხა შეტანილი აქვს საერთო ჯამში 80 543.95 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სს „სა-----ი“-ს ცნობა (ს.ფ. 21)

3.1.4. 20-6 წლის 7 ნოემბერს სს „ტე-----ს“ და შპს „ს-----ს“ შორის, დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება. იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის მფლობელობაში მყოფი საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ----- ქუჩა N21.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22 - 30)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 31 - 32)

3.1.5. ნ-----მა შეთანხმებულ ვადაში (20-5 წლის 30 მაისი) ნასყიდობის თანხა არ გადაიხადა.

ნ-----მა საცხოვრებელი ბინა 20-5 წელს მიიღო მფლობელობაში, ჩაატარა რემონტი. საცხოვრებელი ფართის საორიენტაციო სარემონტო სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა 59 774.89 ლარით.

საცხოვრებელი ბინა ექსპლოატაციაში მიღებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

-აუდიტის დასკვნა (ს.ფ. 33 - 39)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს

სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს პირველი და მეორე სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 6-9-ე, 369-ე, 361-ე, 1-3-ე, 639-641-ე, 405-ე, 352-ე, 976-ე, 991-ე, 385-ე, 417-ე, 420-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 6-9-ე მუხლის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაიხადოს შეთანხმებული საზღაური. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც თავისი შინაარსით წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა 70 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, ნ-----ისათვის საცხოვრებელი ბინის და ავტოფარეხის აშენება და გადაცემა არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 მაისისა იმ პირობით, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების გრაფიდან ბალის ვალდებულების ამოშლა მოხდებოდა არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 აპრილისა.

დადგენილია, რომ ნ-----მა შეთანხმებულ ვადაში ნასყიდობის თანხა არ გადაიხადა. ვალდებულება არ შეასრულა არც შპს "ს-----მა".

სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო

თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლი განამტკიცებს ვალდებულების დროულად, შეთანხმებულ ვადაში შესრულების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ მხარეებმა ხელშეკრულებით განსაზღვრეს შესრულების ვადა, ვალდებულება ამ ვადაში უნდა შესრულდეს და მოვალემ არ უნდა გადააცილოს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადას.

მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად გადახდილი უნდა ყოფილიყო არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 მაისისა იმ პირობით რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მოპასუხის მიერ ვალდებულების გრაფიდან ბალის ვალდებულების ამოშლა მოხდებოდა არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 აპრილისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარეებს უფლება ენიჭებოდა შეეწყვიტათ ხელშეკრულება, რაც წარმოშობდა მყიდველის უფლებას დაებრუნებინა გადახდილი თანხა.

ამდენად, მოსარჩელის ვალდებულება დარჩენილი თანხის გადახდის ნაწილში წარმოიშობოდა მას შემდეგ რაც მოპასუხე უზრუნველყოფდა უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობის გათავისუფლებას და მოსარჩელისათვის უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემას, რაც მოპასუხე მხარემ, კერ უზრუნველყო. აღნიშნული სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოშობს მოსარჩელის უფლებას უარი თქვას დარჩენილი თანხის გადახდაზე.

ამასთან ერთად, მნიშვნელოვანია, რომ სხვა ვალდებულებასთან ერთად, მოპასუხემ საცხოვრებელი ბინა დატვირთა იპოთეკით და გააუარესა მოსარჩელის მდგომარეობა. აღნიშნული თავის მხრივ განაპირობებს მოსარჩელისათვის სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დარჩენის მიმართ ინტერესის დაკარგვას, ვინაიდან როგორც წარმოდგენილი მასალებით ირკვევა მოპასუხე მხარეს გააჩნია ვალდებულებები, ის რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში და შესაძლოა, რომ მოსარჩელის მიმართ ნაკისრი ვალდებულება საბოლოოდ კერც შეასრულოს.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

მითითებული მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დამატებითი ვადის მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რათა მან შეძლოს დარღვეული

ურთიერთობის გამოსწორება. უნდა აღინიშნოს, რომ დამატებითი ვადის სიდიდეს განსაზღვრავს კრედიტორი. მისი განსაზღვრა უნდა მოხდეს ისე, რომ იგი საკმარისი აღმოჩნდეს შესრულებისათვის და ამდენად, გონივრული ხანგრძლივობის უნდა იყოს.

სამოქალაქო კოდექსის 1-3-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსის 639-641-ე მუხლებით, დადგენილია, რომ თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. ნაკეთობა უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე უფლებები შემკვეთის წინააღმდეგ. ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ მენარდე დაამზადებს შეკვეთილისაგან განსხვავებულ ან უფრო ნაკლები რაოდენობის ნაკეთობას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია მოპასუხის მიერ ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლის შემდგომაც მოპასუხის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლი უფლებრივად თავისუფალი არ არის, უძრავ ქონებაზე ნ-----ის საკუთრების უფლების მოპოვებას საფრთხე ექმნება. მენარდეს კი არ შეუძლია დაასახელოს ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულების პერსპექტივა და გონივრული ვადა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ კრედიტორის მიერ მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად დამატებითი ვადის მიცემა აზრს მოკლებულია იმ მდგომარეობის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე იმყოფება მოვალეთა რეესტრში, აქვს სხვა ვალდებულებები. დამატებითი ვადის დაწესებამ შესაძლოა გამოიწვიოს უძრავ ქონებაზე შემკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობის კიდევ უფრო მეტად დამძიმება.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ;

მოსარჩელე უარს ამბობს ხელშეკრულების გაგრძელებაზე და მოითხოვს

გადახდილი თანხის დაბრუნებას.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელეს გააჩნია ხელშეკრულებიდან გასვლის პატივსაღები საფუძველი. მას არ შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების გაგრძელება, რადგან მოპასუხემ ვერ დაამტკიცა მოსარჩელისათვის ხელშეკრულების ძალაში დატოვების პერსპექტივა. მოსარჩელეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლიდან გამომდინარე უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს გადახდილი თანხის დაბრუნება.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა) ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში; ბ) ვალდებულების საწინააღმდეგოდ ისეთი შესაგებელი იქნა წარდგენილი, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამორიცხულია მოთხოვნის წარდგენა.

აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია, რომ ერთი პირის გამდიდრება მოხდეს მეორის ხარჯზე და ასეთი გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს იურიდიულ საფუძველს, რომელიც ან თავიდანვე არ არსებობს ან შემდგომში იშლება. ამასთან, არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს იმ გარემოებას, თუ რის შედეგად დადგა უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი – თავად დაზარალებულის მოქმედების, გამდიდრებულის მოქმედების, თუ მესამე პირთა მოქმედების შედეგად ან განხორციელდა იგი მათი ნების საწინააღმდეგოდ. ასევე არ აქვს მნიშვნელობა ამ სამართალურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტთა ბრალეულობას, კეთილსინდისიერებასა და მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებების მართლზომიერებას თუ მართლწინააღმდეგობას. სარჩელის დასაკმაყოფილებლად მნიშვნელოვანია მხოლოდ ობიექტური შედეგი – ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. აუცილებელია, რომ გამდიდრება უნდა მოხდეს სხვის ხარჯზე, რის შედეგადაც ერთი პირის ქონების გაზრდა ხდება მეორე პირის ქონების შესაბამისი შემცირების ხარჯზე. უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტის არსებობის შემთხვევაში იგულისხმება, რომ პირმა ქონება მიიღო (შეიძინა) შესაბამისი იურიდიული საფუძვლის გარეშე, რის გამოც აღნიშნული შენაძენი ექვემდებარება კიდევაც უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას, ანუ უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები აღჭურვილია დაცვითი ფუნქციით, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის არ აქვს მნიშვნელობა, თუ რა საშუალებით გამდიდრდა პირი – მიიღო თუ დაზოგა

ქონება. ფაქტი ერთია – ვითომ-კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის იურიდიული საფუძველი არ გააჩნია და აქედან გამომდინარე, ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას.

სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლით, ის, რაც ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვნილი. ამავე კოდექსის 991-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული. სასამართლო შენიშნავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების ძირითადი დანიშნულება სწორედ დაზარალებულის ხარჯზე, უსაფუძვლოდ გამდიდრებული ან ქონება დაზოგილი შემძენის მიერ დაზარალებულისათვის ქონებრივი დანაკარგის ანაზღაურების უზრუნველყოფაა. უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე ვალდებულებებიც წარმოადგენენ ერთიან დამოუკიდებელ არასახელშეკრულებო ინსტიტუტს, რომელიც ემსახურება საკუთრების უფლებისა და სხვა ქონებრივი უფლებების დაცვას. ამ სახის ვალდებულების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია თვით უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი და არა კონკრეტული საფუძველი, რასაც მოჰყვა გამდიდრება. ასეთ ფაქტად შეიძლება მივიჩნიოთ გამდიდრებული პირის, როგორც მართლზომიერი ისე არამართლზომიერი მოქმედება. ასევე, დაზარალებულის და მესამე პირთა იგივე სახის მოქმედებები. უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის უსაფუძვლოდ და გაუმართლებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამართლიანობის აღდგენა. ამ მიზნით ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. ამ ინსტიტუტის უმთავრესი დანიშნულება არის არა ქონებრივი დანაკლისის შევსება, მაგ. ზიანის ანაზღაურება, არამედ ქონებრივი ნამატის ამოღება, პირის თავდაპირველ ქონებრივ-სამართლებრივ მდგომარეობაში აღდგენა ანუ გამდიდრების გათანაბრება. ვალდებულების ამ ორი სახის განსხვავება პირველ რიგში მდგომარეობს იმაში, რომ ისინი სხვადასხვა საფუძვლებიდან წარმოიშობიან. ზიანის მიყენებით წარმოშობილი ვალდებულებების საფუძველი როგორც წესი, დელიქტია (სამართალდარღვევა). გამდიდრების უსაფუძვლობა კი შეიძლება ემყარებოდეს სხვადასხვა გარემოებებს, მათ შორის მართლზომიერ ქმედებებსაც, ამასთან, დაკავშირებით კანონში მითითებული გამონაკლისების გარდა, ზიანის მიყენების შედეგად ვალდებულება მხოლოდ იმ შემთხვევაში წარმოიშობა, როცა სახეზე გვაქვს ზიანის მიმყენებლის ბრალეული ქმედება. უსაფუძვლო გამდიდრების დროს კი მნიშვნელობა არა აქვს ბრალს, ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია ერთი პირის ქონების გადასვლის ფაქტი მეორე პირის საკუთრებაში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მოსარჩელე წყვეტს ხელშეკრულებას, რის შემდგომაც ის ვალდებულია უძრავი ქონება მფლობელობაში გადასცეს მოპასუხე მხარეს. დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და გარემონტებისათვის გაწეული იქნა ხარჯი 59 774.89 ლარი, რა ოდენობითაც მოპასუხე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, რაც იმის საფუძველია, რომ ნ-----ს უფლება აქვს მოითხოვოს გაწეული ხარჯის ანაზღაურება. შესაბამისად, სარჩელი ამ ნაწილში დასაბუთებულია, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

20-5 წლის 14 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულებით მხარეებმა განსაზღვრეს პირგასამტეხლოს დაკისრების წესი. კერძოდ, 5.2. პუნქტით, იმ შემთხვევაში თუ, მყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილ რომელიმე ვადას (ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადა), მყიდველს დაეკისრება საჯარიმო საურავი ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.1 % ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღისათვის. ხელშეკრულების 5.3, პუნქტით, იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. მუხლით დადგენილ ვადას (მშენებლობის დასრულების ვადა) გამყიდველს დაეკისრება საჯარიმო საურავი ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.1 % ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. ხელშეკრულების 5.3.1. პუნქტით, ორივე მხარისათვის საურავის ოდენობა არ შეიძლება აღემატებოდეს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 20 % - ს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირასამტეხლო.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს სასამართლოს შესაძლებლობას შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო, რათა არ მოხდეს სამოქალაქო ბრუნვისათვის მიუღებელი და არაგონივრული ტვირთის მხარისათვის დაკისრება, რაც თავის მხრივ კრედიტორის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას გამოიწვევს. სასამართლოს მიერ

პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირება სწორედ მხარეთა უფლება-მოვალეობების დაბალანსებას ემსახურება. მითითებულ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა, წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოს. სასამართლო მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება, მიზნად ისახავს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და არა მის უსაფუძვლო გამდიდრებას. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი, გონივრული და არ შეიძლება მნიშვნელოვნად და შეუსაბამოდ აღემატებოდეს მას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირგასამტეხლო 0.1 % არ არის გონივრული. უნდა შემცირდეს 0.0- %-მდე და სარჩელის აღძვრამდე გადაცილებული დღეების შესაბამისად, განისაზღვროს 8 449 აშშ დოლარით.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნასყიდობის საფასურის, სარემონტო სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯებისა და პირგასამტეხლოს (8 449 აშშ დოლარი) ნაწილში სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1 407.8 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით.

ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მიზნით, გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარის ოდენობით. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 20-6 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კონსტიტუციური სარჩელი №6-3 (შპს "სა-----ი" საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) და არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის სიტყვები: "ხოლო თუ განმცხადებელი იურიდიული პირია - 150 ლარს", 39-ე მუხლის პირველი

ნაწილის "ე1" ქვეპუნქტის სიტყვები: "ხოლო თუ განმცხადებელი იურიდიული პირია - 150 ლარს".

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ნ-----ს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 150 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი ბაჟი - 100 ლარი.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებში მოიაზრება, როგორც სასამართლოში საქმის განხილვისთვის აუცილებელი ხარჯები, ასევე საქმის წარმოების პროცესში მხარის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ დაყენებულია შუამდგომლობა მოპასუხისათვის იურიდიული მომსახურების ხარჯის - 5 100 ლარის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე. ამასთან, საქმეს ერთვის მოსარჩელის მიერ ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის დამადასტურებელი დოკუმენტი (სალაროს შემოსავლის ორდერი N3, ს.ფ. 64). საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ ნ-----ის მოთხოვნა იურიდიული მომსახურების გამო გაღებული ხარჯის მოპასუხისთვის გადასახდელად დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ 2 000 ლარის ფარგლებში.

ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს აუდიტორული დასკვნის მომზადებისათვის გაწეული ხარჯის 300 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის,

სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. სარჩელი დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-8 წლის 22 აგვისტოს განჩინებით დაკმაყოფილდა ნ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და ყადაღა დაედო შპს „ს-----ის“ ს/კ 4----- საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.თბილისი, კ----- ქუჩა N21, სადარბაზო 3, სართული 7, ბინა 61, ს/კ 0-1-0-0---0--0-0-0-0-. ყადაღა დაედო შპს „ს-----ის“ ს/კ 4----- საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.თბილისი, კ----- ქუჩა N21, სადარბაზო 3, სართული 8, ბინა 64, ს/კ 0-1-0-0---0--0-0-0-0-.

ვინაიდან დაკმაყოფილდა სარჩელი არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შეწყდეს ნ-----სა და შპს „ს-----ს“ შორის 14.0-20-5 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება N19;
3. შპს „ს-----ს“ ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს გადახდილი თანხის 80 543.95 ლარის გადახდა;
4. შპს „ს-----ს“ ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 59 774.89 ლარის გადახდა;
5. შპს „ს-----ს“ ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს პირგასამტეხლოს 8 449 აშშ დოლარის გადახდა;
6. შპს „ს-----ს“ ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 1407.8 ლარის გადახდა;
7. შპს „ს-----ს“ ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 2 000 ლარის გადახდა;

8. შპს „ს-----ს“ ნ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს აუდიტორული დასკვნის მომზადებისათვის გაწეული ხარჯის 3 00 ლარის გადახდა;
9. ნ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ 21/08/20-8 წელს სს „თი-----ი“-ს NO საგადასახადო დავალების საფუძველზე, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 100 ლარი;
10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-11** პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
11. 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:

ცისანა სირბილაძე