



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

30 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - თამარ ჩიხლაძე
სხდომის მდივანი - ანი ნადარეიშვილი

მოსარჩელე - ხ-----ი

წარმომადგენელი - ლ-----ე

მოპასუხე - შპს „კ-----ი“

წარმომადგენელი - ლ-----ე, კ-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ხ-----სა და შპს „კ-----ს“ შორის 2017 წლის 21 ივნისს დადებული წინარე ხელშეკრულებიდან მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით NO----- გასვლა.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2017 წლის 21 ივნისს მხარეებს შორის გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების მიხედვით, ძირითადი ხელშეკრულების დადების მთავარ პირობად განისაზღვრა შემძენის - შპს „კ-----ს“-ს მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ოთხ თვეში მშენებლობის ნებართვის აღება. მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებიდან გასულია 20 თვე მოპასუხემ ვერ შეძლო მშენებლობის ნებართვის აღება, შესაბამისად მხარე გადის ხელშეკრულებიდან და შესთავაზა მოპასუხეს სათანადო შეთანხმების

ხელმოწერა და საჯარო რეესტრში წარდგენა, თუმცა მისგან წერილობითი პასუხი არ მიუღია და ზეპირად განმარტა, რომ არ აპირებს ხელშეკრულების შეწყვეტაზე ხელის მოწერას.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოპასუხე მხარის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვა განხორციელდა დემონტაჟის ჩატარების შემდგომ, დიდი ხნის დაგვიანებით. რაც შეეხება თავად მოსარჩელე მხარის მიერ ჩასატარებულ დემონტაჟს დარჩენილია მხოლოდ ის ადგილი, სადაც განთავსებულია სს „თ----ი“-ს კუთვნილი ტრანსფორმატორი. ვინაიდან, აღნიშნული მაღალი ძაბვის მატარებელია, თავად მშენებლობის პროექტში უნდა მოხდეს მისთვის ფართის გათვალისწინება. მოსარჩელის განმარტებით, მშენებლობის ნებართვა თავის მხრივ მოიცავს დემონტაჟს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ პროცედურების განხორციელებისთვის შემძენს გააჩნია ოთხი თვე ხელისმოწერის დღიდან და ამ ვადაში არ შედის სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების შეყოვნება. მოპასუხის განმარტებით, ხელშეკრულების პირობები არცერთი მხარის მიერ არ არის შესრულებული, ვინაიდან გაჭიანურება ხდება სახელმწიფოს მხრიდან. მხარეები ხელშეკრულებას დადებდნენ ორი პირობის დადგომისას ერთი, მოსარჩელის მხრიდან მიწაზე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, რაც დღეის მდგომარეობით არ არის სრულად განხორციელებული, ვინაიდან დასანგრევია ორი შენობა და აგრეთვე, ადმინისტრაციული ორგანოებიდან არ არის გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართეს 2018 წლის 14 მარტს. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულებით დადგენილი ვადები არ დაურღვევია, პროექტიც გაკეთებულია, მაისის თვეში მოსარჩელე მხარემ საექვოდ ითხოვა პროექტის შეცვლა და მისთვის შემდგომ ცნობილი გახდა, რომ ცდილობდნენ ახალი ინვესტორების მოძიებას.

მოპასუხის განმარტებით, ელოდებოდნენ დემონტაჟის დასრულებას, ვინაიდან დემონტაჟი და მშენებლობის ნებართვის მიღება ერთდროულად არ შეიძლება

კანონმდებლობის თანახმად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებები არ გამოკვეთილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 21 ივნისს ბ-----ს და შპს „კ-----ს“ შორის დაიდო წინარე ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ.

ხელშეკრულების მე-5 მუხლით მხარეებმა გაითვალისწინეს ხელშეკრულების დადების პირობები.

ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ძირითად ხელშეკრულებას დადებდნენ შემდეგი ორი პირობის დადგომის შემდეგ: ა) როდესაც შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოებიდან აღებული იქნება მშენებლობის ნებართვა; ბ) როდესაც დასრულდება ნასყიდობის საგანზე აღმართული ნაგებობების დემონტაჟი.

ხელშეკრულების 5.2. პუნქტით, მშენებლობის ნებართვის აღებისთვის საჭირო ყველა პროცედურას წარმართავს შემძენი, ასევე გაიღებს შესაბამის ხარჯებს და ამ პროცედურის დასრულებისთვის მას გააჩნია ოთხი თვე წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან (ამ ვადაში არ შედის სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების შეყოვნება). აღნიშნული ვადა ექვემდებარება გაგრძელებას მხარეთა შეთანხმებით ან თუ დაყოვნება გამოწვეულია გამსხვისებლის ბრალით.

ხელშეკრულების 5.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის საგანზე აღმართული ნაგებობების დემონტაჟს განახორციელებს გამსხვისებელი, ხოლო დემონტაჟისთვის საჭირო პროექტს და შესაბამის დოკუმენტაციას შეადგენს შემძენი, ასევე ერთობლივად წარმართავენ დემონტაჟის ნებართვისთვის საჭირო ადმინისტრაციულ პროცედურებს.

ხელშეკრულების 5.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ძირითად ხელშეკრულებას დადებენ წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული ორივე პირობის დადგომიდან არაუგვიანეს 15 დღისა, ამასთან, თუ შემძენი არ

შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის მოთხოვნას წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან 5 თვეში, გამსხვისებელს უფლება აქვს ცალმხრივად უარი თქვას ძირითადი ხელშეკრულების დადებაზე და შემძენს არ აუნაზღაურდება გაწეული დანახარჯები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 21.06.2017 წ. წინარე ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ (ს.ფ. 14-21)

3.2.2. 2017 წლის 21 ივნისის ხელშეკრულების მე-7 მუხლით მხარეებმა გაითვა-ლისწინეს პასუხისმგებლობა ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის.

კერძოდ, ხელშეკრულების 7.1. პუნქტით, იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგანზე არ დაიწყება მშენებლობა ძირითადი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში, ან იმდენად მნიშვნელოვნად დაირღვევა მშენებლობის გრაფიკი, რომ აშკარაა შემძენი ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას ჯეროვნად, ან შემძენი დაარღვევს მშენებლობის საერთო ვადას, მას ერთჯერადად მიეცემა დამატებით 4 თვე ხარვეზის აღმოსაფხვრელად ან/და ახალი ინვესტორის მოსაზიდად, ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნასყიდობის საგანი ყველა გაუმჯობესებასთან ერთად უკან დაუბრუნება გამსხვისებელს უსასყიდლოდ. ამასთან, გამსხვისებელზე გადადის ყველა ის უფლება და ვალდებულება რაც შემძენს წარმოეშვა მესამე პირების მიმართ ბინების/ფართების გასხვისების შედეგად, ოღონდ იმ შემძენის მიმართ, ვინც შეიძენს იპოთეკისგან გათავისუფლებული ბინები/ფართები და თუ მათი უფლებები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

7.2. პუნქტით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადები გადაცილებულად არ ჩაითვლება, თუკი ვალდებულების შეუსრულებლობა განპირობებულია ისეთი გარემოებების გამო, რაც შემძენის ბრალით არაა გამოწვეული (მაგალითად: შეფერხებები სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან, სასამართლო დავები, რომლებიც აჩერებენ ან ზღუდავენ ქმედების განხორციელებას და ა.შ.)

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 21.06.2017 წ. წინარე ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ (ს.ფ. 14-21)

3.2.3. 2018 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტით, რაც შედგენილია

დამკვეთ - ხ-----ს და შემსრულებელს - შპს „გ-----“-ს შორის, ა-----
-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟისა
და სამშენებ-ლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა
7 000 ლარი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22);
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 25);

3.2.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 დეკემბრის N3----- ბრძანებით სადაც დამკვეთს წარმოადგენდა ხ-----
-----ი შეთანხმდა ქ. თბილისში, ა-----ს მიმდებარედ, კერძო
საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. N0-----) არსებული N1, N5,
N7, N8, N9 შენობების დემონტაჟის პროექტი, გაიცა დემონტაჟის ნებართვა და
გაცემულად ჩაითვალა დემონტაჟის სანებართვო მოწმობა. დემონტაჟის ვადა
განისაზღვრა 2017 წლის 12 დეკემბრიდან 2018 წლის 12 აპრილის ჩათვლით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 14.12.2017 წ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის
ბრძანება (ს.ფ. 56-58)

3.2.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 06 თებერვლის გადაწყვეტილებით დამკვეთს განაცხადზე NA-----
განესაზღვრა ვადა ხარვეზის შევსებისათვის.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 06.02.2019 წ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 59-63)

3.2.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 07 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ვინაიდან A----- განცხადება
საჭიროებს განხილ-ვას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის
საქალაქო სამსახურში და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს
დაცვის საქალაქო სამსახურში, სზაკ მე-100 მუხლის შესაბამისად,
ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა 2019 წლის 27 მარტის
ჩათვლით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 27
თებერვლის გადაწყვეტილებით, რაც მხარისთვის ცნობილი გახდა 2019 წლის

01 მარტს, განაცხადზე A----- მოთხოვნის შესაბამისად ხარვეზების გამოსწორების ვადა გაგრძელდა 15 სამუშაო დღით და ხარვეზების გამოსწორების ბოლო ვადად განისაზღვრა 2019 წლის 21 მარტი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 27/02/2019 წ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 64);
- 06/02/2019 წ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 65);
- 07/02/2019 წ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 66);

3.2.7. 2019 წლის 17 თებერვლის ელექტრონული ფოსტით, შპს „კ-----ის“ დირექტორს ეცნობა, რომ ხელშეკრულების თანახმად, მხარე ვალდებული იყო 2017 წლის 21 ოქტომბრამდე დაესრულებინა მშენებლობის ნებართვის აღებისთვის საჭირო ყველა პროცედურა. მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან გასულია არა ოთხი, არამედ 20 თვე ვალდებულება შესრულებული არ არის. შესაბამისად, მხარე გადის ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებიდან და ითხოვს, წინამდებარე წერილის მიღებიდან ხუთ დღეში, წერილობით პასუხს სასურველი დროის შესახებ, რათა მომხდარიყო ხელშეკრულების მოშლის ხელმოწერა და საჯარო რეესტრში წარდგენა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- ელექტრონული მიმოწერა (ს.ფ. 29-30)

3.2.8. შპს „კ-----მა“ მშენებლობის ნებართვის მიღება ვერ შესძლო მხარეთა შორის 2017 წლის 21 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 5 თვიან ვადაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებ-ლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი

მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელია საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადო-ობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებ-რივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარე მისი უმოქმედობის ძირითად არგუმენტად ასახელებს მოსარჩელის მხრიდან ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობას, რაც გამოიხატება შენობა-ნაგებობების სრულად დემონტაჟში. ამასთან, მხარეებს შორის სადავო საკითხს წარმოადგენდა რამდენად შესაძლებელია დემონტაჟისა და მშენებლო-ბის ნებართვის ერთდროული მიღწევა.

მოსარჩელემ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით წარმოადგინა მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც ნათლად მითითებულია რომ 2018 წლის 30 აპრილს განხორციელდა დამკვეთი - ბ-----ის მოთხოვნით დემონტაჟი და ნარჩენი მასალების გატანა. შესაბამისად,

მოსარჩელემ დაადასტურა დემონტაჟის განხორციელების ფაქტი, თუმცა, აღნიშნულთან მიმართებით მოპასუხემ განაცხადა, რომ სრულყოფილად არ არის განხორციელებული დემონტაჟი, რასაც მოსარჩელემ დაუპირისპირა ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ დოკუმენტი, სადაც ასახულია შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ფაქტი, ამასთან, თავად განმარტა, რომ დემონტაჟს არ დაექვემდებარა მხოლოდ სს „თ-----ი“-ს კუთვნილი ტრანსფორმატორი რომელიც მაღალი ძაბვის მატარებელია და მისი მდგომარეობის გათვალისწინება უნდა განხორციელდეს თავად მშენებლობის პროექტით.

რაც შეეხება მოპასუხის მხრიდან შესასრულებელ ვალდებულებას, კ-----ემ სასამართლო სხდომაზე თავად განმარტა, რომ პირველი მიმართვა ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურთან განხორციელეს 2018 წლის 14 მარტს. ამასთან, მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ ხელშეკრულების პირობა მშენებლობის ნებართვის მისაღებად ოთხი თვის ვადის განსაზღვრის შესახებ. შესაბამისად, აღნიშნული თავის მხრივ ადასტურებს მოპასუხის მხრიდან პირველი ნაბიჯის გადადგმას 2017 წლის 21 ივნისიდან ათი თვის დაგვიანებით. მოპასუხემ მისი დაგვიანებული ქმედება ასევე დაუკავშირა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მსჯელობისთვის განსაზღვრული ვადების დარღვევას. თუმცა, საქმეში წარმოდგენილი არცერთი დოკუმენტი ადასტურებს დამკვეთის მოთხოვნების დაგვიანებით განხილვას.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რამდენად შესაძლებელია ერთდროულად დემონტაჟისა და მშენებლობის ნებართვის მოძიება, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს N40 დადგენილებით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ მე-3 მუხლით სამშენებლო სამუშაოები განმარტებულია შემდეგნაირად, „მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილის მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კოსერვაციის ან/და შეკეთების დროს“.

ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57-ე დადგენილების 33-ე მუხლით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია, ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

ამავე დადგენილების 36-ე მუხლი ითვალისწინებს სამშენებლო სახეებს, რაზეც

გაიცემა მშენებლობის ნებართვა. კერძოდ, პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა: ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე); ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე; გ) არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე; დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას.

ამდენად, მოპასუხის აპელირება, რომ მისი ქმედების წინ უნდა მდგარიყო მოსარჩელის ქმედება მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს, ვინაიდან, ზემოაღნიშნული დადგენილებით, სამშენებლო სამუშაოები მოიცავს იმ მოქმედებათა ერთობლიობას რაც ხორციელდება მშენებლობისა და დემონტაჟის დროს. ამ შემთხვევაში, კი ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგანზე აღმართული ნაგებობების დემონტაჟის განხორციელება იკისრა გამსხვივებელმა, ხოლო დემონტაჟისთვის საჭირო პროექტის და შესაბამისი დოკუმენტაციის შედგენა შემძენმა, ასევე ერთობლივად უნდა წარემართათ დემონტაჟის ნებართვის საჭირო ადმინისტრაციული პროცედურები (ხელშეკრულება 5.3. პუნქტი). მოსარჩელემ დაადასტურა მისი ქმედება შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენით, მოპასუხემ კი მისივე განმარტებით დაადასტურა შესაბამისი ნებართვის მისაღებად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დარღვევით მიმართვა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- 21.06.2017 წ. წინარე ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ (ს.ფ. 14-21)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 629-ე, 361-ე, 352-ე, 405-ე, 355-ე, 51-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

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

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმო-შობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვე-ვებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრუ-ლებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 21 ივნისს მხარეებს შორის დაიდო წინარე ხელშეკრუ-ლება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ. მხარეთა შორის დადებული გარიგებით წარმოიშვა ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობა.

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

ამავე კოდექსის 352-ე მუხლის თანახმად ხელშეკრულებიდან გასვლა დასაშვებია მხოლოდ 405-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრუ-ლების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებუ-ლებას, 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. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დამატებითი ვადის მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რათა მან შეძლოს დარღვეული ურთიერთობის გამოსწორება. მისი განსაზღვრა უნდა მოხდეს ისე, რომ იგი საკმარისი აღმოჩნდეს შესრულებისათვის და ამდენად გონივრული ხანგრძლივობის უნდა იყოს. ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, შეიძლება დამატებითი ვადა არც იქნეს გამოყენებული. ასეთ შემთხვევაში დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. დამატებითი ვადის განსაზღვრა ან გაფრთხილება არ არის საჭირო, როცა აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ მოჰყვება.

დადგენილია, რომ მოსარჩელეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ დემონტაჟის ვადად განესაზღვრა 2018 წლის 12 აპრილის ჩათვლით პერიოდი, ასევე 2018 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ა-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟისა და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოებში გადაიხადა 7 000 ლარი. შესაბამისად, არსებობს საფუძველი იმისა, რომ მოსარჩელემ შეასრულა ხელშეკრულებით მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები.

სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისთვის შეტყობინებით.

ხელშეკრულების მოშლა არის გრძელვადიანი ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის დასრულების ფორმა, რომლის წინაპირობები განსაზღვრულია სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით. თავისი არსით ხელშეკრულების მოშლა არის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, მიმართული სამართლებრივი ურთიერთობის შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ნების

გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვს ანუ როდესაც მეორე მხარე მას მიიღებს.

შესაბამისად, შეწყვეტისათვის სავალდებულოა, რომ მხარის მიერ გამოვლენილი ნება კონტრაქტს მიუვიდეს, რის შედეგადაც ის იურიდიულ ძალას იძენს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ხელშეკრულება ძალაში იყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან და მოპასუხეს გააჩნდა ოთხი თვე მშენებლობის ნებართვის აღებისთვის საჭირო ყველა პროცედურის დასრულებისთვის, ამასთან იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგანზე არ დაიწყენა მშენებლობა ძირითადი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში, ან იმდენად მნიშვნელოვნად დაირღვევა მშენებლობის გრაფიკი, რომ აშკარაა შემძენი ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას ჯეროვნად, ან შემძენი დაარღვევს მშენებლობის საერთო ვადას, მას ერთჯერადად მიეცემა დამატებით 4 თვე ხარვეზის აღმოსაფხვრელად ანდა ახალი ინვესტორის მოსაზიდად.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და თავად მოპასუხემ განმარტა, რომ არქიტექტურის სამსახურს შესაბამისი ნებართვის მიღების მიზნით თავდაპირველად მიმართა 2018 წლის 14 მარტს. ამასთან, მხარის განმარტებით, მისი ქმედების წინ უნდა მდგარიყო მოსარჩელის ქმედება, რაც გამოიხატებოდა შენობა-ნაგებობების დემონტაჟში, რაც მოსარჩელეს არ განუხორციელებია. ამასთან, მოსარჩელემ წერილობით აცნობა მხარეს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის დამოკიდებულება ხელშეკრულებით გათვა-ლისწინებული პირობების შესრულებისას არის დათქმის შესაბამისი, რაც გამოიხატება მის ნაწილში ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 და იგი შინაარსით წარმოადგენს აღიარებით სარჩელს, ბაჟი განსაზღვრული უნდა იყოს 100 ლარით, რაც გადასახდელად უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს, ზედემეტად გადახდილი ბაჟი კი დაუბრუნდეს მოსარჩელე მხარეს.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
 - 1.1. შეწყდეს ბ-----სა და შპს „კ-----ს“ შორის 2017 წლის 21 ივნისს დადებული წინარე ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის შესახებ, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით NO-----;
2. შპს „კ-----ს“ ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის გადახდა;
3. მოსარჩელე ბ-----ს დაუბრუნდეს წარმომადგენელის ლ-----ის მიერ სს „თიბისი ბანკი“-ში 25/02/2019 წელს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 2900 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახაზინო კოდი 300773150, ბანკის კოდი TRESGE22; საგადახდო დავალება #0;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5** პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
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 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

თამარ ჩიხლაძე