



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

23 მაისი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ქეთევან მამაცაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელები - ნ-----ი, ქ-----ე;

წარმომადგენლები - პ-----ე, ზ-----ი;

მოპასუხე - შპს "ვ-----";

წარმომადგენლები - ლ-----, პა-----;

დავის საგანი - ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება,
პირგასამტეხლოს ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო

მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს დაეკისროს ნ-----ის სასარგებლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს სახით 50 000 აშშ დოლარისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით - 64904 ლარის გადახდა.

1.2. მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს დაეკისროს ქ-----ის სასარგებლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს სახით 50 000 აშშ დოლარისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით - 81 960 ლარის გადახდა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2014 წლის 14 თებერვალს, 2014 წლის 27 ივნისს და 2016 წლის 1 დეკემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობისა და თანხის გადახდის ხელშეკრულებებით, მოსარჩელებმა შპს "ვ-----"-ს მიჰყიდეს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----ში 1/2 ნაწილი, რაც შეადგენდა 314 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს. 2014 წლის 14 თებერვლის და 2014 წლის 27 ივნისის თანხის გადახდის ხელშეკრულებების 1.1 მუხლის შესაბამისად თანხის სანაცვლოდ თითოეულს უნდა გადასცემოდა 157-157 კვ.მ. ბინები თეთრი კარკასის მდგომარეობაში და ერთი ავტოსადგომი.

აღნიშნული საფასურის გადახდა უნდა მომხდარიყო 36 თვის ვადაში, ანუ საფასური უნდა გადაეხადა 2017 წლის 2 თებერვლამდე. 2014 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულების 1.2 და 2.1.4. პუნქტებით განისაზღვრა ქირისა და ერთჯერადი ჯარიმის ოდენობა, ასევე გადახდის წესი.

2016 წლის 1 დეკემბერს, შპს "ვ-----ს" და ნ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ამ უკანასკნელისათვის 133 კვ.მ. საერთო ფართის 2 ბინის გადაცემის შესახებ და 5.6., 8.4. პუნქტებით განისაზღვრა ვადები და ზიანის ანაზღაურების წესი. აქვე მოხდა ზეპირი შეთანხმება იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან 157 კვ.მ.-ს ნაცვლად მოხდა 133 კვ.მ. ფართის გადაცემა, ამიტომ ქ-----ისათვის გადასაცემი ფართი იქნებოდა 167.95 კვ.მ. შპს "ვ-----ის" მიერ არც ერთი ხელშეკრულების არც ერთი პირობა არ შესრულებულა, მეტიც ყველაზე მთავარი კორპუსის მშენებლობა ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული. შპს -ს ამ ქმედებით მოსარჩელემ დაკარგა მნიშვნელოვანი შემოსავალი, ვინაიდან ხელშეკრულების პირობების არ შესრულების გამო ვერ მოხერხდა აღნიშნული ფართების გაქირავება. კერძოდ, ნ-----ს რომ მოეხერხებინა აუდიტორულ დასკვნაში მითითებულ თანხად კვ.მ. 24.40 ლარად გაქირავება თავისი 133 კვ.მ. ფართისა, იგი შემოსავლის სახით მიიღებდა თვეში 3245.2 ლარს, რაც მშენებლობის ვადაში დასრულების შემთხვევაში სარჩელის შეტანამდე 20 თვეზე შემოსავლის სახით მას მოუტანდა 64904 ლარს. იგივე მდგომარეობაა ქ-----ის შემთხვევაშიც. მას უნდა გადასცემოდა 167.95 კვ.მ. ფართი. ეს ფართი გამრავლებული 24.40 ლარზე თვეში შეადგენს 4097.98 ლარს, ხოლო 20 თვეზე 81960 ლარს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელები ითხოვენ პირგასამტეხლოს თანხების და ზიანის მიუღებელი შემოსავლის სახით მოპასუხისათვის დაკისრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს "ვ-----ი" არ ეთანხმება სარჩელს და აღნიშნავს, რომ არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების ასევე პირგასამტეხლოს დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი. მოპასუხის განმარტებით, მისი მხრიდან ხელშეკრულება არ დარღვეულა ნაკისრი ვალდებულებების ვადების ცვლილება გამოწვეულია იმ გარემოებით, რომელიც ექცევა მხარეთა შეთანხმებულ ფორს-მაჟორულ რეგულაციებში, კერძოდ ქ. თბილისის მერიის მხრიდან კოეფიციენტის გაზრდის თაობაზე გადაწყვეტილების ერთ წელზე მეტი დროის განმავლობაში განხილვა-გადაწყვეტი. მოპასუხის განმარტებით, სარჩელს არ ერთვის რაიმე მტკიცებულება იმის დასტურად, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადები დარღვეულია ან დარღვეულია თუნდაც არასაპატიო მიზეზით. სარჩელს არ ერთვის იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ საძირკვლის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის შემდგომაც არ მომხდარა შენობის გადახურვა. საჯარიმო სანქცია კი ხელშეკრულების თანახმად სწორედ საძირკვლის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის შემდგომ ამოქმედდებოდა. მოპასუხე მხარე არ ადასტურებს ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტს, თუმცა ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც, საჯარიმო სანქცია რომელიც თავისი ბუნებით იგივე პირგასამტეხლოა

წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალს და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად უნდა შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე, სულ მცირე 10-ჯერ. რაც შეეხება მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების საკითხს, მოსარჩელები მხოლოდ აბსტრაქტულად უთითებენ ბინის გაქირავების საკითხზე, თუმცა რაიმე მტკიცებულება აღნიშნულის დასტურად სარჩელზე დართული არ არის. მხარე ვერ ადასტურებს, რომ ბინა უნდოდა გასაქირავებლად და არა საცხოვრებლად. შესაბამისად, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2014 წლის 14 თებერვალს, 2014 წლის 27 ივნისს და 2016 წლის 1 დეკემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობისა და თანხის გადახდის ხელშეკრულებებით, მოსარჩელებმა შპს "ვ-----ს" მიჰყიდეს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----ში 1/2 ნაწილი, რაც შეადგენდა 314 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს. 2014 წლის 14 თებერვლის და 2014 წლის 27 ივნისის თანხის გადახდის ხელშეკრულებების 1.1 მუხლის შესაბამისად თანხის სანაცვლოდ თითოეულს უნდა გადასცემოდა 157-157 კვ.მ. ბინები თეთრი კარკასის მდგომარეობაში და ერთი ავტოსადგომი. აღნიშნული საფასურის გადახდა უნდა მომხდარიყო 36 თვის ვადაში, ანუ საფასური უნდა გადაეხადა 2017 წლის 2 თებერვლამდე. 2014 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულების 1.2 და 2.1.4. პუნქტებით განისაზღვრა ქირისა და ერთჯერადი ჯარიმის ოდენობა და გადახდის წესი.

კერძოდ, მყიდველი ვალდებულია, დაასრულოს პირველი კორპუსის მშენებლობისათვის საჭირო სამუშაოები **საძირკვლის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის ვადაში; თუ მყიდველი ვერ დაასრულებს პირველი კორპუსის კარკასს და ვერ გადახურავს შენობა-ნაგებობას კორპუსის საძირკვლის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის ვადაში, მას გამყიდველის სასარგებლოდ დაეკისრება ერთჯერადი პირგასამტეხლოს გადახდა 100 000 აშშ დოლარის ოდენობით.**

3.1.2. დადგენილია, რომ 2016 წლის 1 დეკემბერს, შპს "ვ-----ს" და ნ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ამ უკანასკნელისათვის 133 კვ.მ. საერთო ფართის 2 ბინის გადაცემის შესახებ და 5.6., 8.4. პუნქტებით განისაზღვრა ვადები და ზიანის ანაზღაურების წესი.

კერძოდ, **ხელშეკრულების 5.6. პუნქტის თანახმად, გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს კორპუსის მშენებლობისათვის და ექსპლუატაციაში გაშვებისათვის საჭირო სამუშაოები ქ. თბილისის არქტიტექტურული სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში და მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.**

ხელშეკრულების 8.4. პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის საგნით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ზოგადი წესების მიხედვით, მყიდველს არ წარმოეშობა უფლებები ნივთის ნაკლის გამო, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამის შესახებ.

3.1.3. 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი ხელშეკრულებით თანხის გადახდის პირობების შესახებ დგინდება, რომ ხელშეკრულების მხარეები თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისგან თუკი ეს გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, სამოქალაქო არეულობები, გაფიცვები, საერთაშორისო ემბარგოები იმ ქვეყნის მიმართ სადაც დადებულია ხელშეკრულება, სახელმწიფოს, ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს ხდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ ხუთი დღის ვადაში აცნობოს მეორე მხარეს. **მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ვადის მოქმედების პერიოდით.**

ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის თანახმად, თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა **გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე.**

3.1.4. დადგენილია, რომ 2014 წლის ივნისიდან 2018 წლის ივნისის ჩათვლით შპს "ვ-----ის" მიერ ნ-----ისთვის საერთო ჯამში გადახდილ იქნა - 20 000 ლარი, ყოველთვიურად საშუალოდ - 400 ლარის ოდენობით. მითითებული თანხა წარმოადგენს ქირის თანხას, რომელიც შპს "ვ-----ის" მიერ გადახდილ იქნა მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების შესაბამისად, რომელიც მოიცავდა მოსარჩელისათვის ბინის გადაცემამდე დაქირავებული სხვა ბინის ქირას.

3.1.5. შპს "ს-----ს" 2018 წლის 15 მაისის აუდიტორული დასკვნით მიხედვით, ქ. თბილისის, ფ----- ქ. თბილისი ფ----- ქ. თბილისი, ბოჭორიშვილი (ფიზკულტურის) N24-ში 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (გარემონტებულის) საიჯარო ქირის ღირებულება შეადგენს 24.40 ლარს. შესაბამისად, ნ-----ს რომ მოეხერხებინა აუდიტორულ დასკვნაში მითითებულ თანხად კვ.მ. 24.40 ლარად გაქირავება

თავისი 133 კვ.მ. ფართისა, იგი შემოსავლის სახით მიიღებდა თვეში 3245.2 ლარს, რაც მშენებლობის ვადაში დასრულების შემთხვევაში სარჩელის შეტანამდე 20 თვეზე შემოსავლის სახით მას მოუტანდა 64904 ლარს. იგივე მდგომარეობაა ქ-----ის შემთხვევაშიც. მას უნდა გადასცემოდა 167.95 კვ.მ. ფართი. ეს ფართი გამრავლებული 24.40 ლარზე, თვეში შეადგენს 4097.98 ლარს, ხოლო 20 თვეზე - 81 960 ლარს.

3.1.6. დადგენილია, რომ მშენებლობის ნებართვის მიხედვით მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2017 წლის 2 თებერვალს, მშენებლობის ვადად დადგინდა - 2014 წლის 02 დეკემბრიდან 2017 წლის 02 თებერვალი, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება არ მომხდარა, ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი ფარული სამუშაოების აქტის მიხედვით, 2017 წლის 20 დეკემბრისათვის დასტურდება პირველი კორპუსის მშენებლობის დასრულება 49.20 ნიშნულზე, თავად მოპასუხე მხარეც ადასტურებს 2.1.4. პუნქტით გათვალისწინებული 26 თვიანი ვადის დარღვევაზე, ამასთან მიუთითებს, რომ ვადაგადაცილება შეადგენს 2017 წლის 08 აპრილიდან 2017 წლის 20 დეკემბრამდე პერიოდს, 8 თვესა და 12 დღეს (იხ. ს.ფ.191).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი;
- 2014 წლის 14 თებერვლის დამატებითი ხელშეკრულების ასლი;
- 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი ხელშეკრულების ასლი;
- 2016 წლის 1 დეკემბრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი;
- არქიტექტურის სამსახურის N----- ასლი;
- 2018 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- შპს "ს-----ს" აუდიტორული დასკვნა;
- ფარული სამუშაოების აქტი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებლები, სასამართლო სხდომის ოქმი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლისა და შეფასების, ასევე მხარეთა და მოწმის ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მხარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება სრულად და ჯეროვნად არ შეუსრულებია, მყიდველი ვალდებული იყო, დაესრულებინა პირველი კორპუსის მშენებლობისათვის საჭირო სამუშაოები საძირკვლის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის ვადაში, რაც მის მიერ განხორციელდა ვადის დარღვევით, შესაბამისად, მოსარჩელე მხარემ უძრავი ქონება ფიზიკურად სარგებლობაში და მფლობელობაში მიიღო შეთანხმებული ვადის გადაცილებით, ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონია ფორს-მაჟორულს გარემოებებს, რის გამოც

ხელშეკრულების მოქმედების ვადამ გადაიწია.

დადგენილია, რომ მშენებლობის ვადად დადგინდა - 2014 წლის 02 დეკემბრიდან 2017 წლის 02 თებერვალი, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება არ მომხდარა, ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი ფარული სამუშაოების აქტის მიხედვით, 2017 წლის 20 დეკემბრისათვის დასტურდება პირველი კორპუსის მშენებლობის დასრულება 49.20 ნიშნულზე, **თავად მოპასუხე მხარეც ადასტურებს 2.1.4. პუნქტით გათვალისწინებული 26 თვიანი ვადის დარღვევაზე, ამასთან მიუთითებს, რომ ვადაგადაცილება შეადგენს 2017 წლის 08 აპრილიდან 2017 წლის 20 დეკემბრამდე პერიოდს, 8 თვესა და 12 დღეს (იხ. ს.ფ.189- 191).**

ამდენად, მოპასუხე მხარემ შესაგებელში, ასევე სასამართლო სხდომაზე აღნიშნა, რომ არ ეთანხმება იმ ფაქტს, რომ მათ დაარღვიეს ხელშეკრულების პირობები და აღნიშნავს, რომ მშენებლობის კოეფიციენტის გაზრდის თაობაზე წინასწარ ადმინისტრაციული წესით გაცემული დაპირების განხილვის ვადა გაგრძელდა ერთ წელზე მეტ ხანს და ამან გამოიწვია ვადის გადაცილება. საქმის მასალებით დადგენილია და არც მოპასუხე ხდის სადავოდ იმ გარემოებას, რომ მშენებლობის ვადები დაირღვა, თუმცა იგი უთითებს ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებაზე, რომ ჰქონდათ კანონიერი ნდობა მშენებლობის კოეფიციენტის შეცვლის. აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად მოპასუხეს წარმოდგენილი აქვს ჩარჩო - გეგმა, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება ასევე, არქიტექტურის სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება, **თუმცა ამ გადაწყვეტილებაში კოეფიციენტის გაზრდაზე საუბარი არ არის, ცალსახად მითითებულია კოეფიციენტი "კ2 - 3.5".**

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა 2013 წლის 18 აპრილს, პროექტი შეთანხმდა 2014 წლის 20 ნოემბერს, ხოლო ნებართვა გაიცა - 2014 წლის 1 დეკემბერს. მოპასუხემ მშენებლობის პროექტი შესათანხმებლად წარადგინა - 2014 წელს, მას შემდეგ რაც მოსარჩელებთან გააფორმა ხელშეკრულებები. წარდგენილი პროექტით მოპასუხე ითხოვს კოეფიციენტს "კ2 - 3.5"-ს. **საქმის მასალებით უდავოდ დგინდება, რომ პირველად მოპასუხემ კოეფიციენტი 7.3. მოითხოვა 2016 წლის 25 მაისს და მაშინვე მიიღო უარი. მეორედ მოითხოვა 15 თვის თავზე და კვლავ უარი მიიღო, ამდენად, დგინდება, რომ 2013 წლიდან 2016 წლამდე "დაპირება" არ განიხილებოდა, 2016 წლამდე საუბარი იყო მხოლოდ "კ2 - 3.5." კოეფიციენტზე. თანხმობა კოეფიციენტის გაზრდაზე მოპასუხემ მიიღო 2017 წლის სექტემბერში, ხოლო ნებართვა ამავე წლის 31 ოქტომბერს.**

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 2014 წლის 27 ივნისის ხელშეკრულება დადებულია იმ პროექტის საფუძველზე სადაც კ2-3.5.-ია, ამ ხელშეკრულებაში და არც სხვა ხელშეკრულებებში არსად ნახსენები

არ არის, რომ მოპასუხე შეეცდება - 7.3 კოეფიციენტის მიღებას. ამ საკითხზე მოსარჩელე მხარე მოპასუხესთან ცალკე რაიმე სახის შეთანხმება/ცვლილება და განხილვა არ მომხდარა (საქმეზე წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის დოკუმენტაცია).

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მსჯელობას მასზედ, რომ ადგილი ჰქონდა ფორს-მაჟორულ გარემოებას, კერძოდ, უთითებს იმ ფაქტს, რომ 2-----
----- შეაჩერა მშენებლობა. **სასამართლო განმარტავს, რომ თვითმართველი ორგანოს გადაწყვეტილება მაშინ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ იგი საერთოა ყველასთვის და ცვლის არსებულ წესებს, თუ პირი თავდ ცვლის პროექტის პირობებს და ამის გამო ჩერდება გადაწყვეტილების მიღება, ფორს-მაჟორად ვერ იქნება აღნიშნული გარემოება მიჩნეული, რამდენადაც, მოპასუხე თავად განმარტავდა, რომ მას მშენებლობის ნებართვა ჰქონდა მიღებული 8 სართულიანი კორპუსის მშენებლობაზე,** თუმცა პროექტის პირობების დარღვევით აშენებდა 15 სართულს, ხოლო იმ მომენტისთვის, როდესაც ზედამხედველობის სამსახურმა შეაჩერა მშენებლობა მას აშენებული ჰქონდა 12 სართული.

საქმის მასალებით, კერძოდ, 2016 წლის 1 დეკემბრის ხელშეკრულების მიხედვით ფორს-მაჟორული გარემოებები ვერ იქნება დაკავშირებული მხარეების წინასწარგანზრახული და ანდა დაუდევარი მოქმედებები, რამდენადაც, თავად დამატებითი ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში ჩამოთვლილია თუ რას ნიშნავს გადაუღახავი ძალა. კერძოდ, გადაუღახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ, სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, სამოქალაქო არეულობები, გაფიცვები, საერთაშორისო ემბარგოები იმ ქვეყნის მიმართ სადაც დადებულია ხელშეკრულება, სახელმწიფოს, ადგილობრივი თვითმართველობის და მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს ხდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. **გარდა ამისა, თუ მოპასუხე მხარე თვლიდა, რომ ადგილი ჰქონდა ფორს-მაჟორულ გარემოებებს, მას ამის შესახებ 5 დღის ვადაში უნდა ეცნობებინა მოსარჩელეთათვის, რაც ასევე არ განხორციელებულა, აღნიშნულზე რაიმე მასალა საქმეზე არ არის წარმოდგენილი, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ დაირღვა ხელშეკრულების პირობები, ფორს-მაჟორულ გარემოებებს კი ადგილი არ ჰქონია.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი;
- 2014 წლის 14 თებერვლის დამატებითი ხელშეკრულების ასლი;

- 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი ხელშეკრულების ასლი;
- 2016 წლის 1 დეკემბრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი;
- არქიტექტურის სამსახურის N----- ასლი;
- 2----- სხდომის ოქმი;
- შეთანხმებული ჩარჩო-გეგმა;
- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება.
- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ს ბრძანება.
- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2----- ბრძანება.
- 2016 წლის 1 დეკემბრის ხელშეკრულება.
- ფარული სამუშაოების აქტი;
- მოწმის ჩვენება (იხ.სხდომის ოქმი);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებლები, სასამართლო სხდომის ოქმი.

3.2.2. მოსარჩელეებმა ვერ დაადასტურეს უცილოდ ზიანის მიყენების/დადგომის ფაქტი, რომ მოპასუხისათვის წინასწარ სავარაუდო იყო და მხარე ინფორმირებული იყო მასზე, რომ მოსარჩელეები საცხოვრებელ ბინებს გააქირავებდნენ და ამით აპირებდნენ შემოსავლის მიღებას.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის განმარტებას და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარე აბსტრაქტულ და თეორიულ შესაძლებლობაზე მიუთითებს, რომ ბინის მიღების შემთხვევაში **შეძლებდა მის გაქირავებას**, მაგრამ რაიმე მტკიცებულება აღნიშნულის დასადასტურებლად საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ **მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საერთო ჯამში გადახდილ იქნა 20 000 ლარის ოდენობით ქირის თანხა. შესაბამისად, ლოგიკურ მსჯელობას მოკლებულია ის ვარაუდი და შესაძლებლობა, რომ თავად მოსარჩელე ქირის თანხებს იღებდა, საცხოვრებელი ბინის მიღებამდე, შემდგომ კი იგი თავის საცხოვრებლად კი არ გამოიყენებდა მას არამედ გააქირავებდა და მიიღებდა სარგებელს.**

საქმის მასალებით არ დგინდება ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ მოპასუხეს შეეძლო ევარაუდა, რომ მოსარჩელე მხარე აპირებდა საცხოვრებელი ფართის გაქირავებას და შემოსავლის მიღებას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხემ მოსარჩელის სასარგებლოდ იკისრა საცხოვრებელი ფართის გადაცემამდე ყოველთვიური ქირის თანხის გადახდის ვალდებულება, რაც შეასრულა კიდევ.

გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისას მომთხოვნმა მხარემ უნდა დაადასტუროს მოვალისათვის **წინასწარი მოლოდინი და წინასწარი ვარაუდი ვალდებულების დარღვევის გამო, კრედიტორისთვის სწორედ მოთხოვნილი სახით ზიანის მიყენების თაობაზე.** მოცემულ შემთხვევაში

მოსარჩელე მხარე ვერ მიუთითებს იმ ლოგიკურ მოლოდინზე, რომელიც მოპასუხისათვის იქნებოდა დასაშვები ვალდებულების დარღვევის შედეგად ბინის გაქირავების ხელშეშლასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანია თავად უხდის ქირას მომავალ მესაკუთრეს, ლოგიკურად გამოირიცხება ყოველგვარი ვარაუდი მისაღები ბინის გაქირავების თაობაზე.

შესაბამისად, მოთხოვნა ზიანზე მითითებით დაუსაბუთებელია, რამდენადაც, ზიანი, რომელზეც მოსარჩელე აპელირებს, არ იყო მოპასუხე კომპანიისათვის წინასწარ სავარაუდო. შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება"(იხ. სუსგ №ას-999-943-2015, 18 დეკემბერი, 2015 წელი, ქ. თბილისი). სხვა საქმეში საქართველოს უზენაესი სასამართლო შემდეგ განმარტებას აკეთებს: "ზიანის სავარაუდოობა დგინდება გონივრული ადამიანის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების კონკრეტული დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. "ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს მხოლოდ ის ზიანი, რომლის თაობაზეც მან ხელშეკრულების დადებისას ივარაუდა, ან გონივრულად უნდა ევარაუდა, რომ ამგვარი ზიანი დადგებოდა ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში."

ქირის თაობაზე შეთანხმება და აღნიშნული ჩანაწერი მხარეთა შორის შეთანხმდა იმ ვარაუდით, რომ მოსარჩელეს პროექტში შეტანილი საცხოვრებელი სახლი ესაჭიროება საცხოვრებლად და არ აქვს სხვა საცხოვრებელი სახლი. შესაბამისად, ახალი საცხოვრებელი სახლის მიღებამდე ესაჭიროება ბინის დაქირავება. **აღნიშნული მთლიანად ეწინააღმდეგება მოსარჩელის მიერ განვითარებულ მსჯელობას, რომ თითქოს მას საცხოვრებელი სახლი გასაქირავებლად ესაჭიროებოდა.** ამდენად, ზიანი, მიუღებელი შემოსავლის სახით, რომც დამდგარიყო, არ იყო მოპასუხე კომპანიისათვის წინასწარ სავარაუდო და შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში ვერ დაკმაყოფილდება.

მხარეთა მიერ ერთმანეთისათვის მიწოდებული ინფორმაცია არის ერთ-ერთი გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე იმის დასადგენად, თუ რამდენად **შეეძლო ნორმალურ, გულმოდგინე ბრუნვის წევრს ევარაუდა ზიანის თაობაზე.** **ამდენად, ზიანი, მიუღებელი შემოსავლის სახით, რომც დამდგარიყო, არ იყო მოპასუხე კომპანიისათვის წინასწარ სავარაუდო და შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში ვერ დაკმაყოფილდება.** **მისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების არ არსებობის გამო.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 14 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი;
- 2014 წლის 14 თებერვლის დამატებითი ხელშეკრულების ასლი;

- 2014 წლის 27 ივნისის დამატებითი ხელშეკრულების ასლი;
- 2016 წლის 1 დეკემბრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. სასამართლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლის შედეგად დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნ-----ის და ქ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 400-ე, 412-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: (ა) შესრულებისთვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა. **განსახილველ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტით დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ დაირღვა ხელშეკრულების პირობები, ხოლო ფორს-მაჟორულ გარემოებებს ადგილი არ ჰქონია.** დადგენილია, რომ მოპასუხესა და მოსარჩელებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების მიხედვით მოპასუხეს დათქმულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის, ქირის თანხის გადაუხდელობის გამო ერიცხებოდა ერთჯერადი ჯარიმის, იგივე პირგასამტეხლოს სახით - 100 000 აშშ დოლარის გადახდა.

დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება არ მომხდარა, **თავად მოპასუხე მხარეც ადასტურებს 2.1.4. პუნქტით გათვალისწინებული 26 თვიანი ვადის დარღვევაზე, ამასთან მიუთითებს, რომ ვადაგადაცილება შეადგენს 2017 წლის 08 აპრილიდან - 2017 წლის 20 დეკემბრამდე პერიოდს, 8 თვესა და 12 დღეს (იხ. ს.ფ.191).**

ხელშეკრულებების მიხედვით, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში

დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა გადაიხადოს პირგასამტეხლო. განსახილველ შემთხვევაში, არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს პირგასამტეხლოს გადახდას. **დადგენილია, რომ მოპასუხემ ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად დათქმულ დროსა და ვადაში. ამდენად, არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.**

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. **418.1 მუხლით კი ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.**

ხელშეკრულების მიხედვით, მყიდველი ვალდებულია, დაასრულოს პირველი კორპუსის მშენებლობისათვის საჭირო სამუშაოები **საძირკვლის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის ვადაში; თუ მყიდველი ვერ დაასრულებს პირველი კორპუსის კარკასს და ვერ გადახურავს შენობა-ნაგებობას კორპუსის საძირკვლის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 26 თვის ვადაში, მას გამყიდველის სასარგებლოდ დაეკისრება ერთჯერადი პირგასამტეხლოს გადახდა 100 000 აშშ დოლარის ოდენობით.**

პირგასამტეხლო წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის მიხედვითაც, მოვალე ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ან ვალდებულების სხვა სახის დარღვევისათვის იხდის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას. ამდენად, პირგასამტეხლოს გამოყენებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, პირგასამტეხლო შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ ფულადი თანხის სახით. ამასთან, იდენტიფიცირებადი უნდა იყოს ფულადი თანხის ოდენობა. პირგასამტეხლოს სახით გარკვეული ოდენობის ფულად თანხაზე უნდა არსებობდეს მხარეთა შეთანხმება. შეთანხმება მოითხოვს წერილობით ფორმას. პირგასამტეხლოს, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ღონისძიების, გამოყენების წინაპირობაა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან ვალდებულების დარღვევა. პირგასამტეხლოს მიზანია ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ვალდებულების დარღვევის თავიდან აცილება, ხოლო ვალდებულების დარღვევის პირობებში ე.წ. "პრეზუმირებული მინიმალური ზიანის" ანაზღაურების უზრუნველყოფა, რაც, რაღა თქმა უნდა, არ წარმოადგენს ფაქტობრივი ზიანის ეკვივალენტ ფულად თანხას და არც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის ანაზღაურებას ემსახურება. შესაბამისად, პირგასამტეხლოს მოთხოვნის პარალელურად ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა

დაუშვებელია, თუ, რა თქმა უნდა, დარღვევა ვადაგადაცილებაში არ მდგომარეობს, ხოლო პირგასამტეხლოსთან ერთად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა სავსებით შესაძლებელია. პირგასამტეხლოს ფუნქცია ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფაა. იგი კრედიტორის მხრიდან ვალდებულების შესრულების მიზნით მოვალეზე "ზეწოლის" განხორციელების ერთგვარი ბერკეტია, ამასთან, ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს მიღების მიზნით, კრედიტორი ზიანის მტკიცების ტვირთისაგან გათავისუფლებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იმთავითვე ადგენს კანონით დადგენილი წესით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს დაკისრების შესაძლებლობას ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, შესაბამისად, ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების პირობებში პირგასამტეხლოს დაკისრება კანონშესაბამისი და მართლზომიერია, ვინაიდან, ასეთ შემთხვევაში ვალდებულება არაჯეროვნადაა შესრულებული, რაც პირგასამტეხლოს მოთხოვნის შესაძლებლობას არ გამოორიცხავს.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი პირგასამტეხლოს შემცირების შესაძლებლობას იძლევა. პირგასამტეხლოს შემცირების უფლება სასამართლოს აქვს მინიჭებული. ეს ის იშვიათი გამონაკლისთაგანია, როდესაც კანონი სახელშეკრულებო თავისუფლებაში ჩარევას დასაშვებად მიიჩნევს. თუმცა, ამგვარი ჩარევა გარკვეულ შეზღუდვებს ექვემდებარება. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა, შეფასებითი კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება. ამასთან, შეფასების მიზნებისათვის მხედველობაში მიიღება პირგასამტეხლოს აშკარა შეუსაბამობა ვალდებულების დარღვევის შედეგებთან, რაც შეიძლება გამომდინარეობდეს პირგასამტეხლოს განსაკუთრებით მაღალი განაკვეთიდან, ზიანის უმნიშვნელო ოდენობიდან, ვალდებულების დარღვევის მოკლე ვადიდან და ა.შ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება მიზნად ისახავს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და არა მის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას. ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა უნდა შემცირდეს და მოპასუხეს მხარეს პირგასამტეხლოს სახით თითოეული მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 10000-10000 აშშ დოლარის გადახდა.

6.2. რაც შეეხება მოსარჩელების მოთხოვნას მიუღებელი შემოსავლის სახით მოპასუხისათვის თანხის დაკისრების შესახებ სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად, **ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.** მითითებული მუხლის თანახმად, მოვალეს არ შეიძლება დაეკისროს იმ ზიანის ანაზღაურება, რისი გათვალისწინებაც მას წინასწარ არ შეეძლო. ამასთან, დამდგარი ზიანი უნდა წარმოადგენდეს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება. **ზიანის სავარაუდოობა დგინდება გონივრული ადამიანის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების კონკრეტული დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს მხოლოდ ის ზიანი, რომლის თაობაზეც მან ხელშეკრულების დადებისას ივარაუდა, ან გონივრულად უნდა ევარაუდა, რომ ამგვარი ზიანი დადგებოდა ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარეს არ მიუწოდებია მოპასუხე კომპანიისათვის ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ მას ბინის გაქირავება და ამით დამატებითი შემოსავლის მიღება სურდა. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების შეჯიბრებითობის პრინციპის მიხედვით მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები (სსკ-ის მე-4 მუხ.).**

საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საერთო ჯამში გადახდილ იქნა 20 000 ლარის ოდენობით ქირის თანხა. შესაბამისად, ლოგიკურ მსჯელობას მოკლებულია ის ვარაუდი და შესაძლებლობა, რომ თავად მოსარჩელე ქირის თანხებს იღებდა, ვინაიდან მას თავად არ ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი და ბინის მიღების შემდგომ იგი თავის საცხოვრებლად კი არ გამოიყენებდა მას არამედ გააქირავებდა და ნახავდა სარგებელს. **გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისას მომთხოვნმა მხარემ უნდა დაადასტუროს მოვალისათვის წინასწარი მოლოდინი და წინასწარი ვარაუდი ვალდებულების დარღვევის გამო, კრედიტორისთვის სწორედ მოთხოვნილი სახით ზიანის მიყენების თაობაზე.**

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე ვერ მიუთითებს იმ ლოგიკურ მოლოდინზე, რომელიც მოპასუხისათვის იქნებოდა დასაშვები ვალდებულების

დარღვევის შედეგად ბინის გაქირავების ხელშეშლასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანია თავად უხდის ქირას მომავალ მესაკუთრეს, ლოგიკურად გამოირიცხება ყოველგვარი ვარაუდი მისაღები ბინის გაქირავების თაობაზე (იხ. გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტი).

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია სახეზეა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელების სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად უნდა დაეკისროს სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სახით თითოეულის სასარგებლოდ - 780 ლარის და 25 ლარის, ჯამში - 805 და 805 ლარის გადახდა. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელებს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოპასუხის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯის, კერძოდ, წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის - 1500 ლარის ოდენობით გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლით რეგულირებულია შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით განსაზღვრული შედეგის შესაბამისად - გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბედი და დადგენილია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს ამ საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელების - ნ-----ის და ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს ჯარიმის - **10 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.**

2.1. მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს მოსარჩელე ქ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს ჯარიმის - **10 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.**

2.2. **დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.**

3. მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს მოსარჩელე ქ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს - **805 ლარი** სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

3.1. მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს - **805 ლარი** სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

4. **უცვლელად დარჩეს** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ოქტომბრის და 2018 წლის 21 დეკემბრის განჩინებები სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც მოპასუხე შპს "ვ-----"-ს აევრძალა მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, სართული 4, ბინა 9, 80.0-----) ს----- და ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, სართული 4, ბინა N7, 90.0-----) ს-----ის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

3.2. მოსარჩელებს - ნ-----ს და ქ-----ეს მოპასუხე შპს "ვ-----ის" სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სასამართლოსგარეშე ხარჯის სახით - **1500 ლარის გადახდა.**

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 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
მამაცაშვილი**

ქეთევან