



**გ ა
დაწყვეტილება**

საქართველოს სახელით

**30 მაისი 20-9 წელი
თბილისი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე: ცისანა სირბილაძე

სხდომის მდივანი: ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ა-----

წარმომადგენლები - გ-----ი

მოპასუხე - შპს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - ა-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყდეს ა-----ს და შპს „ს-----ს“ შორის, 20-5 წლის 1-თებერვალს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება N2--- და შპს „ს-----ს“ დაეკისროს 137 970.50 ლარის გადახდა;

1.2. შეწყდეს ა-----ს და შპს „ს-----ს“ შორის 20-5 წლის 1-თებერვალს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება N2--- და შპს „ს-----ს“ დაეკისროს 103 650 ლარის გადახდა;

1.3. შპს „ს-----ს“ ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს N2--- ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს 82 390 აშშ დოლარის გადახდა;

1.4. შპს „ს-----ს“ ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს N2---

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს 58 850 აშშ დოლარის გადახდა;

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

20-5 წლის 1- თებერვალს, მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2---- და N2----. N2---- ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე მოპასუხეს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დაესრულებინა 20-5 წლის 30 მაისს, ხოლო მოსარჩელეს სამაგიეროდ უნდა გადაეხადა 50 000 აშშ დოლარი საცხოვრებელ ბინაში მდებარე: თბილისი, კ-----ის ქუჩა N21, ბინა N63-ში. მოპასუხემ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საცხოვრებელი სახლი არ აუშენებია. N2---- ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე მოპასუხეს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დაესრულებინა 20-5 წლის 30 მაისს, ხოლო მოსარჩელეს სამაგიეროდ უნდა გადაეხადა 70 000 აშშ დოლარი საცხოვრებელ ბინაში მდებარე: თბილისი, კ-----ის ქუჩა N21, ბინა N61-ში და ავტოფარეხში.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხემ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საცხოვრებელი სახლი არ აუშენებია. ამასთანავე, მოპასუხემ მოსარჩელესთან შეუთანხმებლად იპოთეკით დატვირთა სს „ტ-----ი“-ს სასარგებლოდ. ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, საცხოვრებელი ბინა აღმასრულებლის მიერ დაყადაღებულ იქნა შპს „ტ-----ი“-ს სასარგებლოდ.

ვინაიდან, მოპასუხემ ვერ შეძლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება, ასევე მოსარჩელის თანხმობის გარეშე მესამე პირის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა მოსარჩელისთვის გადასაცემი ბინა, მოსარჩელეს აღარ აქვს იურიდიული ინტერესი იმისა, რომ შეინარჩუნოს ხელშეკრულების მოქმედება ისეთ პირობებში, როდესაც გამოსასყიდი ბინა უფლებრივად ნაკლის მქონე გახდა და მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე შპს „ს-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკრულების გაფორმებისას გადახდილი იქნა 25 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის 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 60 000 აშშ დოლარი, ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროს გადახდილი ჰქონდა 110 000 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.

რაც შეეხება საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებას, სადავო ქონებაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვის სასარგებლოდ ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია ვალდებულება. შპს „ს-----ს“ და ამხანაგობა „კ-----ი 21“-ს შორის ხელშეკრულება გაფორმებულ იქნა 20-3 წლის 25 დეკემბერს, რის შემდგომაც 20-4 წლიდან შპს „ს-----მა“ დაიწყო მშენებლობა ქ. თბილისში, კ-----ის N21 -ში.

მოპასუხის განმარტებით კომპანიამ ამხანაგობის მიმართ აღებული ვალდებულება შეასრულა სრულად. ვინაიდან, ამხანაგობა „კ-----ი 21“-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-- 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 10 000 აშშ დოლარს და არა მხარის მიერ მოთხოვნილ 58 850 აშშ დოლარს. ამასთან, 10 000 აშშ დოლარსაც მოპასუხე მიიჩნევს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად.

მოპასუხე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ფაქტს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგნის საფასური შეადგენდა 120 000 აშშ დოლარს, ხოლო მყიდველის მიერ სულ გადახდილია 110 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ხელშეკრულების გაფორმებისას გამყიდველი მხარის მიერ გადახდილ იქნა 25 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო 20-5 წლის 30 მაისამდე, თუმცა ამ დროისათვის მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა მხოლოდ 60 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო 50 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა მოხდა ვადის დარღვევით, კერძოდ, მყიდველი მხარის მიერ ნასყიდობის თანხის საფასურიდან ბოლო გადახდა განხორციელდა 20-- წლის 1- თებერვალს და დღემდე ორივე ბინაზე გადასახდელი 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 1- თებერვალს ა-----ს და შპს „ს-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2---- ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ-----ის ქუჩა N21, 113.5 კვ.მ, სადარბაზო 3, სართული 7 და ავტოფარეხი, ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 67 000 აშშ დოლარით.

მყიდველს ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ავანსის სახით გამყიდველისათვის უნდა გადაეხადა 30 000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი - 40 000 აშშ დოლარი არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 მაისისა. მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა 20-5 წლის მაისი.

ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონების გადაცემა მოხდებოდა მყიდველის მიერ ვალდებულების სრულად შესრულებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2---- (ს.ფ. 17 - 19);

3.1.2. 20-5 წლის 1- თებერვლის N2---- ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისის, კ-----ის ქუჩა N21, საცხოვრებელი ბინა -71.0 კვ.მ, სადარბაზო 3, სართული 8. ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 50 000 აშშ დოლარით, საიდანაც ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ავანსის სახით გადახდილი უნდა ყოფილიყო 20 000 აშშ დოლარი, ხოლო 20-5 წლის 30 მაისამდე 30 000 აშშ დოლარი. მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 მაისამდე პერიოდი.

ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქონების გადაცემა მოხდებოდა მყიდველის მიერ ვალდებულების სრულად შესრულებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2---- (ს.ფ. 20-22)

3.1.3. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველის მიერ მშენებლობის დასრულების ვადის დარღვევის შემთხვევაში, გამყიდველს დაეკისრებოდა

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 N2---- (ს.ფ. 17 - 19);
- უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2---- (ს.ფ. 20-22)

3.1.4. ალექსანდრე ზვულუნს შპს „ს-----ი“-ს სს „ს-----ში“ გახსნილ ანგარიშზე ნაღდი ფულადი თანხა შეტანილი აქვს საერთო ჯამში 241 620.5 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სს „ს-----ი“-ს ცნობა (ს.ფ. 23)

3.1.5. ა-----მა ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდის ვალდებულება არ შეასრულა. ვალდებულება არ შეასრულა არც შპს "ს-----მა", რადგანაც მშენებლობა დასრულებული და ბინა ექსპლუატაციაში მიღებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.6. ა-----ის მფლობელობაში არსებული ბინა შპს "ს-----მა" საკუთრებად დაირეგისტრირა.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 24 - 32)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 33 - 34)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

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 629-ე, 369-ე, 361-ე, 1-3-ე, 639-641-ე, 405-ე, 352-ე, 417-ე, 420-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-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 ერთ შემთხვევაში 50 000 აშშ დოლარის, ხოლო მეორე შემთხვევაში 70 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელისათვის საცხოვრებელი ბინის და ავტოფარეხის აშენება და გადაცემა არაუგვიანეს 20-5 წლის 30 მაისისა.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 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.

როგორც მოპასუხემ შესაგებელში აღნიშნა, სადავო ქონებაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვის სასარგებლოდ 20-0 წლის 15 აგვისტოს N1----- ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია ვალდებულება. შპს „ს-----ს“ და ამხანაგობა „კ-----ი 21“-ს შორის ხელშეკრულება გაფორმებულ იქნა 20-3 წლის 25 დეკემბერს, რის შემდგომაც 20-4 წლიდან შპს „ს-----მა“ დაიწყო მშენებლობა ქ. თბილისში, კ-----ის N21 -ში. მოპასუხის განმარტებით კომპანიამ ამხანაგობის მიმართ აღებული ვალდებულება შეასრულა სრულად. ვინაიდან, ამხანაგობა „კ-----ი 21“-ს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ შესასრულებელი აქვს გარკვეული ვალდებულებები, ამიტომ უძრავ ქონებაზე დღემდე რეგისტრირებულია ვალდებულება, რის გამოც ვერ ხდება დღეის მდგომარეობით საცხოვრებელი ბინის ექსპლუატაციაში მიღება.

ამასთან ერთად, მნიშვნელოვანია, რომ სხვა ვალდებულებასთან ერთად, მოპასუხემ სადავო 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 ვერც 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 უშუალოდ 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 მოსარჩელის 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; ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 354-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებები მხარეებმა უნდა შეასრულონ ერთდროულად.

მოსარჩელე უარს ამბობს ხელშეკრულების გაგრძელებაზე.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელეს გააჩნია ხელშეკრულებიდან გასვლის პატივსადები 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.

დადგენილია, რომ ალექსანდრ ზვყულუნს ორივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სულ გადახდილი აქვს 241620.5 ლარი, რისი გადახდის ვალდებულებაც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

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 1- თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულებებით მხარეებმა განსაზღვრეს პირგასამტეხლოს დაკისრების წესი. კერძოდ, იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს მშენებლობის დასრულების ვადას, გამყიდველს დაეკისრება საჯარიმო საურავი ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.1 % ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. 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 პირგასამტეხლო.

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 საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით, პირგასამტეხლო 0.1% არ არის გონივრული, უნდა შემცირდეს 0.0%-მდე, რის შესაბამისადაც პირგასამტეხლოს ოდენობა უნდა განისაზღვროს 14 124 აშშ დოლარით ($141240:10=14124$).

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 ნაწილობრივ, კერძოდ, 241 620.5 ლარის და პირგასამტეხლოს 14 124 აშშ დოლარის ნაწილში, სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1670 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით.

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.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა 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. ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შეწყდეს ა-----ს და შპს „ს-----ს“ შორის 20-5 წლის 1-თებერვალს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2--- უძრავ ქონებაზე მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ-----ის ქუჩა N21, სადარბაზო 3, სართული 7-ე, ნიშნული- 22-05, 113.5 კვ.მ, #0-1-0--0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე.
3. შეწყდეს ა-----ს და შპს „ს-----ს“ შორის 20-5 წლის 1-თებერვალს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება N2--- უძრავ ქონებაზე მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ-----ის ქუჩა N21, სადარბაზო 3, სართული 8-ე, ნიშნული- 25-35, 71.0 კვ.მ, #0-1-0--0--0-- საკადასტრო კოდით მდებარე მიწის ნაკვეთზე.
4. შპს „ს-----ს“ ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 241 620.5 ლარის გადახდა;
5. შპს „ს-----ს“ ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს პირგასამტეხლოს 14 124 აშშ დოლარის გადახდა;
6. შპს „ს-----ს“ ა-----ის სასარგებლოდ, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 1670 ლარის გადახდა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
8. 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