



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

შესავალი ნაწილი

04 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე - ი--- პ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----

მოპასუხე - შპს „პ----- ა---ი“

წარმომადგენელი - გ-----ე, თ-----ი

დავის საგანი - თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „პ----- ა---ს“ დაევალოს, 2017 წლის 28 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, საცხოვრებელ ფართში საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების თავდაპირველ მდგომარეობაში დაბრუნება.

1.2. მოპასუხე შპს „პ----- ა---ს“ მოსარჩელე ი--- პ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მატერიალური ზიანის ანაზღაურება 19 512 ლარის ოდენობით.

1.3. მოპასუხე შპს „პ----- ა---ს“ მოსარჩელე ი--- პ-----ის სასარგებლოდ

დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება, ყოველთვიური 1000 ლარის ოდენობით, 2018 წლის 15 მაისიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

1.4. მოპასუხე შპს „პ----- ა---ს“ დაევალოს მოსარჩელე ი--- პ-----ისთვის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მოსარჩელე ი--- პ-----მა 2017 წლის 28 მარტს, მოპასუხე შპს პ----- ა---თან გააფორმა გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს „პ----- ა---ისგან“ უნდა შეეძინა 58.40 კვ.მ. ფართის მქონე მშენებარე ბინა #95 (სადარბაზო პირველი, სართული მე-8), მდებარე ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა #2----- და #2-----, საკადასტრო კოდით No0-----.

ხელშეკრულების მუხლი 1.2-ის თანახმად, ი--- პ-----ის მიერ შესაძენი ბინის მდებარეობა და შიდა განლაგება განსაზღვრული იყო როგორც მხარეთა მოლაპარაკებებით, ასევე ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულებით და მშენებარე ობიექტში განთავსებული განსათავსებელი ფართების განშლის ახალი რედაქციით, დამოწმებული 30/09/2016 ნოტარიუს ნ-----ს მიერ, რეგისტრაციის ნომერი #1-----, რეგისტრირებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რეგისტრაციის ნომრით #8----- (შემდეგში “განშლის გეგმა”).

ი--- პ-----ის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი სახლის დიზაინი და გრაფიკული დაგეგმარება, რომელიც მიწოდებული იქნა მყიდველისთვის მოპასუხე პ----- ა---ის მიერ შეესაბამებოდა ასევე ხელშეკრულების დროისათვის განშლის გეგმით გათვალისწინებულ პირობებსა და მახასიათებლებს, მათ შორის უძრავი ქონების განლაგებას.

მოსარჩელე ი--- პ-----მა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში ჯეროვნად და სრულად გადაუხადა მოპასუხე შპს პ----- ა---ს, ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 35 624.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში და 2018 წლის 11 მაისს წერილობით მიმართა მოპასუხე პ----- ა---ს, რათა ამ უკანასკნელს შეესრულებინა ხელშეკრულების მე-3 და მე-4 მუხლებით აღებული ვალდებულებები და მოსარჩელისთვის გადაეცა ყველა აუცილებელი დოკუმენტაცია, რათა მას შეძლებოდა უძრავი ქონების

საკუთრებაში რეგისტრაცია. გარდა ამისა მოპასუხე ვალდებული იყო უძრავი ქონება გაეთავისუფლებინა რეგისტრირებული უზრუნველყოფისაგან და ჩაებარებინა მოსარჩელისათვის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი, თუმცა აღნიშნული დღემდე არ შესრულებულა მოპასუხის მხრიდან.

მხარის მითითებით, მოპასუხემ დაარღვია და დღემდე არღვევს ხელშეკრულების მე-3 მუხლს და მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების სრულად გადახდის შემდეგ დათქმულ ვადაში არ გაუცია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელის მიერ წარსადგენი წერილი, სადაც დადასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით აღებული ყველა ვალდებულების, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულების შესახებ, რაც უნდა გამხდარიყო, საჯარო რეესტრში მოსარჩელე ი--- პ-----ის მიერ შეძენილი უძრავი ქონების ერთადერთ და კანონიერ მესაკუთრედ აღრიცხვის წინაპირობა. ყოველივე აქედან გამომდინარე, მოპასუხის ქმედება იწვევს მოსარჩელის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების დარღვევას და კანონიერი ინტერესის შელახვას. დამატებით, მოპასუხე არღვევს ასევე ხელშეკრულების 4.5 მუხლით აღებულ ვალდებულებას, რადგან მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების სრულად დაფარვიდან 30 დღის ვადაში არ უზრუნველყო მოსარჩელის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ყველა და ნებისმიერი რეგისტრირებული იპოთეკის თუ სხვაგვარი ვალდებულების მოხსნა და უფლებრივად უნაკლო უძრავი ნივთის გადაცემა.

შპს პ----- ა---მა, ხელშეკრულების პირობების დარღვევით და თავდაპირველი შეთანხმების უგულვებელყოფით, მოსარჩელესთან ყოველგვარი კომუნიკაციის და მისი მოსაზრებების გათვალისწინების გარეშე, არსებითად შეცვალა მშენებარე ბინაში სავენტილაციო და საკანალიზაციო შახტები და მასთან დაკავშირებული კოლონები, იმგვარად რომ ყოველივე ამან გამოიწვია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულების მნიშვნელოვანი შემცირება, შეზღუდა საცხოვრებელი ფართის ეფექტურად ათვისება და გამოყენება და გამოიწვია მისი იერსახის დამახინჯება. ყოველივე აღნიშნულის შედეგად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ნივთი წარმოადგენს ნივთობრივი ნაკლის მქონე უძრავ ქონებას, რომელიც ეწინააღმდეგება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შეთანხმების პირობებს და რამაც გამოიწვია მოსარჩელისათვის მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანის მიყენება, რაც დასტურდება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით განხორციელებული

დეტალური და სიღრმისეული საექსპერტო დასკვნების შესაბამისად. ასევე აღსანიშნავია ისიც, რომ მოპასუხის მიერ ი--- პ-----ის საცხოვრებელ სახლში უფლების ბოროტად გამოყენების გზით გადაადგილებულ სავენტილაციო და საკანალიზაციო შახტებზე დაერთებულია არა მხოლოდ ი--- პ-----ის ბინის, არამედ მეზობელი ბინის კომუნიკაციებიც.

მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებით, მყიდველის მიერ შესაძენ მშენებარე ბინაში, ე.წ. შახტები (სავენტილაციო და საკანალიზაციო) სულ ორი ცალი, გათვალისწინებული იყო, ერთ შემთხვევაში სააბაზანოს ბოლოში მდებარე კუთხეში, უკიდურეს მარჯვენა მხარეს. ხოლო, მეორე შემთხვევაში შესასვლელი კარიდან მარცხნივ გამოყოფი კედლის გასწვრივ მდებარე უკიდურეს მარცხენა კუთხეში, სადაც გათვალისწინებული იყო და დღემდე გათვალისწინებულია სამხარეულოს მოწყობა და სხვა აუცილებელი კომუნიკაცია (გაზი, წყალი). როგორც ეს იყო შეთანხმებული და დაგეგმარებული მოპასუხის მიერ. თუმცა დღეს არსებული მდგომარეობით, აღნიშნული შახტები და სხვა საკომუნიკაციო ელემენტები იმგვარად არის გადაადგილებული, რომ სტუდიოს ტიპის მისაღებ ოთახში შახტების და შესაბამისად კოლონის გადაადგილება მოხდა ოთახის სიღრმეში მარჯვენა მხარეს. ხოლო, სააბაზანოს შემთხვევაში კი შესასვლელი კარის მიმართულებით. აქედან გამომდინარე, სახეზეა მოსარჩელის მიერ შეძენილ(შეთანხმებულ) და მოპასუხის მიერ შესრულებულ საცხოვრებელი ფართის დაგეგმარებას და განლაგებას შორის არსებითი სახეცვლილება, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის ქონებრივი ინტერესების არსებითი შელახვა, მოპასუხის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენების გზით, რამაც გამოიწვია მოსარჩელისათვის სახელშეკრულებო ზიანის მიყენება.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული საინჟინრო-სასაქონლო ექსპერტიზის No0----- დასკვნის თანახმად, მთელი რიგი დარღვევების გარდა მითითებულია, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის რეალური საერთო ფართი შეადგენს 54,13 კვ.მ-ს ნაცვლად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 58.4 კვ.მ-ის, რომლის თანხაც გადაუხადა მოსარჩელემ მოპასუხეს. ხოლო, საშემფასებლო კომპანია A---ის დამოუკიდებელი ექსპერტ-აუდიტორის ბ-----ის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს მომზადებული შეფასების ანგარიშის (საექსპერტო დასკვნა) შესაბამისად, მოპასუხის მიერ განხორციელებულმა კანონთან შეუსაბამო და მართალსაწინააღმდეგო ზემოქმედებამ, გამოიწვია მოსარჩელისათვის მნიშვნელოვანი მატერიალური

ზიანის მიყენება, კერძოდ: 7.1. შპს პ----- ა---ის მიერ ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. ნაკვეთი #2-----0 და ბ-----ის ქ. ნაკვეთი #2-----, პირველ სადარბაზოში, მე-8 სართული, ბინა #95-ში, შიდა დაგეგმარების შესყიდვის ხელშეკრულების დადების შემდგომ შეცვლის გამო, შემსყიდველის ი--- პ-----ის მიერ განცდილი მატერიალური ზარალის სიდიდემ შეადგინა - 19 512 ლარი; 7.2. გამყიდველმა, პ----- ა---მა თვითნებურად, მყიდველთან (მოსარჩელე) შეთანხმების გარეშე შეცვალა საინჟინრო კომუნიკაციების მდებარეობა, რამაც მნიშვნელოვნად გააუარესა შეძენილი/შესაძენი ფართის ეფექტურად გამოყენება და თითქმის შეუძლებელი გახდა საცხოვრებელი ფართის სტუდიოს ტიპის ბინის ოთახად გამოყენება; "მნიშვნელოვნად შეზღუდავს ქონების ექსპლუატაციას და შესაბამისად მის რეალიზაციას"; გამოყენებადი ფართი არის 54.14 კვ.მ. ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 58.4. კვ.მეტრისა (მინუს 4.26 კვ.მ.)

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „პ----- ა---მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოპასუხის მხრიდან არ დარღვეულა ხელშეკრულების პირობები შახტების გადაადგილებასთან მიმართებით. მოცემული ხელშეკრულების 9.4 პუნქტის თანახმად, გამყიდველი უფლებამოსილია, ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება, მათ შორის შახტების ანდა კოლონების მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული განსათავსებელი ფართების გაშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მათ შორის იმგვარი განშლისა ან/და განშლის იმგვარი ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლებიც შეეხება ნასყიდობის საგანს, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის ნასყიდობის საგნისათვის ან/და იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. ამდენად, შახტების განთავსება მოხდა ხელშეკრულების შესაბამისად.

შახტების ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ხელშეკრულების მიხედვით, წარმოადგენდა შპს პ----- ა---ის გადასაწყვეტ საკითხს. მოცემულ შემთხვევაში შენობის კონსტრუქცია მოითხოვდა შესაბამის ადგილებში შახტების განთავსებას. მოსარჩელე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით დაეთანხმა

პირობებს შახტების გადაადგილებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, თუკი მოსარჩელეს ბინის მისი სურვილის შესაბამისად დაგეგმარებასთან დაკავშირებით ეზრდება ხარჯები, ეს არ არის გამოწვეული მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევის გამო. ასევე, მოპასუხე მხარე არ ეთანხმება იმ გარემოებას, რომ არსებულმა გადაადგილებამ რაიმე სახით შეამცირა უძრავი ქონების ღირებულება. მეტიც, არსებული მომენტისათვის მისი ღირებულება გაზრდილია.

მოპასუხე მხარის მიერ სადავოს არ ხდის, რომ მოსარჩელე მხარისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შეფერხება გამოწვეული არის იმ გარემოებით, რომ მოსარჩელე უარს აცხადებს მომსახურების ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რომელიც არსებული ინფრასტრუქტურის გამართულად მოვლისა და ფუნქციონირებისათვის არის საჭირო. წარმომადგენლის მითითებით, არსებული პერიოდისთვის მომსახურების საფასურის და მისი გადახდის ვალდებულებები ახალ მყიდველებთან ნასყიდობის ხელშეკრულებაშივე არის გათვალისწინებული, ხოლო მოსარჩელე მხარესთან გაფორმებულ ხელშეკრულება აღნიშნულ ვალდებულებას არ ითვალისწინებს. სწორედ მხარეთა შეუთანხმებლობა მომსახურების ხელშეკრულებასთან მიმართებით გახდა საფუძველი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით. აქვე, მხარის მიერ მიეთითა, რომ უძრავ ქონებაზე მოხსნილია იპოთეკა და აღნიშნულის დამადასტურებელი წერილი გაცემულია საბანკო დაწესებულების მიერ. შესაბამისად, სანივთო უფლების მოხსნა უკვე მოსარჩელე მხარის პრეროგატივაა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, მხარის მოთხოვნა პირველადი მდგომარეობის აღდგენის თაობაზე შესასრულებლად შეუძლებელია, ვიანიდან არსებული მშენებლობა დასრულებულია, ამასთანავე არ არსებობს ზიანის მიყენების ფაქტი და მოპასუხე მხარის მითითებით არც საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა არის საფუძვლიანი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 28 მარტს, შპს „პ---- ა---ს“ და ი--- პ-----ს შორის დაიდო გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ერთი მხრივ, გამყიდველი “პ---- ა---ი”, მეორეს მხრივ, მყიდველი ი--- პ-----ი შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი

გადახდის განვადებით ყიდის, ხოლო მყიდველი გადახდის განვადებით ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე: თბილისი, ბ-----ის ქუჩა, ნაკვეთი 2-----, პირველი სართული, მე-8 სართული, ბინა #95, ფართი 58.40 კვ.მ.

ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 35 624 აშშ დოლარს. 2.2 მუხლის თანახმად, მყიდველს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი აქვს ნასყიდობის ფასის ნაწილი 600 აშშ დოლარის ოდენობით.

ხელშეკრულების 2.3 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის 35 024 აშშ დოლარის გადახდა მყიდველის მიერ განხორციელდება ხელშეკრულების დანართი #1-ით გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად.

ხელშეკრულების 3.1 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვის საფუძველზე. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება დარჩება გამყიდველს. ამასთან, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენის საფუძველზე მყიდველი დარეგისტრირდება ნასყიდობის საგნის მომავალ მესაკუთრედ, რის თაობაზეც საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში გაკეთდება შესაბამისი ჩანაწერი.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი მყიდველს უნდა გადაეცეს თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს: სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული; კედლები შელესილი იზოთაბაშირით, ქვიშაცემენტით ან გაჯით, იატაკის ნულოვანი მოსწორება, გაკეთდება შესასვლელი რკინის კარები, გაკეთდება ტიხრები, ამასთან, ტიხრების ამოყვანისას შესაძლებლობის ფარგლებში, მაქსიმალურად იქნება გათვალისწინებული მყიდველის სურვილი, გარე-პერიმეტრზე გაკეთდება მაღალი ხარისხის მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა, აივანზე დაგებული იქნება კერამო გრანიტი, დამონტაჟდება რკინის, ალუმინის ან მინის მოაჯირები, კომუნიკაციის (წყლის, კანალიზაციის) ცენტრალური დგარები მიყვანილი იქნება სველ წერტილამდე, ბუნებრივი აირი მიყვანილი ნასყიდობის საგნამდე, სადარბაზო მოპირკეთებული, შენობაში დამონტაჟდება ლიფტი.

ხელშეკრულების 4.2 მუხლის თანახმად, მყიდველისათვის ნასყიდობის საგნის

მფლობელობაში გადაცემის მომენტისათვის ნასყიდობის საგანი უნდა იყოს ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი, ხოლო საკუთრების უფლების წარმოშობის დროისათვის კი გამყიდველის ბრალით გამოწვეული უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი. 4.7. მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგნის გადაცემის ადგილი ქ. თბილისი, ბ-----ის ქუჩა. ნაკვეთი 2-----, ნაკვეთი #2-----.

ხელშეკრულების 4.8 მუხლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ დასაშვებია ფართის ცდომილება 2%-ის ფარგლებში, ნასყიდობის საგნის შიდა ტიხრები, კოლონები და აივნები/ტერასები (არსებობის შემთხვევაში) შედის ნასყიდობის საგნის ფართის დაანგარიშებაში. ცდომილება დაშვებულია ფარგლებში არ ანაზღაურდება. 4.9 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგნის აზომვის დროს აღმოჩნდება, რომ ცდომილება აღემატება 2%-ს, განხორციელდება ფასის ანაზღაურება ფართობის ცვლილების პროპორციულად - დაშვებულზე (2%) მეტი ცდომილების ერთი კვადრატული მეტრისთვის 610 აშშ დოლარის ოდენობით.

ხელშეკრულების 5.1 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან (2017 წლის 28 მარტიდან) და მოქმედებს მხარეთა შორის ნაკისრი ვალდებულებების სრულ ამოწურვამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 28 მარტის ხელშეკრულება (ს.ფ. 27-31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2016 წლის 30 სექტემბერს, შპს „კ----- ა----ის“ პარტნიორებმა, საზოგადოების წესდების შესაბამისად, მიიღეს გადაწყვეტილება, ქ. თბილისში, ბ-----ის ქუჩა, ნაკვეთი #2-----, ქ. თბილისში, ნაკვეთი #2----- საზოგადოების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #0-----) მშენებარე ობიექტის განშლის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 35-36);
- 2016 წლის 30 სექტემბრის განცხადება (ს.ფ. 37);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. 2018 წლის 28 აპრილს, სს „თ-----ს“ და ი--- კ-----ს შორის დაიდო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მოსარჩელემ სესხის სახით მიიღო 20 000 ლარი, წლიური 13 %-იანი სარგებლის დარიცხვით,

1088 დღის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 28 აპრილის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება (ს.ფ. 84-87);
- სესხის ხელშეკრულების დანართი (ს.ფ. 88);
- დაფარვის გრაფიკი (ს.ფ. 89-90);
- ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი პირობები (ს.ფ. 91-92)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. მოსარჩელე ი--- პ-----მა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში ჯეროვნად და სრულად გადაუხადა მოპასუხე შპს პ----- ა---ს, ნასყიდობის საგნის ღირებულება - 35624 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სალაროს შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 40-46);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ბ-----ის ქუჩა, ნაკვეთი 2-----, სადარბაზო 1, სართული 8, ბინა #95, ფართი 58.40 კვ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-----.01.01.095, რომელიც აღრიცხულია შპს „პ----- ა---ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით, საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, დატვირთულია იპოთეკით, სს „თ-----ის“ სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 31/03/2017 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 51-52);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 28 მარტის ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული საცხოვრებელ ფართში საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების თავდაპირველ მდგომარეობაში დაბრუნება შეუძლებელია.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მშენებლობის არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით და თავად მხარეთა განმარტებებით. საგულისხმოა, რომ თავად მოსარჩელე

მხარე მიუთითებს, რომ მშენებლობა დასრულებულია და მიმდინარეობს შიდა სარემონტო სამუშაოები. არსებული საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების გადაადგილება გამოიწვევს მთლიანი შენობის კონსტრუქციის შეცვლას ყველა სართულზე. აღნიშნული ეთითება მოპასუხე მხარის განმარტებითაც. სასამართლო არსებული გარემოებების ურთიერთშეჯერებით ადგენს, რომ მოთხოვნილი კონფიგურაციული ცვლილება ეხება მთლიან შენობას, არაერთი დასრულებული საცხოვრებელი ბინის იერსახის შეცვლას. აღნიშნულის მხედველობაში მიღებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ გარდა არათანაზომიერი ხარჯისა მითითებული ცვლილება შეეხება შენობის კონსტრუქციის ცვლილებას რაც არსებული დასრულებული მშენებლობის გათვალისწინებით შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 28 მარტის ხელშეკრულება (ს.ფ. 27-31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - სარჩელი, შესაგებელი, იხ. სასამართლო სხდომის ოქმები;

3.1.7. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მოპასუხე შპს „კ----- ა----ის“ მიერ ი--- კ-----თან გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში უძრავი ქონების კონფიგურაციის ცვლილებით (საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების მდებარეობის ცვლილება) მოსარჩელეს მიაღდა ზიანი 19 512 ლარის ოდენობით.

სასამართლო მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი 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 სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება ემყარება რა შეჯიბრებითობის პრინციპს, ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესს. საქმის განხილვისას სასამართლოს უმთავრეს ამოცანას წარმოადგენს: ა) მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის მოძიება; ბ) დამფუძნებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებთან სარჩელის ფორმალური შესაბამისობის დადგენა; გ) სარჩელისა და შესაგებლის გათვალისწინებით მტკიცების საგნის განსაზღვრა, რაც ამავედროულად მტკიცების ტვირთის განაწილებას მოიაზრებს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, შპს პ----- ა----მა, ხელშეკრულების პირობების დარღვევით და თავდაპირველი შეთანხმების უგულებელყოფით, მოსარჩელესთან ყოველგვარი კომუნიკაციის და მისი მოსაზრებების გათვალისწინების გარეშე, არსებითად შეცვალა მშენებარე ბინაში სავენტილაციო და საკანალიზაციო შახტები და მასთან დაკავშირებული კოლონები, იმგვარად რომ ყოველივე ამან გამოიწვია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულების მნიშვნელოვანი შემცირება, შეზღუდა საცხოვრებელი ფართის ეფექტურად ათვისება და გამოყენება და გამოიწვია მისი იერსახის დამახინჯება. ყოველივე აღნიშნულის შედეგად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ნივთი წარმოადგენს ნივთობრივი ნაკლის მქონე უძრავ ქონებას, რომელიც ეწინააღმდეგება მხარეთა შორის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შეთანხმების პირობებს.

მოპასუხე მხარე მიუთითებს, რომ მოცემული ხელშეკრულების 9.4 პუნქტის თანახმად, გამყიდველი უფლებამოსილია, ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება, მათ შორის შახტების ანდა კოლონების მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული განსათავსებელი ფართების გაშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მათ შორის იმგვარი განშლისა ან/და განშლის იმგვარი ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლებიც შეეხება ნასყიდობის საგანს, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის ნასყიდობის საგნისათვის ან/და იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. ამდენად,

შახტების განთავსება მოხდა ხელშეკრულების შესაბამისად. შახტების ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ხელშეკრულების მიხედვით, წარმოადგენდა შპს პ----- ა----ის გადასაწყვეტ საკითხს. მოცემულ შემთხვევაში შენობის კონსტრუქცია მოითხოვდა შესაბამის ადგილებში შახტების განთავსებას. მოსარჩელე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით დაეთანხმა პირობებს შახტების გადაადგილებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, თუკი მოსარჩელეს ბინის მისი სურვილის შესაბამისად დაგეგმარებასთან დაკავშირებით ეზრდება ხარჯები, ეს არ არის გამოწვეული მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევის გამო.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.07.2018 წლის საინჟინრო-სასაქონლო ექსპერტიზის წინაშე დასმიული იქნა შემდეგი შეკითხვები:

- გამყიდველი კომპანიის (შპს „პ----- ა----“) მიერ მყიდველთან თავდაპირველად შეთანხმებული პროექტის (დანართები (1.0 და 1.1) თვითნებურმა ცვლილებამ და შესაბამისად საკომუნიკაციო შახტების ადგილმდებარეობის მნიშვნელოვანმა გადაადგილებამ (დანართი 2,03 გამოიწვია თუ არა ი--- პ-----ის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი ფართის ღირებულების შემცირება და რა მოცულობით?
- გამყიდველი კომპანიის (შპს „პ----- ა----“) მიერ მყიდველთან თავდაპირველად შეთანხმებული პროექტის (დანართები 1,0 და 1.1} თვითნებურმა ცვლილებამ და შესაბამისად საკომუნიკაციო შახტების ადგილმდებარეობის მნიშვნელოვანმა გადაადგილებამ (დანართი 2.0) გამოიწვია თუ არა ი--- პ-----ის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი ბინის ეფექტურად და ოპტიმალურად გამოყენების შეზღუდვა და ასევე საცხოვრებელი ფართი ვიზუალური და ესთეტიური იერსახის დამახინჯება?
- გამყიდველი კომპანიის (შპს „პ----- ა----“) მიერ მყიდველთან თავდაპირველად შეთანხმებული პროექტის (დანართები 1.0 და 1.1) თვითნებური ცვლილება და შესაბამისად საკომუნიკაციო შახტების ადგილმდებარეობის მნიშვნელოვანი გადაადგილება (დანართი 2.0) გამოიწვევს თუ არა შეძენის ი--- პ-----ისათვის დამატებითი ხარჯების გაწევის აუცილებლობას, იმისათვის რომ მოხდეს საკომუნიკაციო და სავენტილაციო შახტებთან წყლისა და გაზის კომუნიკაციების მიერთება?

რამდენად გართულდა ან/და შეუძლებელი გახდა სამხარეულოს ამჟამინდელი დაგეგმარებიდან, გადაადგილებულ შახტამდე გაზჭურის გამწოვის და სხვა მნიშვნელოვანი კომუნიკაციის მიერთება და შესაბამისად ბუნებრივი აირის ნამწვის და ნახშირორჟანგის საცხოვრებელი ბინიდან გარეთ გატანა. ასევე, გამოიწვია თუ არა ამ ყოველივემ ხარჯების გაუთვალისწინებელი ზრდა და რა მოცულობით? განახორციელეთ ი--- პ-----ის საცხოვრებელი ბინის შიდა აზომვითი ნახაზის მომზადება და საცხოვრებელი ბინის ამჟამინდელი ფართის განსაზღვრა აივნის ჩათვლით (შიდა ტიხრების გარეშე).

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ი--- პ-----ის მიერ მითითებულ ქ. თბილისში, ბ-----ის ქუჩა N2----- და N2----- (ს.კ. 0-----) მე-8 სართული, ბინა #95-ში, სამშენებლო კომპანიის მიერ ცენტრალური საინჟინრო კომუნიკაციების (ცენტრალური სავენტილაციო ჰაერსადინარი ცენტრალური საკანალიზაციო დგარი) ადგილმდებარეობის ცვლილება შეუძლებელს გახდის მოქ. ი--- პ-----ის ბინის დაგეგმარებას წარმოდგენილი დანართი 1.1-ის მონაცემებით, რაც **გამოიწვევს საცხოვრებელი ბინის სასარგებლო ფართობის ეფექტურად და ოპტიმალურად გამოყენების შეზღუდვას, ასევე გაართულებს ცენტრალურ საინჟინრო კომუნიკაციებთან სავენტილაციო და საკანალიზაციო მილების დაერთებას** და შესაბამისად გაზრდის სავენტილაციო და საკანალიზაციო ქსელის მოწყობის ხარჯებს, რომლის დაანგარიშება შესაძლებელი იქნება შესაბამისი პროექტის შედგენის შემდგომ.

აზომვითი სამუშაოებით მიღებული მონაცემებით დადგინდა, რომ მოქ. ი--- პ-----ის მიერ მითითებული, ქ. თბილისში, - დადის ქუჩა N2----- და N2----- (ს.კ. 0-----) მე-8 სართული ბინა N95 საერთო ფართში და ტიხრების, რკინაბეტონის კონსტრუქციების (კოლონების), ცენტრალური საინჟინრო კომუნიკაციების ფართის გარეშე და აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 54,13 კვ.მ-ს (იხ. დანართი N1), ხოლო შიდა ტიხრების. რკინაბეტონის კონსტრუქციების კოლონების), ცენტრალური საინჟინრო კომუნიკაციების და აივნის ფართის გათვალისწინებით შეადგენს 56,24 კვ.მ-ს. ამავე დასკვნაში მითითებულია, რომ ი--- პ-----ის მიერ შეძენილ ბინა #95-ში გამყიდველი კომპანიის მიერ მყიდველთან **შეთანხმებული პროექტის თვითნებურმა ცვლილებამ და ცენტრალური საინჟინრო საკომუნიკაციო შახტების გადაადგილებამ გამოიწვია აღნიშნული ქონების საბაზრო ღირებულების შემცირება**, თუმცა რა ოდენობით ამის დადგენა ბაზარზე შესაბამისი საკვლევი მასალის არარსებობის გამო შეუძლებელია.

ასევე, საშემფასებლო კომპანია A---ის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს გაკეთებული შეფასების თანახმად, შპს „პ----- ა---ის“ მიერ ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. ნაკვეთი #2----- და ბ-----ის ქ. ნაკვეთი #2-----, პირვანდელ მდგომარეობაში, მე-8 სართული, ბინა #95-ში შიდა გეგმარების შესყიდვის ხელშეკრულების დადების შემდეგ შეცვლის გამო, შემსყიდველის ი--- პ-----ის მიერ განცდილი ზარალის სიდიდე შეადგენს **19 512 ლარს**.

სასამართლო მიუთითებს, რომ წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოსარჩელემ შეძლო მისი მტკიცების ფარგლებში შემავალი ფაქტობრივი გარემოების, კერძოდ, მოპასუხის მხრიდან მის მიმართ, შესაბამისი ოდენობით, ზიანის მიყენების ფაქტის დადასტურება, რაზეც მიუთითებენ ექსპერტიზის ბიუროს და საშემფასებლო კომპანიის მიერ გაცემული დასკვნები. რაც შეეხება მოპასუხე მხარეს, მან აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით გააკეთა განმარტება, რომ შახტების ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ხელშეკრულების მიხედვით, წარმოადგენდა შპს პ----- ა---ის გადასაწყვეტ საკითხს. მოცემულ შემთხვევაში შენობის კონსტრუქცია მოითხოვდა შესაბამის ადგილებში შახტების განთავსებას. მოსარჩელე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით დაეთანხმა პირობებს შახტების გადაადგილებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, თუკი მოსარჩელეს ბინის მისი სურვილის შესაბამისად დაგეგმარებასთან დაკავშირებით ეზრდება ხარჯები, ეს არ არის გამოწვეული მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევის გამო. ასევე, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა. საშემფასებლო კომპანია **შპს „ე-----ს“ მიერ 2018 წლის 25 დეკემბრის მდგომარეობით შეფასდა ი--- პ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება** მდებარე: ქ. თბილისი, ბ-----ის ქუჩა, ნაკვეთი 2-----, 6--, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი #0-----, 1 სადარბაზო, სართული 8, ფართობი 58.40, ბინა #95, რომლის თანახმად, შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესაბამისობაშია სახელშეკრულებო ღირებულების ოდენობასთან შეფასების თარიღისათვის საცხოვრებელ ბინაში არსებული ცენტრალური საინჟინრო საკომუნიკაციო შახტების მდებარეობის გათვალისწინებით, ხასიათდება საბაზრო ღირებულების ზრდის მაჩვენებლით და შესაბამისად ქონების გაუფასურების და სავარაუდო ზიანის არსებობის ფაქტი არ დასტურდება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების შემდგომ, დადგენილად მიიჩნევს, რომ

მოსარჩელე მხარის მირ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, უძრავ ქონებაში ჩატარებული არსებითი ხასიათის ცვლილებების გამო ზიანის არსებობის თაობაზე დასაბუთებულია. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ არსებული (2018 წლის 25 დეკემბრის მდგომარეობით) დასრულებული მშენებლობის პირობებში უძრავი ქონების ღირებულება ბაზარზე არ შემცირებულა ვერ იქნება მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამაქარწყლებელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 28 მარტის ხელშეკრულება (ს.ფ. 27-31);
- 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 35-36);
- ექსპერტის 26.07.2018 წლის დასკვნა (ს.ფ. 53-68);
- 2018 წლის 31 აგვისტოს შეფასების აქტი (ს.ფ. 69-83);
- 2018 წლის 25 დეკემბრის შეფასების აქტი (ს.ფ. 207-225);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8. საქმეზე მოპასუხე მხარის მიერ დადასტურებული ვერ იქნა საცხოვრებელ ფართში საკანალიზაციო და სავენტილაციო შანტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების გადატანის საინჟინრო, კონსტრუქციული ან/და სხვა რაიმე სახის სამშენებლო ტექნიკური სახის აუცილებლობა.

წარმოდგენილ შემთხვევაში სასამართლო განხილვისას მოპასუხე მხარის მიერ შესაგებელში, ხოლო მოგვიანებით სასამართლო განხილვისას განმარტებული იქნა იმის თაობაზე, რომ აღნიშნულის უფლება გააჩნდა ხელშეკრულებით მოპასუხე მხარეს და აღნიშნული გადაწყვეტილება კონსტრუქციულად იყო საჭირო. საგულისხმოა, რომ ანიშნული საკითხის თაობაზე მხარეს მიეთითა და მიეცა შესაძლებლობა და ვადაც არსებული ფაქტობრივი გარემოების ფარგლებში წარმოედგინა დასაბუთებული პოზიცია. აღნიშნულის მიუხედავად, გამოკვლევის ფარგლებში რაიმე სხვა დამატებითი არგუმენტაცია მოპასუხე მხარის მიერ გაუდერეხული არ ყოფილა და რაიმე სახის სარწმუნო მტკიცებულება, რომ შენობაში სწორდ ამგვარი სახით და არა თავდაპირველი მდგომარეობით საკანალიზაციო, სავენტილაციო შანტების და კოლონების არსებობა ქმნიდა გადაუდებელ და უპირობო ცვლილების საჭიროებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმები;

3.1.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სახელზე სს „თ-----ის“ მიერ მოთხოვნილი იქნა **უძრავ ქონებაზე ს.კ. 0----- სს „თ-----ი“-ს სასარგებლოდ არსებული იპოთეკის გაუქმება.**

წერილის შინაარსის შესაბამისად, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 23 ოქტომბერს გაფორმებული N7---- იპოთეკის ხელშეკრულების, ხოლო 2016 წლის 10 სექტემბრის გაფორმებული მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში (რეესტრის ნომერი N1-----) სს „თ-----ის“ სასარგებლოდ დარეგისტრირებული იქნა იპოთეკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „თ-----ი“-ს წერილი (ს.ფ. 206);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 115-ე, 188-ე, 316-ე, 317-ე, 327-ე, 411-ე, 412-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით

გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს, რომ დაევალოს მოპასუხეს 2017 წლის 28 მარტს გაფორმებული გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში საცხოვრებელ ფართში საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების თავდაპირველ მდგომარეობაში დაბრუნება. გადაწყვეტილების 3.1.6 პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შესაბამისად, აღნიშნული ვალდებულების მოპასუხე მხარისათვის დავალება არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით ფაქტობრივად შეუძლებელია და იწვევს დასრულებული შენობის არსებით კონსტრუქციულ ცვლილებებს. მითითებული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, მხარე აღნიშნული მოთხოვნასთან ერთად დააყენა აღნიშნულით სახეცვლილების (ნივთის ნაკლი) გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოპასუხე მხარისათვის დაკისრებაც. სასამართლო არსებული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების მხედველობაში მიღებით, მიუთითებს, რომ მოპასუხე მხარის სასარჩელო მოთხოვნა თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენის შეუძლებლობის გამო ვერ იქნება დაკმაყოფილებული და უნდა მოხდეს მოპასუხე მხარის ქმედებით გამოწვეული ზიანის კონტექსტში მოსარჩელე მხარის მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობა.

სსკ-ის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სსსკ-ის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო **უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად.** დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. ამავე კოდექსის მე-8

მუხლის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის **მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი**. კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. სამართლის დოქტრინის თანახმად, კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია აკისრია: ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომელიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; და გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქციები. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ ხელშეკრულების მეორე მხარის პატივსადები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა, კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შესაძლებელია პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს. წარმოდგენილ შემთხვევაში სადავოს არ წარმოადგენს, რომ მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების 9.4 პუნქტის თანახმად, გამყიდველი უფლებამოსილია, ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება, მათ შორის შახტების ანდა კოლონების მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული განსათავსებელი ფართების გაშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მათ შორის იმგვარი განშლის ან/და განშლის იმგვარი ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლებიც შეეხება ნასყიდობის საგანს, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის ნასყიდობის საგნისათვის ან/და იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული სახელშეკრულებო დათქმა არ კეთილსინდისიერების პრინციპის საწინააღმდეგოდ არ უნდა იქნეს იმგვარად განმარტებული, რომ მოპასუხეს გააჩნდა შეუზღუდავი უფლებამოსილება საკუთარი შეხედულებისამებრ შენობის პროექტის კორექტირების განხორციელებასთან დაკავშირებით, უგულებელყო და არ გაეთვალისწინებინა მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის უფლებები და კანონიერი ინტერესები. მეტიც არსებული ცვლილება არ უნდა იყოს მოპასუხე მხარის უბრალო სურვილზე დაფუძნებული და აღნიშნული ცვლილების განხორციელება არსებული კონსტრუქციული ნახაზის საჭიროებებს უნდა ეფუძნებოდეს. წარმოდგენილ შემთხვევაში აღნიშნული საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით სასამართლოს მხრიდან დაისვა შეკითხვები საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების მდებარეობის ცვლილების აუცილებლობის საკითხებზე, რაზეც მოპასუხე მხარის მიერ ვერ იქნა არგუმენტირებული და დასაბუთებული პასუხი გაცემული. საქმეზე ვერ იქნა თუნდც მოპასუხე მხარის სიტყვიერი განმარტება გაკეთებული აღნიშნული უფლების გამოყენების აუცილებლობაზე. აპელირება მოხდა მხოლოდ იმაზე, რომ ხელშეკრულება აღნიშნული უფლებას ანიჭებდა მოპასუხეს თავისი შეხედულებისამებრ მოეხდინა კოლონების ადგილმდებარეობის ცვლილება. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების შეძენისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მის მდებარეობას და კონფიგურაციას. მხარეთა შორის შეთანხმებული უძრავი ქონების არსებითი და მნიშვნელოვანი ცვლილებები ასახვას პოვებს მათ უფლებებზე და კანონიერ ინტერესებზე. ხელშეკრულების 9.4 პუნქტის დანაწესი რომელიც ზოგად ხასიათს ატარებს და შეეხება მათ შორის ბინებისა თუ სხვა ფართების ნუმერაციის ცვლილებებს არსებითი გავლენის მატარებელი ხელშეკრულები მხარეებზე არ არის, თუმცა მისი კონფიგურაციის ცვლილებას უნდა გააჩნდეს არგუმენტირებული საფუძველი. შესაბამისად, მხოლოდ უფლების არსებობა ვერ გაათავისუფლებს მხარეს იმ სამომავლო შედეგებისაგან რაც მისი ცალმხრივი გადამწყვეტილებით შეიძლება მიადგენს ხელშეკრულების მეორე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

გადაწყვეტილების 3.1.7 პუნქტით დადგენილია, რომ საკანალიზაციო და სავენტილაციო შახტების და მასთან დაკავშირებული კოლონების

მდებარეობის ცვლილებით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი 19 512 ლარის ოდენობით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ი--- პ-----ის მოთხოვნა მოპასუხე მხარის მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული უფლების შედეგად დამდგარი ზიანის 19 512 ლარის ანაზღაურების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ხოლო ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი კიდევ უფრო აკონკრეტებს 408-ე მუხლში მოცემულ ზიანის სრულად ანაზღაურების პრინციპს. სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის ალბა, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება.

სამოქალაქო კოდექსი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოობა დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ

ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში (იხ., სუსგ-ის 2012 წლის 11 ივნისის განჩინება საქმეზე *ნას-630-593-2012*).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ზიანის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად იმ გარემოებაზე აპელირებს, რომ მის საკუთრებაში დარჩენილ ფართს გააქირავებდა და ამით მიიღებდა შემოსავალს მოსარჩელის მხოლოდ ეს არგუმენტი არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძველს, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (*lucrum cessans*). სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“, რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუსგ-ის 2011 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე *ნას-307-291-2011*).

როგორც მოცემული 2017 წლის 28 მარტის გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან დგინდება მოსარჩელის მიზანს წარმოადგენდა ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მიეღო საცხოვრებელი ფართი. შემდგომში ამ ფართს რა მიზნით გამოიყენებდა, ეს არანაირად არ გამომდინარეობდა მოცემული ხელშეკრულებიდან. შესაბამისად, მოპასუხეს აღნიშნული ხელშეკრულება რომც დაერღვია მისთვის წინასწარ სავარაუდო ზიანი სახეზე მაინც არ გვაქვს, რაც ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველია.

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

დადგენილია, რომ 2017 წლის 28 მარტს, შპს „პ---- ა---ს“ და ი--- პ-----ს შორის დაიდო გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ერთი მხრივ, გამყიდველი “პ---- ა---ი”, მეორეს მხრივ, მყიდველი ი--- პ-----ი შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი გადახდის განვადებით ყიდის, ხოლო მყიდველი გადახდის განვადებით ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე: თბილისი, ბ-----ის ქუჩა, ნაკვეთი 2-----, პირველი სართული, მე-8 სართული, ბინა #95, ფართი 58.40 კვ.მ.

ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 35 624 აშშ დოლარს. 2.2 მუხლის თანახმად, მყიდველს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი აქვს ნასყიდობის ფასის ნაწილი 600 აშშ დოლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 188-ე მუხლის თანახმად, თუ გამსხვისებელმა პირობად დათქვა საკუთრების გადასვლა შემძენზე მხოლოდ ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ, ივარაუდება, რომ საკუთრება გადავა შემძენზე საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ. თუ შემძენი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას, ხოლო გამსხვისებელი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, უკვე ორმხრივად განხორციელებული შესრულება მხარეებმა უნდა დააბრუნონ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საკუთრების უფლების შემძენზე გადასვა უნდა მომხდარიყო მხოლოდ ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდის შემდგომ (ხელშეკრულების მე-3 მუხლი). დადგენილია და მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ნაკისრი ვალდებულება თანხის გადახდის თაობაზე, ხოლო მოპასუხის (გამსხვისებლის) ვალდებულება - კონკრეტულ

მისამართზე, ინდივიდუალურად განსაზღვრული საცხოვრებელი ბინის მხარეთა შორის დათქმულ ვადაში მოსარჩელისათვის მისი გადაცემა, არც ხელშეკრულებით დადგენილ პერიოდში და არც არსებული მომენტისათვის არ მომხდარა. საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვისას, მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა მიუთითა მომსახურების ხელშეკრულების დადებამდე მისი მხრიდან აღნიშნული სახელშეკრულებო ვალდებულების შეგნებულად შეუსრულებლობის მოტოვებზე.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე, რომ **მოპასუხეს შპს პ----- ა----ს დაევალოს მოსარჩელე ი--- პ-----ისათვის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის საკუთრებაში გადაცემა.**

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარის პოზიცია სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლამდე არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა. სამოქალაქო ურთიერთობის უმტავრესი პრინციპის - ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის გათვალისწინებით დაუშვებელია მხარის დავალდებულება არსებული, ვადამოსული სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პირობით სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლის დავალდებულება. მოპასუხე მხარის აღნიშნული პოზიცია წინააღმდეგობაში მოდის სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ პრინციპთან. ხოლო რაც შეეხება თავად სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებას, კერძოდ, მოსარჩელე ი--- პ-----ისათვის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში უძრავი ნივთის გადაცემის მოპასუხისთვის დავალების თაობაზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული თავისი ფორმულირებით რეალური ფაქტობრივი ვითარებას ვერ პასუხობს. წარმოდგენილ შემთხვევაში ცალსახაა, რომ უძრავი ქონება ნივთობრივ ხარვეზს შეიცავს, რისი კომპენსირებაც დაევალა მოპასუხეს, ზიანის ანაზღაურების სახით. დადგენილია ასევე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სახელზე სს „თიბის ბანკის“ მიერ მოთხოვნილი იქნა **უძრავ ქონებაზე ს.კ. 0----- სს „თ-----ი“-ს სასარგებლოდ არსებული იპოთეკის გაუქმება. თავად მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში უძრავი ქონების** საკადასტრო კოდს წარმოადგენს **N0----- .01.01.095.** სასამართლო ახდენს მხარის დარღვეული და სადავოდ ქცეული უფლების აღდგენას, რომლის დაცვის ინტერესიც გააჩნია მოსარჩელე მხარეს

და მიღებული გადაწყვეტილება უნდა იყოს აღსრულებადი. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს არა მოპასუხისათვის რაიმე ქმედების დავალება, არამედ მის მიერ შეძენილი ქონების საკუთრებაში მიღება. სწორედ არსებული მიზნის და ინტერესის გათვალისწინებით, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელე მხარის მესაკუთრედ ცნობას. ხოლო რაც შეეხება უფლებრივ და ნივთობრივ ნაკლის სამომავლო არსებობას, სწორედ საკუთრებაში გადასვლის შემდგომ თუკი მოსარჩელე მხარე ჩათვლის რომ მის უფლებებს და კანონიერ ინტერესს ადგება ზიანი, მხარეს არ ერთმევა უფლება დამატებით იდავოს აღნიშნულის თაობაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 1873 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

სსსკ-ის 39-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ა.ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირებისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს **3000 ლარს**.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული 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 მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

წარმოდგენილ შემთხვევაში დავის საგის ღირებულება შეადგენს 130

877.40 ლარს (ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა - 19512 ლარი; აღსრულებამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით მოთხოვნა - 36 000 ლარი, რომელიც გამოთვლილია სსსკ-ის 41-ე მუხლის შესაბამისად 3 წლიან პერიოდზე და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა - 75 365.4 ლარის ((35 624 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში 1 აშშ დოლარი -2.6633 ლარი, ეროვნული კურსის გათვალისწინებით სარჩელის წარმოდგენის მომენტში). მოთხოვნის ოდენობის გათვალისწინებით და სსსკ-ის 39-ე მუხლით ადგენილი მაქსიმალური ზრავრის მხედველობაში მიღებით, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 3000 ლარს. მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი იქნა 750.50 ლარი. აღნიშნულის გათვალისწინებით მოთხოვნის იმ პროპორციის გათვალისწინებით რომელის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელე მხარეს ერთვა უარი (სასარჩელო მოთხოვნის 27.51%, მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის ნაწილში), სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 825.30 ლარს, არსებული სხვაობა, **74.80 ლარის** ოდენობით უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ასევე, მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად რაც დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბაჟი **2174.70 ლარის** ოდენობით, რომელიც არ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ასევე, ვინაიდან, ი--- კ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხე შპს „კ----- ა---ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საპროცესო ხარჯის (მტკიცებულებათა შეგროვების და საექსპერტო მომსახურების საფასური, რომელსაც ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას დაეყრდნო სასამართლო) **807 ლარის** და იურიდიული მომსახურების საფასურის **1000 ლარის** ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

არსებულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე

მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ი--- პ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შპს „პ----- ა---ს“ ი--- პ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს **19 512 ლარის** გადახდა.
3. ი--- პ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ბ-----ი, ნაკვეთი 2----- / ქალაქი თბილისი, ქუჩა ბ-----ის, ნაკვეთი 2-----, სადარაზო N1, სართული N8, ბინა N95, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0----- .01.01.095 მესაკუთრედ.
4. ი--- პ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენის დავალდებულებისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით მოპასუხე მხარისათვის ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
5. შპს „პ----- ა---ს“ ი--- პ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ საპროცესო ხარჯის **807 ლარის** და წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის **1000 ლარის** ანაზღაურება.
6. ი--- პ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში **74.80 ლარის** გადახდა.
7. შპს „პ----- ა---ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში **2174.70 ლარის** გადახდა.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-9 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
9. 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

ეკატერინე ბიწაძე