



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09 მარტი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე  
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - ალ-----

მოპასუხე - შპს „გე-----ი“

წარმომადგენლები - და-----ე, პა-----ე, ლე----- (დირექტორი)

დავის საგანი - პირგასამტეხლოს დაკისრება.

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „გე-----ს“ მოსარჩელე ალ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლო 14 600 ლარის ოდენობით.

1.2. მოპასუხე შპს „გე-----ს“ მოსარჩელე ალ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლო ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის 50 ლარის ოდენობით 2020 წლის 18 თებერვლიდან (მოთხოვნის დაზუსტების დღე) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის შესრულების თარიღამდე (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა ს.ფ. 144).

#### მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

2017 წლის 8 მაისს მოსარჩელე ალ-----სა და მოპასუხე შპს „გე-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების გაცვლისა და ვალდებულებების დადგენის შესახებ ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რის სანაცვლოდაც უნდა მიეღო 5 საცხოვრებელი ბინა და 2 ავტოსადგომი დახურულ სადგომზე, ასევე, კომპენსაციის სახით 9 000 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 5 საცხოვრებელი ბინიდან 3 ბინა მოსარჩელეს გადაეცა; 2 ბინა და 2 ავტოსადგომი კი უნდა მიეღო 2019 წლის მარტამდე. მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულების თანახმად, ბინების გადაცემის დაგვიანების გამო, მოპასუხეს უნდა გადაეხადა საურავი ბინების გადაცემის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 50 ლარის და 9 000 აშშ დოლარის

გადაუხდელობის გამო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 20 აშშ დოლარის ოდენობით.

სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელემ 2019 წლის აპრილში მიმართა მოპასუხეს საურავების გადახდის მოთხოვნით. მოპასუხემ 2019 წლის 3 მაისს, მარტის და აპრილის საურავების სახით, მოსარჩელეს გადაუხადა 3 100 ლარი. მას შემდეგ საურავი არ გადაუხდია, ასევე, არ შეასრულა 9 000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება.

მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა ბინების გადაცემის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 50 ლარის, 9 000 აშშ დოლარის გადახდის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 20 აშშ დოლარის და 9 000 აშშ დოლარის გადახდის მოპასუხისთვის დაკისრება.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა 2020 წლის 17 თებერვალს, სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე, უარი თქვა 9 000 აშშ დოლარის გადახდის და ამ თანხის გადაუხდელობის გამო საურავის დაკისრების სასარჩელო მოთხოვნებზე და საბოლოოდ მოითხოვა: 2017 წლის 8 მაისის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საურავის, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 50 ლარის, რაც სარჩელის დაზუსტების დღისთვის შეადგენდა 14 600 ლარს, ვადაგადაცილების 292 დღეზე გაანგარიშებით და იგივე საურავის (ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 50 ლარის (თვეში 1 500 ლარის)), 2020 წლის 18 თებერვლიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის შესრულების თარიღამდე, მოპასუხისთვის დაკისრება.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე შპს „გე-----მა“ შესაგებელში სარჩელი არ ცნო. განმარტა, რომ მოსარჩელესთან ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე, მისი შვილიშვილის, ალ-----ის საბანკო ანგარიშზე ყოველთვიურად 500 აშშ დოლარის ჩარიცხვის გზით მოსარჩელის წინაშე 9 000 აშშ დოლარის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება შეასრულა სრულად.

მოპასუხემ დაადასტურა, რომ დაარღვია 2 ბინის დროულად გადაცემის ვალდებულება, კერძოდ, 2 თვით, ამასთან, მზად იყო, ეს ბინები მოსარჩელისთვის გადაეცა 2019 წლის 1 მაისს.

მოპასუხის განმარტებით, შეთანხმებული ვადის დარღვევის გამო, მოსარჩელეს გადაუხადა 3 100 ლარი და 2019 წლის 1 მაისისთვის წერილობით მოსთხოვა კუთვნილი ბინების მიღება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის წინაშე ვალდებულებები შესრულებული აქვს სრულად; მოსარჩელემ თავი აარიდა რა, ბინებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვას, არაკეთილსინდისიერად ითხოვს საურავების მოპასუხისთვის დაკისრებას.

სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხემ მოითხოვა მისი შემცირება.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2017 წლის 8 მაისს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების გაცვლისა და ვალდებულებების დადგენის შესახებ წერილობითი ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელემ მოპასუხეს გაუცვალა მიწის ნაკვეთი მშენებარე უძრავი ნივთებში, კერძოდ, მოსარჩელემ მოპასუხეს საკუთრებაში გადასცა მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბ-----  
-----.

ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხემ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ, მოსარჩელეს გადასცა საკუთრების უფლება 3 მშენებარე ბინაზე, მდებარე ქ. თბ-----, ასევე, იკისრა მოსარჩელის მიერ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ სახლში 2 ბინაზე (თითოეული: 80 კვმ, აივნების და შიდა ტიხრების ჩათვლით, სამოთახიანი) და იმავე მიწის ნაკვეთზე აშენებულ დახურული ავტოსადგომის 2 ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულება.

მოპასუხეს მოსარჩელისთვის ასევე უნდა გადაეხადა ფულადი კომპენსაცია 9 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს.ფ. 2-15);
- ხელშეკრულება უძრავი ქონების გაცვლისა და ვალდებულებების დადგენის შესახებ (ს.ფ. 16-23);
- შესაგებელი (ს.ფ. 47-58).

**3.1.2.** უძრავი ქონების გაცვლისა და ვალდებულებების დადგენის შესახებ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული იყო მოსარჩელის მიერ პირგასამტეხლოს დაკისრების უფლება, შემდეგი წესით: ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების, მოსარჩელის მიერ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული 2 ბინის და 2 ავტოსადგომის გადაცემის ვალდებულების 2019 წლის მარტამდე შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოპასუხეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო, საურავის სახით, 50 ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულება ასევე ითვალისწინებდა 9 000 აშშ დოლარის გადახდის გრაფიკის დარღვევის გამო პირგასამტეხლოს, საურავის სახით, დაკისრების შესაძლებლობას, თუმცა, სასამართლო სხდომაზე დაზუსტებული მოთხოვნის გათვალისწინებით, სასამართლო მსჯელობს მხოლოდ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საურავის დაკისრების საკითხზე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს.ფ. 2-18);
- ხელშეკრულება უძრავი ქონების გაცვლისა და ვალდებულებების დადგენის შესახებ (ს.ფ. 16-23);

- 17.02.2020 სხდომის ოქმი.

**3.1.3. 2019 წლის 03 მაისს მოპასუხემ ვალდებულების დროულად შეუსრულებლობის გამო, მოსარჩელეს გადაუხადა მარტში და აპრილში დარიცხული საურავი 3 100 ლარი.**

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს.ფ. 2-18);
- შესაგებელი (ს.ფ. 47-58);
- საგადასახადო დავალება N1, 03.05.2019 (ს.ფ. 77).

**3.2 სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ დაარღვია ნაკისრი სახელშეკრულებო ვალდებულების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, 2019 წლის მარტამდე, შესრულების ვალდებულება.** შესაბამისად, სასამართლო არ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას მასზედ, რომ მას სადავო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, 2019 წლის მარტამდე მოსარჩელისთვის უნდა გადაეცა მხოლოდ საკუთრების უფლება კონკრეტულ ბინებზე და ამ დროისთვის ბინების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულება არ ეკისრებოდა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეები დავობენ გარემოებაზე, **თუ რა ვითარებაში ჩაითვლებოდა მოპასუხის მიერ ნაკისრი, ბინების 2019 წლის მარტამდე გადაცემის, ვალდებულება შესრულებულად.** მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხე ვალდებული იყო ბინები გადაეცა „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში, მოპასუხე კი მიიჩნევს, რომ მას ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, 2019 წლის მარტამდე მოსარჩელისთვის ბინებზე უნდა გადაეცა საკუთრების უფლება, ამ დროისთვის ბინების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულება არ ეკისრებოდა.

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო პროცესში მოქმედ მტკიცების ტვირთის ობიექტური განაწილების სტანდარტზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში ჩამოყალიბებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე სარჩელის აღძვრისა და დავის განხილვის მიმდინარეობისას მოსარჩელე ვალდებულია, სათანადო მტკიცებულებათა წარმოდგენით გაამყაროს სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხე – შესაბამისად გააქარწყლოს მოთხოვნა. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მოთხოვნა. ამიტომ, ფაქტების წარდგენის ტვირთი მხარეებს აწევთ, ხოლო

სასამართლო ახდენს შესაბამისი ნორმის შერჩევას და შეფარდებას.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არამარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო მოვალეობის შეუსრულებლობას, ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხემ დაუპირისპირა შესაგებელი, რომელშიც განმარტა, რომ მას მოსარჩელის წინაშე ვალდებულებები სრულად ჰქონდა შესრულებული.

მოპასუხის ამ განმარტების საპასუხოდ, მოსარჩელემ დამატებით წარმოადგინა ფაქტების კონსტატაციის მასალა - ქ. თბ-----ში სამშენებლო მოედნის ფოტოილუსტრაცია. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფაქტების კონსტატაციის მასალის მიხედვით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვის დროისთვის, 2020 წლის 21 იანვრის მდგომარეობით, ქ. თბ-----ში აშენებულია საცხოვრებელი ბინების კორპუსი, ამასთან კორპუსთან დგას სამშენებლო ამწე, გამოკრულია ბანერები სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის და მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დაცვის შესახებ გაფრთხილებებით, ზოგიერთი ბინაში არ არის ჩასმული ფანჯრის შუშები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ასკვნის, რომ არათუ 2019 წლის მაისის, არამედ მოცემული დავის განხილვის დროისთვისაც ქ. თბ-----ში მშენებლობის პროცესი დასრულებული არ არის. გადასაცემი ქონება არ არის მიყვანილი ხელშეკრულებით შეთანხმებულ კონდიციამდე „თეთრი კარკასი“, **რაც გულისხმობს** იმას, რომ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, **ბინები მიყვანილი უნდა ყოფილიყო შემდეგ მდგომარეობამდე: ბინებში ტიხრები (შიდა კედლები) უნდა ყოფილიყო ამოშენებული და გაჯით გალესილი, იატაკი – მოშანდაკებული (მოჭიმული ცემენტის ხსნარით); წყალსადენის, ბუნებრივი გაზის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური ვერტიკალური დგარები – შეყვანილი და დამონტაჟებული; ასევე, დამონტაჟებული უნდა ყოფილიყო ელგაყვანილობა, აბონირება – დასრულებული, კომუნიკაციები – ექსპლუატაციაში გაშვებული.**

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ამ მტკიცებულების შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ სათანადოდ უზრუნველყო საკუთარი მტკიცების ტვირთის განხორციელება და სასამართლოს წარმოუდგინა უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, ვიდრე მოპასუხემ.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებასთან - ახსნა-განმარტებასთან

მიმართებით, სასამართლო უპირატესობას ანიჭებს მოპასუხის მტკიცებულებას - ფაქტის კონსტატაციის მასალას და დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი, 2 ბინასა და 2 ავტოსადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულება, დავის გადაწყვეტის მომენტისთვის ჯეროვნად არ შეუსრულებია.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს.ფ. 2-18);
- შესაგებელი (ს.ფ. 47-58);
- ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ (ს.ფ. 121-127).

**3.2.2** მოპასუხე მიუთითებს, რომ 2019 წლის 01 მაისისთვის შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მიმართა მოსარჩელეს კუთვნილი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით, მაგრამ მხარე ხელოვნურად აჭიანურებდა ქონებაზე საკუთრების უფლების აღრიცხვას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ 2019 წლის 01 მაისის მდგომარეობით შესრულებული ჰქონდა მოპასუხისთვის ბინების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულება;

საქმეში წარმოდგენილია მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის გაგზავნილი წერილის ასლი, რომლითაც დასტურდება, რომ მოპასუხემ 2019 წლის 21 ივნისს აცნობა მოსარჩელეს, რომ 2019 წლის 01 მაისიდან მზად იყო სადავო 2 ბინასა და 2 ავტოსადგომზე საკუთრების უფლების გადასაცემად საჭირო პროცედურისთვის.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული წერილით არ დასტურდება მოპასუხის მიერ თუნდაც ვადაგადაცილებით, 2019 წლის 01 მაისისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ფაქტი.

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ მოპასუხეს 2019 წლის 01 მაისის მდგომარეობით რომ ჰქონოდა შესრულებული ბინებზე საკუთრების უფლების გადაცემის მიზნისთვის მათი „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოყვანის ვალდებულება, ეს გარემოება ამ დროისთვისვე უნდა ეცნობებინა მოსარჩელისთვის. 2019 წლის 21 ივნისს გაგზავნილ წერილში არ არის მითითებული, რომ ბინები „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაშია მოპასუხემ 2020 წლის 17 თებერვლის სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა, რომ ბინები იმ დროისთვისაც არ იყო „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში და განმარტა, რომ ბინების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მიყვანის ვალდებულების შესახებ მისთვის ცნობილი არ ყოფილა, თუმცა მზად იყო მოკლე ვადაში შეესრულებინა ეს ვალდებულება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ასკვნის, რომ 2019 წლის 01 მაისის მდგომარეობით მოპასუხის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულება შესრულებული არ ყოფილა.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- შესაგებელი (ს.ფ. 47-58);
- საპასუხო წერილი (ს.ფ. 99);
- წერილის გაგზავნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რეესტრის ნომერი 26191265, 06/21/2019 (ს.ფ. 100)

**საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებაზე მხარეებს არ მიუთითებიათ.**

### **სამოტივაციო ნაწილი**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და მტკიცებულებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი საურავის ყოველდღიური ოდენობა უნდა შემცირდეს და მოპასუხე შპს „გე-----ს“ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისროს 6 260 ლარი, რაც წარმოადგენს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 20 ლარამდე შემცირებული პირგასამტეხლოს თანხის გათვალისწინებით, 292 დღეზე გაანგარიშებულ, 5 840 ლარისა და 2020 წლის 18 თებერვლიდან სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დღემდე, 21 დღეზე გაანგარიშებული, 420 ლარის ჯამს.

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე, 183-ე, 311<sup>1</sup>-ე 317-ე, 319-ე, 361-ე, 417-418-ე და 420-ე მუხლები.

### **სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების, ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო ამ მუხლიდან გამომდინარე, აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა შორის ვალდებულების წარმოშობის ძირითადი და ყველაზე გავრცელებული საფუძველია ხელშეკრულება, დელიქტის, უსაფუძვლო გამდიდრების და კანონით გათვალისწინებულ სხვა საფუძვლებთან ერთად. ამასთან, კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის თითოეულ მხარეს, სარგებლობს რა ნების ავტონომიით, ფართო შესაძლებლობა აქვს, საკუთარი პასუხისმგებლობით შეთანხმდეს იმგვარ სახელშეკრულებო პირობებზე, რაც მისთვის მაქსიმალურად ხელსაყრელი და მომგებიანია, მხოლოდ იმ დათქმით, რომ ხელშეკრულება კანონით აკრძალული ურთიერთობის წარმოშობისკენ არ იქნება მიმართული. ეს უზოგადესი პრინციპი, ხელშეკრულების თავისუფლების სახელით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლშია ასახული. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ეს თავისუფლება არ არის აბსოლუტური, კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში ხელშეკრულების დასადებად მოითხოვება წერილობითი ფორმა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება

დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით. ამ მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311<sup>1</sup>-ე მუხლის თანახმად, სავალდებულოა, გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული იყოს კანონით დადგენილი წესით. დამოწმებას ახორციელებს ნოტარიუსი, ან სანოტარო უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი ან ორგანო; საჯარო რეესტრში გარიგების დამოწმების შემთხვევაში კი, საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირი.

ამრიგად, საქართველოს კანონმდებლობით, უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს წერილობით, რაც მოცემულ საქმეზე მხარეების მიერ დაცული იყო.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, მხარეებმა შეიძლება ხელშეკრულებაში შეიტანონ მოთხოვნის უზრუნველყოფის იმგვარი საშუალების გამოყენების პირობა, როგორიცაა პირგასამტეხლო.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. მისი მიზანია ხელშეკრულების დროული და ჯეროვანი შესრულების წახალისება, ასევე, ზოგჯერ – ვალდებულების შეუსრულებლობის პრევენცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

ამგვარად, ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის მოვალისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს აღნიშნულზე მხარეების წერილობითი ფორმით შეთანხმება.

როგორც აღინიშნა, მოცემულ საქმეზე უძრავი ნივთების გაცვლის სახელშეკრულებო პირობებზე შეთანხმებისას დაცული იყო სავალდებულო, ხელშეკრულების წერილობითი ფორმა; წერილობითი ხელშეკრულების ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენდა საურავის დაკისრება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული

საურავი, თავისი ბუნებით, წარმოადგენს პირგასამტხლოს. ამგვარად, მხარეების მიერ საურავის (სამართლებრივი შეფასების მიზნისთვის, პირგასამტხლოს) დაკისრების პირობა კანონით დადგენილი წესით იყო შეტანილი ხელშეკრულებაში.

სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების უპირობო შესრულება ეკისრებათ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2019 წლის 1 მარტამდე მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების საგნის - „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოყვანილი 2 ბინის და 2 ავტოსადგომის გადაცემის ვალდებულება არ შესრულებულა(იხ. გადაწყვეტილების 3.2. პუნქტი).

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დებულებები უნდა განიმარტოს იმის მიხედვით, რა ნებაც მხარეებმა გამოავლინეს მისი გაფორმებისას. მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების შინაარსის განმარტება უნდა განხორციელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით, რომლის მიხედვით, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის, მე-2 და მე-3 პუნქტები იმგვარად არის ჩამოყალიბებული, რომ მხარეთა ნების დადგენა ტექსტის სიტყვა-სიტყვითი განმარტებითაც არის შესაძლებელი. ხელშეკრულების ამ მუხლიდან გამომდინარე, მოპასუხე ვალდებული იყო 2019 წლის 1 მარტამდე გადაეცა მოსარჩელისთვის საკუთრების უფლება მოსარჩელის მიერ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ 2 ბინაზე, რომლებიც გადაცემის მომენტში უნდა ყოფილიყო „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ამგვარად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ მის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულება 2019 წლის 01 მაისისთვის შესრულებული იყო და მოსარჩელე აყოვნებდა მის მიღებას იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო 2019 წლის 01 მარტამდე შეესრულებინა ვალდებულება.

სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებასაც, რომ მოპასუხემ გადაიხადა მარტის და მაისის საურავი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხემ იმის დადასტურებით, რომ მხოლოდ 2019 წლის 1 მაისის შემდეგ სთავაზობდა მოსარჩელეს ბინების გადაცემას და გადაიხადა

2019 წლის მარტსა და აპრილში დარიცხული საურავი, დაადასტურა გარემოება, რომ 2019 წლის მარტამდე სახელშეკრულებო ვალდებულება შესრულებული არ ჰქონია. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო დაერიცხა პირგასამტეხლო 2019 წლის 1 მარტიდან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნა მოთხოვნის დაზუსტებამდე 292 დღეზე დარიცხული პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ, კანონიერია, რადგან 2019 წლის 01 მარტის შემდეგ წარმოშობილი ვალდებულება 2019 წლის 01 მაისამდე მოპასუხის მიერ შესრულებულია, 2019 წლის 01 მაისიდან მოთხოვნის დაზუსტებამდე, 2020 წლის 17 თებერვლამდე, კი გასულია 292 დღე. რაც შეეხება მოთხოვნას 2020 წლის 18 თებერვლიდან ვალდებულების სრულად შესრულებამდე პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ, სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლოს ბუნებიდან გამომდინარე, ის ვალდებულების დამრღვევ მხარეს შეიძლება დაეკისროს იმ მომენტიდან, როდესაც დადასტურებულია ვალდებულების დარღვევა და შეიძლება დაირიცხოს ვალდებულების შესრულებამდე, ან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მოპასუხის მიერ ვალდებულების ფაქტობრივად შესრულების თარიღის წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ სასამართლო პირგასამტეხლოს დაკისრების მიზნისთვის შეიძლება შემოიფარგლოს იმ ფაქტობრივი მდგომარეობით, რაც არსებობს სარჩელის გადაწყვეტის დროისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა ვალდებულების შესრულების მომენტამდე, რაც არ არის დაკავშირებული კონკრეტულ თარიღთან, ან შეთანხმებულ ვადასთან, სამართლებრივად დაუსაბუთებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, გამართლებულია პირგასამტეხლოს დარიცხვა მოცემული საქმის არსებითად გადაწყვეტის მომენტამდე.

**6.2** სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხემ სასამართლოსგან მოითხოვა დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს თანხის შემცირება.

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

სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს შემცირებაზე მსჯელობისას პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ მისი დაწესება და ვალდებულების დამრღვევი მხარისთვის დაკისრება არ შეიძლება პირგასამტეხლოს მიზანთან შეუსაბამო აღმოჩნდეს, ამიტომ მისი ოდენობა უნდა იყოს გონივრული, ვალდებულების დარღვევის რისკის შესაბამისი.

საქართველოს სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული განმარტების თანახმად, „პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება“ (იხ. მაგალითად, სუსგ *ნას-1560-1463-2012*).

პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირებაზე მსჯელობისას სასამართლო მხედველობაში იღებს საქმის გარემოებებს, კერძოდ, ვალდებულების შესრულების

ხარისხს, მხარეთა სტატუსს, მათ მდგომარეობას, იმ ეკონომიკურ ტვირთის მოცულობას, რაც შეიძლება გამოიწვიოს ვალდებული მხარისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრებამ.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე პირგასამტეხლოს გონივრულ ოდენობად მიჩნეულ უნდა იქნეს 20 ლარი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. სასამართლო ამ შემთხვევაში ითვალისწინებს მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსს და ყურადღებას ამახვილებს იმ ნაწილზე, რომ სარჩელის მიზანი მხოლოდ პირგასამტეხლოს დაკისრებაში მდგომარეობს და არ ჩანს, რომ მხარის ინრესი მაინც და მაინც ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დროული შესრულებაა. ასევე გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს ნაკისრი ვალდებულების ნაწილობრივ დარღვევის პირველ ეტაპზე საკუთარი ნებით აუნაზღაურა პირგასამტეხლოს ორი თვის ოდენობა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლო ხელშეკრულების შესრულების ვადაგადაცილების ყოველ დღეზე 20 ლარის ოდენობით, 2019 წლის 1 მაისიდან საქმის გადაწყვეტის დღემდე გაანგარიშებით, რაც მოთხოვნის დაზუსტებამდე შეადგენდა 292 დღეს, შესაბამისად, 5 840 ლარს, ხოლო 2020 წლის 18 თებერვლიდან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღების დღემდე, 21 დღეზე გაანგარიშებით, 420 ლარს, ჯამში – 6 260 ლარს.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საპროცესო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

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

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. ... 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.

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ ყოფილა.

სარჩელში მითითებული იყო, რომ მოსარჩელე წარმოადგეს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირს.

მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ აღ-----ოში ფაქტების კონსტატაციისთვის გაღებული 100 ლარის საადვოკატო ხარჯის ანაზღაურება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხისთვის დაკისრებული თანხის 10 %-ის ოდენობით მოპასუხისთვის დაკისრება.

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან თავისუფლებიან შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები, ყველა სარჩელზე.

საქმეში წარმოდგენილი ცნობის თანახმად, მოსარჩელეს აქვს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირის სტატუსი მნიშვნელოვნად გამოხატული ხარისხით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

რაც შეეხება შუამდგომლობას სსიპ აღ-----ოში ფაქტების კონსტატაციისთვის გაღებული 100 ლარის და იურიდიული დახმარების ხარჯის, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხისთვის დაკისრებული თანხის 10 %-ის ოდენობით, მოპასუხისთვის დაკისრების შესახებ, უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელებული ფაქტების კონსტატაციის მასალა და ამ მომსახურების გაწევის ხარჯის - 100 ლარის ოდენობით, დამადასტურებელი დოკუმენტი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ გაწეული ეს ხარჯი, ზემოთ ციტირებული ნორმის თანახმად, უნდა ანაზღაურდეს როგორც სასამართლოს გარეშე ხარჯი.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ხელშეკრულება იურიდიული მომსახურების გაწევის თაობაზე, რომელშიც ადვოკატის მომსახურების საფასურად განსაზღვრულია მოპასუხისთვის დაკისრებული თანხის 10 პროცენტი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ციტირებული ნორმის თანახმად, წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, ქონებრივ დავაში, სასამართლო მოწინააღმდეგე მხარეს აკისრებს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტის ოდენობით. მართალია, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ადვოკატთან ანგარიშსწორების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მაგრამ უდავოა, რომ მოსარჩელე საქმეში მონაწილეობდა წარმომადგენლის მეშვეობით და შესაბამისად, საქმეზე წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების განხორციელება დადასტურებულია, რაც უნდა ანაზღაურდეს.

ამასთან, დავის საგნის ღირებულების და ამ საქმეზე მოსარჩელისთვის იურიდიული დახმარების გაწევასთან დაკავშირებული თავისებურებების გათვალისწინებით, სასამართლო წარმომადგენლისთვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად, გონივრულ ოდენობად მიიჩნევს სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის 3 პროცენტს, რაც შეადგენს 187.80 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც გაკმაყოფილებულია.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოსარჩელე კანონის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 187.80 ლარის ოდენობით გადახდა, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის 3 %-ის ოდენობით.

## **8.სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება**

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37, 55-ე, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 268-269-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მოსარჩელე ალ-----ის სარჩელი მოპასუხე შპს „გე-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. შპს „გე-----ს“ ალ-----ის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისროს **6 260 ლარი**, ვალდებულების შეუსრულებლობის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 20 ლარამდე შემცირებული ოდენობით, 2019 წლის 01 მაისიდან სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების თარიღამდე, 313 დღეზე გაანგარიშებით.
3. შპს „გე-----ს“ ალ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სსიპ ალ-----ოში ფაქტების კონსტატაციისთვის გაღებული - **100 ლარის** და საადვოკატო მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის - **187.80 ლარის** ანაზღაურება.
4. შპს „გე-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - **187.80 ლარის** გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. 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**

**ხათუნა კაკაბაძე**