საქმე № 2/9966-11

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ

თბილისი

04 ნოემბერი 2011 წელი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე ელისო ტუკვაძემ

მოსარჩელე: ქეთევან ურეკაძე

მოპასუხე: შპს „ცენტრ პოინტი სიტი“

დავის საგანი: ვალდებულების შესრულება

ზეპირი მოსმენის გარეშე განიხილა მხარეთა განცხადება მორიგების დამტკიცების შესახებ

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით წარმოებაში იქნა მიღებული ქეთევან ურეკაძის სარჩელი მოპასუხის შპს “ცენტრ პოინტი სიტი“ს მიმართ. მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა ვალდებულების შესრულება.

საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე 2011 წლის 31 ოქტომბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს განცხადებით მომართეს – მოსარჩელე ქეთევან ურეკაძის და მოპასუხე შპს ცენტრ პინტი სიტი“-ს წარმომადგენლებმა. განცხადებას დაურთეს მხარეთა შორის გაფორმებული მორიგების აქტი და მოითხოვეს მისი სასამართლოს მიერ დამტკიცება. მორიგების აქტს მოსარჩელის მხრიდან ხელს აწერს წარმომადგენელი პაატა ჯიქია, ხოლო მოპასუხის მხრიდან წარმომადგენელი ცოტნე მურღულია.

სასამართლომ განიხილა წარმოდგენილი მორიგების აქტი და თვლის, რომ მხარეთა შორის უნდა დამტკიცდეს მორიგების აქტი, ხოლო მოცემული საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სსკ-ის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, ხოლო ამავე კოდექსის 272-ე მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლო შეწყვეტს საქმის წარმოებას თუ მხარეები მორიგდებიან.

წარმოდგენილი მორიგების აქტი დადასტურებულია მოსარჩელის წარმომადგენლის – ხელმოწერით. სარჩელს ერთვის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

სასამართლო თვლის, რომ მორიგების პირობები შეესაბამება კანონს და არ ლახავს მესამე პირთა ინტერესებს, რის გამოც სსკ-ის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხარეთა მიერ მიღწეული შეთანხმება (მორიგების აქტი) უნდა

დამტკიცდეს და საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს, ხოლო ამავე კოდექსის 273-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ შეიძლება.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, 93-ე, 272-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტით, 273-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, 274-ე, 284-285-ე, 414-416-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. დამტკიცდეს მორიგება სამოქალაქო საქმეზე №2/9966-11 მოსარჩელე ქეთევან ურეკაძის სარჩელთან დაკავშირებით მოპასუხე შპს ცენტრ პინტი სიტის" მიმართ ვალდებულების შესრულების შესახებ შემდეგი პირობებით:

1.1 მოპასუხე შპს „ცენტრ პოინტი სიტი" 2012 წლის 01 აგვისტომდე გადასცემს მოსარჩელე ქეთევან ურეკაძეს მიღებული 18 429 (თვრამეტი ათას ოთხას ოცდაცხრა) ლარის სანაცვლოდ 11,39 კვ/მ კომერციულ ფართს მდებარე ქ. თბილისი ხოშარაულის ქუჩა №29-ში მრავალფუნქციონალური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრის მესამე სართულზე იმ პირობებით რაც გათვალისწინებულია 2009 წლის 01 ოქტომბრით დათარიღებულ №4/4/181-294 ხელშეკრულებაში. შპს „ცენტრ პოინტი სიტი" აგრეთვე ვალდებულია გადასცეს ქეთევან ურეკაძეს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია აღნიშნული ფართის საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად.

1.2 ქეთევან ურეკაძე ვალდებულია მიიღოს აღნიშნული ფართი დათქმული დროისათვის და საკუთარი ხარჯებით დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში.

1.3 მოპასუხე შპს „ცენტრ პოინტი სიტი"-ს მხრიდან მორიგების პირობების დარღვევის შემთხვევაში (2012 წლის 1 აგვისტომდე ფართის გადაცემის ვალდებულების შეუსრულებლობა) მოხდება სააღსრულებლო ფურცლის გამოწერა და 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში იძულებით გადახდევინება ქეთევან ურეკაძის სასარგებლოდ.

2. დაუბრუნდეს გადამხდელს პაატა ჯიქიას ქეთევან ურეკაძის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 550.00 ლარი, რომელიც სს „ლიბერთი ბანკის" მეშვეობით 2011 წლის 31 აგვისტოს №5025965504 საგადახდო დავალებით გადახდილია შემდეგ ანგარიშზე ბანკის კოდი 300773150

3. განემარტოთ მხარეებს, რომ საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ შეიძლება;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მხარისათვის განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

მოსამართლე:

ასლი დედანთან შესაბამისია
შესულია კანონიერ ძალაში
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
ხელმოწერა ---------------
-07- -08- --------- 2012

ჩ/

საქმე№2/9966-11

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

აღსრულების გადადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ

12 მარტი 2012 წელი ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე მარინე ცერცვაძე

განმცხადებელი: შპს ''ცენტრ პოინტ სიტი''
დირექტორი: ივანე ცაგურია
მოსარჩელე ქეთევან ურეკაძე
მოპასუხე: შპს ''ცენტრ პოინტ სიტი''
დავის საგანი: ფულადი ვალდებულების შესრულება
მოთხოვნა: გადაწყვეტილების აღსრულების გადადება

ზეპირი მოსმენის გარეშე განიხილა შპს ''ცენტრ პოინტ სიტის'' განცხადება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილების აღსრულების გადადების შესახებ და

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 04 ნოემბრის განჩინებით მხარეთა შორის მორიგების დამტკიცების გამო შეწყდა სამოქალაქო საქმის წარმოება ქეთევან ურეკაძის სარჩელთან დაკავშირებით მოპასუხე შპს ''ცენტრ პოინტ სიტის'' მიმართ ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ. მორიგების პირობების თანახმად, მოპასუხე შპს ''ცენტრ პოინტ სიტიმ'' იკისრა ვალდებულება 2012 წლის 1 აგვისტომდე ქეთევან ურეკაძისათვის საკუთრებაში გადაეცა ხოშარაულის ქუჩა №29-ში მრავალფუნქციონალური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრის მესამე სართულზე 11,39 კვ.მ. კომერციული ფართი. მორიგების ამ პირობის დარღვევის შემთხვევაში ქეთევან ურეკაძის სასარგებლოდ 11000 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარზე გაიცემოდა სააღსრულებო ფურცელი.

მორიგების განჩინება მხარეთა მიერ არ გასაჩივრებულა.

2012 წლის 28 თებერვალს სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების ვადის განსაზღვრის შესახებ შუამდგომლობით მომართა შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" დირექტორმა ივანე ცაგურიამ. განცხადებაში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

2010 წლის 07 სექტემბერს, შპს "დექსუსის" მიერ მართვისა და განკარგვის უფლებით იქნა აღებული შპს "ცენტრ პოინტ ჯგუფი" და მასთან დაკავშირებული ორმოცზე მეტი სუბიექტი, მათ შორის შპს "ცენტრ პოინტ სიტი". მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, შპს "დექსუსის" მიერ შემუშავდა შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" რეაბილიტაციის გეგმა და უკვე გადადგმულია კონკრეტული ნაბიჯები ამ გეგმის შესასრულებლად, რაც ითვალისწინებს დაწყებული მშენებლობების დასრულებას და შესაბამისად, კრედიტორების საცხოვრებელი თუ კომერციული ფართებით უზრუნველყოფას. აღნიშნული დასტურდება შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" საკუთრებაში არსებულ სამშენებლო ობიექტზე მიმდინარე, განახლებული სამშენებლო სამუშაოებით. ამ მომენტისათვის შპს "დექსუსის" მართვის ქვეშ არსებული კომპანიებიდან ფინანსური სახსრების არასამშენებლო მიზნებისათვის გადინება, რეალურ საფრთხეს უქმნის რეაბილიტაციის იმ გეგმის განხორციელებას, რომლის მიხედვითაც უნდა დაკმაყოფილდეს შპს "ცენტრ პოინტ ჯგუფისა" და მასთან დაკავშირებული სუბიექტების 6200-ე მეტი კრედიტორი. განმცხადებელმა აღნიშნა, რომ აღსრულების დაწყება ისეთ საქმეებზე, რომლებზედაც გასულია ან/და გადის გადავადებული აღსრულების ერთ წლიანი ვადა, არათანაბარ პირობებში აყენებს კრედიტორებს იმ პირებთან შედარებით, რომლებსაც არ მიუმართავთ სასამართლოსათვის და რომელთაც ასევე გააჩნიათ მოთხოვნის უფლება. შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" საკუთრებაში არსებული ქონების რეალიზაციის შემთხვევაში კი მოხდება მხლოდ ერთეული კრედიტორების დაკმაყოფილება და უგულვებელყოფილი იქნება სხვა კრედიტორთა ანალოგიური კანონიერი ინტერესები. გახმცხადებლის მითითებით, შპს "დექსუსისათვის" შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მართვაში გადაცემის შედეგად განახლდა კლიენტების მიერ მისაღები ბინის საფასურის გადახდა, რამაც ხელი შეუწყო მშენებლობის პროცესს. იმ შემთხვევაში, თუკი მოხდება კონკრეტული კრედიტორების სასარგებლოდ აღსრულების პროცესის დაწყება, მშენებლობის პროცესი კვლავაც შეფერხდება და შეუძლებელი გახდება კომპანიის მიერ დასახული გეგმის განხორციელება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" წარმომადგენელმა ივანე ცაგურიამ ითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების გადავადება 2015 წლის 31 დეკემბრამდე.

სასამართლომ განიხილა შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" განცხადება" შეისწავლა საქმის მასლები და მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო უფლებამოსილია, გადაწყვეტილების აღსრულების გადადების ან განაწილვადების, აღსრულების საშუალებისა და წესისშეცვლის შესახებ მხარეთა განცხადებები განიხილოს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

კონკრეტულ შემთხვევაში შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" განცხადება შესაძლოა განხილულ იქნეს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს, რომელმაც გამოიტანა საქმეზე გადაწყვეტილება, უფლება აქვს, მხარეთა თხოვნით, მათი ქონებრივი მდგომარეობისა და სხვა გარემოებათა გათვალისწინებით, ერთჯერადად, 3 თვემდე ვადით გადადოს ან ერთ წლამდე ვადით გაანაწილვადოს გადაწყვეტილების აღსრულება, აგრეთვე შეცვალოს მისი აღსრულების საშუალება და წესი.

სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ 2010 წლის 7 სექტემბერს შპს "დექსუსის" მიერ მართვისა და განკარგვის უფლებით იქნა აღებული შპს "ცენტრ პოინტ ჯგუფის" და მასთან დაკავშირებული ორმოცზე მეტი სუბიექტი, მათ შორის შპს "ცენტრ პოინტ სიტი". შპს "დექსუსის" მიერ შემუშავდა შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" რეაბილიტაციის" გეგმა, რაც ითვალისწინებს დაწყებული მშენებლობის დასრულებას და შესაბამისად, კრედიტორების საცხოვრებელი თუ კომერციული ფართებით უზრუნველყოფას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ასევე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" განმცხადება აღსრულების გადადების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე, 267[1]-ე, 284-ე, 285-ე, 414-ე, 416-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" განცხადება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 4 ნოემბრის განჩინების აღსრულების გადადების შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 4 ნოემბრის №2/9966-11 განჩინების აღსრულება გადაიდოს 2012 წლის 1 აგვისტოდან ერთი წლის ვადით;
3. განჩინებაზე შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის განჩინების ასლი გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

მოსამართლე:

მართლმსაჯულება
შესულია კანონიერ ძალაში
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
ხელმოწერა

საქმე № 2/9966-11

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

08 აგვისტო, 2013 წელი ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ელისო ტუკვაძე

მოსარჩელე: ქეთევან ურეკაძე

მოპასუხე: შპს „ცენტრ პოინტი სიტი“

დავის საგანი: ვალდებულების შესრულება

თბილისის საქალაქო სასამართლო, სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

04 ნოემბერი, 2011 წელი - 12 მარტი, 2012 წელი

გადაწყვეტილების (განჩინების) გამომტანი სასამართლო, გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

1.დამტკიცდეს მორიგება სამოქალაქო საქმეზე №2/9966-11 მოსარჩელე ქეთევან ურეკაძის სარჩელთან დაკავშირებით მოპასუხე შპს „ცენტრ პოინტი სიტის“ მიმართ ვალდებულების შესრულების შესახებ შემდეგი პირობებით:

1.1 მოპასუხე შპს „ცენტრ პოინტი სიტი“ 2012 წლის 01 აგვისტომდე გადასცემს მოსარჩელე ქეთევან ურეკაძეს მიღებული 18 429 (თვრამეტი ათას ოთხას ოცდაცხრა) ლარის სანაცვლოდ 11,39 კვ/მ კომერციულ ფართს მდებარე ქ. თბილისი ხოშარაულის ქუჩა №29-ში მრავალფუნქციონალური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრის მესამე სართულზე იმ პირობებით რაც გათვალისწინებულია 2009 წლის 01 ოქტომბრით დათარიღებულ №4/4/181-294 ხელშეკრულებაში. შპს „ცენტრ პოინტი სიტი“ აგრეთვე ვალდებულია გადასცეს ქეთევან ურეკაძეს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია აღნიშნული ფართის საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად.

1.2 ქეთევან ურეკაძე ვალდებულია მიიღოს აღნიშნული ფართი დათქმული დროისათვის და საკუთარი ხარჯებით დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში.

1.3 მოპასუხე შპს „ცენტრ პოინტი სიტი“-ს მხრიდან მორიგების პირობების დარღვევის შემთხვევაში (2012 წლის 1 აგვისტომდე ფართის გადაცემის ვალდებულების შეუსრულებლობა) მოხდება სააღსრულებლო ფურცლის გამოწერა და 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებში იძულებით გადახდევინება ქეთევან ურეკაძის სასარგებლოდ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 4 ნოემბრის №2/9966-11 განჩინების აღსრულება გადაიდოს 2012 წლის 1 აგვისტოდან ერთი წლის ვადით.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 14 დეკემბერი, 2011 წელი;

განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 27 აპრილი, 2012 წელი;

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები:

ქეთევან ურეკაძე (პ/ნ **01013005202**);
მისამართი: თბილისი, გორგასლის ქ. კორპ. #39, ბინა 52;

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები:

შპს „ცენტრ პოინტი სიტი“ (ს/კ **202210044**);
მისამართი: თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა #29;

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი 08 აგვისტო, 2013 წელი.

მოსამართლე: ელისო ტუკვაძე

არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად, ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავალი არის სავარაუდო შემოსავალი. ამასთან, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისთვის წინასწარ იყო სავარაუდო (პირდაპირი ზიანი). მოვალისათვის სავარაუდო ზიანი _ ეს ისეთი ზიანია, რომელიც სავარაუდო იქნებოდა ნებისმიერი გონივრული ადამიანისათვის.

აშკარაა, რომ მოპასუხე საქმიანობს სამშენებლო სექტორში, მისი შემოსავლის ძირითად წყაროა წარმოადგენს ბინების და სხვა სამშენებლო ობიექტების რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხები. ასევე მოპასუხეს თავისი საქმიანობიდან გამომდინარე ჰყავს სხვა კრედიტორებიც, რომელთა წინაშეც შესასრულებელი აქვს ვალდებულებები. ამიტომ მიუღებელი შემოსავლის სახით მოპასუხისთვის თანხის დაკისრება უკიდურესად დაამძიმებს მის საფინანსო-ეკონომიკურ მდგომარეობას და ფაქტობრივად შეუძლებელი გახდება სხვა კრედიტორების მიმართ ვალდებულების შესრულება. სასამართლოს ასევე შენიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ შპს ცენტრ პოინტ სიტისთვის გადახდილი თანხა განკუთვნილი იყო მშენებლობის საფასურის ასანაზღაურებლად და ამ გარემოების გათვალისწინებით სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოპასუხისთვის დამატებით ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას.

აღნიშნული მსჯელობის და სამოქალაქო კოდექსის მოყვანილი ნორმების გათვალისწინებით სასამაღთლოს ვახტანგ მარშანიას სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებულად მიაჩნია ნაწილობრივ მშენებლობის საფასურად გადახდილი 35000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში.

სასამართლო აქვე შენიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 251-ე მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო დაადგენს გადაწყვეტილების შესრულების განსაზღვრულ წესსა და ვადას, ან მიიღებს ზომებს გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველსაყოფად, ამის შესახებ მითითებული უნდა იქნეს გადაწყვეტილებაში. აქედან გამომდინარე სასამართლო უფლებამოსილია საბანკო ფულადი სახსრების მოძიების მიზნით მოპასუხეს ამავე გადაწყვეტილებით დაუწესოს მოსარჩელისათვის თანხის გადახდის გონივრული ვადა, ისე რომ თავის მხრივ დაუსაბუთებლად არ შეიზღუდოს თავად მოსარჩელის ინტერესიც. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხა მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი წლის

შემდეგ.

7. საპროცესო ხარჯები

ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დაეკისროს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად. ამასთან სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია ვახტანგ მარშანიას მოთხოვნა მოპასუხისთვის საადვოკატო მომსახურების სახით 1000 აშშ დოლარის და ექსპერტიზის მომსახურების მიღებისთვის გაწეული ხარჯის 100 ლარის დაკისრების შესახებ რადგან მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ხარჯების რეალურად გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ვახტანგ მარშანიას სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1 შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 35000 აშშ დოლარი.

1.2 ვახტანგ მარშანიას სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის 2007 წლის 25 მაისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ზიანის ანაზღაურების დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეს ვახტანგ ვახტანგ მარშანიას მიმართ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1701 ლარი.

3. გადაწყვეტილება აღსრულდეს კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი წლის შემდეგ.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით, 14 დღის ვადაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ხელშეკრულება № 47/0617-ა-13

(სააღსრულებო მომსახურების შესახებ)

ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი 24 04.11.2013 წელი

ჩვენ ქვემოთ ხელის მომწერნი, ერთი მხრივ კერძო აღმასრულებელი ნანა ბერიკაშვილი, ლიცენზიის №47, რომლებიც მოქმედებენ "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემდგომში „კერძო აღმასრულებელი" და მეორე მხრივ კრედიტორი ვახტანგ მარშანია (პ/ნ 01024026147) შემდგომში „დამკვეთი", წინამდებარე ხელშეკრულებას ვდებთ შემდეგზე:

მუხლი 1

ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია: დამკვეთის ვახტანგ მარშანიას მიერ წარმოდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 16.01.2013წ გაცემული №2-11933-11 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულებასთან დაკავშირებული მომსახურების გაწევა.

მუხლი 2

მხარეთა უფლება-მოვალეობები

2.1 კერძო აღმასრულებელი ვალდებულია: განახორციელოს სააღსრულებო საქმიანობა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2.2 კერძო აღმასრულებელს უფლება არ აქვს, მისცეს დამკვეთს წინასწარი გარანტიები შედეგებთან დაკავშირებით.

2.3 კერძო აღმასრულებელი ვალდებულია: დამკვეთს გაუწიოს მომსახურება კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილ ვადებში.

2.4 დამკვეთი ვალდებულია: დროულად მიაწოდოს კერძო აღმასრულებელს ნებისმიერი მტკიცებულება და ინფორმაცია, რაც მას დაეხმარება სააღსრულებო საქმიანობის განხორციელებაში.

2.5 დამკვეთი ვალდებულია აღნიშნული ხელშეკრულებით კერძო აღმასრულებელს წინასწარ, ავანსის სახით გადაუხადოს სააღსრულებო მომსახურების საზღაური – აღსასრულებელი მოთხოვნის 1.5%-ის ოდენობით, რომელიც კანონის შესაბამისად სააღსრულებო მომსახურების გაწევის შედეგად ფაქტობრივად ამოღებული თანხის პროპორციულად უბრუნდება დამკვეთს მოვალის ხარჯზე.

2.6 „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-14[17] მუხლის II პუნქტის თანახმად, კრედიტორის მიერ გადებული საზღაურის გადახდა ეკისრება მოვალეს და იგი ამოიღება აღსასრულებელ მოთხოვნასთან ერთად. მოვალეს არ შეიძლება დაეკისროს საზღაურის გადახდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 38-ე მუხლით დადგენილი აღსრულების საფასურის ზღვრულ ოდენობაზე მეტი ოდენობით.

მუხლი 3

მხარეთა პასუხისმგებლობა

3.1 კერძო აღმასრულებელი პასუხს აგებს ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების შეუსრულებლობისთვის, თუ აღნიშნული გამოწვეულია მისი არაკვალიფიციური მუშაობით, დაუდევრობით ან მის მიერ გაუთვალისწინებელი პირობებით, რომლის გათვალისწინება წინასწარ შესაძლებელი იყო.

მუხლი 5
მომსახურების გაწევის მომენტი

5.1 კერძო აღმასრულებლის მომსახურება გაწეულად ითვლება შესაბამისი მიღება ნაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ, სადაც აღნიშნული იქნება ფაქტობრივად გაწეული საალსრულებო მომსახურების სახლაური. მიღება-ნაბარების აქტი მხარეებს შორის შედგება (გარდა 5.2. პუქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) კერძო აღმასრულებლის მიერ საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ, რაც გულისხმობს კერძო აღმასრულებლის მიერ თანხის მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოღებას.

5.2 4.4. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, საალსრულებო მომსახურება გაწეულად ითვლება საალსრულებო წარმოების შეწყვეტის ან დამკვეთისათვის საალსრულებო საბუთის დაბრუნებისას, რაზეც მიღება-ნაბარების აქტი არ შედგება.

მუხლი 6
ხელშეკრულების ვადა

6.1 ხელშეკრულება მოქმედებს დავალების შესრულებამდე;

6.2 მხარეებს უფლება აქვთ, ხელშეკრულება შეწყვიტონ ვადაზე ადრე თუ მხარეები არღვევენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს;

6.3 მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს ცვლილებები და დამატებები;

6.4 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი ბათილია, მიუხედავად ბათილობის საფუძვლისა, ეს არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას, ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დარჩენილი ნაწილი მოქმედებს ბათილი პუნქტის გარეშე.

6.5 ხელშეკრულება შედგენილია 2 ეგზემპლარად და ითით ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს;

მხარეთა რეკვიზიტები:

პირველი მხრივ კერძო აღმასრულებელი:

ნანა ბერიკაშვილი
მის.კ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის N24, სად. IV, სართ. III
საბანკო რეკვიზიტები: სს. „ბიოსი"
ანგარიშის N:GE66BT0360000709740001
ბანკის კოდი DISNGE22;

მეორე მხრივ კრედიტორი:
ვახტანგ მარშანია
პირადი N01024026147

საქმე №2-11933-11

ა7/0617-ა.13

A13067031

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

16.01.2013 წელი ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

მოსარჩელე ვახტანგ მარშანია,
წარმომადგენელი ქეთევან უტიაშვილი.

მოპასუხე შპს ცენტრ პოინტ სიტი,
წარმომადგენელი ცოტნე მურღულია

დავის საგანი:ხელშეკრულებით ნაკირი ვალდებულების დარღვევის გამო თანხის დაკისრება და ზიანის ანაზღაურება

თბილისის საქალაქო სასამართლო, სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
29 მარტი, 2012 წელი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

1. ვახტანგ მარშანიას სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1 შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 35000 აშშ დოლარი.

2. მოპასუხეს ვახტანგ მარშანიას მიმართ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 1701 ლარი.

3. გადაწყვეტილება აღსრულდეს კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი წლის შემდეგ.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი - 12 ნოემბერი, 2012 წელი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები:

ვახტანგ მარშანია (ბ/ნ 01024026147)
მისამართი: თბილისი, კუტუზოვის ქუჩა №17





#2-11933-11

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

29.03.2012 წ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

სხდომის მდივანი მანანა გოგოშვილი

მოსარჩელე ვახტანგ მარშანია,

წარმომადგენელი ქეთევან უტიაშვილი,

მოპასუხე შპს ცენტრ პოინტ სიტი,

წარმომადგენელი ცოტნე მურღულია

დავის საგანი:ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისგამო თანხის დაკისრება და ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.ვახტანგ მარშანია მოითხოვს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო გასულად ჩაითვალოს მასსა და მოპასუხეს შორის 2007 წლის 25 მაისს დადებული ხელშეკრულებიდან. შპს ცენტრ პოინტ სიტის დაეკისროს 35000 აშშ დოლარი. მოპასუხეს ზიანის ანაზღაურების სახით 2007 წლის 25 მაისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დაეკისროს 35000 აშშ დოლარის წლიური 10 პროცენტის ანაზღაურება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 შპს ცენტრ პოინტ სიტი სასარჩელო მოთხოვნებს არ ცნობს და მიაჩნია, რომ ვახტანგ მარშანიას მიერ დაცული არაა ხელშეკრულებიდან გასვლის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესები. მოპასუხეს სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებლად მიაჩნია ზიანის ანაზღაურების სახით პროცენტის დაკისრების ნაწილშიც.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1.მხარეები სადაოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ვახტანგ მარშანიას მიერ სრულადაა გადახდილი 2007 წლის 25 მაისის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უძრავი ქონების მიღებისთვის აუცილებელი თანხა 35000 აშშ დოლარი. ეს გარემოება ასევე დადასტურებულია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სალაროს შემოსავლის ორდერები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.2007 წლის 25 მაისს ვახტანგ მარშანიასა და შპს ცენტრ პოინტ სიტის შორის დაიდო ხელშეკრულება მრავალფუნქციური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრში კომერციული ფართის შეძენის შესახებ.

გარიგების თანახმად 35000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელეს უნდა მიეღო 14 კვ.მ. არასაცხოვრებელი, კომერციული ფართი.

მხარეთა შეთანხმებით მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა 2009 წლის ივნისი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 25 მაისის ხელშეკრულება.

3.2.2 შპს ცენტრ პოინტ სიტის მიერ ვახტანგ მარშანიას მიმართ ნაკისრი ვალდებულება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პერიოდში მოსარჩელისთვის შეთანხმებული მახასიათებლების მქონე უძრავი ნივთის გადაცემის შესახებ შესრულებული არ არის.

ეს გარემოება დასტურდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2010 წლის 09 მარტის ექსპერტიზის დასკვნით, რომლის მიხედვით თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში მდებარე შენობაზე მიმდინარეობს შენობის კარკასის მოწყობის სამუშაოები. ადგილზე არსებული მდგომარეობა არ შეესაბამება შპს ცენტრ პოინტ სიტისა და ვახტანგ მარშანიას შორის 2007 წლის 25 მაისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2010 წლის 09 მარტის ექსპერტიზის დასკვნა .

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და გამოყენებული სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად სასამართლო მიდის დასკვნამდე, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 629-ე, 405-ე, 352-ე, 411-ე, 412-ე, მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

განსახილველ შემთხვევაში ვახტანგ მარშანიასა და შპს ცენტრ პოინტ სიტის ურთიერთვალდებულებების წარმოშობის საფუძველია 2007 წლის 25 მაისის ნარდობის ხელშეკრულება მრავალფუნქციური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრში კომერციული ფართის შეძენის შესახებ.

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის მიხედვით ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით კი ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

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 უშედეგო გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. აღნიშნული ნორმის მეორე ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება საჭირო არ არის თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

როგორც სასამართლოს მიერ იქნა დადგენილი შპს ცენტრ პოინტ სიტის მიერ ნაკისრი ვალდებულება მოსარჩელისთვის დათქმულ ვადებში საცხოვრებელი სახლის გადაცემის შესახებ შესრულებული ვერ იქნა. შესაბამისად მოსარჩელეს გააჩნია კანონიერი საფუძველი შეწყვიტოს მოპასუხესთან დადებული ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის დაბრუნება.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის თანახმად თუ ხელშეკრულების ერთ ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ. ამ მუხლის გამოყენება დასაშვებია თუ სახეზეა 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები. ეს ნორმა ხელშეკრულების კეთილსინდისიერ მხარეს უფლებას ანიჭებს ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს ხელშეკრულების ფარგლებში მიღებული ქონების დაბრუნება.

ვახტანგ მარშანიას მეორე სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს: სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც

საქმე 2/360-11

ს ა ა ღ ს რ შ ლ ე ბ ო ფ შ რ ც ე ლ ი

22 ივლისი, 2013 წელი თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე თამარ ჩიხლაძე

მოსარჩელე – მაია მარგებაძე
წარმომადგენელი- ირაკლი კაპანაძე
მოპასუხე – შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"
წარმომადგენელი- ცოტნე მურღულია

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია, 12 აპრილი, 2012 წელი

გადაწყვეტილების (განჩინების) გამომტანი სასამართლო, გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი

1.მაია მარგებაძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მაია მარგებაძის სასარგებლოდ დაეკისროს 39089 აშშ დოლარის გადახდა;
2.მაია მარგებაძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მაია მარგებაძის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა 39089 აშშ დოლარის ყოველთვიური 0,2 %, 2009 წლის ნოემბრიდან არაუმეტეს 3908,9 აშშ დოლარისა;
3.შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტის"მაია მარგებაძის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 2187 ლარის ოდენობით,ორდინალური მომსახურებისთვის გადახდილი ხარჯი - 2688 ლარის ოდენობით და სახელმწიფო ბაჟი დაზუსტებულ სარჩელზე 100 ლარის ოდენობით;

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2012 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების აღსრულება გადაიდოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთ წლამდე ვადით.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 12 ოქტომბერი, 2012 წელი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები: მაია მარგებაძე პ/ნ №01011013662

მისამართი: თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის 147, ბინა #2

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები: შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“ ს/კ №202210044

მისამართი: თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი #66

იურიდიული მისამართი: თბილისი, ხოშარაულის ქ.# 29

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი: 22 ივლისი, 2012 წელი

მოსამართლე თამარ ჩიხლაძე

2 10

საქმე №2/360-11

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

12.04.2012 წ. ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე - თამარ ჩიხლაძე
სხდომის მდივანი - თამარ გეგიძე

მოსარჩელე - მაია მარგებაძე
წარმომადგენელი - ირაკლი კაპანაძე
მოპასუხე - შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი"
წარმომადგენელი - ცოტნე მურღულია

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს ,,ცენტრ პოინტი სიტისთვის" მაია მარგებაძის სასარგებლოდ 39089 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარებში დაკისრება. (იხ. დაზუსტებული სარჩელი, ს.ფ. 94).

1.2. შპს ,,ცენტრ პოინტი სიტისთვის" მაია მარგებაძის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს ბინის საერთო ღირებულების 10%-ის - 3908 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარებში დაკისრება. (იხ. დაზუსტებული სარჩელი, ს.ფ.94)

მოსარჩელის განმარტებით, მასსა და მოპასუხეს შორის 2007 წლის 13 იანვარს დაიდო №3/5/37-220 ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29, კორპუსი 3, სადარბაზო 5, მე-15 სართულზე არსებული ოროთახიანი ბინა №37. აღნიშნული ფართის შესაძენად მოსარჩელე მაია მარგებაძემ

გადაიხადა 39089 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, **ბინის** მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის აპრილში, ხოლო ექსპლუატაციაში შესვლა უნდა მომხდარიყო არაუგვიანეს 2009 წლის მაისისა. ხელშეკრულების **7.3.** პუნქტით განსაზღვრული იყო პირაგასამტეხლო - მშენებლობის დასრულების ვადის 6 თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში, მყიდველისათვის მოპასუხეს უნდა გადაეხადა პირგასამეტხლო მყიდველის მიერ მიმდინარე მომენტისათვის ბინის მთლიანი ღირებულების დაფარული ნაწილის 0,2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე, ხოლო პირგასამტეხლოს დარიცხვა შეწყდებოდა მას შემდეგ რაც დარიცხული თანხა მიაღწევდა ბინის საერთო ღირებულების 10%-ს. მოპასუხე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობები არ შესრულდა, რაც საფუძვლად დაედო მოსარჩელის სარჩელს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიმართ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ დარღვეულა და სარჩელში მოსარჩელის მიერ ჩამოთვლილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ ეთანხმება. თუმცა სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოითხოვა გადაწყვეტილების აღსრულების გადავადება კომპანიის მძიმე ფინანსური მდგომარეობის გამო (იხ. შესაგებელი ს.ფ. 111-118, 2012 წლის 05 აპრილის მთავარი სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2007 წლის 13 იანვარს დაიდო №3/5/37-220 ხელშეკრულება მაია მარგებაძესა და შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-ს შორის. ხელშეკრულება ითვალისწინებდა მხარეთა შორის .შემდეგ არსებით პირობებს: შპს "ცენტრ პოინტ სიტი" კისრულობდა ვალდებულებას მაია მარგებაძისათვის გადაეცა მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29, კორპუსი №3, სადარბაზო №5, მე-15 სართულზე არსებული ოროთახიანი ბინა №37. მაია მარგებაძე კისრულობდა ვალდებულებას შპს "ცენტრ პოინტ სიტისათვის" გადაეხადა 39089 აშშ დოლარი. ბინის მშენებლობის დასრულების ვადად დათქმული იყო 2009 წლის აპრილი, ხოლო დასრულებული შენობის ექსპლუატაციაში შეყვანის ვადა დათქმული იყო არაუგვიანეს 2009 წლის მაისისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- 2007 წლის 13 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ. 11-18)

3.2.2. მოსარჩელე მაია მარგებაძემ შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" შეთანხმებული გრაფიკის თანახმად გადაუხადა უძრავი ნივთის საფასური 39089 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- 2009 წლის 09 თებერვლის ცნობა მაია მარგებაძის მიერ სახელშეკრულებო თანხის გადახდასთან დაკავშირებით (ს.ფ. 19);
- თანხის გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 156-175).

3.2.3. მოპასუხემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ უზრუნველყო მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლის აშენება და შესაბამისად მოსარჩელისათვის შეპირებული ბინის გადაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- სარჩელი (ს.ფ. 91-100)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. 2012 წლის 05 აპრილის მთავარი სხდომის ოქმი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 417-418-ე, 477-ე, 361-ე, მე-400, 405-ე, 352-ე მუხლებით.
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე მუხლით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ბალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

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

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

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

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის (მყიდველის) მიერ თანხის გადახდის ვალდებულება შესრულდა სრულად, ხოლო მოპასუხის (გამყიდველის) მიერ დარღვეული იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები - მოსარჩელეს (მყიდველს) არ გადასცემია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე–400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებიდან ირკვევა, რომ მოპასუხის მხრიდან ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო 2009 წლის მაისის თვისათვის, მოპასუხეს ვალდებულება დღემდე არ შეუსრულებია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405–ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352–ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ–ერთი მხარე 405–ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ [illegible]

შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა ბინის ამენებისათვის 2007 წლის 13 იანვრის №3/5/37-220 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა 39089 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო მოპასუხემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ ააშენა ბინა, ამდენად მოსარჩელეს სამოქალაქო კოდექსის 405–ე მუხლიდან გამომდინარე, უფლება ენიჭება უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

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

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეებს 2007 წლის 13 იანვრის №3/5/37-220 ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჰქონდათ პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე მყიდველის მიერ მიმდინარე მომენტისათვის ბინის მთლიანი ღირებულების დაფარული ნაწილის 0,2%-ის დარიცხვით, სანამ დარიცხული თანხა არ მიაღწევდა ბინის საერთო ღირებულების 10%-ს. ამდენად მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს პირგასამტეხლო.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს, რომელმაც გამოიტანა საქმეზე გადაწყვეტილება, უფლება აქვს, მხარეთა თხოვნით, მათი ქონებრივი მდგომარეობისა და სხვა გარემოებათა გათვალისწინებით, ერთჯერადად, 3 თვემდე ვადით გადადოს ან ერთ წლამდე ვადით გაანაწილვადოს გადაწყვეტილების აღსრულება, აგრეთვე შეცვალოს მისი აღსრულების საშუალება და წესი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ითვალისწინებს მოპასუხე მხარის მძიმე ფინანსურ მდგომარეობას და მიიჩნევს, რომ გადაწყვეტილების აღსრულება უნდა გადავადდეს ერთი წლით, კომპანიის ფუნქციონირების შენერჩუნებისა და მესამე პირთა ინტერესების გათვალისწინებით.

დასახელებული გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი

გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 2187 ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად, არსებობს სახელმწიფო ბაჟის მოპასუხისათვის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი. საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ გაწეული იქნა იურიდიული მომსახურების ხარჯი, 2688 ლარის ოდენობით, რაც ასევე ანაზღაურებულ უნდა იქნეს მოპასუხის მიერ და სახელმწიფო ბაჟი დაზუსტებულ სარჩელზე 100 ლარის ოდენობით, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ქვითრით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 263-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. მაია მარგებაძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ მაია მარგებაძის სასარგებლოდ დაეკისროს 39089 აშშ დოლარის გადახდა;

2. მაია მარგებაძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მაია მარგებაძის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა 39089 აშშ დოლარის ყოველთვიური 0,2%, 2009 წლის ნოემბრიდან არაუმეტეს 3908.9 აშშ დოლარისა;

3. შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ მაია მარგებაძის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 2187 ლარის ოდენობით, იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი ხარჯი - 2688 ლარის ოდენობით და სახელმწიფო ბაჟი დაზუსტებულ სარჩელზე 100 ლარის ოდენობით;

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2012 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების აღსრულება გადაიდოს გადაწყვეტილების კანონიერ

ძალაში შესვლიდან ერთ წლამდე ვადით;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის რაიონული (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 არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე თამარ ჩიხლაძე

ასლი დედანთან სწორია
შესულია კანონიერ ძალაში
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მდივანი
22 07 201_

საქმე №2/7771-13

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

03.01.2014 წელი ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ქეთევან მამაცაშვილი

მოსარჩელე: მზია ჭელიძე;
წარმომადგენელი: ფატმანი კვარაცხელია;
მოპასუხე: შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი";
წარმომადგენელი: მარინა ჯიყაშვილი;
დავის საგანი: ხელშეკრულებიდან გასვლა, ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის უკან დაბრუნება.

თბილისის საქალაქო სასამართლო, სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
04 ნოემბერი, 2013 წელი
გადაწყვეტილების (განჩინების) გამომტანი სასამართლო, გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

2. ნარდობის ხელშეკრულებებიდან გასვლის გამო მოპასუხე შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მზია ჭელიძის სასარგებლოდ დაეკისროს 2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებული №3/3/17-356 ხელშეკრულების და 2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებული №3/3/17-357 ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული - **16 616 აშშ დოლარის** გადახდა.
3. მოპასუხე შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მზია ჭელიძის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - **829** ლარის გადახდა.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 24 დეკემბერი, 2013 წელი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები: მზია ჭელიძე **(ბ/ნ 01002019320)**
მისამართი: თბილისი, გლდანის ხევი, კორპ. #8ა, ბინა 75

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები: შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი" **(ს/კ 202210044)**
მისამართი: თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. #150ა

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი 03.01.2014 წელი.

მოსამართლე: ქეთევან მამაცაშვილი

1897163500754
www.info.court.ge

137

/7771-13

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

4 ნოემბერი, 2013 წელი ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე - ქეთევან მამაცაშვილი

სხდომის მდივანი - ანნა ლომიტაშვილი

მოსარჩელე: მზია ჭელიძე;
წარმომადგენელი: ფატმანი კვარაცხელია;
მოპასუხე: შპს „ცენტრ პოინტ სიტი";
წარმომადგენელი: მარინა ჯიყაშვილი;
დავის საგანი: ხელშეკრულებიდან გასვლა, ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის უკან დაბრუნება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნარდობის ხელშეკრულებიდან გასვლა და მოპასუხისთვის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის (2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებული №3/3/17-356 ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული - 11 258 აშშ დოლარის და 2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებული №3/3/17-357 ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული - 4 795 აშშ დოლარის) - **16 616** აშშ დოლარის დაბრუნების დაკისრება.

მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო ნარდობის ორი ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოპასუხემ იკისრა მოსარჩელისთვის ორი საცხოვრებელი ბინის მხარეთა შორის შეთანხმებულ ვადაში აშენების და საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება. მოპასუხის მიერ დარღვეული იქნა ორმხრივი ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებები. კერძოდ, მოპასუხემ მოსარჩელეს ხელშეკრულებებით განსაზღვრულ ვადაში და მდგომარეობაში საცხოვრებელი ბინები არ გადასცა, რაც მოსარჩელეს ხელშეკრულებიდან გასვლის და ამ ხელშეკრულებების საფუძველზე გადაცემული თანხის დაბრუნების უფლებას ანიჭებს (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები).

უხის პოზიცია

138

.1 მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ნარდობის ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შეთანხმებულ ვადაში შეუსრულებლობა გამოწვეული იყო სხვადასხვა ობიექტური მიზეზებით. ფინანსური პრობლემების გამო, მოპასუხე მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში საცხოვრებელი ბინების გადაცემას ვერ შეძლებს, თუმცა ძირითადი სამუშაოები ახლო მომავალში შესრულებული იქნება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დარჩენა. გარდა ამისა, მოსარჩელესაც არ შეუსრულებია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება სრულად. კერძოდ, მოსარჩელემ გადაიხადა მხოლოდ 16 616 აშშ დოლარი. მოპასუხემ განმარტა, რომ მყიდველს გადახდილი თანხა დაუბრუნდება ქონების ხელმეორედ გაყიდვის შემდეგ, ახალი მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის თანხების გადახდის დროის შესაბამისად. ამასთან მიუთითა, რომ სამშენებლო კომპანიების მიერ მესამე პირების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შეუსრულებლობა გამოწვეულია ქვეყანაში შექმნილი ფორს-მაჟორული ვითარების, კერძოდ ომის, ფინანსური კრიზისის და იმის შედეგად, რომ კომპანიის კლიენტების უმრავლესობამ შეაჩერა მათ მიერ ხელშეკრულებებზე თანდართული გრაფიკით გადასახდელი თანხების გადახდა (იხ. შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2009 წლის 26 ივნისს ერთის მხრივ, გამყიდველად წოდებული შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" და მეორეს მხრივ, მყიდველად წოდებულ მზია ჭელიძეს შორის გაფორმდა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ №3/3/17-356 წინასწარი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გასაყიდ ქონებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, I - სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 01, სექტორი - დიდუბე, კოდი - 13, კვარტალი №5, ნაკვეთი №4/59, ფართობი 6328 კვ.მ. მისამართი ხოშარაულის ქ. №29, სარეგისტრაციო №1/13/5/4/59 და II - სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 01, სექტორი - დიდუბე, კოდი - 13, კვარტალი №5, ნაკვეთი №4/71, ფართობი 42587 კვ.მ. მისამართი ხოშარაულის ქ. №29, სარეგისტრაციო №1/13/5/4/71; ასაშენებელ მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში ერთთახიანი ბინა, კორპუსი III, სადარბაზო III, სართული მერვე, ბინა №17, საერთო ფართით: 53.17 კვ.მ; ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის მიხედვით, გასაყიდი ქონების ღირებულება შეადგენდა - 37 741 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. ხოლო 11.3 პუნქტის შესაბამისად, სამუშაოების დასრულება და ქონების ექსპლუატაციაში შეყვანა მოხდება არაუგვიანეს 2009 წლის მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინასწარი ხელშეკრულება საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ (ს.ფ. 12-18);

...09 წლის 26 ივნისს ერთის მხრივ, გამყიდველად წოდებული შპს "ცენტრ პოინტ ...ს" და მეორეს მხრივ, მყიდველად წოდებულ მზია ჭელიძეს შორის გაფორმდა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ №3/3/20-357 წინასწარი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გასაყიდ ქონებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, I - სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 01, სექტორი - დიდუბე, კოდი - 13, კვარტალი №5, ნაკვეთი №4/59, ფართობი 6328 კვ.მ. მისამართი ხოშარაულის ქ. №29, სარეგისტრაციო №1/13/5/4/59 და II - სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 01, სექტორი - დიდუბე, კოდი - 13, კვარტალი №5, ნაკვეთი №4/71, ფართობი 42587 კვ.მ. მისამართი ხოშარაულის ქ. №29, სარეგისტრაციო №1/13/5/4/71; ასაშენებელ მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში ერთთახიანი ბინა, კორპუსი III, სადარბაზო III, სართული 9, ბინა №20, საერთო ფართით: 53.16 კვ.მ; ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის მიხედვით, გასაყიდი ქონების ღირებულება შეადგენდა - 37 733 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. ხოლო 11.3 პუნქტის შესაბამისად, სამუშაოების დასრულება და ქონების ექსპლუატაციაში შეყვანა მოხდება არაუგვიანეს 2009 წლის მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინასწარი ხელშეკრულება საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ (ს.ფ. 121-127);

3.1.3. დადგენილია, და მხარეებიც არ ხდიან სადავოდ, რომ მოსარჩელე მზია ჭელიძეს გადახდა უნდა ეწარმოებინა წინასწარ შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით, რომელიც წარმოადგენდა ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. საქმეში წარმოდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერების მიხედვით დადგენილია რომ მოსარჩელეს ორივე ხელშეკრულებებზე (№3/3/17-356 და №3/3/20-357) გადახდილი აქვს - 16 616 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-გამარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმები);
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 81-83);

3.1.4. ნარდობის ხელშეკრულებებით განსაზღვრულ ვადაში მოპასუხემ მოსარჩელისთვის საცხოვრებელი ბინების აშენება და საკუთრებაში გადაცემა ვერ შეძლო. ბინების მშენებლობა არც დავის განხილვის დროისათვის არის დასრულებული. სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დარჩენის შემთხვევაშიც, მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის ბინების ახლო მომავალში ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობების სრული დაცვით გადაცემა ვერ განხორციელდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-გამარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

[redacted]რეებს სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტორბტივი გარემოებები [redacted]დ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მზია ჭელიძის მოთხოვნა მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიმართ ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გადახდილი თანხის დაბრუნების თაობაზე საფუძვლიანია. ვინაიდან დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ დარღვეული იქნა ორმხრივი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მოპასუხისთვის დამატებითი ვადის მიცემას არავითარი შედეგი არ ექნება, მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებებიდან გასვლის და გადაცემული თანხის დაბრუნების თაობაზე საფუძვლიანია, შესაბამისად, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 361-ე, 352-ე, 355-ე, 399-ე, 405-ე, 411-ე, 629-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317.1 მუხლის 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 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს 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.

სამუშაოს შესრულებისას მენარდის მასალით დამზადებულ ნაკეთობაზე საჭირო ხდება, რომ ნარდობის ხელშეკრულება განვასხვავოთ ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან.

ხელშეკრულების საგანს, როგორც წესი, წარმოადგენს ინდივიდუალურად ...ღვრული ნაკეთობის დამზადება, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი კი ...რავლეს შემთხვევაში არის გვაროვნული ნივთი.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე აშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელს სახლს. დამკვეთმა შეუკვეთა საცხოვრებელი ფართი ამ მშენებარე საცხოვრებელ სახლში. ე.ი. შემკვეთმა შეუკვეთა კონკრეტულ მისამართზე მდებარე მშენებარე სახლში, კონკრეტულ სართულზე მდებარე განსაზღვრული ფართის ბინა. ხელშეკრულებები მოიცავს სამუშაოთა შესრულების მიმდინარეობასაც. ამდენად, ხელშეკრულების შინაარსი მოიცავს არა მარტო სამუშაოს შედეგს, არამედ მის შესრულებასაც. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2009 წლის 26 ივნისს მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებები თავისი შინაარსით წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

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

მოცემულ სადავო ურთიერთობაში, სახეზეა ვალდებულების არსებითი დარღვევა. კრედიტორის მიერ მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით ვადის მიცემა აშკარად გამოიწვევდა შემკვეთის უფლებების უხეშ დარღვევას. ამასთან, საცხოვრებელი კორპუსი ვერ აშენდება, ამდენად, მოსარჩელეს ვერ მოეთხოვება ხელშეკრულებაში დარჩენა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის საფუძველზე, მზია ჭელიძე უფლებამოსილია უარი თქვას 2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე. სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის

...ლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით ...ინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ ...ული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა ორი საცხოვრებელი ბინის აშენებისათვის ხელშეკრულებებით განსაზღვრული თანხის ნაწილი, ხოლო მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულება დავის განხილვის დროისთვისაც შესრულებული არ არის. მოპასუხე მხარე არც მომავალში აპირებს ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას და ვერც მათი დიდი ნაწილის გონივრულ ვადაში შესრულებას ასაბუთებს. შესაბამისად, მოსარჩელეს არ უნდა მოეთხოვოს მოპასუხისთვის დამატებითი ვადის მიცემა, ვინაიდან აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლის და გადახდილი თანხის დაბრუნების თაობაზე საფუძვლიანია.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე ძხია ჭელიძეს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მოპასუხისთვის გადაცემული აქვს - 16 616 აშშ დოლარი, ხოლო მოპასუხემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ ააშენა საცხოვრებელი ბინა. ამდენად, მოსარჩელეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლიდან გამომდინარე, უფლება ენიჭება უარი თქვას ხელშეკრულებებზე და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება თანახმად 352-ე მუხლის პირველი ნაწილისა.

ერთ-ერთი მხარის მიერ ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონისაგან განსხვავებული რეგულაცია მხარეთა შორის ხელშეკრულებით შეთანხმებული არ ყოფილა, რის გამოც დავა უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლების დებულებათა შესაბამისად.

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. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა **დაკმაყოფილდა** სრულად. შესაბამისად, მოსაჩელის სასარებლოდ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს **მის მიერ** გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება - 829 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ **ყოფილა**.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მზია ჭელიძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

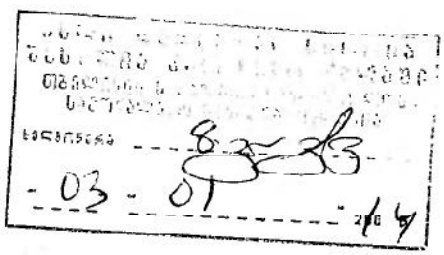
2. ნარდობის ხელშეკრულებებიდან გასვლის გამო მოპასუხე შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მზია ჭელიძის სასარგებლოდ დაეკისროს 2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებული №3/3/17-356 ხელშეკრულების და 2009 წლის 26 ივნისს გაფორმებული №3/3/17-357 ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული - **16 616** აშშ დოლარის გადახდა.

3. მოპასუხე შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მზია ჭელიძის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 829 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის <u>მე-5 პუნქტით</u> გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე: ქ. ჭელიძე *ქეთევან მამაცაშვილი*



საქმე № 2/16258-2-2013

სააღსრულებო ფურცელი

20.05.2014 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია

მოსარჩელე ნინო პაჭკორია
მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"
დავის საგანი ფულადი ვალდებულების შესრულება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

28 მარტი, 2014 წელი

გადაწყვეტილების (განჩინების) გამომტანი სასამართლო, გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

1.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე ნინო პაჭკორიას სასარგებლოდ 28 660 ლარის გადახდა.

2. დაეკისროს მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე ნინო პაჭკორიას სასარგებლოდ 860 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 13.05.2014 წელი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები: ნინო პაჭკორია (პ/ნ 51001003424)
მისამართი: ზუგდიდი, ზვიად გამსახურდიას გამზირი №38, ბინა №4

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები: შპს "ცენტრ პოინტ სიტი" (ს/კ 202210044)
მისამართი: ქ.თბილისი,დ.აღმაშენებლის გამზირი №150ა
მისამართი: ქ.თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №66

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი 20.05.2014 წელი.

მოსამართლე მაკა ჭედია

87

№2/16258-2-2013

1122185501731

www.info.court.ge

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

28.03.2014 წ. ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მაკა ჭედია

სხდომის მდივანი ნანა გიორგაძე

მოსარჩელე ნინო პაჭკორია
წარმომადგენელი ფატმან კვარაცხელია

მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"
წარმომადგენელი ლევან წულაია

დავის საგანი ფულადი ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტისათვის" მოსარჩელე ნინო პაჭკორიას სასარგებლოდ 28 660 ლარის გადახდის დაკისრება.

2009 წლის 07 ივლისს შპს "ცენტრ პოინტ სიტისა" და ნინო პაჭკორიას შორის დაიდო ხელშეკრულება მრავლფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ, რომლითაც მყიდველმა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა 61 408 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. გამყიდველმა იკისრა ვალდებულება უზრუნველეყო სახლის მშენებლობის დასრულება ხელშეკრულებაში მოთითებულ ვადებში. ბინის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2011 წლის დეკემბერში.

მოსარჩელეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად გადახდილი აქვს 28 660 ლარი.

გამყიდველს ფართის გადაცემის ვალდებულება არ შეუსრულებია, არც ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და არც ვადის გასვლიდან 2 წელზე მეტი დროის ვადაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. მან აღნიშნა, რომ თავად მოსარჩელის მიერ არის დარღვეული გადასაცემი ქონების ღირებულების გადახდის ვალდებულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2009 წლის 07 ივლისს შპს "ცენტრ პოინტ სიტისა" და ნინო პაჭკორიას შორის გაფორმდა ხელშეკრულება მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ, რომლის თანახმად, გამყიდველი იღებდა ვალდებულებას უზრუნველეყო მყიდველი ნინო პაჭკორია საცხოვრებელი ფართით ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობებით ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში, ხოლო მყიდველი ვალდებულებას კისრულობდა გადაეხადა ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხა 61 408 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში შეთანხმებული გრაფიკის შესაბამისად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ხელშეკრულება (ს.ფ. 14).

3.1.2. ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკის თანახმად, ნინო პაჭკორიას გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის ღირებულება უნდა გადაეხადა 2009 წლის 20 აგვისტოდან სამ თვეში ერთხელ 2012 წლის 20 მაისამდე. ყოველი გადახდის დროისათვის გადასახდელი თანხა განისაზღვრა 4020 აშშ დოლარით, ბოლო გადასახდელი თანხის ოდენობა 4031 აშშ დოლარით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
ხელშეკრულების დანართი.

3.1.3. ხელშეკრულების მე-11 მუხლის 11.2. პუნქტის მიხედვით, ბინის მშენებლობის ვადად განისაზღვრა სახლის მშენებლობის ვადა, რომელიც დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, უნდა დასრულებულიყო 2011 წლის დეკემბერში. დასრულებული შენობა ექსპლუატაციაში უნდა შესულიყო არაუგვიანეს 2012 წლის მარტისა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ხელშეკრულება (ს.ფ. 14).

3.1.4. ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებაზე და უარს იტყვის ბინის მიღებაზე, იგი ვალდებულია, წერილობით აცნობოს გამყიდველს აღნიშნულის შესახებ. ამ შემთხვევაში გამყიდველი მყიდველს უბრუნებს გადახდილ თანხას მისი 10%-ის, მაგრამ არანაკლებ მთლიანი თანხის 4%-ის გამოკლებით. ხელშეკრულების მე-8 მუხლის 8.3. პუნქტის 8.3.1. ქვეპუნქტის მიხედვით, თუ მყიდველი სამი თვის განმავლობაში არღვევს მასზე გრაფიკით დაკისრებული ფულადი თანხის გადახდის ვალდებულებას და გამყიდველი უშედეგოდ გააფრთხილებს მას ამის შესახებ. ამ შემთხვევაში გამყიდველი თავიდან შეეცდება ბინაზე უფლების გასხვისებას, რომლის განხორციელების შემდეგ უბრუნებს მყიდველს გადახდილ თანხას მისი 10%-ის, მაგრამ არანაკლებ მთლიანი თანხის 4%-ის გამოკლებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოპასუხის ახსნა-განმარტება.
ხელშეკრულება (ს.ფ. 18).

3.1.5. ნინო პაჭკორიას საცხოვრებელი ფართის ღირებულებიდან გადახდილი აქვს 28 660 ლარი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
ქვითარი (ს.ფ. 21).
სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 22).

3.1.6. შპს "ცენტრ პოინტ სიტიმ" ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ უზრუნველყო საცხოვრებელი სახლის აშენება და შესაბამისად მოსარჩელისათვის შეპირებული საცხოვრებელი ფართის გადაცემა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. შპს "ცენტრ პოინტ სიტიმ" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან, ნინო პაჭკორიას მიერ დამატებით განსაზღვრულ ვადაშიც ვერ უზრუნველყო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ამასთან, ნინო პაჭკორიას ნება შპს "ცენტრ პოინტ სიტისთან" სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტის შესახებ მხოლო მეორე მხარემ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სახლი ექსპლუატაციაში უნდა შესულიყო არაუგვიანეს 2012 წლის მარტისა. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების დღიდან 2 წელზე მეტი დროის განმავლობაში, კონკრეტულ ობიექტზე არ წარმოებულა არანაირი სამშენებლო სამუშაოები (აღნიშნული გარემოება მხარეებს შორის სადავო არ არის). განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებებით, დადგენილია, რომ ნინო პაჭკორიამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, სარჩელი აღძვრა სასამართლოში შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიმართ გადაცემული თანხის დაბრუნების მოთხოვნით. მოსარჩელემ სარჩელით გამოავლინა ნება მოპასუხესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტის თაობაზე. 2012 წლის 14 სექტემბრის შემდეგაც (ნინო პაჭკორიას სარჩელზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის თარიღი), აცნობა კრედიტორმა მოვალე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება (იხ. წერილი და გაგზავნის ქვითარი). კრედიტორის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ნების გამოვლენის შემდეგაც, მოვალეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესასრულებლად, სამშენებლო სამუშაოები არ უწარმოებია.

3.2.2. ნინო პაჭკორიას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შპს "ცენტრ პოიტ სიტის" მიმართ არ დაურღვევია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ყოველ მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს 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.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ არ შესრულდა ჯეროვნად მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი თანხის გადახდის ვალდებულება. მყიდველის მიერ თანხის გადახდა უნდა მომხდარიყო შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება, რაც გათვალისწინებული იყო 2010 წლამდე შესრულდა მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებულ ვადებში. რაც შეეხება დარჩენილ თანხას, ამ თანხის გადაუხდელობა განპირობებული იყო შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიერ ვალდებულების დარღვევით. შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიერ ობიექტზე რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოები არ შესრულებულა და აშკარა იყო, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში 2011 წლის დეკემბრამდე, მშენებლობა ვერ დასრულდებოდა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 361-ე, მე-400, 352-ე, 316-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი არის ხელშეკრულება.

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

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლა და აქედან გამომდინარე, ხელშეკრულებით გადაცემული თანხის უკან დაბრუნება, ანუ სასარჩელო მოთხოვნა ემყარება ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ საფუძვლებს.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი წაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ. მოცემული მუხლის გამოყენება დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები.

აღნიშნული ნორმა მხარეს, რომელიც ასრულებს ხელშეკრულებას ანიჭებს უფლებას ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ. კერძოდ, მას ენიჭება უფლებამოსილება უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ამ მუხლის გამოყენება დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიერ ხელშეკრულების დარღვევა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან, გასულია 2 წელიწადზე მეტი. ამ დროის განმავლობაში ობიექტზე სამშენებლო სამუშაოები არ წარმოებულა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები, რაც კრედიტორს ნინო პაჭკორიას ანიჭებს ხელშეკრულებით გადაცემული თანხის დაბრუნების მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. კრედიტორი ნინო პაჭკორია უფლებამოსილია მოითხოვოს შპს "ცენტრ პოინტ სიტისაგან" ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის დაბრუნება. აქვე სასამართლო განმარტავს, რომ უსაფუძვლოა მოპასუხის აპელირება მხარეთა შეთანხმების მე-7 მუხლის 7.1. და მე-8 მუხლის 8.3. პუნქტის 8.3.1. ქვეპუნქტებზე, მითითებით, ნინო პაჭკორიას მიერ მისთვის გადაცემული თანხის სრული ოდენობით დაბრუნების ვალდებულების არარსებობაზე, რადგან განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნინო პაჭკორიას მხრიდან ვალდებულება

არ დარღვეულა. ხელშეკრულების მითითებული პუნქტების გამოყენება შესაძლებელი იქნებოდა, მხოლოდ ნინო პაჭკორიას მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი თანხის გადახდის ვადის დარღვევისა და მისი ინიციატივით ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

რადგან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 860 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243 ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ნინო პაჭკორიას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

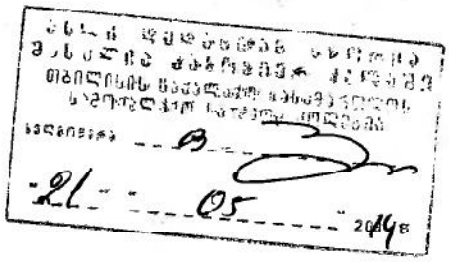
1.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს "ცენტრ პოიტ სიტის" მოსარჩელე ნინო პაჭკორიას სასარგებლოდ 28 660 ლარის გადახდა.

2. დაეკისროს მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე ნინო პაჭკორიას სასარგებლოდ 860 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

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

4. 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 მაკა ჭედია



საქმის №2/11438-14

1460089300064

www.info.court.ge

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

თბილისი

18 ნოემბერი, 2014 წელი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ვლადიმერ კაკაბაძე

მოსარჩელე უშანგი სპარსიაშვილი

მოპასუხე შპს ცენტრ პოინტ სიტი

დავის საგანი: თანხის უკან დაბრუნება

2014 წლის 25 სექტემბერი

გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

შპს ცენტრ პოინტ სიტის სახელმწიფო შემოსავლის სასარგებლოდ გადახდეს სახელმწიფო ბაჟი 570 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 2014 წლის 11 ნოემბერი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები: საქართველოს ცენტრალური ბიუჯეტი ეროვნული ბანკი №200122900, ანგარიში კოდი 300773150

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები: მოპასუხე: შპს ცენტრ პოინტ სიტი, საიდ/კოდი 202210044 მისამართი: თბილისი აღმაშენებლის №150

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი: 18 ნოემბერი, 2014 წელი

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

78

#2-11438-14

1375291315615

www.info.court.ge

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

25.09.2014 წ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

სხდომის მდივანი ნინო მაისაია

მოსარჩელე უშანგი სპარსიაშვილი

მოპასუხე შპს ცენტრ პოინტ სიტი
მოპასუხის წარმომადგენელი მარინე ცუცქირიძე

დავის საგანი ხელშეკრულების შეწყვეტა და თნხის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.უშანგი სპარსიაშვილი აცხადებს, რომ ცალმხრივად წყვეტს მოპასუხესთან შედგენილი გარიგებას და მოითხოვს უძრავი ქონების ნასყიდობის ფარგლებში გადახდილი თანხის 20500 აშშ დოლარის ანაზღაურებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 შპს ცენტრ პოინტ სიტი სასარჩელო მოთხოვნებს არ ცნობს. მოპასუხის შესაგებლის მიხედვით სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს ვინაიდან შპს ცენტრ პოინტ სიტიმ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება და მოსარჩელემ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება ჩაიბარა დასრულებულ მდგომარეობაში

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1.2009 წლის 22 და 23 ოქტომბერს უშანგი სპარსიაშვილსა და შპს ცენტრ პოინტ სიტის შორის გაფორმდა ორი გარიგება მრავალფუნქციური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრში კომერციული ფართის შეძენის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულებების მიხედვით მოსარჩელემ შპს ცენტრ პოინტ სიტის გადაუხადა 19000 აშშ დოლარი, რომლის სანაცვლოდაც თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში მდებარე მშენებარე ობიექტზე უნდა მიეღო 19 კვ.მ. უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 22 და 23 ოქტომბრის ხელშეკრულებანი.

3.1.2.2011 წლის 11 ნოემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა ახალი გარიგება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ. აღნიშნული გარიგებით მხარეებმა კვლავ დაადასტურეს, რომ უშანგი სპარსიაშვილს უნდა გადაეცეს 19 კვ.მ. უძრავი ნივთი, რომლის ღირებულება 19000 აშშ დოლარი მოსარჩელის მიერ გადახდილია. დასახელებული გარიგებით თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში ასაშენებელი უძრავი ქონება უშანგი სპარსიაშვილს უნდა მიეღო 2012 წლის მაისში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.2009 წლის 26 ოქტომბრის სალაროს შემოსავლის ქვითრების შესაბამისად დადგენილია, რომ უშანგი სპარსიაშვილს შპს ცენტრ პოინტ სიტის ანგარიშზე კომერციული ფართის შეძენის მიზნით გადარიცხული აქვს 9000 და 10000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 26 ოქტომბრის ქვითრები.

3.2.2.სასამართლო ვერ გაიზიარებს შპს ცენტრ პოინტ სიტის შესაგებელში დასახელებულ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხემ შეასრულა უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება. ეს გარემოება საქმეში არსებული მტკიცებულებით არ დადასტურდება. ამავდროულად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მიუხედავად ხელშეკრულებაში მითითებული ვადის ამოწურვისა მოპასუხემ უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება არ შეასრულა და უშანგი სპარსიაშვილმა თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში 19 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი ვერ მიიღო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულება, მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 327-ე, 629-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 400-ე, 405-ე, 352-ე, 52-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1..საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2009 წლის 22, 23 ოქტომბერს ასევე 2011 წლის 11 ნოემბერს შპს ცენტრ პოინტ სიტისა და უშანგი სპარსიაშვილს შორის დადებული გარიგებით მხარეთა შორის წარმოიშვა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს 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, მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე აშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელს სახლს, რომელშიც უშანგი სპარსიაშვილმა შეუკვეთა 19 კვ.მ. კომერციული ფართი და გადაიხადა მისი ღირებულება. მენარდემ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი

ვალდებულება. ამასთან ამ ვალდებულების შესრულების პერსპექტივა, კონკრეტული ვადა მოპასუხის მიერ მტკიცებულებებზე მითითებით დასაბუთებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, უშანგი სპარსიაშვილს უძრავი ქონება უნდა მიეღო 2012 წლის მაისში, ამდენად, აღნიშნული ვადა წარმოადგენდა ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო გონივრულ ვადას. მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ნივთი აშენებული არ არის, და მოპასუხე უშანგი სპარსიაშვილის მიმართ ვალდებულების შესრულების ვადებს ვერ ასახელებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დამატებითი ვადის მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რათა მან შეძლოს დარღვეული ურთიერთობის გამოსწორება. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ დამატებითი ვადის სიდიდეს განსაზღვრავს კრედიტორი. მისი განსაზღვრა უნდა მოხდეს ისე, რომ იგი საკმარისი აღმოჩნდეს შესრულებისათვის და ამდენად, გონივრული ხანგრძლივობის უნდა იყოს.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ სადავო ურთიერთობაში სახეზეა ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლის შემდგომაც მოსარჩელის ინტერესი დაკმაყოფილებული

ვერ იქნა და მენარდეს არ შეუძლია დაასახელოს ვალდებულების შესრულების გონივრული ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელემ გადაიხადა უძრავი ქონების მისაღებად გათვალისწინებული თანხა 19000 აშშ დოლარი, ხოლო მენარდემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მოსარჩელეს უძრავი ნივთი არ გადასცა უშანგი სპარსიაშვილს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლიდან გამომდინარე, უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

სასამართლოს დასკვნით არ უნდა იქნეს გაზიარებული მოპასუხის პოზიცია იმის შესახებ, რომ შპს ცენტრ პოინტ სიტი უფლებამოსილია უშანგი სპარსიაშვილს გადახდილი თანხა აუნაზღაუროს მხოლოდ უძრავი ქონების მესამე პირზე გასხვისების და ამ მყიდველის მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემდეგ. აღნიშნული პირობა გადმოცემულია 2011 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულების 6.1.6 პუნქტში. სასამართლოს მოსაზრებით ხელშეკრულების ამ პუნქტის სიტყვასიტყვითი გაგება, რომლის მიხედვით მყიდველს თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ ქონების ხელმეორედ გაყიდვის შემდეგ, ეწინააღმდეგებოდა სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის დანაწესს და მოსარჩელეს ფაქტობრივად გაუსაზღვრელი ვადით უზღუდავს კანონისმიერი უფლების - ხელშეკრულებიდან ცალმხრივად გასვლის განხორციელების შესაძლებლობას. შესაბამისად სასამართლო კონკრეტული სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტისას უნდა იხელმძღვანელოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმებით და არა დასახელებული ხელშეკრულების დებულებით. აღნიშნული დასკვნა ასევე ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის დეფინიციას, რომლითაც ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ ვინაიდან უძრავი ნივთი აშენებული არ არის თავისთავად არ არსებობს ის ქონება, რომლის გაყიდვის შედეგად სავარაუდოდ უნდა მოხდეს უშანგი სპარსიაშვილის დაკმაყოფილება. სასამართლოს დასკვნით შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსაზრების გაზიარების შემთხვევაში როგორც ხელშეკრულების შესრულება ასევე ხელშეკრულებიდან გასვლაც მთლიანად დამოკიდებულია მხოლოდ გარიგების ერთი მხარის ნებაზე რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 405-ე მუხლის მოთხოვნებს და არ უნდა იქნეს გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს, რომ უშანგი სპარსიაშვილის მიერ შპს ცენტრ

პოინტ სიტისთან გაფორმებული ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილია არა 20500 არამედ მხოლოდ 19000 აშშ დოლარი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს დაეკისროს მხოლოდ 19000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებულია. ვინაიდან სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ მოპასუხეს სახელმწიფო შემოსავლის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 570 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. უშანგი სპარსიაშვილის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 19000 აშშ დოლარი.
2. უშანგი სპარსიაშვილის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის 1500 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
3. შპს ცენტრ პოინტ სიტის სახელმწიფო შემოსავლის სასარგებლოდ გადახდეს სახელმწიფო ბაჟი 570 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს **თბილისის საქალაქო** სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ასლი დედანთან სწორია
[illegible] ბაკაბაძე
თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
ხელმოწერა
24. 11. 14. 200 წ

78

#2-11438-14

1375291315615

www.info.court.ge

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

25.09.2014 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

სხდომის მდივანი ნინო მაისაია

მოსარჩელე უშანგი სპარსიაშვილი

მოპასუხე შპს ცენტრ პოინტ სიტი
მოპასუხის წარმომადგენელი მარინე ცუცქირიძე

დავის საგანი ხელშეკრულების შეწყვეტა და თანხის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.უშანგი სპარსიაშვილი აცხადებს, რომ ცალმხრივად წყვეტს მოპასუხესთან შედგენილი გარიგებას და მოითხოვს უძრავი ქონების ნასყიდობის ფარგლებში გადახდილი თანხის 20500 აშშ დოლარის ანაზღაურებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 შპს ცენტრ პოინტ სიტი სასარჩელო მოთხოვნებს არ ცნობს. მოპასუხის შესაგებლის მიხედვით სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს ვინაიდან შპს ცენტრ პოინტ სიტიმ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება და მოსარჩელემ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება ჩაიბარა დასრულებულ მდგომარეობაში

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1.2009 წლის 22 და 23 ოქტომბერს უშანგი სპარსიაშვილსა და შპს ცენტრ პოინტ სიტის შორის გაფორმდა ორი გარიგება მრავალფუნქციური დანიშნულების სავაჭრო ცენტრში კომერციული ფართის შეძენის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულებების მიხედვით მოსარჩელემ შპს ცენტრ პოინტ სიტის გადაუხადა 19000 აშშ დოლარი, რომლის სანაცვლოდაც თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში მდებარე მშენებარე ობიექტზე უნდა მიეღო 19 კვ.მ. უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 22 და 23 ოქტომბრის ხელშეკრულებანი.

3.1.2.2011 წლის 11 ნოემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა ახალი გარიგება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ. აღნიშნული გარიგებით მხარეებმა კვლავ დაადასტურეს, რომ უშანგი სპარსიაშვილს უნდა გადაეცეს 19 კვ.მ. უძრავი ნივთი, რომლის ღირებულება 19000 აშშ დოლარი მოსარჩელის მიერ გადახდილია. დასახელებული გარიგებით თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში ასაშენებელი უძრავი ქონება უშანგი სპარსიაშვილს უნდა მიეღო 2012 წლის მაისში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.2009 წლის 26 ოქტომბრის სალაროს შემოსავლის ქვითრების შესაბამისად დადგენილია, რომ უშანგი სპარსიაშვილს შპს ცენტრ პოინტ სიტის ანგარიშზე კომერციული ფართის შეძენის მიზნით გადარიცხული აქვს 9000 და 10000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 26 ოქტომბრის ქვითრები.

3.2.2.სასამართლო ვერ გაიზიარებს შპს ცენტრ პოინტ სიტის შესაგებელში დასახელებულ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხემ შეასრულა უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება. ეს გარემოება საქმეში არსებული მტკიცებულებით არ დადასტურდება. ამავდროულად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მიუხედავად ხელშეკრულებაში მითითებული ვადის ამოწურვისა მოპასუხემ უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება არ შეასრულა და უშანგი სპარსიაშვილმა თბილისში ხოშარაულის ქუჩა #29-ში 19 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი ვერ მიიღო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულება, მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი შეფასებიდან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 327-ე, 629-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 400-ე, 405-ე, 352-ე, 52-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1..საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2009 წლის 22, 23 ოქტომბერს ასევე 2011 წლის 11 ნოემბერს შპს ცენტრ პოინტ სიტისა და უშანგი სპარსიაშვილს შორის დადებული გარიგებით მხარეთა შორის წარმოიშვა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს 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, მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე აშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელს სახლს, რომელშიც უშანგი სპარსიაშვილმა შეუკვეთა 19 კვ.მ. კომერციული ფართი და გადაიხადა მისი ღირებულება. მენარდემ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი

ვალდებულება. ამასთან ამ ვალდებულების შესრულების პერსპექტივა, კონკრეტული ვადა მოპასუხის მიერ მტკიცებულებებზე მითითებით დასაბუთებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, უშანგი სპარსიაშვილს უძრავი ქონება უნდა მიეღო 2012 წლის მაისში, ამდენად, აღნიშნული ვადა წარმოადგენდა ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო გონივრულ ვადას. მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ნივთი აშენებული არ არის, და მოპასუხე უშანგი სპარსიაშვილის მიმართ ვალდებულების შესრულების ვადებს ვერ ასახელებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დამატებითი ვადის მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რათა მან შეძლოს დარღვეული ურთიერთობის გამოსწორება. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ დამატებითი ვადის სიდიდეს განსაზღვრავს კრედიტორი. მისი განსაზღვრა უნდა მოხდეს ისე, რომ იგი საკმარისი აღმოჩნდეს შესრულებისათვის და ამდენად, გონივრული ხანგრძლივობის უნდა იყოს.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ სადავო ურთიერთობაში სახეზეა ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლის შემდგომაც მოსარჩელის ინტერესი დაკმაყოფილებული

ვერ იქნა და მენარდეს არ შეუძლია დაასახელოს ვალდებულების შესრულების გონივრული ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელემ გადაიხადა უძრავი ქონების მისაღებად გათვალისწინებული თანხა 19000 აშშ დოლარი, ხოლო მენარდემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მოსარჩელეს უძრავი ნივთი არ გადასცა უშანგი სპარსიაშვილს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლიდან გამომდინარე, უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

სასამართლოს დასკვნით არ უნდა იქნეს გაზიარებული მოპასუხის პოზიცია იმის შესახებ, რომ შპს ცენტრ პოინტ სიტი უფლებამოსილია უშანგი სპარსიაშვილს გადახდილი თანხა აუნაზღაუროს მხოლოდ უძრავი ქონების მესამე პირზე გასხვისების და ამ მყიდველის მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემდეგ. აღნიშნული პირობა გადმოცემულია 2011 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულების 6.1.6 პუნქტში. სასამართლოს მოსაზრებით ხელშეკრულების ამ პუნქტის სიტყვასიტყვითი გაგება, რომლის მიხედვით მყიდველს თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ ქონების ხელმეორედ გაყიდვის შემდეგ, ეწინააღმდეგებოდა სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის დანაწესს და მოსარჩელეს ფაქტობრივად განუსაზღვრელი ვადით უზღუდავს კანონისმიერი უფლების - ხელშეკრულებიდან ცალმხრივად გასვლის განხორციელების შესაძლებლობას. შესაბამისად სასამართლო კონკრეტული სადავო სამართაურთიერთობის გადაწყვეტისას უნდა იხელმძღვანელოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმებით და არა დასახელებული ხელშეკრულების დებულებით. აღნიშნული დასკვნა ასევე ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის დეფინიციას, რომლითაც ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ ვინაიდან უძრავი ნივთი აშენებული არ არის თავისთავად არ არსებობს ის ქონება, რომლის გაყიდვის შედეგად სავარაუდოდ უნდა მოხდეს უშანგი სპარსიაშვილის დაკმაყოფილება. სასამართლოს დასკვნით შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსაზრების გაზიარების შემთხვევაში როგორც ხელშეკრულების შესრულება ასევე ხელშეკრულებიდან გასვლაც მთლიანად დამოკიდებულია მხოლოდ გარიგების ერთი მხარის ნებაზე რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 405-ე მუხლის მოთხოვნებს და არ უნდა იქნეს გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს, რომ უშანგი სპარსიაშვილის მიერ შპს ცენტრ

პოინტ სიტისთან გაფორმებული ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილია არა 20500 არამედ მხოლოდ 19000 აშშ დოლარი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს დაეკისროს მხოლოდ 19000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებულია. ვინაიდან სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ მოპასუხეს სახელმწიფო შემოსავლის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 570 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. უშანგი სპარსიაშვილის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 19000 აშშ დოლარი.
2. უშანგი სპარსიაშვილის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის 1500 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
3. შპს ცენტრ პოინტ სიტის სახელმწიფო შემოსავლის სასარგებლოდ გადახდეს სახელმწიფო ბაჟი 570 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

საქმის №2/11438-14

1460826266800

www.info.court.ge

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

თბილისი

18 ნოემბერი, 2014 წელი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ვლადიმერ კაკაბაძე

მოსარჩელე უშანგი სპარსიაშვილი

მოპასუხე შპს ცენტრ პოინტ სიტი

დავის საგანი: თანხის უკან დაბრუნება

2014 წლის 25 სექტემბერი

გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

უშანგი სპარსიაშვილის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შპს ცენტრ პოინტ სიტის მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 19000 აშშ დოლარი.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 2014 წლის 11 ნოემბერი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები: მოსარჩელე: უშანგი სპარსიაშვილი, პირადი ნომერი: 01006017509, მისამართი: თბილისი, დ/მასივი, კვ.4, კორპ.26, ბ.48

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები: მოპასუხე: შპს ცენტრ პოინტ სიტი, საიდ/კოდი 202210044 მისამართი: თბილისი აღმაშენებლის №150

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი: 18 ნოემბერი, 2014 წელი

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

თბილსერვის ჯგუფი

შპს „თბილსერვის ჯგუფი" "TBILSERVICE GROUP" LTD

№ 2/3231

16, ნოემბერი, 2015

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
აღსრულების ეროვნული ბიუროს
თავმჯდომარეს ბატონ ოთარ ბაღათურიას

ბატონო ოთარ,

აღსასრულებლად გიგზავნით შპს „თბილსერვის ჯგუფი"-ს მიერ შპს ცენტრ პოინტ სიტი.(ს/კ 202210044, ქ. თბილისი, ხიზანიშვილის ქ. #29) მიმართ, შედგენილ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევის N000073 ოქმზე (ნარჩენების მართვის კოდექსის 32-ე მუხლის II ნაწილის დარღვევისათვის) 16.11.15 წ. ამოწერილი სააღსრულებო ფურცელი.

დანართი: 1. სააღსრულებო ფურცელი N1234 (დედანი) 1ფ
2. სამართალდარღვევის ოქმი N000073 (ასლი დამოწმებული) 1ფ

პატივისცემით,

შპს „თბილსერვის ჯგუფის"
დირექტორი

ზ. ბაგრატიონი

მის: ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი №67
ტელ: 261-19-13 E-mail: tbilservicegroupltd@gmail.com
261-19-03

adress: Tbilisi, Kakheti Highway №67
TEL: 261-19-13 E-mail: tbilservicegroupltd@gmail.com
261-19-03

საქმე №2/10446-15

2309052759342

www.info.court.ge

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

01 თებერვალი, 2016 წ. ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე შორენა ჯანხოთელი

მოსარჩელე - მანანა ხაზალია

მოპასუხე - შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გადაწყვეტილების გამოტანის თარიღი: 25 ნოემბერი, 2015 წელი;

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

2. მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მანანა ხაზალიას სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი 27 839 აშშ დოლარის და პირგასამტეხლოს 2 783.90 აშშ დოლარის გადახდა;

3. მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მანანა ხაზალიას სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 2 123 ლარის ოდენობით;

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 12 იანვარი, 2016 წელი

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები:

მანანა ხაზალია პ/ნ 62004010530

მის. თბილისი, გლდანის "ა" მ/რ-ნი, კორპ. 55, ბინა 57

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები:

შპს "ცენტრ პოინტ სიტი" ს/კ 202210044

მის. თბილისი. დ. აღმაშენებლის გამზ. №150

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი: 01 თებერვალი, 2016 წ.

მოსამართლე: შორენა ჯანხოთელი

საქმე # 2/10446-15

2171265915794

www.info.court.ge

გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

25 ნოემბერი, 2015 წელი ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს

სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე შორენა ჯანხოთელი

სხდომის მდივანი თეონა ბექურიძე

მოსარჩელე - მანანა ხაზალია

წარმომადგენელი - ნინო გაბლაია

მოპასუხე - შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"

წარმომადგენელი - მარინა ჯიყაშვილი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიერ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის გამო მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებიდან გასვლა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის - 27 839 აშშ დოლარის დაბრუნება.

1.2. პირგასამტეხლოს დაკისრება 2 783.9 აშშ დოლარის ოდენობით.

სარჩელის საფუძვლები:

2006 წლის 21 სექტემბერს მხარეებს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ, რომლის თანახმადაც მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელის ბინით უზრუნველყოფაზე. კერძოდ, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის უნდა გადაეცა ოროთახიანი ბინა მდებარე: თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა #29,

მე-3 კორპუსი, პირველი სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინის ნომერი 20, საერთო ფართი - 59.71 კვ.მ. ხელშეკრულებითვე განისაზღვრა ბინის მშენებლობის დასრულების თარიღი. მშენებლობის დასრულება უნდა მომხდარიყო 2009 წლის აპრილში, ხოლო ექსპლუატაციაში შეყვანა არაუგვიანეს 2009 წლის მაისისა, რის შემდგომაც მოხდებოდა მისი გადაცემა მოსარჩელისათვის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. თავის მხრივ მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 29 258 აშშ დოლარი ხელშეკრულებაზე თანდართული #1 გრაფიკის მიხედვით, რაც მის მიერ გადახდილი იქნა 1 419 აშშ დოლარის გარდა, რომელიც თავად მოპასუხის მიერ იქნა დაკლებული, რადგან ვერ ასრულებდა შეთანხმებულ ვადაში სამშენებლო სამუშაოებს.

სამშენებლო სამუშაოების დაუსრულებლობის მიზეზად 2009 წლის წერილით დასახელებული იქნა აგვისტოს ომი. იმავე წერილით მოპასუხემ მიუთითა მშენებლობის დასრულების ახალი თარიღი, 2011 წლის ბოლო. მის მიერ არც აღნიშნულ ვადაში არ იქნა შესრულებული ვალდებულება. 2015 წლის წერილით ცნობილი გახდა, რომ აღნიშნულ ადგილას ვერ ხერხდება კორპუსის მშენებლობა, რადგან როგორც აღმოაჩინეს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ადგილზე, აღმოჩნდა წარსულში არსებული დიდი მოცულობის რკინა-ბეტონის საძირკვლები, რაც ართულებს და აჭიანურებს მშენებლობის პროცესს. შეთავაზებული იქნა ახალი ხელშეკრულების დადება და ალტერნატიული ფართის შეძენა, მაგრამ იმ პირობით, თუ დამატებული იქნებოდა თანხა კვ.მ.-ზე 250-300 აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, ალტერნატიული ფართები ჯერ-ჯერობით არ არსებობდა, უნდა დაწყებულიყო მშენებლობა, რომლის დასრულების ვადა სავარაუდოდ იქნებოდა 2 წელიწადში. ეს პირობა მისთვის მიუღებელი იყო პირველ რიგში კომპანიის მიმართ ნდობის დაკარგვიდან გამომდინარე, რადგან წლების განმავლობაში მათი მხრიდან არაერთხელ იქნა დარღვეული დადებული პირობა.

2009 წელს რამდენჯერმე მიმართა კომპანიას ნაკისრი ვალდებულების შესრულების, საცხოვრებელი ფართის გადაცემის ან გადახდილი თანხის დაბრუნების მოთხოვნით, მაგრამ მოპასუხის 2009 წლის 22 დეკემბრის წერილით მას უარი ეთქვა ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე, რის შემდეგაც იგი უშედეგოდ ცდილობს კომპანიისაგან ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნას.

ხელშეკრულების 7.3. პუნქტის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია მშენებლობის ვადის 6 თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში გადაიხადოს პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ მიმდინარე მომენტისათვის გადახდილი ბინის ღირებულების ჯამური ნაწილის 0.2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. ამავე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლოს

დარიცხვა შეწყდება მას შემდეგ, რაც დარიცხული თანხა მიაღწევს ბინის საერთო ღირებულების 10%-ს. ხელშეკრულების 8.2.2. პუნქტის თანახმად, თუ გამყიდველის მიერ პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული თანხა მიაღწევს ბინის მთლიანი ღირებულების 10%-ს, მყიდველს შეუძლია შეტყობინების გარეშე მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა და ამ შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაუბრუნოს მყიდველს შეტანილი თანხა მთლიანად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტიმ" წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

შესაგებლის საფუძვლები:

მოპასუხეს არ ჰქონია მშენებლობის 2009 წლის აპრილში დასრულების ვალდებულება. ხელშეკრულების 11.2. მუხლის შინაარსიდან ირკვევა, რომ დამტკიცებული პროექტის მონაცემებია მითითებული ამ ნორმაში და არა გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულება-რაღაც კონკრეტულ ვადაში დაესრულებინა სამუშაო. ამ ნორმაზეა ორიენტირებული 11.3. მუხლის დათქმა აშენებული შენობის ექსპლოატაციაში შეყვანის შესახებ.

მშენებლობა შეუძლებელი გახდა ობიექტური მიზეზების გამო, კერძოდ, საძირკვლის სამუშაოების დაწყებისას ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე გამოვლინდა მიწის ქვეშ არსებული დიდი მასისა და დიდი ოდენობით რკინა-ბეტონის არსებობა, რამაც შეუძლებელი გახდა მშენებლობის დაწყება. სწორედ ამიტომ დაიწყო ამ პროექტში მონაწილე პირებისათვის სხვა, მათი ხელშეკრულების შესაბამისი, ანალოგიური ფართების შეთავაზება და უმეტესი მათგანი დაკმაყოფილდა კიდეც.

მოპასუხის განმარტებით, **2015** წლის აპრილში მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმული გახდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 21 სექტემბერს მხარეებს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება #3/1/20-172 "მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ".

მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის მიხედვით, მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება უზრუნველეყო მოსარჩელე საცხოვრებელი ფართით ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქუჩა #29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ასაშენებელ მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში, ხოლო მოპასუხე ვალდებული იყო განეხორციელებინა ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხის გადახდა.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ოროთახიანი

ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ხოშარაულის ჩიხი #29, მე-3 კორპუსი, პირველი სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინის ნომერი 20, საერთო ფართი: 59.21 კვ.მ.

ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით განისაზღვრა ის პირობები, რა პირობებითაც უნდა მომხდარიყო ბინის ჩაბარება.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, მოსარჩელეს მოპასუხისათვის მისაღები ბინის სანაცვლოდ უნდა გადაეხადა 29 258 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით.

ხელშეკრულების 11.2 და 11.3 პუნქტების თანახმად, დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, ბინის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის აპრილს. დასრულებული შენობის ექსპლუატაციაში შეყვანა უნდა განხორციელებულიყო არაუგვიანეს 2009 წლის მაისისა.

ხელშეკრულების 7.3 მუხლის თანახმად, მშენებლობის დასრულების ვადის 6 თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს უხდის პირგასამტეხლოს მიმდინარე მომენტისთვის ბინის მთლიანი ღირებულების დაფარული ნაწილის 0,2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა შეწყდება მას შემდეგ, რაც დარიცხული თანხა მიაღწევს ბინის საერთო ღირებულების 10%-ს.

ხელშეკრულების 8.2.2. მუხლის თანახმად, 8.3. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება წინასწარი წერილობითი შეტყობინების გარეშე, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც გამყიდველის მიერ პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული თანხა მიაღწევს ბინის მთლიანი ღირებულების 10%-ს. ამ შემთხვევაში გამყიდველი მყიდველს უბრუნებს შემოტანილ თანხას მთლიანად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-22)

3.1.2. 2009 წლის 4 ნოემბერს მოსარჩელემ მიმართა მოპასუხეს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით, რაზედაც 2009 წლის 18 ნოემბრის წერილით ეცნობა, რომ მშენებლობის დასრულების ვადები დარღვეული იქნა მათ მიერ მათგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, კერძოდ, აგვისტოს თვეში ქვეყანაში შექმნილი საომარი მდგომარეობის და მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისის გამო. იგი იმედს იტოვებდა, რომ მშენებლობა განახლდებოდა და დასრულდებოდა 2011 წლის ბოლომდე. ამასთან, იგი ვერ შეძლებდა გადახდილი თანხის დაბრუნებას, თუმცა მოპასუხის მიერ გრაფიკით დარჩენილ შესატან თანხას - 1 419 აშშ დოლარს, დააკლებდნენ სახელშეკრულებო ღირებულებას.

ანალოგიური შინაარსის წერილით მიმართა მოპასუხეს მოსარჩელემ 2009 წლის დეკემბრის თვეში და მოითხოვა ან საცხოვრებელი ბინით უზრუნველყოფა ან გადახდილი თანხის სრულად დაბრუნება, რაზედაც ასევე მიიღო უარი.

2015 წელს მოსარჩელეს მოპასუხის მიერ ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას აღმოჩნდა წარსულში ამ ადგილზე არსებული დიდი მოცულობის რკინა-ბეტონის საძირკვლები, რამაც გაართულა და გააჭიანურა მშენებლობის პროცესი. შეთავაზებული იქნა სანაცვლო უძრავი ქონება და ურთიერთშეთანხმებით ახალი ხელშეკრულების გაფორმება იმ უძრავ ქონებაზე, რაც მოსარჩელისათვის იქნებოდა მისაღები.

მხარეებს შორის სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით დამატებითი შეთანხმება არ გაფორმებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილები (ს.ფ. 23-27)
- მხარეთა განმარტება, სარჩელი, შესაგებელი
- აქტი (ს.ფ. 43)

3.1.3. 2009 წლის სექტემბრისთვის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა არ არის დასრულებული. აღნიშნული გარემოება მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სარჩელი, შესაგებელი

3.1.4. მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის გადახდილ იქნა 27 839 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ ხანდაზმული არ არის.

მოსარჩელემ სასამართლოს მომართა 2015 წლის 1 ივნისს.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმული გახდა 2015 წლის აპრილში. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხე შესაგებელში სადაოდ ხდიდა და აცხადებდა, რომმ 2009 წლის აპრილი არ წარმოადგენდა მშენებლობის დასრულების ვადას. შესაბამისად, აღნიშნულიდან ხანდაზმულობის ვადის ათვლა მისივე განმარტების საწინააღმდეგოა.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ შესაბამისი მშენებლობის ექსპლოატაციაში შესვლის ვადად განსაზღვრული იყო არაუგვიანეს 2009 წლის მაისი, შესაბამისად, რადგან კონკრეტული თარიღი არ იყო მითითებული ივარაუდება, რომ არაუგვიანეს 30 მაისს უნდა განხორციელებულიყო ექსპლოატაციაში შესვლა, შესაბამისად, აღნიშნულიდან არ იყო გასული ხანდაზმულობის ვადა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ "ხანდაზმულობა" სამოქალაქო სამართალში გამოხატავს იმ აზრს, რომ რომელიმე ურთიერთობას, მდგომარეობას, მოვლენას ადგილი ჰქონდა იმდენად დიდი ხნის წინ, რომ ხანგრძლივი დროის გასვლა განსაზღვრული სახით გავლენას ახდენს პირთა უფლებებსა და ვალდებულებებზე. ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის გაწმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა სპობს უფლების იძულებითი განხორციელების შესაძლებლობას. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა იმ დღიდან, როდესაც პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო თავისი უფლების დარღვევის თაობაზე. თუ პირმა თავისი დაუდევრობის/გულგრილობის გამო, ვერ გაიგო უფლების დარღვევის შესახებ, მაშინ ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება იმ მომენტიდან, როცა საქმის გარემოებების მიხედვით უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ზოგიერთ შემთხვევაში, ხანდაზმულობის ვადის დენის დასაწყისი უშუალოდ კანონითაა განსაზღვრული. ასეთ შემთხვევაში ითვლება, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილისათვის ცნობილია მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროს და ამ დროიდან დაიწყება ხანდაზმულობის ვადის დენა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი სამწლიანი და ექვსწლიანი ხანდაზმულობის ვადები ზემოაღნიშნულ მოთხოვნაზე არ ვრცელდება, რადგან მოთხოვნა გამომდინარეობს ნარდობის ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო გადაცემული თანხის დაბრუნების ვალდებულების შეუსრულებლობიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლის მიხედვით, ის, რაც ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვილი.

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს.

ამდენად, განსახილველ სასარჩელო მოთხოვნაზე ვრცელდება ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ ვერ იქნება მიჩნეული ხანდაზმულად.

3.2.2. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მხარის განმარტებას, რომ მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეული იყო ობიექტური მიზეზებით. აღნიშნულის დამადასტურებლად სასამართლო ვერ გაიზიარებს მხარის განმარტებებს და მათ შორის, მის მიერ წარმოდგენილ აქტს, რაც ადასტურებს, რომ 2006 წელში შესაბამის ტერიტორიაზე აღმოჩნდა წარსულში ამ ადგილზე არსებული რკინა-ბეტონის ქარხნის მოწყობილობა-დანადგარების, აგრეგატების და საამქროების საძირკვლები, რომ მიწის სიღრმეში ამ კონსტრუქციების დაწვრევა ძირითადად ხორციელდებოდა პერფორატორით, შემდგომ ამწე-კრანების მეშვეობით ავტოთვითმცლელებზე დატვირთვით და გატანით სამშენებლო ნარჩენების საყარზე, რომ ამ გაუთვალისწინებელ სამუშაოთა წარმოქმნამ გამოიწვია ძირითადი სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა დაწყების ვადების დარღვევა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ გარემოების შესახებ მოსარჩელეს ეცნობა მხოლოდ 2015 წელს, ხელშეკრულების გაფორმებიდან მხოლოდ დაახლოებით 9 წლის შემდეგ, მაშინ როდესაც 2009 წელსაც კი ატყობინებდა მოსარჩელეს, რომ 2011 წელს დაასრულებდა სამშენებლო სამუშაოებს.

აღნიშნულ გარემოებას სასამართლო ვერ გაიზიარებს იმგვარ გარემოებად, რაც შეიძლება გამხდარიყო საფუძველი მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების ანდა მოპასუხის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო სხდომაში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 129-ე, 327-ე, 629-ე, 361-ე, 352-ე, 385-ე, 405-ე, 399-ე, 976-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის საერთო

ვადა შეადგენს 10 წელს.

სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს. ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა-ექვს წელს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ ხანდაზმული არ არის და რომ მოსარჩელის მოთხოვნაზე უნდა გავრცელებულიყო საერთო ხანდაზმულობის ვადა.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს 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.

სამუშაოს შესრულებისას მენარდის მასალით დამზადებულ ნაკეთობაზე, საჭირო ხდება, რომ ნარდობის ხელშეკრულება განვასხვავოთ ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან. ნარდობის ხელშეკრულების საგანს, როგორც წესი, წარმოადგენს ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნაკეთობის დამზადება, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი კი უმრავლეს შემთხვევაში არის გვაროვნული ნივთი.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხე აშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელს სახლს. დამკვეთმა შეუკვეთა საცხოვრებელი ფართი ამ მშენებარე საცხოვრებელ სახლში. ე.ი. შემკვეთმა შეუკვეთა კონკრეტულ მისამართზე მდებარე მშენებარე სახლში, კონკრეტულ სართულზე მდებარე განსაზღვრული ფართის ბინა. ხელშეკრულება მოიცავს სამუშაოთა შესრულების მიმდინარეობასაც. კერძოდ, ბინაში სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები იქნება დასრულებული, ბინის პერიმეტრი შელესილი, ბინის შესასვლელში რკინის კარი და ა.შ.

ამდენად, ხელშეკრულების შინაარსი მოიცავს არა მარტო სამუშაოს შედეგს, არამედ მის

შესრულებასაც. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ **2006** წლის **21** სექტემბერს მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. რაც ნიშნავს, რომ თუკი მოვალე გადააცილებს ვალდებულების შესრულების დროს ან შეასრულებს მას არაჯეროვნად (ვთქვათ, შეასრულებს მხოლოდ ნაწილს ან/და არასრულად), ეს განიხილება ვალდებულების დარღვევად. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც გავლენას ახდენს მათი უფლება-მოვალეობების წარმოშობაზე და საერთოდ, იმაზე, იქონიებს თუ არა ეს ურთიერთობა დასახულ შედეგებს.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის აპრილისთვის. დადგენილია, რომ ხელშეკრულება დაიდო 2006 წლის 21 სექტემბერს, შესაბამისად, მენარდის მიერ ვალდებულების შესრულების - მშენებლობის დასრულების ვადად განისაზღვრა დაახლოებით ორი წელი და შვიდი თვე. ამდენად, აღნიშნული ვადა წარმოადგენს ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო გონივრულ ვადას. დადგენილია, რომ სახლის მშენებლობა ფაქტობრივად არც არის დაწყებული და უახლოეს მომავალში მისი მშენებლობა და დასრულება ვერ მოხდება. მოპასუხე ადასტურებდა, რომ იმის გამო, რომ აღმოჩნდა საძირკველში წარსულში ამ ადგილზე არსებული რკინაბეტონის ქარხნის მოწყობილობა-დანადგარების, აგრეგატების და საამქროების რკინაბეტონის საძირკვლები, მოხდა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების დარღვევა და შესაბამისად შეუძლებელი გახდა მშენებლობის დაწყება, პროექტში მონაწილე პირებისათვის მოხდა ანალოგიური ფართების შეთავაზება და უმეტესი მათგანი დაკმაყოფილდა კიდეც.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

ამავე კოდექსის 385-ე მუხლის მიხედვით, ის, რაც ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვილი.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სკ-ის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დამატებითი ვადის მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რათა მან შეძლოს დარღვეული ურთიერთობის გამოსწორება. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ დამატებითი ვადის სიდიდეს განსაზღვრავს კრედიტორი. მისი განსაზღვრა უნდა მოხდეს ისე, რომ იგი საკმარისი აღმოჩნდეს შესრულებისათვის და ამდენად გონივრული ხანგრძლივობის უნდა იყოს.

ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, შეიძლება დამატებითი ვადა არც იქნეს გამოყენებული. ასეთ შემთხვევაში დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. დამატებითი ვადის განსაზღვრა ან გაფრთხილება არ არის საჭირო, როცა აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ მოჰყვება.

მოცემულ სადავო ურთიერთობაში, სახეზეა ვალდებულების არსებითი დარღვევა. კერძოდ, ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლის შემდგომაც საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფაქტიურად დაწყებული არ არის და მენარდეს არ შეუძლია დაასახელოს ვალდებულების სრულად შესრულების გონივრული ვადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კრედიტორის მიერ მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით კიდევ ზემოაღნიშნული ვადის მიცემა აშკარად გამოიწვევდა შემკვეთის უფლებების უხეშ დარღვევას. ცხადია, შემკვეთის მიერ მოვალისათვის თუნდაც გონივრული ვადის მიცემას არავითარი შედეგი არ ექნება. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის რამოდენიმეჯერ იქნა მიმართული ვალდებულების შესრულების თაობაზე ან გადახდილი თანხის დაბრუნების თაობაზე, რის მიუხედავადაც არც ვალდებულება არ შესრულებულა, მიუხედავად მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულების ახალი თარიღის დასახელებისა და არც თანხის დაბრუნება არ მომხდარა. უფრო მეტიც, მოსარჩელეს განემარტა, რომ ვერ შეძლებდნენ თანხის დაბრუნებას. 2015 წელს კი ეცნობა, რომ შესაბამისი გარემოებები კვლავ აფერხებდა სამუშაოების დაწყებას და შეთავაზებული იქნა ურთიერთშეთანხმებით ახალი ხელშეკრულების გაფორმება, სხვა უმრავ

ქონებაზე, რომელიც მისთვის იქნებოდა მისაღები. მოსარჩელე განმარტავდა, რომ შეთავაზებული უძრავი ქონების მშენებლობა არ იყო დაწყებული და მათ შორის ურთიერთობაში არსებული ნდობის დაკარგვის გამო უარი თქვა აღნიშნულზე. შესაბამისად, მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მხარეს ვერც მოეთხოვება ხელშეკრულებაში დარჩენა და მას აქვს ლეგიტიმური უფლება გავიდეს ხელშეკრულებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომშლელ მხარეს კონკრეტული ვითარების მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის გასვლამდე. თუ საფუძველი სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაცაა, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დაწესებული ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ. შესაბამისად, გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. უფლებამოსილ პირს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი. თუ უკვე შესრულებული აღარ წარმოადგენს უფლებამოსილი პირისათვის რაიმე ინტერესს ხელშეკრულების მოშლის შედეგად, მაშინ ხელშეკრულების მოშლა შეიძლება ამ შესრულებაზედაც გავრცელდეს. უკვე შესრულებულის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება შესაბამისად 352-354-ე მუხლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა'' ქვეპუნქტის საფუძველზე მოსარჩელე უფლებამოსილია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

ერთ-ერთი მხარის მიერ ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონისაგან განსხვავებული რეგულაცია მხარეთა შორის ხელშეკრულებით შეთანხმებული არ ყოფილა, რის გამოც დავა უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლების დებულებათა შესაბამისად.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს/მიმღებს მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში,

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულების ფარგლებში მოპასუხისთვის გადაცემული იქნა **27 839** აშშ დოლარი, რაც უნდა დაუბრუნდეს თანახმად, **352**-ე მუხლის პირველი ნაწილისა.

6.5. 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, შეთანხმება პირგასამტეხლოს თაობაზე მოითხოვს წერილობით ფორმას.

დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ ვალდებულება არ იქნა შესრულებული და რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით შეთანხმებულია პირგასამტეხლოს ოდენობა და მისი დარიცხვის წესი და პირობები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად პირგასამტეხლო რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.

ზემოაღნიშნული მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, ასევე მოპასუხის მიერ ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული სავარაუდო ზიანის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო გონივრულია და იგი უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ოდენობით.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა 2 123 ლარი (ს.ფ. 29).

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. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გაღებული 2 123 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მანანა ხაზალიას სარჩელი მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მანანა ხაზალიას სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი 27 839 აშშ დოლარის და პირგასამტეხლოს 2 783.90 აშშ დოლარის გადახდა;

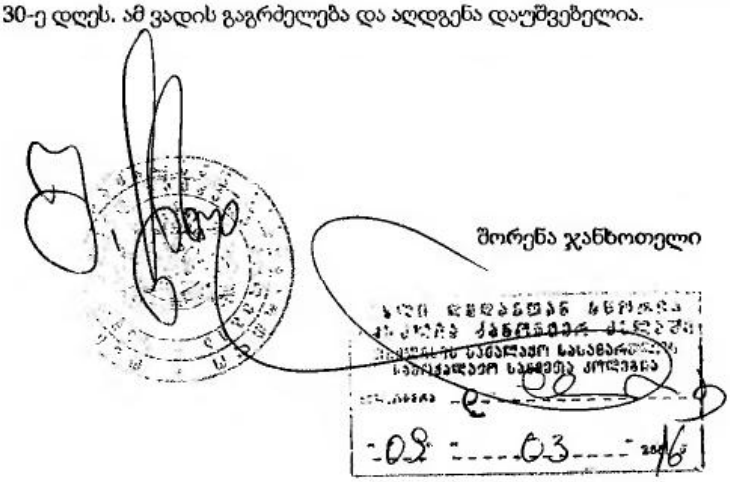
3. მოპასუხე შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" მოსარჩელე მანანა ხაზალიას სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 2 123 ლარის ოდენობით;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის

საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე შორენა ჯანხოთელი



საქმე № 2/22890-15

3103948108131

www.info.court.ge

ს ა ა ღ ს რ უ ლ ე ბ ო ფ უ რ ც ე ლ ი

07.02.2017 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ტარიელ ტაბატაძე

მოსარჩელე - სს "თელასი"
მოპასუხე - შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"
დავის საგანი - თანხის დაკისრება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

24 ივნისი, 2016 წელი

გადაწყვეტილების (განჩინების) გამომტანი სასამართლო, გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

2. შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" სს "თელასის" სასარგებლოდ დაეკისროს 4263.06 ლარის გადახდა;

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები:
სს თელასი, **ს/კ. 202052580**
მისამართი: თბილისი, ვანის ქუჩა №3

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები:
შპს ცენტრ პოინტ სიტი, **ს/კ. 202210044**
მისამართი: თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა №29

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი: 07.02.2017 წელი

მოსამართლე: ტარიელ ტაბატაძე

საქმე № 2/22890-15

2620859317357
www.info.court.ge

გადაწყვეტილება
სარეზოლუციო ნაწილი
საქართველოს სახელით

24 ივნისი, 2016 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე: ტარიელ ტაბატაძე
სხდომის მდივანი: გიორგი ჭავჭავაძე

მოსარჩელე - სს "თელასი"
წარმომადგენელი - თამარ ხუბუტია, ჯაბა მარჯანიძე
მოპასუხე - შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"
წარმომადგენელი - მარინა ჯიყაშვილი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 49-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს "თელასის" სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" სს "თელასის" სასარგებლოდ დაეკისროს 4263.06 ლარის გადახდა;

3. სს "თელასს" დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 127.89 ლარი, რაც სს "ვითიბი ბანკი ჯორჯიას" 2015 წლის 20 ოქტომბრის №40317 საგადახდო დავალებით ჩარიცხულია სახელმწიფო ბიუჯეტში. საგადასახადო კოდი: №300773150;

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
შპს თბილსერვის ჯგუფი
TBILISI MUNICIPALITY CITY HALL
TBILSERVICE GROUP LTD

წერილის ნომერი 62-01172692436
თარიღი 26.09.2017

მისამართი
აღსრულების ეროვნული ბიურო
საიდენტიფიკაციო ნომერი 381
მისამართი: საქართველო, თბილისი 0131, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №-10 კმ ტელ: +(032) 2 749 648, ელ.ფოსტა: info@nbe.gov.ge ვებ-გვერდი: www.nbe.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს

აღსრულების ეროვნული ბიუროს

თავმჯდომარეს ბატონ იოსებ ბაღათურიას

ბატონო იოსებ,

აღსასრულებლად გეგზავნებათ შპს `თბილსერვის ჯგუფი"-ს მიერ შპს ცენტრ პოინტ სიტი (ს/კ 202210044 მის ქ.თბილისი ხოშარაულის ქ N29) მიმართ, შედგენილ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევის N001556 ოქმზე საქართველოს კანონის (ნარჩენების მართვის კოდექსის 32-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დარღვევისათვის)

დანართი: 1. სააღსრულებო ფურცელი N1/190-17 (დედანი) 1ფ

2. სამართალდარღვევის ოქმი N001556(ასლი დამოწმებული) 1ფ

შპს "თბილსერვის ჯგუფი" - დირექტორი ლუკა ჯღარკავა

ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმი N 001556 საქმე N1/190-17

სააღსრულებო ფურცელი

შპს `თბილსერვის ჯგუფი"

სააღსრულებო ფურცლის გამცემი

შპს "თბილსერვის ჯგუფმა" განიხილა ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმე შპს ცენტრ პოინტ სიტი (ს/კ 202210044 მის ქ.თბილისი ხოშარაულის ქ N29) მიმართ, საქართველოს კანონის „ნარჩენების მართვის კოდექსის" დარღვევასთან დაკავშირებით.

01.05.17

ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმის გაცემის თარიღი

დადგენილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღი: 11.05.2017წ.

ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმის სარეზოლუციო ნაწილი

დადგინდა:

პასუხისმგებლობა აღნიშნული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის განსაზღვრულია საქართველოს კანონის „ნარჩენების მართვის კოდექსის" **32 მუხლის მე -2 ნაწილით,** რაც ითვალისწინებს ჯარიმას 1500 (ათასხუთასი) ლარის ოდენობით.

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები:

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის – ქ. თბილისის ბიუჯეტი (შპს `თბილსერვის ჯგუფი")

ხაზინის ერთიანი ანგარიში არასაგადასახადო შემოსულობები; მიმღების ბანკი – სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი – TRESGE22; საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი – 300773256; გადახდის დანიშნულება – ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმის ნომერი.

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები:

შპს ცენტრ პოინტ სიტი(ს/კ 202210044 მის ქ.თბილისი ხოშარაულის ქ N29)

შპს `თბილსერვის ჯგუფის"

დირექტორი

ნაწილი I

საჯარიმო ქვითარი

ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმი № 001556

1. შედგენის თარიღი: 01 მარტი 2017წ (რიცხვი, თვე, წელი) 2. შედგენის ადგილი: თბილისი

3. შემდგენლის თანამდებობა, სახელი, მამის სახელი, გვარი: ადმინისტრატორი ნიკოლოზ ხარებავა

4. ადმინისტრაციული სამართალდამრღვევის მონაცემები: შპს „ლანგრ ჰოლდინგ სერვის"

(ფიზიკური პირის შემთხვევაში მიეთითება მოქალაქეობა, პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის რეკვიზიტები, პირადი ნომერი, სახელი და გვარი, მისამართი (რეგისტრაციის და სხვა), იურიდიული პირის შემთხვევაში – დასახელება, მისამართი და გადასახადის გადამხდელის საიდენტიფიკაციო ნომერი)

ს/კ 204270044 თბილისი ნოშრევანის №2ა

5. ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ჩადენის ადგილი, დრო, არსი: ქ.თბილისი ჭავჭავაძის გამზ. №29-ში 13:00-ზე შპს „ლანგრ ჰოლდინგ სერვის" თანამშრომელი ნიკოლოზ ხარებავა 12 საათზე ჭავჭავაძის გამზ. №29-ში

6. პასუხისმგებლობა აღნიშნული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისთვის განსაზღვრულია ნარჩენების მართვის კოდექსის 32 მუხლის 2 ნაწილით.

7. ჯარიმის ოდენობა: 1500 ლარი

8. მოწმე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში): _____

(მოწმის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის რეკვიზიტები, პირადი ნომერი, სახელი და გვარი, მისამართი (რეგისტრაციის და სხვა)

9. დამრღვევის ახსნა-განმარტება: _____

(ახსნა-განმარტების არსებობისას მიეთითება მისი რეკვიზიტები, ფურცლების რაოდენობა და იმ პირის თანამდებობა, სახელი და გვარი, რომელმაც ჩამოართვა ახსნა-განმარტება)

10. მიმღები მოლარე: _____ (ხელმოწერა) _____ (თარიღი)

საბუღალტრო შემოსავლის სახაზინო კოდი: 300773256

მოწმე: _____ (ხელმოწერა)

ოქმის შემდგენელი: ნ. ქეშელაშვილი (ხელმოწერა)

სამართალდამრღვევი: _____ (ხელმოწერა)

ხელმოწერაზე ან ქვითრის ჩაბარებაზე უარის აღნიშვნა: ქალი სახლის პატრონი ჩაბარებაზე უარს აცხადებს

ნაწილი II

საჯარიმო ქვითრის ყუა № 001556

ეს ნაწილი რჩება საბანკო დაწესებულებაში

1. გადამხდელის სახელი და გვარი

2. გადამხდელის მისამართი

3. ჯარიმის ოდენობა

4. ნარჩენების მართვის კოდექსის მუხლი (ნაწილი)

5. სამართალდარღვევის ჩადენის ადგილი

6. საბუღალტრო შემოსავლის სახაზინო კოდი

7. მიმღები მოლარე: _____ (ხელმოწერა)

8. შემომტანი: _____ (ხელმოწერა)

ბ. ა.

თარიღი: _____ (რიცხვი, თვე და წელი)

საჯარიმო ქვითრის ყუა იცვლება საბანკო დაწესებულების ან საჯარიმო თანხის შემომტანის მიერ.

საქმე №2/3842-12

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

22.11.2012 წელი თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე: ზაზა მარტიაშვილი

სხდომის მდივანი *ქეთევან ქობალია*

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის გარეშე

მოსარჩელე: ირმა იოსელიანი
წარმომადგენელი: გოგი თითბერიძე

მოპასუხე: შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი"
წარმომადგენელი: გიორგი გვენეტაძე

დავის საგანი: მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ირმა იოსელიანი ცნობილი იქნეს ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29, მე-3 სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინა №136-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2006 წლის 30 იანვარს, ირმა იოსელიანსა და შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტის" შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტიმ" იკისრა ვალდებულება [illegible] ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში მდებარე შენობის რეკონსტრუქციის შედეგად ირმა იოსელიანისათვის საკუთრებაში გადაეცა 131.5 ფართობის [illegible] ბინა. ამავე

ხელშეკრულებით მყიდველმა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა ქონების ღირებულება - 36 200 აშშ დოლარი. როგორც მოსარჩელე განმარტავს, მისი მხრიდან შესრულდა ხელშეკრულებით ნაკისი ვალდებულება, თუმცა მოპასუხე - უარს აცხადებს გადასცეს მას კუთვნილი ფართი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2012 წლის 26 აპრილს, შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტიმ" წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ძრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის გადაცემის შესახებ" მხარეთა შორის 2006 წლის 30 იანვარს გაფორმდებული ხელშეკრულება საცხოვრებელი ფართის მყიდველისათვის გადაცემას უკავშირებს არა მარტო ნასყიდობის თანხის გადახდას, არამედ ამისთვის აუცილებელ პირობად მიიჩნევს იმას, რომ სახლი მიღებული უნდა იქნეს ექსპლოატაციაში. კერძოდ, ხელშეკრულების 6.2 პუნქტი ცალსახად მიუთითებს, რომ სახლის ,,ექსპლოატაციაში შეყვანის შემდეგ, გამყიდველი უზრუნველყოფს ბინის მყიდველის სახელზე აღრიცხვას, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. უდავო ფაქტია, რომ ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში საცხოვრებელი კორპუსი, სადაც განთავსებულია მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ბინა, არ არის მიღებული ექსპლოატაციაში. როგორც მოპასუხე განმარტავს, აღნიშნული არ არის გამოწვეული შპს "ცენტრ პოინტ სიტის" ბრალით, რადგან მობინადრეთა სარჩელების საფუძველზე მიმდინარეობს რამდენიმე სასამართლო დავა და სააღსრულებო წარმოება ამ კორპუსთან დაკავშირებით, შესაბამისად შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი" რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. 2006 წლის 30 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულებით არ არის პირდაპირ მოწესრიგებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გამყიდველისგან მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული გადასახადების საკითხი. ხელშეკრულების გაფორმებისას მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსის უძრავი ქონების გადაცემას (მიწოდებას) ათავისუფლებდა დამატებული ღირებულების გადასახადის გადახდისგან, ხოლო დღეისათვის მოქმედი რედაქციით ასეთი მიწოდება უკვე ითვლება დღგ-თი დასაბეგრ ოპერაციად. როგორც მოპასუხე აღნიშნავს, ირმა იოსელიანმა - როგორც მომხმარებელმა, მის მიერ ხელშეკრულების საფუძველზე აქამდე გადახდილ თანხებზე დამატებით უნდა გადაგვიხადოს დღგ-ს თანხა 18%-ის ოდენობით, რომელიც მოპასუხის მიერ გადახდილი იქნება სახელმწიფო ბიუჯეტში. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში იქნება შესაძლებელი მოთხოვნილ ქონებაზე მისთვის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის დაყენება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 30 იანვარს ირმა იოსელიანსა და შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.1.2. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება

შეესრულებინა ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. #29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის რეკონსტრუქცია და ამის შემდეგ ირმა იოსელიანისათვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. #29, პირველი კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-9 სართულზე მდებარე 130 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა.

3.1.3. ამავე ხელშეკრულებით, ირმა იოსელიანმა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-სათვის 36 200 აშშ დოლარი.

3.1.4. ირმა იოსელიანის მიერ შესრულდა 2006 წლის 30 იანვრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები 36 200 აშშ დოლარის დაფარვის მიმართ.

3.1.6. ირმა იოსელიანი ფაქტობრივად ცხოვრობს სადავო ბინაში, ასევე რეგისტრირებულია კომუნალური გადასახადების აბონენტად.

3.1.7. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-მ არ გადასცა მოსარჩელეს ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. #29, პირველი კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინა #136 ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. *მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ;*

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა ირმა იოსელიანის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლი
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან. სამოქალაქო მართლწესრიგი განიცდის ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს და შესაძლებლობას იძლევა

შეხედულებით განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი. ხოლო, სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს. აღნიშნული ნორმა-პრინციპის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ პირობებს. როგორც საქმის მასალებით იქნა დადგენილი, 2006 წლის 30 იანვარს ირმა იოსელიანსა და შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელისათვის ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. #29, პირველი კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინა #136-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლი. ასევე, ცნობილია, რომ მოსარჩელემ დაფარა საცხოვრებელი სახლის ღირებულება სრული 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. ამავე მუხლია, მე-2 ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ირმა იოსელიანის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს

7. საპროცესო ხარჯები

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. აღნიშნული ნორმის გათვალისწინებით, რადგან ირმა იოსელიანის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 2 746.50 ლარის გადასახდა

სარეზოლუციო ნაწილი.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 230-ე, 243-ე, 244-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა

1. ირმა იოსელიანის სარჩელი შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-ს მიმართ დაკმაყოფილდეს:

   1.1. ირმა იოსელიანი ცნობილი იქნეს ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. #29, პირველი კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინა #136-ში მდებარე საცხოვრებელ

სახლის (საერთო ფართი 130,0 კვ.მ.) ჯსაკუთრედ;

2. შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-ს დაეკისროს ირმა იოსელიანის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 2 746,50 ლარის გადასახდა;

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

4. 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: *ზაზა მარტიაშვილი*

საქმე №2/3842-12

2472915346264
www.info.court.ge

სააღსრულებო ფურცელი

25.04.2016 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ზაზა მარტიაშვილი

მოსარჩელე: ირმა იოსელიანი
წარმომადგენელი: გოგი თითბერიძე

მოპასუხე: შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი"
წარმომადგენელი: გიორგი გვენეტაძე

დავის საგანი: მესაკუთრედ ცნობა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
22.11.2012 წელი
გადაწყვეტილების (განჩინების) გამომტანი სასამართლო, გამოტანის თარიღი

გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილი:

2. შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"-ს დაეკისროს ირმა იოსელიანის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 2 746,50 ლარის გადახდა;

კრედიტორის დასახელება და რეკვიზიტები:

ირმა იოსელიანი - **პ/ნ 01022006291;**
მისამართი: თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29, პირველი კორპუსი, მე-3 სად. ბინა №136

მოვალის დასახელება და რეკვიზიტები:

შპს ,,ცენტრ პოინტ სიტი" - **ს/კ 202210044;**
მისამართი: თბილისი, აღმაშენებლის გამზ. 150
მისამართი: თბილისი, ხოშარაულის ქ. №29

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი 25.04.2016 წელი.

მოსამართლე ზაზა მარტიაშვილი

საქმე №12/2172

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ

21 ივლისი, 2016 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს საგამოძიებო და წინასასამართლო სხდომის კოლეგიის
მოსამართლე ელენე გოგუაძემ

ზეპირი მოსმენის გარეშე, განიხილა თბილისის პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილის
პროკურორ დავით გუმბერიძის შუამდგომლობა ქონებაზე ყადაღის დადების თაობაზე

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა :

თბილისის პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილის წარმოებაშია სისხლის სამართლი
№010050716801 საქმე.

2016 წლის 20 ივლისს, 11:12 საათზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს შუამდგომლობი
მომართა პროკურორმა დავით გუმბერიძემ და ითხოვა ყადაღის დადება შპს „ცენტრ პოინ
ჯგუფი"-ს დამფუძნებელ და ხელმძღვანელ პირთა, კერძოდ მაია რჩეულიშვილის, გურა
რჩეულიშვილის, ვახტანგ რჩეულიშვილის და რუსუდან კერვალიშვილის სახელზ
რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე, ასევე დასახელებულ პირთა მიერ და მათთა
დაკავშირებული ირაკლი მინდელის მიერ დაფუძნებულ ან წილობრივი მონაწილეობი
რეგისტრირებულ სამეწარმეო სუბიექტებში მათ კუთვნილ წილზე და ქვემოთ დასახელებუ
ორგანიზაციების სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ უძრა
ქონებებზე და მათზე განლაგებულ შენობა - ნაგებობებზე.

წარმოდგენილი საქმის მასალების მიხედვით, მრავალფუნქციური სამშენებლო საქმიანობი
განხორციელების მიზნით მაია რჩეულიშვილის და რუსუდან კერვალიშვილის მიე
დაფუძნდა კომპანია „ცენტრ პოინტ ჯგუფი". პრესასა თუ მედიაში გასული რეკლამები
შესაბამისად აღნიშნული ჯგუფის მიზანს დაბალი ფასითა და მაღალი ხარისხით მრავალ
საცხოვრებელი ბინის აშენება წარმოადგენდა. შედეგად ბევრმა მოქალაქემ შეძლო „ცენტ
პოინტ ჯგუფს", ჯერ კიდევ არაშენებული ბინების შეძენის სურვილი გამოთქვა, რათუმც
საქალაქო სასამართლოს 2004 წლის 23 ივლისის დადგენილებით გარეგისტრირდა შპს „ცენტ
პოინტი ჯგუფი"-ს ფილიალის - შპს „ცენტრ პოინტ აჭარა"-ს [illegible] რომლი
დირექტორსაც 2004 წლის 23 ივლისიდან - 2006 წლის 28 [illegible] პერიოდშ
წარმოადგენდა სალომე ჩარკვიანი, ხოლო 2006 წლის 28 ნოემბრიდან [illegible] ფილიალი

ლიკვიდაციამდე ირაკლი მინდელი. მიუხედავად იმისა, რომ ფილიალის ქონების განკარგვის უფლებამოსილება წარმოადგენდა სწორედ დირექტორების კომპეტენციას, ფაქტობრივად ისინი მოქმედებდნენ შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი"-ს დამფუძნებელი პარტნიორის - მაია რჩეულიშვილისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის - გურამ რჩეულიშვილის მითითებით. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს ფილიალს „ცენტრ პოინტ აჭარა"-ს საქმიანობის პერიოდში ქალაქ ბათუმში უნდა განეხორციელებინა სამი ობიექტის მშენებლობა - პუშკინის ქუჩაზე, ბაგრატიონის ქუჩაზე და რუსთაველის ქუჩის გაგრძელებაზე, სადაც უნდა აშენებულიყო საცხოვრებელი კომპლექსი თეთრი მაგნოლია. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს მიერ გაწეული სარეკლამო კამპანიით მოქალაქეებისაგან 2005 წლის 02 მაისიდან - 2010 წლის 08 სექტემბრის პერიოდში მოზიდულ იქნა ფულადი სახსრები 64 219 606 ლარის ოდენობით. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული თანხები უნდა მიმართულიყო მიზნობრივად მშენებლობისათვის, 2004 წლის 23 ივლისიდან - 2006 წლის 28 ნოემბრამდე პერიოდში სალომე ჩარკვიანმა მაია რჩეულიშვილის მითითებით საზოგადოების სალაროდან არამიზნობრივად გაიტანა მენაშენეთა მიერ შეტანილი ფულადი თანხა 3 756 017.41 ლარის ოდენობით, რაც არ იქნა უკან დაბრუნებული და მაია რჩეულიშვილმა გამოიყენა პირადი მოხედულებისამებრ. მას შემდეგ, რაც ფილიალის დირექტორად დაინიშნა ირაკლი მინდელი, ამ უკანასკნელმა 2006 წლის 28 ნოემბრიდან - 2010 წლის ოქტომბრამდე პერიოდში მაია რჩეულიშვილის მითითებით არამიზნობრივად საქვეანგარიშოდ გატანილად დააფიქსირა შპს „ცენტრ პოინტ აჭარას"-ს მენაშენეთა მიერ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის შეტანილი თანხა 15 984 828.9 ლარის ოდენობით. ამდენად, ერთობლიობაში მაია რჩეულიშვილმა ირაკლი მინდელთან და სალომე ჩარკვიანთან ერთად არამიზნობრივად გაფლანგა მენაშენეთა კუთვნილი ფულადი თანხა 19 740 845 ლარი. გარდა ამისა, ირაკლი მინდელი, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარესთან - გურამ რჩეულიშვილთან ერთად 2009 წლის 07 ივლისიდან - 2010 წლის 30 მარტამდე პერიოდში დაეუფლა მენაშენეთა კუთვნილ დიდი ოდენობით თანხას 1 657 959.39 ლარის ოდენობით, რაც მათ ერთობლივად მიითვისეს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს „ცენტრ პოინტ აჭარამ" ვერ უზრუნველყო ობიექტის მშენებლობა პუშკინის ქუჩაზე, ვერ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები საცხოვრებელ კომპლექსის თეთრი მაგნოლიას მენაშენეთა მიმართ, რის გამოც ჯამში შპს „ცენტრ პოინტ აჭარა„-ს ხელმძღვანელ პირთა დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად 497 (ოთხას ოთხმოცდაჩვიდმეტ) მენაშენეს მიადგა დიდი ოდენობით მატერიალური ზიანი. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ 2010 წელს განხორციელდა შპს „ცენტრ პოინტ აჭარას" ფილიალის ლიკვიდაცია, რითაც მენაშენეებს მოესპოთ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების და ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი საფუძველი.

2016 წლის 12 ივლისს, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სრულად დააკმაყოფილა ბრალდების მხარის შუამდგომლობა და სისხლის სამართლის №010050716801 საქმეზე ბრალდებულებს მაია რჩეულიშვილს, გურამ რჩეულიშვილს, ირაკლი მინდელს და სალომე ჩარკვიანს აღკვეთის ღონისძიების სახით შეუფარდათ პატიმრობა.

გარდა აღნიშნულისა, თბილისის საქალაქო სასამართლოში არსებითად განიხილება სისხლის სამართლის საქმე შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს ხელმძღვანელი პირების, მაია რჩეულიშვილის, რუსუდან კერვალიშვილის და ივანე ცაგურიას მიმართ, რომელშიც 201 წლის 08 მარტს, წარედგინათ დაზუსტებული ბრალდება ანალოგიური სახის დანაშაულის ჩადენისათვის, კერძოდ - სხვისი კუთვნილი თანხების მართლსაწინააღმდეგოდ დაუფლები

დიდი ოდენობით სხვისი კუთვნილი თანხების გაფლანგვისა და უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციის ფაქტზე.

საქმეზე ჩატარებული გამოძიებით ასევე დადგენილია, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს ხელმძღვანელი პირების მაია რჩეულიშვილის, გურამ რჩეულიშვილის, ვახტანგ რჩეულიშვილის და რუსუდან კერვალიშვილის სახელზე, უშუალოდ დანაშაულის ჩადენის დროს და შემდგომ პერიოდში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ ბიუროში ფიქსირდება თბილისში და საქართველოს სხვა რეგიონებში არაერთი უძრავი ქონების და ასევე ორგანიზაციის რეგისტრაციის ფაქტი, რაც ქმნის დასაბუთებული ვარაუდის საფუძველს, რომ დანაშაულებრივი გზით დაუფლებული თანხებისათვის კანონიერი სახის მისაცემად, ზემოხსენებული პირები უძრავი ქონების შეძენის და მათი სხვა ორგანიზაციის საკუთრებად დარეგისტრირების გზით ცდილობდნენ უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციას. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ხსენებული ხდებოდა იმ პერიოდში, როდესაც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს მიერ არ არის შესრულებული მენაშენეთა წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

2016 წლის 06 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მიღებულ იქნა ინფორმაცია გურამ რჩეულიშვილის, მაია რჩეულიშვილის, ვახტანგ რჩეულიშვილის და რუსუდან კერვალიშვილის მიერ რეგისტრირებული ორგანიზაციების თაობაზე, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ გაცემულ იქნა განჩინება დასახელებული ორგანიზაციებიდან ფინანსური საქმიანობის ამსახველი დოკუმენტაციის ამოღების შესახებ.

საქართველოს სსსკ-ის 151-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ქონებაზე ყადაღის დადება გამოიყენება საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის განსაკუთრებით მძიმე დანაშაულის მომზადებისას, აგრეთვე მათი აღკვეთის უზრუნველსაყოფად, თუ არსებობს საკმარისი მონაცემები, რომ ეს ქონება გამოყენებული იქნება დანაშაულის ჩასადენად. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად კი, საკმარისი მონაცემების არსებობისას, სასამართლო ასევე შეუძლია დაადოს ყადაღა ქონებას თუ ამ ქონების მიმართ ჩადენილია დანაშაული მოცემულ შემთხვევაში კი ბრალდებულებმა და მათთან დაკავშირებულმა პირებმა ჩაიდინე[illegible] მენაშენეთა კუთვნილი დიდი ოდენობით ფულადი თანხების მართლსაწინააღმდეგო გაფლანგვა და მითვისება.

მოპოვებული მტკიცებულებების შესაბამისად, სისხლის სამართლის №010050716801 საქმეზე გამოძიება მიმდინარეობს განსაკუთრებით მძიმე, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 182-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა" და მესამე ნაწილის „ბ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენის ფაქტზე (ადგილი აქვს დიდი ოდენობით თანხების მითვისება-გაფლანგვას). გამოძიების მიზანია შეაგროვოს დანაშაულთან დაკავშირებული მტკიცებულებები, დააზუსტოს შესაძლო დანაშაულის კვალიფიკაცია, ასევე გაატაროს პრევენციული ზომები მიმდინარე შესაძლო დანაშაულის დამთავრების აღსაკვეთად. (იხ. შუამდგომლობა).

21 ივლისს სახელმწიფო ბრალდებამ სასამართლოს დამატებით მო[illegible] დააზუსტ[illegible] შუამდგომლობის მოთხოვნას, კერძოდ: სარეზოლუციო ნაწილში პუნქტ[illegible] მითითებულ შ[illegible] „სასტუმროების ქსელი რჩეულის" ს/ნ 204530551 წილებზე ყადაღ[illegible] დადების მო[illegible] იგულისხმება მხოლოდ მაია რჩეულიშვილის 90% წილზე ყადაღის და[illegible]

სასამართლომ განიხილა რა შუამდგომლობა, მიაჩნია, რომ იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სსსკ-ის 151-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სისხლის სამართლის საპროცესო იძულების ღონისძიების, ქონების შესაძლო ჩამორთმევის უზრუნველსაყოფად, სასამართლოს შეუძლია, მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე, ყადაღა დაადოს ბრალდებულის, მისი მოქმედებისათვის მატერიალურად პასუხისმგებელი პირის ან/და მასთან დაკავშირებული პირის ქონებას, მათ შორის, საბანკო ანგარიშებს, თუ არსებობს მონაცემები, რომ ქონებას გადამალავენ ან დახარჯავენ ან/და ქონება დანაშაულებრივი გზით არის მოპოვებული. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია, ასევე, ყადაღა დაადოს ქონებას, თუ არსებობს საკმარისი მონაცემები, რომ ეს კორუფციული, რეკეტული ან ქურდული სამყაროს წევრის ან საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 194-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით მსჯავრდებული პირის ქონებაა ან/და ამ ქონების მიმართ ჩადენილია დანაშაული ან/და იგი დანაშაულებრივი გზით არის მოპოვებული.

ფაქტებისა და ინფორმაციის ერთობლიობა (გამოძიების დაწყების აღრიცხვის ბარათი, დოკუმენტის ამოღების ოქმი, დადგენილება რევიზიის დანიშვნის შესახებ, დადგენილებები ბრალდების შესახებ, რევიზიის აქტები, შუამდგომლობები და განჩინებები ამოღების შესახებ განჩინება აღკვეთის ღონისძიების შეფარდების შესახებ, ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან შეტყობინება დაზარალებულებს, საჯარო რეესტრის ამონაწერები, სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერები და საქმეში არსებული სხვა წერილობითი მტკიცებულებები), რომელიც შეეხება მოცემულ სისხლის სამართლის საქმეს და წარმოდგენილია პროკურორის მიერ, იძლევა დასაბუთებული ვარაუდის საფუძველს იმისათვის, რომ შუამდგომლობაში მითითებული ქონება შეიძლება წარმოადგენდეს დანაშაულებრივი გზით მოპოვებულ ქონებას, ამასთან სასამართლოში წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე, არსებობს რეალური რისკი, რომ აღნიშნული ქონების გასხვისების გზით ხელი შეეშალოს გამოძიებას საქმეზე ობიექტური ჭეშმარიტების დადგენაში და ვერ იქნეს უზრუნველყოფილი დაინტერესებულ პირთა კანონიერი ინტერესები. ამასთან დაზარალებულ მოქალაქეთათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ ხელმძღვანელ პირთა დანასაყლებრივი საქმიანობის აღკვეთის უზრუნველსაყოფად საჭიროა ყადაღა დაედოს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი“-ს დამფუძნებელ და ხელმძღვანელ პირთა, კერძოდ მაია რჩეულიშვილის, ვახტანგ რჩეულიშვილის და რუსუდან კერვალიშვილის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებს, ასევე დასახელებულ პირთა მიერ და მათთან დაკავშირებულ - ირაკლი მინდელის მიერ დაფუძნებულ ან წილობრივი მონაწილეობით რეგისტრირებულ სამეწარმეო სუბიექტებში მათ კუთვნილ წილს და ქვემოთ დასახელებულ ორგანიზაციების სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებს და მათზე განლაგებულ შენობა - ნაგებობებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სსსკ-ის 94-ე, 151-158-ე, 207-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

თბილისის პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილის პროკურორ[illegible] დავით გუმბერიძე შუამდგომლობა დაკმაყოფილდეს.

ყადაღა დაედოს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი“-ს დამფუძნებელ და ხელმძღვანელ პირთა სახელზე, კერძოდ მაია რჩეულიშვილის, გურამ რჩეულიშვილის, ვახტანგ რჩეულიშვილის და რუსუდან კერვალიშვილის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ქონებების, ასევე დასახელებულ პირთა მიერ და მათთან დაკავშირებული ირაკლი მინდელის მიერ დაფუძნებულ ან წილობრივი მონაწილეობით რეგისტრირებულ სამეწარმეო სუბიექტებში მათ კუთვნილ წილს და დასახელებულ ორგანიზაციების სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებს და მათზე განლაგებულ შენობა - ნაგებობებს, კერძოდ, ყადაღა უნდა დაედოს შემდეგ უძრავ ქონებათა ჩამონათვალს:

1. 01.10.06.001.114
2. 01.12.11.037.050
3. 01.12.11.037.053
4. 01.13.05.004.057
5. 01.13.05.004.058
6. 05.24.02.082
7. 05.24.02.083
8. 05.24.02.084
9. 05.24.02.085
10. 37.02.01.928
11. 56.14.41.100
12. 64.03.16.023
13. 64.30.01.715
14. 69.04.18.107
15. 01.18.03.018.024
16. 01.10.06.001.115.01.03.001
17. 01.10.06.001.115.01.03.005
18. 01.10.06.001.115.01.03.006
19. 01.10.06.001.115.01.03.013
20. 01.10.06.001.115.01.03.023
21. 01.10.06.001.115.01.03.028
22. 01.10.06.001.115.01.03.029
23. 01.10.06.001.115.01.03.031
24. 01.10.06.001.115.01.03.034
25. 01.10.06.001.115.01.03.041
26. 01.10.06.001.115.01.03.044
27. 01.10.06.001.115.01.03.045
28. 01.10.06.001.115.01.03.046
29. 01.10.06.001.115.01.03.047
30. 01.10.06.001.115.01.03.050
31. 01.10.06.001.115.01.03.055
32. 01.10.06.001.115.01.03.057
33. 01.10.06.001.115.01.03.061
34. 01.10.06.001.115.01.03.067
35. 01.10.06.001.118.01.03.008
36. 01.10.06.001.118.01.03.013

82. 01.13.01.004.084.02.032
83. 01.13.01.004.084.02.033
84. 01.13.01.004.084.02.034
85. 01.15.03.010.053
86. 01.13.05.004.059
87. 01.20.01.089.051.05.001
88. 01.20.01.089.051.05.002
89. 01.20.01.089.051.05.003
90. 01.20.01.089.051.05.004
91. 01.20.01.089.051.05.005
92. 01.20.01.089.051.05.006
93. 01.20.01.089.051.05.007
94. 01.20.01.089.051.05.008
95. 01.20.01.089.051.05.009
96. 01.20.01.089.051.05.010
97. 01.20.01.089.051.05.011
98. 01.20.01.089.051.05.012
99. 01.20.01.089.051.06.001
100. 01.20.01.089.051.06.002
101. 01.20.01.089.051.06.003
102. 01.20.01.089.051.06.004
103. 01.20.01.089.051.06.005
104. 01.20.01.089.051.06.006
105. 01.20.01.089.051.06.007
106. 01.20.01.089.051.06.008
107. 01.20.01.089.051.06.009
108. 01.20.01.089.051.06.010
109. 01.20.01.089.051.06.011
110. 01.20.01.089.051.06.012
111. 01.20.01.089.051.07.001
112. 01.20.01.089.051.07.002
113. 01.20.01.089.051.07.003
114. 01.20.01.089.051.07.004
115. 01.20.01.089.051.07.005
116. 01.20.01.089.051.07.006
117. 01.20.01.089.051.07.007
118. 01.20.01.089.051.07.008
119. 01.20.01.089.051.07.009
120. 01.20.01.089.051.07.010
121. 01.20.01.089.051.07.011
122. 01.20.01.089.051.07.012
123. 83.02.01.650
124. 01.13.05.004.139.01.01.001
125. 01.13.05.004.139.01.01.003
126. 01.13.05.004.139.01.01.143



127. 01.13.05.004.139.01.01.182
128. 01.13.05.004.139.01.01.320
129. 01.13.05.004.142.01.02.087
130. 01.18.03.017.011.01.501
131. 05.24.02.060.02.006ა
132. 05.24.02.060.02.007
133. 05.24.02.060.04.2000

ასევე ყადაღა დაედოს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი"-ს დამფუძნებელ და ხელმძღვანელი პირების მაია რჩეულიშვილის, გურამ რჩეულიშვილის, რუსუდან კერვალიშვილის და ვახტანგ რჩეულიშვილის ასევე მათთან დაკავშირებული პირების მიერ დაფუძნებული ან წილობრივი მონაწილეობით რეგისტრირებულ სამეწარმეო სუბიექტებში დაფიქსირებულ მათ კუთვნილ პროპორციულ წილს, კერძოდ:

1. შპს ,,ცენტრ პოინტ ისრაელ ჯგუფი" (ს/ნ 218061736), იურიდიული მისამართი - ქ. გორი თამარ მეფის ქ. V კვ, კორპ. 12ა, ბ15;

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 75.000000000%

2. შპს ,,კოლხიდა +" (ს/ნ 204494065), იურიდიული მისამართი - თბილისი, ბარათაშვილის ქ. №

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 34.000000000%

3. შპს ,,ბეტონი-2002" (ს/ნ 204999243), იურიდიული მისამართი - თბილისი, უნივერსიტეტის ქ №3

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 30.000000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 30.000000000%

4. შპს „ევროპისა და აზიის საინვესტიციო სააგენტო" (ს/ნ 204574228), იურიდიული მისამართ ლესელიძის ქ. N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

5. შპს ბათუმის ცენტრალური ბაზარი (ს/ნ 445385342), იურიდიული მისამართი ქ. ბათუმ პუშკინის ქ.N37

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 90.000000000%

01024003833, ირაკლი მინდელი 10.000000000%

6. შპს „ქობულეთი პლიუსი" (ს/ნ 245562289), იურიდიული მისამართი ქ. ბათუმი, შულიქიშვილ 16, ბ. 3

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

7. შპს „თერმო", (ს/ნ 211398209), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ბახტრიონის I კორპ. ბინა N38

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 25.000000000%

01017007971, ვახტანგ რჩეულიშვილი 50.000000000%

8. შპს „დიდი დიღმის ოაზისი" (ს/ნ 211361881), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, №150

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

9. შპს „გრინ პოინტი" (ს/ნ 205091853), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ №66;

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

10. შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი", (ს/ნ 204460957), იურიდიული მისამართი თბილისი გარათაშვილის ქ. N9;

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 50.000000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 50.000000000%

11. შპს „აუდიტ-ფორუმი" (ს/ნ 204394137) იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 38.89000000%

12. შპს „ცენტრ პოინტ სიტი" (ს/ნ 202210044), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ხოშარაული ქ N29;

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

13. შპს „ცენტრ პოინტი ტური" (ს/ნ 204379387), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი ლესელიძის ქ. N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

14. შპს „ცენტრ პოინტი ინვესტი" (ს/ნ 204525665), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი ლესელიძის ქ. N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 0.700000000%

202210044, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ცენტრ პოინტ სიტი 99.300000000%

15. შპს „მ.მ.რ. ჯგუფი" (ს/ნ 200226674), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ც. დადიანის ქ. N255

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 33.330000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 33.330000000%

16. შპს „სასტუმროების სამშენებლო კომპანია" (ს/ნ 204527789) იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. N41

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 60.000000000%

17. შპს „ტეზამი" (ს/ნ 204530481), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ნ. ბარათაშვილის ქ. N9

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

18. შპს „ცენტრ პოინტის სასტუმროებისა და კურორტების მმართველი კომპანია" (ს/ნ 204531505) იურიდიული მისმართი - ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 22.000000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 22.000000000%

01017007971, ვახტანგ რჩეულიშვილი 22.000000000%

19. შპს „სასტუმროების ქსელი რჩეული" (ს/ნ 204530551), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზირი, N150

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 90.000000000%

20. შპს „ცენტრალური ბაზარი" (ს/ნ 204552616), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, კოსტ ხეთაგუროვის ქუჩა N26

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

21. შპს „ჯიქია" (ს/ნ 205166559), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ჯიქიას ქ. N7

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000% (წილის მმართველი - [illegible], შეზღუდულ პასუხისმგებლობის საზოგადოება დექსუს (100%)

22. შპს „ცენტრ პოინტი ჰაუსი" (ს/ნ 204521865), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 50.000000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 50.000000000%

23.შპს „მზიური ველი" (ს/ნ 226161792), იურიდიული მისამართი დაბა ბაკურიანი, წაქაძის ქუჩა;

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

24. შპს „რელაინი" (ს/ნ 204560019), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. N30

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

25. შპს „სერვისისა და ტექნიკური მომსახურების კომპანია" (ს/ნ 204559995), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, კოსტა ხეთაგუროვის ქუჩა N26

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 50.000000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 50.000000000%

26. შპს „ცენტრ პოინტი პლეხანოვზე" (ს/ნ 202342081), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი წინამძღვრიშვილის ქ. N121

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 32.500000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 34.020000000%

27. შპს „საბურთალოს დაკიდებული ბაღები" (ს/ნ 205161019), იურიდიული მისამართი ქ თბილისი, გამსახურდიას გამზ. N37, ბინა N19

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 100.000000000%

28. შპს „ტრანს-ენერგო ჯორჯია" (ს/ნ 204538517), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, კოსტა ხეთაგუროვის ქუჩა N26

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 70.000000000%

29. შპს „ცენტრ პოინტი დეველოპმენტი" (ს/ნ 204543075), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი კოსტა ხეთაგუროვის ქუჩა N26

01017003383, მაია რჩეულიშვილი 50.000000000%

01017004560, რუსუდან კერვალიშვილი 50.000000000%

30. შპს "საქართველოს უძრავი ქონების ბირჟა" (ს/ნ 204536350), იურიდიული მისამართი : თბილისი, ნ. ბარათაშვილის ქ. N9

37. „ევრაზიის საინვესტიციო სააგენტო“ (ს/ნ 204456490), იურიდიული მისამართი თბილისი ბარათაშვილის ქ. N9

თავმჯდომარე/წევრი: 01024003833, ირაკლი მინდელი;

თავმჯდომარის მოადგილე/წევრი: 01017007971, ვახტანგ რჩეულიშვილი

წევრი: 01031000003, გურამ რჩეულიშვილი

დირექტორი - 01017003383, მაია რჩეულიშვილი

38. შპს „ყაზბეგი“ (ს/ნ 204382355), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ბარათაშვილის ქ. N6/10;

შპს საქართველოს ღვინის ბირჟა 100 %

39. შპს „საქართველოს ღვინის ბირჟა“ (ს/ნ 231284240), იურიდიული მისამართი თელავი ნადიკვრის ქ. N.13

შპს მარიჯანი 100 %

40. შპს "სანაპირო 2004" (ს/ნ 202218322), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ფოთის ქ. N45;

შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“ 50 %

41. შპს „ბლუსტოუნ ინვესტმენტს“ (ს/ნ 404430273), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ც აღმაშენებლის გამზ. N150

შპს „ოქტაგონ კაპიტალი“ 100%

42. შპს „ცენტრ პოინტი კაპიტალი“ (ს/ნ 205250477), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი ჰავჰავაძის გამზირი სტუდქალაქის ტერიტორია (ნაკ. 7)

შპს „ფროფერთი ინვესტი“ 100%

43. შპს „გუდაური“ (ს/ნ 205162376), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, მიცკევიჩის ქ. კორპ. ბ.33

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფი“ 100%

44. შპს „ცენტრ პოინტი სერვისი“ (ს/ნ 204495803), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი ლესელიძის ქ. N30

შპს „ფროფერთი ინვესტი“ 100%

45. შპს „თ.მ.რ." სერვისი (ს/ნ 204956431), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ზარათაშვილის, 6/10, ბ.51

01017003383 მაია რჩეულიშვილი 33.3%,

01017004560 რუსუდან კერვალიშვილი 33.4 %

46. შპს „ფალავანი" (ს/ნ 204986355), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. N11 ბინა 85

შპს „ცენტრ პოინტ სიტი" 100%

47. შპს „კოლხიდა" (ს/ნ 200164446), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, თემქის დასახლება, IV მ.რ, კ 3ა, ბ.8

შპს „გეითვეი ფოლდინგი" 100%

48. შპს „ცენტრ პოინტი ნაძალადევში" (ს/ნ 200256016), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი ზედაზენის ქ. N2

შპს „ცენტრ პოინტ ინვესტი" 100%

49. შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფი" (ს/ნ 202446246), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, კოსტ ხეთაგუროვის ქუჩა N26

01017007971 ვახტანგ რჩეულიშვილი 100%

50. შპს „ექსპო ინვესტი" (ს/ნ 204521598), იურიდიული მისამართი თბილისი, ზარათაშვილის ქ. 9

01017007971 ვახტანგ რჩეულიშვილი 85%

51. შპს „დაკიდებული ბაღები" (ს/ნ 212272869), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, გელოვანი გამზირი, N4ა

შპს „გეითვეი ჰოლდინგი" 100%

52. შპს „დიღომი დისთრიქთ აფართმენთს" (ს/ნ 204514926), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზირი N150

შპს „გეითვეი ჰოლდინგი" 100%

53. შპს „მარიჯანი" (ს/ნ 205064712), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, მარჯანის ქუჩის დასაწყისი

შპს „საქართველოს ღვინის ბირჟა" 100%

54. შპს „ბილდინგკომპანი“ (ს/ნ 202296988), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზირი N150

შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ 100%

55. შპს „ბორჯომ-ლიკანის“ დასასვენებელი სახლი (ს/ნ 204513491), იურიდიული მისამართი ქ თბილისი, ბარათაშვილის ქ. N9

შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ 100%

56. შპს „საინვესტიციო კომპანია“ (ს/ნ 204553973), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, კოსტა ხეთაგუროვის ქუჩა N26

შპს „ოქტაგონ კაპიტალი“ 100%

57. შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/ნ 204531499), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. N30

შპს „საინვესტიციო კომპანია“ 100%

58. შპს „ოქტაგონ კაპიტალი“ (ს/ნ 201946056), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, როზაქიძი გამზ. 1 კვ. 12 კორ, ბ. 21

შპს „საბურთალოს დაკიდებული ბაღები“ 100%

59. შპს „საინვესტიციო კომპანია რჩეული“ (ს/ნ 404464076), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზირი N150;

01017007971 ვახტანგ რჩეულიშვილი 100%

60. შპს „განახლება“ (ს/ნ 404440958), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ბოცვაძის ქ. N14, ბინ N32

01017007971 ვახტანგ რჩეულიშვილი 100%

61. შპს „Glovaritex“ (ს/ნ 404960164), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ზ. ბოცვაძის ქ. N 14;

01017007971 ვახტანგ რჩეულიშვილი 50%

62. შპს „Oriental Company“ (ს/ნ 404930615), იურიდიული მისამართი თბილისი, გელოვანის გამ N4

01017007971 ვახტანგ რჩეულიშვილი 30%

63. შპს „ცენტრ პოინტი უძრავი ქონება“ (ს/ნ 204408630), იურიდიული მისამართი თბილისი ლესელიძის ქ. N30

რუსუდან კერვალიშვილი 47.5 % გურამ რჩეულიშვილი 17.5 %

64. შპს „ბიზნეს ცენტრი ხეთაგუროვზე“ (ს/ნ 204569270), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, დ აღმაშენებლის გამზირი N150; დირექტორი გურამ რჩეულიშვილი. (მარინე გიორგობიანი 1009 მაია რჩეულიშვილთან დაკავშირებული პირი)

65. შპს „ცენტრ-პოინტ გალერეა“ (ს/ნ 204470116), იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ბოცვაძი ქ. N2.

რუსუდან კერვალიშვილი 100%

განჩინების შესრულება დაევალოს თბილისის პროკურატურის საგამოძიებო ნაწილი თანამშრომლებს.

ქონებას ყადაღა ედება განაჩენის აღსასრულებლად მიქცევამდე, სისხლისსამართლებრივ დევნის ან/და გამოძიების შეწყვეტამდე.

განჩინების შესრულების ვადად განისაზღვროს 30 დღე.

ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ სასამართლოს განჩინება გადაეცეს გასაჩივრების უფლები მქონე პირს განჩინების გამოცემიდან 48 საათის განმავლობაში.

განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს პროკურორის, ბრალდებულის ან/და პირის მიერ, რომლი ქონებრივი უფლებებიც შეიძლება დაირღვეს ამ განჩინების შედეგად, აგრეთვე, მათ ადვოკატების მიერ, განჩინების უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემის მომენტიდან 48 საათი განმავლობაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს საგამოძიებო კოლეგიაში, თბილისი საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე ელენე გოგუაძე