

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, მიუღებელი შემოსავლის სახით, დამდგარი ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისათვის აუცილებელ სამართლებრივ ასპექტებთან დაკავშირებით (საქმე №ას-459-438-2015).

სამოქალაქო საქმე შეეხება შპს „M-ის“ სარჩელს, რომლითაც მოსარჩელემ მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე, შპს „ბ.-ი პ.-ის“ მიმართ და მოითხოვა:

ა) ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი მშენებარე ფართის ღირებულების – 459,000 აშშ დოლარის;

ბ) „ბეს“ ორმაგი ოდენობით – 20,000 აშშ დოლარის;

გ) ზიანის სახით, მშენებარე ფართის ღირებულების გადასახდელად ბანკიდან მიღებული კრედიტის სარგებლის – 61,310 აშშ დოლარის;

დ) ზიანის სახით, მიუღებელი შემოსავლის – 118,575 აშშ დოლარის (წელიწადში 22,950 აშშ დოლარი, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, თვეში – 1,912.5 აშშ დოლარი);

ე) პირგასამტეხლოს – 41,310 აშშ დოლარისა და

ვ) იმ შემოსავლის ანაზღაურების, რომელსაც მოპასუხე უსაფუძვლოდ იღებს მისი კუთვნილი ქონების გამოყენებით (გაქირავებით), გადახდის დაკისრება.

სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებად მითითებულია, რომ მხარეებს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მოსარჩელისათვის საკუთრებაში უნდა გადაეცა ქ.ბ.-ში, ქ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის არსებული კომერციული ფართი (170მ<sup>2</sup>) ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით, რაზეც უნდა გაფორმებულიყო ძირითადი ხელშეკრულება.

მოსარჩელის მითითებით, უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, კომერციულ ფართს, პროექტის შესაბამისად, გააჩნდა შესასვლელები, როგორც ქ.-ის, ისე, ბ.-ის ქუჩიდან, ფოიე – მე-5 და მე-6 ღერძებს შორის და ფოიეს ზევით მე-2-მე-3 სართულების დონეზე – ღია სივრცე, რაც კომერციული ფართის უნიკალურ მახასიათებელსა და მოსარჩელის მხრიდან ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დადების მთავარ ინტერესს წარმოადგენდა. ამ ფართში მოსარჩელეს დაგეგმილი ჰქონდა ერთ-ერთი ბრენდის – „K.-ის“ მიერ წარმოებული მამაკაცის ტანსაცმლით ვაჭრობის ექსკლუზიური, პრესტიჟული ობიექტის მოწყობა.

მოპასუხემ, კომერციული ფართის ფაქტობრივი მესაკუთრის (მოსარჩელის) თანხმობის გარეშე და მისივე ინტერესების საზიანოდ, გააუქმა ფართში შესასვლელი ბ.-ის ქუჩიდან, აგრეთვე, გააუქმა საერთო სარგებლობის ფოიე და მის თავზე არსებული სივრცე, რითაც კომერციულმა ფართმა დაკარგა თავისი პირვანდელი სახე და დანიშნულება, პოტენციურ მომხმარებელს შეეზღუდა ობიექტში თავისუფლად მოხვედრის, გამოფენილი ნიმუშების დათვალიერების შესაძლებლობა და სარეკლამო სივრცე.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ვერ მიიღო 459,000 აშშ დოლარის სარგებელი, რასაც მიიღებდა მინიმალური წლიური 5%-იანი საბანკო პროცენტის სახით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „M-ის“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. შპს

„ბ.-ი პ.-ას“ შპს „M-ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის – 459,000 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს – 41,310 აშშ დოლარის გადახდა. სარჩელი მოთხოვნის დარჩენილ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო და საკასაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებაზე უარის თქმისა და პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ამ ნაწილში, მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ დაეკისრა შპს „M-ის“ სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის – 39,652,5 აშშ დოლარის გადახდა სარჩელის შეტანის მომენტისათვის, ხოლო სარჩელის აღძვრიდან – 2013 წლის 26 დეკემბრიდან ყოველთვიურად – 1,912,5 აშშ დოლარის ანაზღაურება გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ასევე, პირგასამტეხლოს – 28,917 აშშ დოლარის გადახდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 07 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შეიცვალა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და შპს „ბ.-ი პ.-ას“ დაეკისრა შპს „M“-ის სასარგებლოდ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი მშენებარე ფართის ღირებულების - 459,000 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს - 28,917 აშშ დოლარის გადახდა.

საკასაციო პალატამ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დადგინდად მიიჩნია, რომ გამყიდველმა ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით კომერციული ფართის მყიდველისათვის გადაცემა ვერ შეძლო, კერძოდ, უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების“ თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო საგანი. ხელშეკრულების გაფორმების მიზანსა და მყიდველის ინტერესს კი, წარმოადგენდა ის, რომ უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას კომერციულ ფართს, პროექტის შესაბამისად, გააჩნდა შესასვლელები, როგორც ჭ.-ის ისე, ბ.-ის ქუჩიდან, ფოიე მე-5 და მე-6 ღერძებს შორის და ამ ფოიეს ზევით (თავზე) 2-3 სართულების დონეზე ღია სივრცე, რაც კომერციული ფართის უნიკალური მახასიათებელი და მისი მხრიდან ხელშეკრულების დადების მთავარი ინტერესი იყო, ვინაიდან დაგეგმილი ჰქონდა კომერციულ ფართში ერთ-ერთი ბრენდის „K.“ მიერ წარმოებული მამაკაცის ტანსაცმლით ვაჭრობის ექსკლუზიური, პრესტიჟული ობიექტის მოწყობა თუმცა, მისივე ინტერესების საზიანოდ, გაუქმდა ფართში შესასვლელი ბ.-ის ქუჩის მხრიდან, აგრეთვე, გაუქმდა საერთო სარგებლობის ფოიე და მის თავზე არსებული სივრცე მოპასუხის მიერ დამატებითი კომერციული ფართობის მოწყობის გამო, შეიზღუდა ობიექტში პოტენციური მომხმარებლის თავისუფლად მოხვედრის შესაძლებლობა, სარეკლამო სივრცე. ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილების მიზნებისათვის საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლებით.

პირგასამტეხლოს დაკისრებისა და მეორე შემთხვევაში, მისი ოდენობის შემცირების მართლზომიერებასთან მიმართებაში, საკასაციო პალატამ პირველ რიგში, ყურადღება გამახვილა პირგასამტეხლოზე, როგორც ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების უზრუნველსაყოფად პრევენციული დატვირთვის მქონე მექანიზმზე, ასევე, განცდილი ზიანის ანაზღაურების მოქნილ ინსტრუმენტზე.

საკასაციო პალატის განმარტებით:

ქართულ კანონმდებლობაში პირგასამტეხლოს ორმაგი ფუნქცია გააჩნია: ერთი მხრივ, მას ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების უზრუნველსაყოფად პრევენციული დატვირთვა აქვს ანუ, პირგასამტეხლოს დაკისრების რისკი ფსიქოლოგიურად ზემოქმედებს ვალდებულ პირზე და აიძულებს ვალდებულება ჯეროვნად შეასრულოს. პირგასამტეხლოს ფსიქოლოგიური ზემოქმედების ეფექტი სწორედ იმაში ვლინდება, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულ პირს რეპრესიული ხასიათის სანქცია ეკისრება.

პირგასამტეხლოს მეორე ფუნქცია განცდილი ზიანის მარტივად და სწრაფად ანაზღაურებაში მდგომარეობს. იგი ერთგვარ სანქციასაც წარმოადგენს. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, სანქციად ქცეული პირგასამტეხლო ვალდებულ პირს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა კრედიტორმა ზიანი ამ დარღვევის შედეგად.

საკასაციო პალატამ ერთიმეორისაგან გამიჯნა კანონისმიერი და სახელშეკრულებო პირგასამტეხლო.

პალატის განმარტებით, კანონისმიერად მიიჩნევა პირგასამტეხლო, რომელიც ნორმატიული აქტითაა დადგენილი. მაშასადამე, პირგასამტეხლოს კვალიფიკაციისათვის კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოდ - გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება, თუ ვისი ნებით არის იგი წარმოშობილი (კანონმდებლის თუ მხარეთა შეთანხმებით).

მოცემულ საქმეზე ვინაიდან ხელშეკრულებაში არსებობდა ამგვარი წერილობითი ჩანაწერი საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო. ამიტომ მისი მხარისათვის დაკისრება მართლოზმიერად მიიჩნია.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნასთან მიმართებაში, საკასაციო პალატამ უპირველესად, შეაფასა ზიანის, როგორც მეორადი მოთხოვნის, წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა. საკასაციო პალატის განმარტებით ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა „უნდა-ყოფილიყო“ და „არის მდგომარეობას“ შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა) და ამ თვალსაზრისით, საკასაციო პალატის განმარტების საგანი გახდა სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი. ასევე, 408-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ნორმით დადგენილ ზიანის ანაზღაურების, როგორც პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულებაში, სწორედ იმ ფაქტობრივი მდგომარეობის აღდგენა იგულისხმება, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (Totalreparation-ის პრინციპი). ამასთანავე, მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რამდენად მაღალია მოვალის ბრალეულობის (განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა) ხარისხი ზიანის დადგომაში. თუმცა ეს წესი იზღუდება, თუ კრედიტორი თანაბრალეულია.

პალატის განმარტებით, სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო

სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდობა დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში.

**მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ის არგუმენტი, რომ 459,000 აშშ დოლარის საკრედიტო დაწესებულებაში ანაზღაურება განთავსების შემთხვევაში, იგი მიიღებდა შემოსავალს წლიურ 5%-ს პროცენტის სახით, საკასაციო პალატამ, ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძვლად არ მიიჩნია და განმარტა, რომ** სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (lucrum cessans). სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

მოცემული საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ მყიდველს 459,000 აშშ დოლარი გადახდილი ჰქონდა უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, შესაბამისად, მის ინტერესს წარმოადგენდა უძრავი ქონების შეძენა და არა ნასყიდობის საფასურის ბანკში ანაზღაურება და ამ გზით, სარგებლის მიღება. შესაბამისად, არ დადასტურდა მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანის დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა.

საქმე №ას-459-438-2015

წელი

№ას-459-438-2015 პლაზა

07 ოქტომბერი, 2015

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა:**

**ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნინო ბაქაქური, ბესარიონ ალაგვიძე**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – შპს „ბ.-ი პ.-ა“ (მოპასუხე)

შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორი – შპს „M“ (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება

კასატორების მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

დავის საგანი – ფულადი ვალდებულების შესრულება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**2. სასარჩელო მოთხოვნა და სარჩელის საფუძვლები:**

**2.1** შპს „M-მა“ სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი მშენებარე ფართის ღირებულების – 459,000 აშშ დოლარის, „ბეს“ ორმაგი ოდენობით – 20,000 აშშ დოლარის, ზიანის სახით, მშენებარე ფართის ღირებულების გადასახდელად ბანკიდან მიღებული კრედიტის სარგებლის – 61,310 აშშ დოლარის, მიუღებელი შემოსავლის – 118,575 აშშ დოლარის (წელიწადში 22,950 აშშ დოლარი, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, თვეში – 1912.5 აშშ დოლარი), პირგასამტეხლოს – 41,310 აშშ დოლარისა და იმ შემოსავლის ანაზღაურება, რომელსაც მოპასუხე უსაფუძვლოდ იღებს მისი კუთვნილი ქონების გამოყენებით (გაქირავებით) 2010 წლის იანვრიდან სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის, კერძოდ, 384,000 აშშ დოლარის და გადაწყვეტილების აღსრულებამდე თვეში – 8,000 აშშ დოლარის გადახდა.

**2.2** სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებად მითითებულია, რომ 30.04.2008წ.-ს მხარეებს შორის გაფორმდა „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულება“, რომლის საფუძველზე შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მოსარჩელისათვის საკუთრებაში უნდა გადაეცა ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის არსებული კომერციული ფართი (170მ<sup>2</sup>) ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით, რაზეც უნდა გაფორმებულიყო ძირითადი ხელშეკრულება.

ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მყიდველს ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად გამყიდველისათვის „ბეს“ სახით უნდა გადაეხადა 10,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რაც ჩაითვლებოდა ნასყიდობის საგნის საფასურში, ხოლო დარჩენილი თანხა – 449,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი უნდა გადახდილიყო შემდეგი გრაფიკის შესაბამისად: 24,000 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 მაისისა; 52,250 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 ივნისისა; 52,250 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 ივლისისა; 52,250 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 აგვისტოს; 52250 აშშ დოლარი – არაუგვიანეს 2008 წლის 12 სექტემბრისა. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად, მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის 25 ივლისისათვის.

**2.3** მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მშენებარე ფართის ღირებულება – 459,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი სრულად გადაიხადა. მოპასუხემ კი, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მშენებლობა არ დაასრულა, 2010 წელს მშენებლობის დასრულების შემდგომაც მყიდველს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აშენებული ფართი არ გადასცა და მოსარჩელეს არც მშენებლობის დასრულების შესახებ შეატყობინა, რითაც დაარღვია „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილისა და მე-10 მუხლის მოთხოვნები.

მოსარჩელის მითითებით, „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ დადებისას, №S1/5-170 კომერციულ ფართს, პროექტის შესაბამისად, გააჩნდა შესასვლელი, როგორც ჭ.-ის, ისე, ბ.-ის ქუჩიდან, ფოიე – მე-5

და მე-6 ღერძებს შორის და ფოიეს ზევით მე-2-მე-3 სართულების დონეზე – ღია სივრცე, რაც კომერციული ფართის უნიკალური მახასიათებელს და მოსარჩელის მხრიდან ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების დადების მთავარ ინტერესს წარმოადგენდა, ვინაიდან ამ ფართში მოსარჩელეს დაგეგმილი ჰქონდა ერთ-ერთი ბრენდის – „K.--ის“ მიერ წარმოებული მამაკაცის ტანსაცმლით ვაჭრობის ექსკლუზიური პრესტიჟული ობიექტის მოწყობა. მოპასუხემ №შ1/5-170 კომერციული ფართის ფაქტობრივი მესაკუთრის (მოსარჩელის) თანხმობის გარეშე და ამ უკანასკნელის ინტერესების საზიანოდ გააუქმა ფართში შესასვლელი ბ.-ის ქუჩიდან, გააუქმა აგრეთვე, საერთო სარგებლობის ფოიე და მის თავზე არსებული სივრცე იქ მოპასუხის მიერ დამატებითი კომერციული ფართების მოწყობით, რითაც №შ1/5-170 კომერციულმა ფართმა დაკარგა თავისი პირვანდელი სახე და დანიშნულება, პოტენციურ მომხმარებელს შეეზღუდა ობიექტში თავისუფლად მოხვედრის, გამოფენილი ნიმუშების დათვალიერების შესაძლებლობა და სარეკლამო სივრცე. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული №შ1/5-170 კომერციული ფართი დღეის მდგომარეობით მდებარეობს გასართობი ცენტრის სარგებლობაში არსებულ ერთიან ფართში და არ შეესაბამება „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულს. მოპასუხის მიერ განხორციელებული გადაკეთების შედეგად, მოსარჩელეს მოესპო შეძენილი კომერციული ფართის საუკეთესო და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა (კომპანია „K.--მ“ შეწყვიტა ხელშეკრულება მოსარჩელესთან).

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მშენებარე ფართის ღირებულებას იხდიდა სს „პ.-ბანკიდან“ კრედიტის სახით მიღებული თანხით. კრედიტის მიღებისათვის პროცენტის სახით გადახდილმა თანხამ შეადგინა 61,310 აშშ დოლარი.

**2.4** ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, მან ვერ მიიღო 459,000 აშშ დოლარის სარგებელი, რასაც მიიღებდა მინიმალური წლიური 5%-იანი საბანკო პროცენტის სახით 2008 წლის სექტემბრიდან დღემდე და წელიწადში შეადგენს 22,950 აშშ დოლარს, ხოლო სარჩელის სასამართლოში შეტანის მომენტისათვის – 118,575 აშშ დოლარს.

**2.5** აგრეთვე, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც, „ბეს“ სახით გადახდილი 10,000 აშშ დოლარი ორმაგად უნდა დაუბრუნოს

**2.6** პირგასამტეხლოს სახით, მოსარჩელემ მოითხოვა 459,000 აშშ დოლარის 0.1% ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, 90 დღის განმავლობაში, რაც ჯამში, 41,310 აშშ დოლარია.

**2.7** აგრეთვე, მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ მოპასუხე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა 384,000 აშშ დოლარით. სახელდობრ, 2010 წლის იანვრიდან მოპასუხე სხვადასხვა სუბიექტებზე, მათ შორის, უცხო ფირმებზე (ინდოელებზე) აქირავებდა ფართს, ამჟამად კი, ფართი გრძელვადიანი იჯარით გადაცემული აქვს შპს „წ.- და შ.-“.

პირველ ეტაპზე, საიჯარო თანხა შეადგენდა თვეში 8,000 აშშ დოლარს, შემდგომში ზრდის პერსპექტივით.

### **3. მოპასუხის პოზიცია:**

**3.1** მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ კომპლექსი „ბ.-ი პ.-ა“ შედგებოდა ე.წ. კომერციული და საცხოვრებელი ბლოკებისაგან. მხარეთა შორის გაფორმებული „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულება“ შეეხებოდა კომერციულ ბლოკში განთავსებულ უძრავ ქონებას. კომერციულ ბლოკში სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში – 25.07.2009წ.-ს, ხოლო კომპლექსის შიდა სარემონტო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები დასრულდა 2010წ.-ს და ამავე წელს შევიდა ექსპლუატაციაში კომერციული ბლოკი. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულია არა მშენებლობის დასრულების შესახებ მყიდველისათვის ინფორმაციის მიწოდება, არამედ, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების შესახებ მზაობის დაფიქსირება.

**3.2** მოპასუხის მითითებით, მოსარჩელისათვის, ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა მშენებარე კომპლექსში უძრავი ქონების შემძენისათვის, ცნობილი იყო სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობისა და მისი დასრულების შესახებ. მისთვის ცნობილი იყო მოპასუხის მზადყოფნაც, დადებულიყო ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება ჯერ კიდევ, 2011წ.-ის დასაწყისიდან. მიუხედავად მოსარჩელის არა ერთი გაფრთხილებისა, გაფორმებულიყო ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, მოსარჩელე თავიდანვე ცდილობდა, თავი აერიდებინა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმებისათვის.

**3.3** მოპასუხემ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ყოველთვის ცდილობდა წერილებში დაეფიქსირებინა არარსებული ფაქტები. ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდის განმავლობაში მოსარჩელისათვის გადასაცემი უძრავი ქონება სრულად შეესაბამებოდა, როგორც ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლით, ისე, პროექტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

**3.4** მოპასუხის მითითებით, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნა ითვალისწინებდა არა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე უძრავი ქონების მდგომარეობას, არამედ მისი ექსპერტიზის ჩატარების მომენტისათვის (14.07.2013წ.) არსებულ მდგომარეობას. მხარეებს შორის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება შეწყდა სწორედ მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

**3.5** მოპასუხემ მიიჩნია, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებიდან არ ირკვევოდა სესხის სწორედ კომპლექს „ბ.-ი პ.-აში“ არსებული უძრავი ქონების შესაძენად გაცემის ფაქტი. ამასთან, როგორც წესი, უძრავი ქონების შესაძენად აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იტვირთება შესაძენი უძრავი ქონება და შპს „ბ.-ი პ.-ა“



ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ფარგლებში კლიენტის სესხის უზრუნველსაყოფად ყოველთვის იპოთეკით ტვირთავდა ჯერ კიდევ, მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში, არ მომხდარა.

**3.6** მხარის მოსაზრებით, მოსარჩელეს 459,000 აშშ დოლარი გადახდილი აქვს უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, შესაბამისად, მის ინტერესს წარმოადგენდა უძრავი ქონების შეძენა და არა ნასყიდობის საფასურის ბანკში ანაბარზე განთავსება და სარგებლის მიღება. მოსარჩელისათვის, როგორც ხელშეკრულებით, ასევე, მისთვის გაგზავნილი წერილებიდან ცნობილია მის მიერ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების პირობები.

**3.7** მოპასუხემ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 5.4 პუნქტის თანახმად, „ბე“ რჩება გამყიდველს და დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის მიყიდვის შემდეგ. ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ფასზე ნაკლებ ფასად მიყიდვის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია, გამყიდველს გადაუხადოს სხვაობა. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე, მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების ვალდებულება ჯერ არ წარმოშობილა, რადგან მესამე პირს უძრავი ქონება არ შეუძენია. უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაარღვია სწორედ მოსარჩელემ, რის გამოც, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება მას ეკისრება. საქმის მასალებით არ დასტურდება იჯარით ქონების გადაცემის ფაქტი, სარჩელზე თანდართული იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია 01.11.2012წ.-ს.

#### **4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებზე მითითება:**

**4.1** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით შპს „M-ის“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. შპს „ბ.-ი კ.-ას“ შპს „M-ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის – 459,000 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს – 41,310 აშშ დოლარის გადახდა. სარჩელი მოთხოვნის დარჩენილ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

#### **5. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა**

**5.1.** გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა შპს „M-ის“ მიერ, რომელმაც მოითხოვა, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება, კერძოდ: ა) მშენებარე ფართის ღირებულების გადასახდელად ბანკიდან აღებული კრედიტის სარგებლის – 61,310 აშშ დოლარის; ბ) იმ შემოსავლის ანაზღაურება, რომელსაც მოპასუხე უსაფუძვლოდ იღებს მისი კუთვნილი ქონების გამოყენებით (გაქირავებით), რომლის ოდენობა 2010 წლის იანვრიდან სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის შეადგენს 384,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში და

გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 8,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში; გ) მიუღებელი შემოსავლის, კერძოდ, ნასყიდობის საფასურის ანაბარზე განთავსების შემთხვევაში, წლიურ 5%-ს, რაც სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის შეადგენს 118,575 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში და ყოველთვიურად - 1,912.5 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

**5.2.** აგრეთვე, სააპელაციო საჩივარი წარადგინა შპს „ბ.-ი პ.-ამ“, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

## **6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:**

**6.1** ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებაზე უარის თქმისა და პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში, გაუქმდა და ამ ნაწილში, მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ დაეკისრა შპს „M-ის“ სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის – 39,652,5 აშშ დოლარის გადახდა სარჩელის შეტანის მომენტისათვის, ხოლო სარჩელის აღძვრიდან – 2013 წლის 26 დეკემბრიდან ყოველთვიურად – 1,912,5 აშშ დოლარის ანაზღაურება გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ასევე, პირგასამტეხლოს – 28,917 აშშ დოლარის გადახდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

**6.2** პირველ რიგში, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „ბეს“ დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება არც ერთი მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში, იგი კანონიერ ძალაში იყო შესული.

**6.3** შპს „M-ის“ სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლად კი, მითითებულია შემდეგი:

- №S1/5-170 კომერციული ფართი, რომელიც განთავსებული იქნებოდა ქ.ბ.-ში, ქ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის (170მ<sup>2</sup> საერთო ფართით) შპს „ბ.-ის პ.-ამ“ გაასხვისა 400 000 აშშ დოლარად.

- სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე შპს „ბ.-ის პ.-ამ“ განმარტა, რომ იგი თანახმა იყო, გადაეხდა 390 000 აშშ დოლარი შპს „M-სთვის“.

- 30.04.2008წ.-ს შპს „M-ს“ (მყიდველი) და შპს „ბ.-ი პ.-ას“ (გამყიდველი) შორის გაფორმებული „უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე №S1/5-170 ხელშეკრულებით“ წარმოიშვა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობა. მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბ.-ი პ.-ასაგან“ მოსარჩელეს უნდა მიეღო №S1/5-170 კომერციული ფართი, რომელიც განთავსებული იქნებოდა ქ.ბ.-ში, ქ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის (170მ<sup>2</sup> საერთო ფართით), შესაბამისი საზღაურის სანაცვლოდ.

მოსარჩელემ შეუკვეთა კომერციული ფართი მშენებარე ზემოხსენებულ მისამართზე მშენებარე კომპლექსში ე.ი. შემკვეთმა შეუკვეთა კონკრეტულ მისამართზე მდებარე მშენებარე კომპლექსში, კონკრეტულ სართულზე განთავსებული განსაზღვრული ფართი (კომერციული) და გადაიხადა მისი ღირებულება.

მენარდემ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით კომერციული ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა ვერ შეძლო, კერძოდ, ხელშეკრულების 10.2 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო საგანი. ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა საკუთრების უფლების გადასვლის მომენტისათვის შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო წინამდებარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლითა და პროექტით გათვალისწინებულ ნორმებთან. ამასთან, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის კეთილსინდისიერებით უნდა გაეცნო ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა.

**6.4** სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხე შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ ვალდებულება დროულად, ჯეროვნად არ შეასრულა, რის გამოც, 04.04.2012წ.-ს მეორე მხარემ ცალმხრივად შეწყვიტა 30.04.2008წ.-ს დადებული გარიგება. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა შპს „M-ს“ პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მან განიცადა მატერიალური ზიანი, მიუღებელი შემოსავალი, რომელსაც იგი მიიღებდა ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, 394-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, 407-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 411-ე მუხლზე და მიიჩნია, რომ ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის, არაჯეროვან შესრულებაში. ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე, განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით უნდა განისაზღვროს ზიანის ანაზღაურება ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება. კონკრეტულ შემთხვევაში, შპს „M-მა“ ზიანი და მისი ოდენობა დაუკავშირა: ა) მშენებარე ფართის ღირებულების გადასახდელად ბანკიდან მიღებული კრედიტის გამო, პროცენტების სახით გადახდილ თანხას (61,310 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი); ბ) მოპასუხისათვის გადახდილი მშენებარე ფართის ღირებულების სარგებლიან ანაზღაურებზე განთავსების შედეგად მისაღებს შემოსავალს (წლიური 5%, რაც სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის შეადგენს 118575 აშშ დოლარს, წელიწადში – 22950 აშშ დოლარს, ხოლო, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, თვეში – 1912.5 აშშ დოლარს); გ) მოპასუხის მიერ მიღებულ და მისაღებ შემოსავალს, რომელსაც ეს უკანასკნელი უსაფუძვლოდ იღებდა და იღებს მოსარჩელის კუთვნილი ქონების გამოყენებით/გაქირავებით (თვეში 8000 აშშ დოლარის ოდენობით 2010 წლის იანვრიდან სასამართლოში სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის 384000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 8000 აშშ დოლარი).

კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ნორმის მიზნებისათვის მიუღებელია შემოსავალი, რომლის მიღებაც პროგნოზირებადი იყო კონკრეტული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში, მაგრამ, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების საკითხის გადაწყვეტისას უნდა შეფასდეს თავად იმ ვალდებულების ხასიათი, რომლის არაჯეროვანი შესრულების გამოც, მხარე ამგვარი შემოსავლის ანაზღაურებას ითხოვს.

**ამდენად, მიუღებელი შემოსავლის სამართლებრივი წინაპირობები შემოიფარგლება კონკრეტული ვალდებულებითი ურთიერთობით და დამოკიდებულია ხელშეკრულების ჯეროვნად შესრულების შედეგად მისაღებ სარგებელზე.**

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ერთ შემთხვევაში, ზიანის ნაწილში, მოსარჩელე მიუთითებდა, მშენებარე ფართზე გადახდილი თანხის სხვაგვარად გამოყენებაზე, კერძოდ კი, ანაზღაურებულ განთავსების შემთხვევაში, საპროცენტო სარგებლის მიღებაზე და მეორე შემთხვევაში - მშენებარე ფართზე თანხის გადახდის სანაცვლოდ, ბანკიდან მიღებული კრედიტის გამო, გადახდილ პროცენტზე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა და ამას არც მოსარჩელე უარყოფდა რომ ფართის ღირებულება მოსარჩელემ ბანკთან გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების მეშვეობით გადაიხადა. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოსათვის ნათელი გახდა, რომ სესხად მიღებულ თანხას მოსარჩელე სხვაგვარად ვერ განკარგავდა.

**6.5 რაც შეეხება სესხზე გადახდილ სარგებელს, მოპასუხის მხრიდან, ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაშიც კი, საკრედიტო ურთიერთობის ფარგლებში მოსარჩელე ვალდებული იყო გადაეხადა შეთანხმებული პროცენტი.** ამასთან, თავის მხრივ, მხარეებს შორის არსებული ხელშეკრულება, გადახდილი თანხის სანაცვლოდ მოპასუხისგან საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ქონება, გამორიცხავდა, იმავდროულად, ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხიდან სარგებლის მიღების მოლოდინს, რაც უსაფუძვლოს ხდიდა მოსარჩელის მოთხოვნას მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით.

**6.6 გარდა აღნიშნულისა, უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული მოსარჩელის მოთხოვნა იმ ზიანზე, რომელიც მოპასუხის მიერ მიღებულ და მისაღებ შემოსავალს უკავშირდებოდა.**

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველი მოთხოვნის ამ ნაწილში იყო მოსარჩელის კუთვნილი ფართის გაქირავებით (თვეში, 8000 აშშ დოლარი) მიღებული და სამომავლოდ მისაღები ფულადი სახსრები, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა, იმდენად რამდენადაც, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული ფართი, მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო წარმოადგენდა და წარმოადგენს მოპასუხის საკუთრებას, რაც ავტომატურ რეჟიმში გამორიცხავდა მოთხოვნის ამ

ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობებს.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ უზრუნველყო ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის ერთ-ერთი მთავარი საფუძვლის, ზიანის არსებობის ფაქტისა და მისი დამადასტურებელი მტკიცებულების წარდგენა, რაც მაკვალიფიცირებელ ნიშანს წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის გამოყენებისათვის და ამ ნაწილში, სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნაწილობრივ, კერძოდ, არა იმ თანხის ფარგლებში, რასაც აპელანტი ითხოვდა, არამედ შემდეგნაირად:

- 2008 წლის 30 აპრილს, შპს „M-ს“ (მყიდველი) და შპს „ბ.-ი პ.-ას“ (გამყიდველი) შორის გაფორმებული „უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე №S1/5-170 ხელშეკრულება“ შეწყდა 04.04.2012წ.-ს. შპს „M“-ს მიერ სარჩელი შეტანილია სასამართლოში 26.12.2013წ.-ს. ამდენად, არსებობს ვალდებულების შეუსრულებლობა 01 წლის, 08 თვისა და 22 დღის მანძილზე, მიუღებელი შემოსავალიც ამ დღეების ოდენობით უნდა განისაზღვროს, სულ, 627 დღე. ძირითადი თანხა, რომლის დაბრუნებასაც მოსარჩელე მოითხოვდა 459,000 აშშ დოლარს შეადგენდა (წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე).

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ მიიღო შემოსავალი და მას შეეძლო, მიეღო იგი მოპასუხეს თანხა დროულად რომ დაებრუნებინა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს შეეძლო, ეს თანხა განეთავსებია სარგებლიან ანგარიშზე და მიიღებდა წლიურ 5%-იან სარგებელს ანუ, დღიურად იგი მიიღებდა 62,87 აშშ დოლარს, ყოველთვიურად – 1912,5 აშშ დოლარს (62,87 აშშ დოლარი X 30 დღეზე), ხოლო სულ – 627 დღის მანძილზე (1 წლის (365 დღე)+ 8 თვის +(240 დღე) და+ 22 დღის მანძილზე) 39 652,5 აშშ დოლარს.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ შპს „M-მა“ მიუღებელი შემოსავლის სახით, მიიღო სწორედ ამ თანხის ფარგლებში ზიანი სარჩელის შეტანამდე (627 დღე), ხოლო სარჩელის აღძვრის შემდეგ ყოველთვიურად – 1912,5 აშშ დოლარი (62,87 აშშ დოლარი X 30 დღეზე).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „ბ.-ი პ.-ას“ უნდა დაკისრებოდა შპს „M-ს“ სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის სახით, 39 652,5 აშშ დოლარი სარჩელის შეტანამდე, ხოლო სარჩელის აღძვრიდან, 2013 წლის 26 დეკემბრიდან ყოველთვიურად – 1912,5 აშშ დოლარი გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა იმ ზიანთან დაკავშირებით, რომელიც მოსარჩელის კუთვნილი ფართის გაქირავებით (თვეში 8000 აშშ დოლარი) მიღებულ და სამომავლოდ მისაღებ ფულად სახსრებს ეხება, რაც საქალაქო სასამართლომ სწორად არ გაიზიარა, რამდენადაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული ფართი, მხარეთა შორის არსებული

ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო, წარმოადგენდა და წარმოადგენს მოპასუხე „ბ.-ი პ.-ას“ საკუთრებას, რაც გამორიცხავს, ამ კუთხით მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტს.

**6.7** რაც შეეხება შპს „ბ.-ი პ.-ას“ სააპელაციო საჩივარს, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი, რომ მას ვალდებულება არ დაურღვევია და, შესაბამისად, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ეკისრებოდა და მიუთითა ხელშეკრულების მე-5 მუხლზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ კანონიერი საფუძვლის გარეშე ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება ჰქონდა დადგენილი წესით მოეთხოვა პირგასამტეხლო ღირებულების 0.1 პროცენტი 90 კალენდარული დღის განმავლობაში. უდავო გარემოებად იქნა მიჩნეული, რომ მოპასუხე შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ ვალდებულება დროულად და ჯეროვნად არ შეასრულა, რის გამოც, მეორე მხარემ შეწყვიტა ხელშეკრულება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შპს „ბ.-ი პ.-ას“ შპს „M-ს“ სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს - 41,310 აშშ დოლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, დაკისრებული პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალი იყო და უნდა შემცირებულიყო. შესაბამისად, საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლზე, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების დადებისას მხარეებს უფლება აქვთ, შეთანხმდნენ გარკვეული თანხის – პირგასამტეხლოს გადახდაზე იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ შეასრულებს ან არაჯეროვნად შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული თანხის ოდენობის განსაზღვრას კანონმდებელი მხარეთა შეთანხმებას მიახლოებს, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს დაკისრებით კრედიტორმა არათანაზომიერად დიდი სარგებელი მიიღოს. ამდენად, პირგასამტეხლოს ოდენობა შეუზღუდავი არ არის. სასამართლო უფლებამოსილია, შეამციროს იგი დავის კონკრეტული გარემოებების შესაბამისად. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია, კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობის შესაბამისობის გათვალისწინებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს ვალდებულების დარღვევის ხასიათს, აღნიშნულით გამოწვეულ ზიანს, მის თანაფარდობას, მხარეთა ფინანსურ მდგომარეობას, მოსარჩელის ეკონომიკურ ინტერესს. აგრეთვე, სხვა ობიექტურ გარემოებებს.

სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა პირგასამტეხლოს ოდენობის სამართლიანობაზე, მხედველობაში მიიღო ხელშეკრულების დარღვევის ხასიათი, აგრეთვე ის გარემოება, მოსარჩელემ დარღვევის შედეგად რა ფინანსური ზარალი განიცადა, და მიიჩნია, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული პირგასამტეხლო უნდა

შემცირებულიყო 0,07%-მდე. შესაბამისად, „ბ.-ი პ.-ას“ უნდა დაკისრებოდა შპს „M-ს“ სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს - 28,917 აშშ დოლარის (459 000 აშშ დოლარის 0,07%) გადახდა.

**6.8** სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ბ.-ი პ.-ას“ სააპელაციო საჩივარი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფასურის – 459,000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ უსაფუძვლო იყო.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ბ.-ი პ.-ასაგან“ მოსარჩელეს უნდა მიეღო №S1/5-170 კომერციული ფართი, რომელიც განთავსებული იქნებოდა ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ. №5-ში მშენებარე კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის (საერთო ფართით 170 კვ.მ), შესაბამისი საზღაურის სანაცვლოდ.

მოსარჩელემ შეუკვეთა კომერციული ფართი მშენებარე ზემოხსენებულ მისამართზე მშენებარე კომპლექსში ე.ი. შემკვეთმა შეუკვეთა კონკრეტულ მისამართზე მდებარე მშენებარე კომპლექსში, კონკრეტულ სართულზე განთავსებული განსაზღვრული ფართი (კომერციული) და გადაიხადა მისი ღირებულება.

მენარდემ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით კომერციული ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა ვერ შეძლო, კერძოდ, ხელშეკრულების მე-10.2 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო საგანი. ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა საკუთრების უფლების გადასვლის მომენტისათვის შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო წინამდებარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლითა და პროექტით გათვალისწინებულ ნორმებთან. ამასთან, მოპასუხეს, მოსარჩელისათვის კეთილსინდისიერებით უნდა გაეცნო ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა.

მოსარჩელის პრეტენზია მდგომარეობდა იმაში, რომ ხელშეკრულების დადებისას №S1/5-170 კომერციულ ფართს, პროექტის შესაბამისად, გააჩნდა შესასვლელები, როგორც ჭ.-ის, ისე ბ.-ის ქუჩიდან, ფოიე მე-5 და მე-6 ღერძებს შორის და ამ ფოიეს ზევით (თავზე) 2-3 სართულების დონეზე ღია სივრცე, რაც კომერციული ფართის უნიკალური მახასიათებელი და მისი მხრიდან ხელშეკრულების დადების მთავარი ინტერესი იყო, ვინაიდან დაგეგმილი ჰქონდა კომერციულ ფართში ერთ-ერთი ბრენდის „K.-“ მიერ წარმოებული მამაკაცის ტანსაცმლით ვაჭრობის ექსკლუზიური პრესტიჟული ობიექტის მოწყობა, თუმცა მისივე ინტერესების საზიანოდ გაუქმდა ფართში შესასვლელი ბ.-ის ქუჩის მხრიდან, გაუქმდა აგრეთვე საერთო სარგებლობის ფოიე და მის თავზე არსებული სივრცე იქ მოპასუხის მიერ დამატებითი კომერციული ფართობის მოწყობით, შეიზღუდა ობიექტში პოტენციური მომხმარებლის თავისუფლად მოხვედრის შესაძლებლობა, სარეკლამო სივრცე.

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის დასადასტურებლად,

მოსარჩელემ წარმოადგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 14.07.2013წ.-ის №0.- დასკვნა, რომლის თანახმად ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ აშენებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსში, შპს „M-ს“ კუთვნილი №S1/5-170 კომერციული (170მ²) ფართის მიმდებარედ, ბ.-ის ქუჩის მხრიდან არსებული შესასვლელი, მე-5, მე-6 ღერძებს შორის არსებული ფოიე და მის ზევით (თავზე) მე-2 სართულზე არსებული სივრცე არ შეესაბამება პროექტის მოთხოვნებს. ამავე დასკვნის მიხედვით, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით (მე-6, მე-8 და „ა“-„დ“ ღერძებს შორის არსებული 170მ² საერთო ფართი) გათვალისწინებული ფართი არსებული მდგომარეობით მდებარეობს გასართობი ცენტრის სარგებლობაში არსებულ ერთიან ფართში და არ შეესაბამება №S1/5-170 ხელშეკრულებით გათვალისწინებულს. მართალია, დასკვნა მომზადებულია 14.07.2013წ.-ს, მაგრამ სასამართლომ ყურადღება მიაქცია ექსპერტის კვლევით ნაწილს, საიდანაც ირკვევოდა, რომ კვლევა ნაწარმოები იყო წარდგენილი პროექტის, ხელშეკრულებისა და კონკრეტული ფართების ნახაზების და ქ.ბ.-ის მერიის მიერ გაცემული დოკუმენტებით. ექსპერტის მიერ კვლევა ნაწარმოებია პროექტის გათვალისწინებით.

ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია, შპს „დანი-აუდიტის“ მიერ 11.09.2013წ.-ს მომზადებული აუდიტორიული დასკვნა ტექნიკური ცვლილებების უძრავი ქონების ღირებულებაზე მოქმედების შესახებ, რომლის შესაბამისად, ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ აშენებული მრავალფუნქციური კომპლექსის პირველ სართულზე პროექტით გათვალისწინებული მიმდებარე საერთო სარგებლობის ფოიეს, ბ.-ის ქუჩის მხრიდან შესასვლელის და ამ ფოიეს ზევით (თავზე) მე-2-მე-3 სართულებზე არსებული სივრცის მოსპობამ იმოქმედა მითითებული ობიექტის საბაზრო ღირებულებაზე და მისი სავარაუდო ღირებულება, მისი მოსარგებლის საუკეთესო და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, საორიენტაციოდ შემცირდა 10-15%-ით.

საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა.

**6.9** სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა სასამართლოს მსჯელობა, რომ მართალია, საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების სახელწოდებაა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, მაგრამ თავისი არსიდან გამომდინარე, ის წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. ამგვარი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, ამავე კოდექსის 629-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტა, რომ ნარდობის ხელშეკრულებას გააჩნია არსებითი ნიშნები, რითაც იგი განსხვავდება ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა სასამართლოს მსჯელობა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ არსებით ნიშნებზე, რომლებსაც



მნიშვნელობა ენიჭებოდა ამ დავის გადაწყვეტისათვის, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ხელშეკრულების საგნის გადაცემა. ნარდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია, უპირველეს ყოვლისა, სამუშაო პროცესის დასახვა, განსაზღვრა და ა.შ. იმის გათვალისწინებით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნარდობის ხელშეკრულება ორივე წარმოადგენენ კაუზალური ტიპის ხელშეკრულებებს, აუცილებელია დადგინდეს ხელშეკრულების საფუძველი, მიზანი, რომლის გარეშე შეუძლებელია კონკრეტული ხელშეკრულების სახესთან დაკავშირებული დასკვნების გაკეთება და, შესაბამისად, ქონებრივი პასუხისმგებლობის განსაზღვრა. ნარდობის ხელშეკრულება მიზნად ისახავს შემკვეთისათვის სამუშაოს შედეგის გადაცემას, ამიტომ მენარდეს ეკისრება ამ შედეგის მიღწევის რისკიც. ნარდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შრომითი საქმიანობის შედეგი, მაშინ, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია ქონების საკუთრებაში გადაცემა. ამგვარი მსჯელობის გათვალისწინებით ხელშეკრულების შინაარსის დადგენისათვის არ არის საკმარისი ფორმალურ ნიშნებზე ყურადღების გამახვილება, შესაძლებელია გარეგნული გამოხატულება ქმნიდეს ნასყიდობის ან ნარდობის ხელშეკრულებად მიჩნევის საფუძველს, მაგრამ მთავარი და მნიშვნელოვანია მხარეთა ნება და ფაქტობრივად არსებული უფლება-ვალდებულებები, რაც შეიძლება განსხვავდებოდეს ფორმალურად არსებული ურთიერთობისაგან და ქმნიდეს სხვა გარიგებით წარმოშობილი ურთიერთობის საფუძველს.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის, 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ 30.04.2008წ.-ს შპს „M-ს“ (მყიდველი) და შპს „ბ.-ი პ.-ას“ (გამყიდველი) შორის დადებული გარიგებით (№S1/5-170 უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება) წარმოიშვა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობა.

**6.10** სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი განამტკიცებს იმ პირობებსა და გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში მხარეს შეუძლია, გამოიყენოს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება, ესენია ვალდებულების შესრულებაზე დამატებითი ვადების გასვლა და ინტერესის დაკარგვა ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის მიმართ. 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, თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენის საშუალებით ხორციელდება და მისთვის არ არის აუცილებელი, მეორე

მხარის თანხმობა. ცალმხრივი უარის თქმა ხელშეკრულებაზე შესაძლებელია, თუ ეს დაშვებულია კანონით ან მხარის ასეთი უფლება გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით. ხელშეკრულებაზე უარის თქმა მხარეთა შეთანხმებითაც არის შესაძლებელი. აღნიშნული ნორმა მხარეს, რომელიც ასრულებს ხელშეკრულებას, ანიჭებს უფლებას ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ, კერძოდ, მას ენიჭება უფლებამოსილება, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეთანხმებულ ვადაში შეუსრულებლობისას, შემკვეთის მიერ ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა და გადახდილი თანხის დაბრუნების მოთხოვნის უფლება გათვალისწინებულია ასევე, მხარეთა შორის 30.04.2008წ.-ს დადებული ხელშეკრულებით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოსარჩელეს ჰქონდა უფლება, მოეთხოვა გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელეს არ ჰქონდა უფლება, მოეთხოვა გადაცემული თანხის უკან დაბრუნება. ხელშეკრულების მე-5 მუხლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ კანონიერი საფუძვლის გარეშე ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმის შემთხვევაში, გამყიდველს აქვს უფლება, დადგენილი წესით მოითხოვოს პირგასამტეხლო ღირებულების 0.1 პროცენტი 90 კალენდარული დღის განმავლობაში და ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მყიდველის შეტყობინების გარეშე ქონება მიყიდოს მესამე პირს და გადახდილი თანხა (ზიანის ჩათვლის გამოკლებით) დაუბრუნოს მყიდველს გაყიდვისთანავე.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ ამგვარი შეთანხმების არსებობაც კი, არ გამორიცხავს მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობას გადახდილი თანხის დაბრუნების მოთხოვნის ნაწილში. ხელშეკრულების მითითებული პუნქტი არ არეგულირებს მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის გამო ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებულ ურთიერთობას, რადგან აღნიშნული პუნქტით გათვალისწინებული იყო ისეთი შემთხვევა, როცა შემკვეთმა კანონიერი საფუძვლის გარეშე ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქვა (შესრულების მიუღებლობა). ასეთ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადახდილი თანხა დაუბრუნდებოდა მხოლოდ ბინის ხელახალი გაყიდვის შემთხვევაში. ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე იყო დასაბუთებული, რის გამოც, უნდა დაკმაყოფილებულიყო და შპს „ბ.-ი პ.-ას“ შპს „M-

ს“ სასარგებლოდ დაკისრებოდა ხელშეკრულების საფასური – 459,000 აშშ დოლარი.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე შპს „ბ.-ის პ.-ამ“ განმარტა, რომ იგი თანახმა იყო გადაეხდა 390,000 აშშ დოლარი შპს „M-სთვის“. აღნიშნული გარემოება კი, ვალდებულების აღიარებად შეფასდა. შესაბამისად, მითითება იმაზე, რომ შპს „M-ს“ ჰქონდა უფლება, მოეთხოვა გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რის გამოც, შპს „ბ.-ის პ.-ას“ სააპელაციო საჩივარი ამ ნაწილში უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული.

## **7. კასატორის მოთხოვნა და კასაციის საფუძვლები**

7.1 სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ძირითადი თანხის ნაწილში 459,000 აშშ დოლარისა და 390 000 აშშ დოლარის სხვაობის დაკისრება, აგრეთვე, მიუღებელი შემოსავლისა და პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7.2 კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ აპელანტს (მოსარჩელეს) მიუღებელი შემოსავლის სახით მიაკუთვნა 39652.5 ლარი, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ 04.04.2012წ.-ის წერილით მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების შეწყვეტიდან (სწორედ მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის გამო) სარჩელის შეტანამდე – 26.12.2013წ.-მდე (627 დღე) და სარჩელის აღძვრის შემდეგ ყოველთვიურად 1,912.5 ლარი. აღნიშნული თანხები სააპელაციო სასამართლომ დაიანგარიშა სახელშეკრულებო ღირებულებიდან – 459000 ლარიდან წლიური 5%-ის ოდენობით, თუმცა აპელანტს ასეთი სახით მიუღებელი შემოსავალი არც სარჩელით და არც სააპელაციო საჩივრით არ მოუთხოვია.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ თავად მოახდინა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) ანაზღაურებასთან დაკავშირებით ციტირება და აღნიშნა, რომ მოთხოვნილ იქნა: ა) მშენებარე ფართის ღირებულების გადასახდელად ბანკიდან მიღებული კრედიტის პროცენტის სახით გადახდილი 61,310 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი; ბ) მოპასუხისათვის გადახდილი მშენებარე ფართის ღირებულების სარგებლიან ანაზღაურებას განთავსების შემთხვევაში, წლიური 5%, რაც სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის შეადგენდა 118575 აშშ დოლარს, წელიწადში 22950 აშშ დოლარს, ხოლო სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, თვეში 1912.5 აშშ დოლარს; გ) მოპასუხის მიერ მიღებული და მისაღები შემოსავალი, რომელსაც ეს უკანასკნელი იღებდა და იღებს მოსარჩელის კუთვნილი ქონების გამოყენებით/გაქირავებით (თვეში 8000 აშშ დოლარის ოდენობით 2010 წლის იანვრიდან სასამართლოში სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის 384999 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 8000 აშშ დოლარი).

კასატორმა აღნიშნა, რომ საქალაქო სასამართლომ სამართლებრივად სწორად შეაფასა ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) ანაზღაურების საკითხი. სააპელაციო პალატა დაეთანხა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის განმარტებას, თუმცა თავად ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე აპელანტს (მოსარჩელეს) ზიანის ანაზღაურების სახით მიაკუთვნა ის, რაც არასდროს არ მოუთხოვია და, მით უმეტეს, არანაირი დასაბუთება და შესაბამისი მტკიცებულება არ წარუდგენია სასამართლოსთვის. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო გასცდა მოთხოვნას და დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი, თუმცა არასწორად განმარტა იგი. ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) შპს „ბ.-ი პ.-ასათვის“ დაკისრების ნაწილში სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია, თუ რატომ მიიღებდა შემოსავალს მოსარჩელე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო, თუმცა ვალდებულება არ შესრულდა სწორედ მოსარჩელის მიერ და არა შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ. ის ზიანი, მიუღებელი შემოსავლის სახით, რომელიც სააპელაციო სასამართლომ შპს „ბ.-ი პ.-ას“ დააკისრა, ერთადერთი შესაძლებელია დადგენილ იქნეს ნასყიდობის საფასურის დაბრუნების ვადის გადაცილების პირობებში, რომლის დროსაც, მოსარჩელეს უნდა მიეღო ფულადი თანხა და ამ თანხას, შესაძლოა, განათავსებდა საბანკო ანაბარზე, ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება კი, დადგა მხოლოდ 15.07.2014წ.-ს შემდეგ ანუ, მას შემდეგ, რაც შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ გაასხვისა მესამე პირზე ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება.

**7.3** ამასთან, კასატორის მითითებით, გასათვალისწინებელია წინარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მეოთხე პუნქტით მხარეთა შორის შეთანხმებული პირობა ნასყიდობის საფასურის დაბრუნების წესთან და ოდენობასთან დაკავშირებით, რომელიც სასამართლოს ყურადღების მიღმა დარჩა. კასატორის აღიარებაც 390,000 აშშ დოლარის ნაწილში, სწორედ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გაყიდვის ფაქტსა და თანხის დაბრუნების წესს უკავშირდება, რაც სასამართლომ არ შეაფასა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო პალატას საერთოდ არ მიუქცევია ყურადღება ფოტომასალისათვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისათვის, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგაც, 2012 წლის ივლისში, უძრავი ქონება იყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში და აბსოლუტურად უსაფუძვლოდ არ ხდებოდა მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობასთან არანაირი კავშირი არ ჰქონდა „K.-სთან“ მოსარჩელის მიერ გაფორმებულ ხელშეკრულებას, რადგან ხსენებული ხელშეკრულების პირველივე გვერდზე ერთმნიშვნელოვნად იყო

განსაზღვრული საქმიანობის მისამართი – ზ.-ის ქ.ბ.-ი, საქართველო. ასევე, ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლითაც გათვალისწინებული იყო, რომ ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნული პირობების თანახმად, ოპერატორი გამოიყენებდა სისტემას კომერციული საქმიანობის წარმოებისათვის მისი საქმიანობის მისამართზე ზ.-ის ქ. ბ.-ი, საქართველო. ხელშეკრულება გაფორმდა მხოლოდ ერთი წლის ვადით, 20.05.2009წ.-მდე ანუ, იმ დრომდე, როდესაც ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების მყიდველისათვის გადაცემის ვადა არ იყო დამდგარი. შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში მოსარჩელე ვერ შესძლებდა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაში საქმიანობის წარმოებას, თუმცა, სასამართლოს მიერ ეს საკითხი შეფასების მიღმა დარჩა და გამოყენებულ იქნა მტკიცებულებად, რომელსაც ასევე დაეფუძნა გადაწყვეტილება. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის გარეშე, დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის ან/და არარსებობის ფაქტი.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი იყო, რადგან, თუკი სააპელაციო სასამართლო უდავოდ მიიჩნევდა, რომ ხელშეკრულება შეწყდა სწორედ შპს „ბ.-ი პ.-ას“ 04.04.2012წ.-ის წერილით, რაც, თავის მხრივ, სწორედ მოსარჩელე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით იყო განპირობებული, როგორ შეიძლებოდა მისულიყო იმ დასკვნამდე, რომ შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, რის გამოც, დააკისრა ნასყიდობის საფასურის და პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება.

მხარის მითითებით, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ გაასხვისა 400,000 აშშ დოლარად.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს არ მიუქცევია ყურადღება იმ მნიშვნელოვანი ფაქტისთვის, თუ როდის მოხდა ხსენებული უძრავი ქონების გასხვისება. სააპელაციო სასამართლოში დავის განხილვის პერიოდში, 15.07.2014წ.-ს შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ გაასხვისა ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება. ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულების 5.4 პუნქტის თანახმად, „ბე“ რჩებოდა გამყიდველს და დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის მიყიდვის შემდეგ. ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ფასზე ნაკლებ ფასად მიყიდვის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებული იყო გამყიდველისათვის გადაეხადა სხვაობა მესამე პირთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფასს შორის. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის განმავლობაში ჯერ არ იყო დამდგარი მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების ვალდებულება, რადგან უძრავი ქონება მესამე პირს არ შეუბენია. სწორედ აღნიშნული

გარემოების გათვალისწინებით შპს „ბ.-ი პ.-ამ“ დააზუსტა სააპელაციო საჩივარი და 390,000 აშშ დოლარის ნაწილში ვალდებულება აღიარა.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამგვარი შეთანხმების არსებობაც ვერ გამორიცხავდა მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობას გადახდილი თანხის დაბრუნების მოთხოვნის ნაწილში. მითითებული მსჯელობისას სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მხარეები ხელშეკრულების გაფორმებისას შეთანხმდნენ ყველა არსებით პირობაზე, მათ შორის, ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენისა და მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის დაბრუნების წესზე, რომელიც სრულ შესაბამისობაში იყო სამოქალაქო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილისა და 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესთან, ასევე, არ ეწინააღმდეგებოდა ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის მოთხოვნებს. ამასთან, მხარეს მისი ბათილობა არ მოუთხოვია, ამიტომ თანხის დაბრუნების მხარეთა შორის შეთანხმებული პირობები ნამდვილი იყო და რეგულაციაც მის შესაბამისად უნდა განხორციელებულიყო, ვინაიდან იგი სწორედ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მხარეთა შორის ანგარიშსწორების დროსა და წესებს ეხებოდა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ პირველ რიგში, სააპელაციო სასამართლოს უნდა დაედგინა გადახდილი თანხის დაბრუნების დრო, რაც, წინარე ხელშეკრულების თანახმად, 15.07.2014წ.-ია (ნასყიდობის საგნის მესამე პირზე გასხვისების თარიღი) და, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად, დასაბრუნებელი თანხის ოდენობა, რომელიც შეადგენს 390,000 აშშ დოლარს.

**7.4** შპს „ბ.-ი პ.-ს“ საკასაციო საჩივარზე შეგებებული საკასაციო საჩივარი წარადგინა შპს „M-მა“, მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება პირგასამტეხლოს შემცირების ნაწილში შემდეგი დასაბუთებულებით:

**7.5** შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებიდან არ გამომდინარეობდა, დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო იყო სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ პირგასამტეხლოს 0,1%-ის ოდენობით დაკისრებით კრედიტორი არათანაზომიერად დიდ სარგებელს მიიღებდა, უსაფუძვლოდ გამდიდრდებოდა და 0.07%-მდე პირგასამტეხლოს შემცირება ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული იქნებოდა.

**7.6** კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო პალატის მითითება საკასაციო სასამართლო პრაქტიკაზე, რადგან №3კ/467-01 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით საკასაციო სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია საოლქო სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს შემცირება, ვინაიდან იგი აღემატებოდა ძირითად დავალიანებას, ხოლო №3კ/1122-01 საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით გააუქმა საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა მას იმ მოტივით, რომ სასამართლოს

მხედველობაში უნდა მიეღო დაზარალებულის ქონებრივი და სხვა პატივსადები ინტერესი და მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, მოეხდინა პირგასამტეხლოს სამართლიანი შემცირება.

კასატორმა მიიჩნია, რომ ვერც ერთი ზემოთ მითითებული გადაწყვეტილება ვერ გამოდგებოდა მოცემულ საქმეზე კრედიტორის სასარგებლოდ დაკისრებული პირგასამტეხლოს 0,1%-დან 0,07%-მდე შემცირების ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერებისა და გონივრულობის დასასაბუთებლად.

მოცემულ შემთხვევაში, მოწინააღმდეგე მხარის ძირითადი დავალიანება შეადგენდა 459,000 აშშ დოლარს, ხოლო პირგასამტეხლო – მხოლოდ 41,310 აშშ დოლარს. ამასთან, მოწინააღმდეგე მხარე წარმოადგენდა მრავალფუნქციური, მრავალსართულიანი კომპლექსის მესაკუთრესა და გამქირავებელს, რომლისგანაც იღებდა კოლოსალურ მოგებას. მხოლოდ კასატორის ფართის გაქირავებით იღებდა თვეში, 8000 აშშ დოლარზე მეტს.

სააპელაციო პალატის მიერ აღნიშნულ მეორე შემთხვევაში საკასაციო სასამართლომ მხედველობაში მიიღო დაზარალებულის ქონებრივი და სხვა პატივსადები ინტერესი.

მხარემ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა მხარეთა მდგომარეობა, ის გარემოება, რომ ეს უკანასკნელი დაზარალებულია მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში დარღვევის გამო.

## სამოტივაციო ნაწილი:

### **8. საკასაციო პალატის დასკვნები:**

**8.1** საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 მაისის განჩინებით შპს „ბ.-ი პ.-ას“ საკასაციო საჩივარი, ხოლო 2015 წლის 16 ივნისის განჩინებით კი, შპს „M-ის“ შეგებებული საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

**8.2** 2015 წლის 24 ივნისის განჩინებით კი, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ საკასაციო საჩივარი და შპს „M-ის“ შეგებებული საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

**8.3** საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთება, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ „ბ.-ი პ.-ას“ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით შპს „ბ.-ი პ.-ა“ მოითხოვს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას ნასყიდობის საფასურის დაკისრებისა და ზიანის სახით, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების ნაწილში.

წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლების (კასაციის მიზეზების) შემოწმების მიზნით საკასაციო პალატა მიუთითებს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- 30.04.2008წ.-ს შპს „M-ს“, როგორც „მყიდველსა“ და შპს „ბ.-ი პ.-ას“, როგორც „გამყიდველს“ შორის გაფორმდა „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულება“.

- ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული წესითა და პირობებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება, რომლითაც მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემოდა ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის არსებული კომერციული ფართი (170მ<sup>2</sup>).

- ხელშეკრულების მე-8 მუხლის მიხედვით გასაყიდი ქონების ღირებულება განისაზღვრა 459,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში.

- ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მიხედვით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა გაფორმებულიყო მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. კომპლექსის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 25.07.2009წ.-სათვის. ამ პუნქტით დადგენილი ვადის გაგრძელება დაიშვებოდა მხარეთა შეთანხმებით. ძირითადი ხელშეკრულების დადების შესახებ მზადყოფნის თაობაზე გამყიდველი მყიდველს წერილობით ატყობინებდა 10 დღით ადრე. იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველის მიზეზით არ მოხდებოდა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება, ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობების შესრულებისა და ვადის გასვლის შემდეგ მყიდველს უფლება ჰქონდა: ა) სასამართლო წესით მოეთხოვა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ფაქტის დადასტურება და ნასყიდობის საგნის გადაცემა საკუთრებაში; ბ) ზიანის ანაზღაურების სახით, მოეთხოვა პირგასამტეხლო წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული თანხის 0.1% ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავის დარიცხვა მოხდებოდა 90 დღის განმავლობაში, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მყიდველს უფლება ჰქონდა შეეწყვიტა წინამდებარე ხელშეკრულება და მოეთხოვა „ბეს“ ორმაგად და ავანსის სახით, გადახდილი თანხის დაბრუნება.

- ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მყიდველს ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად გამყიდველისათვის „ბეს“ სახით უნდა გადაეხადა 10,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რაც ჩაითვლებოდა ნასყიდობის საგნის საფასურში, ხოლო დარჩენილი 449,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი უნდა გადახდილიყო შემდეგი გრაფიკის შესაბამისად: 24,000 აშშ



დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 მაისისა; 52,250 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 ივნისისა; 52,250 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 ივლისისა; 52,250 აშშ დოლარი – არა უგვიანეს 2008 წლის 12 აგვისტოსი; 52,250 აშშ დოლარი – არაუგვიანეს 2008 წლის 12 სექტემბრისა.

- ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განისაზღვრა ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილების შემთხვევა, რომლითაც ხელშემკვერელი მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს ვალდებულების (ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება) შესრულების ვადა გადაცილებულად ეთვლებოდა იმ შემთხვევაში, თუ იგი კანონიერი საფუძვლის გარეშე უარს იტყოდა ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე. ამ შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა და მყიდველისაგან მიეღო პირგასამტეხლო წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული თანხის 0,1%-ის ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის 90 დღის განმავლობაში, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გავლის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება ჰქონდა ნასყიდობის საგანი მიეყიდოს მესამე პირისათვის. ამ შემთხვევაში, „ბე“ რჩებოდა მის მიმღებს, ხოლო ავანსის სახით გადახდილი თანხა დაუბრუნდებოდა მყიდველს ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის მიყიდვისთანავე. მე-8 მუხლით გათვალისწინებულ ფასზე ნაკლებ ფასად მიყიდვის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებული იყო გამყიდველისათვის გადაეხადა სხვაობა მესამე პირთან გაფორმებულ ნასყიდობის საფასურსა და ამ ხელშეკრულების მე-8 მუხლით გათვალისწინებულ ფასს შორის.

- დადგენილია, რომ „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული თანხა - 490,000 აშშ დოლარი და „ბეს“ ანგარიშში 10,000 აშშ დოლარი შპს „M-მა“ სრულად გადაუხადა შპს „ბ.-ი პ.-ას“.

- №S1/5-170 კომერციული ფართი, რომელიც განთავსებული იქნებოდა ქ.ბ.-ში, ქ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის (170მ<sup>2</sup> საერთო ფართით) შპს „ბ.-ის პ.-ამ“ გაასხვისა 400,000 აშშ დოლარად.

**კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზემოთ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მათ საკასაციო პალატისათვის სავალდებულო ძალა გააჩნიათ.**

**8.4** მოცემულ შემთხვევაში, შპს „M-მა“ წინარე ხელშეკრულებიდან გასვლა დაუკავშირა იმ გარემოებას, რომ „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ დადებისას №S1/5-170 კომერციულ ფართს, პროექტის შესაბამისად, გააჩნდა შესასვლელები, როგორც ქ.-ის ისე, ბ.-ის ქუჩიდან, ფოიე მე-5 და მე-6 ღერძებს შორის და ამ ფოიეს ზევით (თავზე) 2-3 სართულების დონეზე ღია სივრცე, რაც კომერციული ფართის უნიკალური მახასიათებელი და მისი მხრიდან ხელშეკრულების დადების მთავარი ინტერესი იყო, ვინაიდან დაგეგმილი ჰქონდა კომერციულ ფართში ერთ-ერთი ბრენდის „K.-“ მიერ წარმოებული მამაკაცის ტანსაცმლით ვაჭრობის ექსკლუზიური პრესტიჟული ობიექტის მოწყობა თუმცა, მისივე ინტერესების საზიანოდ, გაუქმდა ფართში შესასვლელი ბ.-ის ქუჩის მხრიდან, აგრეთვე, გაუქმდა საერთო სარგებლობის ფოიე და მის თავზე არსებული სივრცე

მოპასუხის მიერ დამატებითი კომერციული ფართობის მოწყობის გამო, შეიზღუდა ობიექტში პოტენციური მომხმარებლის თავისუფლად მოხვედრის შესაძლებლობა, სარეკლამო სივრცე.

ამ გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელემ წარმოადგინა სსიპ ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 14.07.2013წ.-ის №0.- დასკვნა, რომლის თანახმად, ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში მდებარე შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ აშენებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსში, შპს „M-ს“ კუთვნილი №S1/5-170 კომერციული (170მ<sup>2</sup>) ფართის მიმდებარედ, ბ.-ის ქუჩის მხრიდან არსებული შესასვლელი, მე-5, მე-6 ღერძებს შორის არსებული ფოიე და მის ზევით (თავზე) მე-2 სართულზე არსებული სივრცე არ შეესაბამება პროექტის მოთხოვნებს. ამავე დასკვნის მიხედვით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით (მე-6, მე-8 და „ა“ - „დ“ ღერძებს შორის არსებული 170მ<sup>2</sup> ფართი) გათვალისწინებული ფართი არსებული მდგომარეობით მდებარეობს გასართობი ცენტრის სარგებლობაში არსებულ ერთიან ფართში და არ შეესაბამება №S1/5-170 ხელშეკრულებით გათვალისწინებულს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომელიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავადაა განსაზღვრული სსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არც ერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არც ერთ მტკიცებულებას არა აქვს, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობისა თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამართო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში.

საბოლოოდ კი, წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის მიერ მოკვლეული საკითხის ირგვლივ განხორციელებულ შეფასებას. ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად რამდენადაც დასკვნა სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება) ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილის შედეგი აისახება საბოლოო დასკვნაში. მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 14.07.2013წ.-ის №0.- დასკვნის კვლევითი ნაწილით ირკვევა, რომ კვლევა ნაწარმოებია წარდგენილი მშენებლობის პროექტის, „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულებისა“ და კონკრეტული ფართების ნახაზების და ქ.ბ.-ის მერიის მიერ გაცემული დოკუმენტების საფუძველზე.

აგრეთვე, საქმეში წარმოდგენილია 11.09.2013წ.-ის შპს „დანი-აუდიტის“ აუდიტორიული დასკვნა ტექნიკური ცვლილებების უძრავი ქონების ღირებულებაზე მოქმედების შესახებ, რომლის შესაბამისად, ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში შპს „ბ.-ი პ.-ას“ მიერ აშენებული მრავალფუნქციური კომპლექსის პირველ სართულზე პროექტით გათვალისწინებული მიმდებარე საერთო სარგებლობის ფოიეს, ბ.-ის ქუჩის მხრიდან შესასვლელის და ამ ფოიეს ზევით (თავზე) მე-2-მე-3 სართულებზე არსებული სივრცის მოსპობამ იმოქმედა მითითებული ობიექტის საბაზრო ღირებულებაზე და მისი სავარაუდო ღირებულება, მისი მოსარგებლის საუკეთესო და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, საორიენტაციოდ შემცირდა 10-15%-ით.

საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება კი, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად, საკასაციო პალატა იზიარებს მოსარჩელის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ გამყიდველმა ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით კომერციული ფართის მყიდველისათვის გადაცემა ვერ შეძლო, კერძოდ, „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ 10.2 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო საგანი. ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა საკუთრების უფლების გადასვლის მომენტისათვის შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო წინამდებარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლითა და პროექტით გათვალისწინებულ ნორმებთან. 30.04.2008წ.-ის ხელშეკრულების გაფორმების მიზანსა და მყიდველის ინტერესს კი, წარმოადგენდა ქ.ბ.-ში, ჭ.-ის ქ.№5-ში მშენებარე კომპლექსის პირველ სართულზე, მე-6 და მე-8 ღერძებს შორის (საერთო ფართით 170მ<sup>2</sup>) №S1/5-170 კომერციული ფართის მიღება (მასზე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება). დადგენილია, რომ გამყიდველმა ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით კომერციული ფართის მყიდველისათვის გადაცემა ვერ შეძლო.

**8.5 დადგენილია, რომ 04.04.2012წ.-ს მყიდველმა ცალმხრივად შეწყვიტა 30.04.2008წ.-ის „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულება“ და წარმოდგენილი სარჩელით მოითხოვა „ბეს“ სახით გადახდილი თანხის ორმაგად (20,000 აშშ დოლარი) და ავანსის სახით გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.**

დადგენილია ისიც, რომ „ბეს“ ორმაგად დაბრუნების ნაწილში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მყიდველს სადავოდ არ გაუხდია, ხოლო სარჩელი ნასყიდობის საფასურის სახით გადახდილი 459,000 აშშ დოლარის დაბრუნების ნაწილში საფუძვლიანად იქნა მიჩნეული, რაზედაც საკასაციო საჩივარი წარმოადგინა შპს „ბ.-ი პ.-ამ“.

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილების მიზნებისათვის უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის

352-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომელიც ბლანკეტური შინაარსისაა და შეიცავს დათქმას ამავე კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირობებზე და აწესებს ქცევის იმგვარ წესს, რომლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზოგადი წესის თანახმად, ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებული არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მონაწილის შესაძლებლობას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, სწორედ ეს საგამონაკლისო უფლება გამოიყენა მყიდველმა, შესაბამისად, ამ ქმედების განხორციელებით ხელშეკრულების მონაწილეთა შორის წარმოიშვა ახალი ვალდებულება: მიღებული შესრულებისა და სარგებლის ერთმანეთისათვის დაბრუნების შესახებ ე.წ. რესტიტუციის მოთხოვნის უფლება, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ წარმოუშობს მიღებული თანხის - 459,000 აშშ დოლარის (10,000 აშშ დოლარისა და 449,000 აშშ დოლარის ჯამი) უკან დაბრუნების ვალდებულებას და ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველია.

**8.6** ზემოთ მითითებულ ნაწილში, საკასაციო საჩივრის პრეტენზიის (კასაციის მიზეზების) შემოწმების მიზნით, საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოცემული დავის სააპელაციო წესით განხილვისას კასატორმა აღიარა სარჩელი 390,000 აშშ დოლარის ნაწილში და ამ შემთხვევაში, საკასაციო საჩივრის ძირითად არგუმენტად იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ 5.4 პუნქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, შპს „M“ ვალდებული იყო აენაზღაურებინა შპს „ბ.-ი პ.-ასათვის“ „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლით გათვალისწინებულ ფასსა (459,000 აშშ დოლარი) 15.07.2015წ.-ის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან მიღებულ საფასურს (400,000 აშშ დოლარი) შორის სხვაობა და აგრეთვე, შპს „M“-ის მიერ „ბეს“ სახით გადახდილი 10,000 აშშ დოლარი უნდა დარჩენილიყო შპს „ბ.-ი პ.-ას“.

კასატორის ზემოთ მითითებულ არგუმენტს საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს და განმარტავს, რომ „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის რეგულირების საგანს წარმოადგენს ხელშემკვრელ მხარეთა შორის წარმოშობილი იმგვარი სამართალურთიერთობა, როდესაც ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება არ ფორმდება მყიდველის მიზეზით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი, შეიცავს დათქმას იმასთან დაკავშირებით, რომ პირველი პუნქტით დადგენილი ნორმა არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როდესაც დადგენილია, რომ გამყიდველმა არ

შეასრულა ან არაჯეროვნად შეასრულა ვალდებულება. პრაქტიკულად, პირველი პუნქტის მოქმედებას გამოირიცხავს იმგვარი სამართალურთიერთობა, რომლის დროსაც დადგენილია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შესახებ ფაქტობრივი გარემოება, რასაც მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, აქვს ადგილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, კასატორის მითითება ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის მოქმედებაზე, რა დროსაც გამყიდველს რჩება „ბე“ და ამავდროულად, იმ სხვაობის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, რასაც შეადგენს ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის მიყიდვის ფასსა და ამავ ხელშეკრულების მე-8 პუნქტით დადგენილი ფასს შორის სხვაობა, უმართებულოა.

**8.7 რაც შეეხება საკასაციო საჩივრისა და შეგებებული საკასაციო საჩივრის არგუმენტებს ერთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დაკისრებისა და მეორე შემთხვევაში, მისი ოდენობის შემცირების მართლზომიერებასთან მიმართებაში, აღნიშნულს საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს და აღნიშნავს, რომ როგორც ეს წინამდებარე საქმის მასალებითაა დადგენილი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდო გამყიდველის ბრალით, სახელდობრ, დადგენილია, რომ გამყიდველმა დაარღვია „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც, მიყიდველი ცალმხრივად გავიდა ხელშეკრულებიდან.**

„უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის №S1/5-170 ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიყიდველი უფლებამოსილი იყო ზიანის ანაზღაურების სახით მოეთხოვა პირგასამტეხლო ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული თანხის 0,1 პროცენტის ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის, რაც საერთო ჯამში არ უნდა ყოფილიყო 90 დღეზე მეტი.

**8.8 საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება დამოუკიდებელია ზიანის მიყენების ფაქტის მტკიცებისაგან ანუ, პირგასამტეხლოს მოთხოვნისათვის კრედიტორს არ ეკისრება მიყენებული ზიანის დამტკიცების ვალდებულება. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება კრედიტორს ყოველთვის გააჩნია, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა მან ზიანი. მთავარია ვალდებულების დარღვევის ფაქტი. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ ისინი კრედიტორის ერთი და იგივე ინტერესის დაკმაყოფილებისაკენ არიან მიმართული, დამოუკიდებელ მოთხოვნებად რჩებიან (საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს თავისებურებებთან დაკავშირებით ყურადსაღებია გერმანიის საკანონმდებლო და პრაქტიკული მიდგომები, საქართველოსათვის, როგორც რომანულ-გერმანული სამართლებრივი სისტემის ქვეყნისათვის. შესაბამისად, იხ., *Gottwald*, in *MüKo BGB*, 6. Aufl. Band II §340,Rn.15; *Rieble* in *Staudinger BGB Komm*,**

Buch 2, Neubearbeitung 2009, §340,Rn.71; BGH NJW 1975, S. 164f. Walchner in Dauner-Lieb/Langen BGB Komm. 2.Aufl.,Rn.6; BGH NJW 1963, S.1197).

პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება – ამ ვალდებულების შესრულებამდე. პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრისას ყურადღება ექცევა რამდენიმე გარემოებას. მათ შორის: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) დარღვევის სიმძიმესა და მოცულობას და კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხის ხარისხს; გ) ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხს; დ) პირგასამტეხლოს ფუნქციას, მოიცვას თავის თავში ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა.

პირგასამტეხლო დამატებითი (აქცესორული) ვალდებულებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისი წარმოშობა და ნამდვილობა ძირითადი ვალდებულების არსებობაზეა დამოკიდებული.

ქართულ კანონმდებლობაში პირგასამტეხლოს ორმაგი ფუნქცია გააჩნია: ერთი მხრივ, მას ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების უზრუნველსაყოფად პრევენციული დატვირთვა აქვს ანუ, პირგასამტეხლოს დაკისრების რისკი ფსიქოლოგიურად ზემოქმედებს ვალდებულ პირზე და აიძულებს ვალდებულება ჯეროვნად შეასრულოს. პირგასამტეხლოს ფსიქოლოგიური ზემოქმედების ეფექტი სწორედ იმაში ვლინდება, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულ პირს რეპრესიული ხასიათის სანქცია ეკისრება.

პირგასამტეხლოს მეორე ფუნქცია განცდილი ზიანის მარტივად და სწრაფად ანაზღაურებაში მდგომარეობს. იგი ერთგვარ სანქციასაც წარმოადგენს. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, სანქციად ქცეული პირგასამტეხლო ვალდებულ პირს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა კრედიტორმა ზიანი ამ დარღვევის შედეგად.

წარმოშობის საფუძვლების მიხედვით განასხვავებენ კანონისმიერ და სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოს. კანონისმიერად მიიჩნევა პირგასამტეხლო, რომელიც ნორმატიული აქტითაა დადგენილი. მასასადამე, პირგასამტეხლოს კვალიფიკაციისათვის კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოდ - გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება, თუ ვისი ნებით არის იგი წარმოშობილი (კანონმდებლის თუ მხარეთა შეთანხმებით).

მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო, კერძოდ, ხელშეკრულებაში არსებობს წერილობითი ჩანაწერი აღნიშნულის თაობაზე, რის გამოც, პირგასამტეხლოს დაკისრება ვალდებულების

დამრღვევი მხარისათვის მართლზომიერად უნდა შეფასდეს, ხოლო რაც შეეხება პირგასამტეხლოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ განაკვეთს, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მისი შემცირებისას საქმის განმხილველმა სააპელაციო სასამართლოს შემადგენლობამ სწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით, რომლითაც გათვალისწინებულია სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირების შესაძლებლობა, რა დროსაც, სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი პროცენტი, პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა (იხ., სუსგ 28.12.2012წ.-ის საქმე Nას-1560-1463-2012; სუსგ 16.05.2014წ.-ის საქმე Nას-1200-1145-2013).

ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია, კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობის შესაბამისობის გათვალისწინებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს ვალდებულების დარღვევის ხასიათს, აღნიშნულით გამოწვეულ ზიანს, მის თანაფარდობას, მხარეთა ფინანსურ მდგომარეობას, მოსარჩელის ეკონომიკურ ინტერესს. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა პირგასამტეხლოს ოდენობის სამართლიანობაზე, მხედველობაში მიიღო ხელშეკრულების დარღვევის ხასიათი, აგრეთვე ის გარემოება, მოსარჩელემ დარღვევის შედეგად რა ფინანსური ზარალი განიცადა, და მიიჩნია, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული პირგასამტეხლოს განაკვეთის 90 დღეზე ნამრავლის ჯამი - 41,310 აშშ დოლარი იმ პირობებში, როდესაც ნასყიდობის საფასურს 459,000 აშშ დოლარის წარმოადგენდა იყო შეუსაბამოდ მაღალი და დაუშვებლად ხელყოფდა გამყიდველის ინტერესებს, რის გამოც, მართებულად შემცირდა მისი განაკვეთი 0,07%-მდე და შპს „ბ.-ი კ.-ას“ დაეკისრა შპს „M-ს“ სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს - 28,917 აშშ დოლარის (459 000 აშშ დოლარის 0,07%) გადახდა ნაცვლად 41,310 აშშ დოლარისა. შესაბამისად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლოს დაკისრებისა და მისი ოდენობის განსაზღვრის ნაწილში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სწორი და დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმებისა და ამ ნაწილში, საკასაციო საჩივრისა და შეგებებული საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

**8.9 მოსარჩელის მოთხოვნას აგრეთვე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება წარმოადგენდა. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის პრეტენზია კი, ზიანის სახით, მიუღებელი**

**შემოსავლის დაკისრების კანონიერებას შეეხება.** ამ ნაწილში, კასატორის პრეტენზიას, საკასაციო პალატა ნაწილობრივ იზიარებს და განმარტავს, რომ პრაქტიკულად, საკასაციო პალატის შესაფასებელია ზიანის, როგორც მეორადი მოთხოვნის წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა.

**8.10** იმ საკითხის დადებითად გადაწყვეტა კი, საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის: უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას; მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს იმის შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას).

სამართალწარმოების შეჯიბრებითობის პრინციპის მიხედვით მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (სსკ-ის მე-4 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ ფაქტობრივად მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას (სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები), რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, აღნიშნული განეკუთვნება სასამართლოს უფლებამოსილების სფეროს, რომლის განხორციელებისას სასამართლო არ არის შეზღუდული მოსარჩელის მითითებებით. სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს.

**8.11** მოცემულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, ემყარება სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევას. ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის პირველ რიგში, უნდა გაირკვევს მიყენებული ზიანის შინაარსი და მისი ანაზღაურებისათვის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წინაპირობების არსებობა.

**8.12** სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის, არაჯეროვან შესრულებაში. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე, განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა.



**8.13** საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ **ზიანი არის** კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა „უნდა-ყოფილიყო“ და „არის მდგომარეობას“ შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა). **სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის** თანახმად, პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ მდგომარეობა რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (Totalreparation-ის პრინციპი). ამასთანავე მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რამდენად მაღალია მოვალის ბრალეულობის (განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა) ხარისხი ზიანის დადგომაში. თუმცა ეს წესი იზღუდება, თუ კრედიტორი თანაბრალეულია.

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

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკებისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზიანი არის ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდობა დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი ყოველთვის უნდა აანაზღაუროს, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში (იხ., სუსგ-ის 2012 წლის 11 ივნისის განჩინება საქმეზე **Nას-630-593-2012**). ანალოგიურ დათქმებს შეიცავს ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების 8:101-ე (2) და უნიდრუას სახელშეკრულებო პრინციპების 7.1.7-ე (1) მუხლები.

**მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ზიანის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად იმ გარემოებაზე აპელირებს, რომ 459,000 აშშ დოლარის საკრედიტო დაწესებულებაში ანაბარზე განთავსების შემთხვევაში, იგი მიიღებდა შემოსავალს წლიურ 5%-ს პროცენტის სახით.** მოსარჩელის მხოლოდ ეს არგუმენტი, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძველს, კერძოდ, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების **ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი,**

ანუ ანაცდური მოგება (lucrum cessans). სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუსგ-ის 2011წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე Nას-307-291-2011).

**8.14** როგორც მოცემული საქმის მასალებით დგინდება მყიდველს 459,000 აშშ დოლარი გადახდილი აქვს უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, შესაბამისად, მის ინტერესს წარმოადგენდა უძრავი ქონების შეძენა და არა ნასყიდობის საფასურის ბანკში ანაზღაურება და ამ გზით, სარგებლის მიღება. შესაბამისად, მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანი სახეზე არ გვაქვს, რაც ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, იურიდიულად დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება (სსკ-ის 393-ე მუხლი). აღნიშნული გარემოება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივი გაუქმების საფუძველია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, შესაბამისად,

საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის სახით მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების ნაწილში, დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**8.15** 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ბ.-ი პ.-ას“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ხოლო შპს „M“-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად უნდა განაწილდეს მხარეებს შორის სამივე ინსტანციის სასამართლოში გაწეული ხარჯებიც, რომელთა გაქვითვის შემთხვევაში, შპს „M“-მა შპს „ბ.-ი პ.-ას“ უნდა აუნაზღაუროს სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით 4210 ლარი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

## გადაწყვეტა:

1. შპს „ბ.-ი პ.-ას“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შპს „M“-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. შპს „M“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
5. შპს „ბ.-ი პ.-ას“ დაეკისროს შპს „M“-ის სასარგებლოდ 459,000 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს - 28,917 აშშ დოლარის გადახდა;
6. დანარჩენ ნაწილში, შპს „M“-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. შპს „M“-ს შპს „ბ.-ი პ.-ას“ სასარგებლოდ დაეკისროს 4210 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ნ. ბაქაქური

ბ. ალავეიძე