

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ნარდობის ხელშეკრულებისას გადახარჯვის ანაზღაურების თაობაზე (№ას-888-834-2012).

საკასაციო სასამართლომ მყარად განსაზღვრული ხარჯთაღრიცხვისას მენარდის სარჩელი სამშენებლო პროექტის კორექტირებით გამოწვეული გადახარჯვის ანაზღაურების თაობაზე არ დააკმაყოფილა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, გადახარჯვის ანაზღაურებას შესახებ სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად პასუხი უნდა გაეცეს შემდეგ კითხვებს: შეუძლია თუ არა მენარდეს გადახარჯვის ანაზღაურების მოთხოვნა და თუ შეუძლია, რა შემთხვევაში?

საერთო წესის მიხედვით, მენარდეს შეუძლია, მოითხოვოს მხოლოდ შეთანხმებული საზღაური. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, მენარდეს შეუძლია მოითხოვოს გადახარჯვის ანაზღაურება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს შემდეგი წინაპირობები: ა. მხარეები შეთანხმდნენ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურებაზე მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით; ბ. მენარდემ მიახლოებით ხარჯთაღრიცხვას მნიშვნელოვნად გადააჭარბა; გ. მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის გათვალისწინება შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადებისას; დ. მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ მენარდემ დაუყოვნებლივ შეატყობინა შემკვეთს.

სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მისაღებად აუცილებელია, რომ ყველა ზემოაღნიშნული პირობა ერთდროულად არსებობდეს. ამასთან, უპირველესად, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, არსებობს თუ არა მხარეთა შეთანხმება შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურებაზე მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით, ვინაიდან ზემოხსენებული ნორმა განსაზღვრავს სწორედ მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების სამართლებრივ შედეგებს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ხარჯთაღრიცხვა არის სპეციალური დოკუმენტი, რომელიც გამოიყენება ნარდობის ხელშეკრულების ფასის განსაზღვრისათვის რთული სამუშაოების შესრულებისას. ხარჯთაღრიცხვა შეიძლება იყოს მყარი (როცა ზუსტადაა განსაზღვრული საზღაურის ოდენობა, რომელიც შემკვეთმა უნდა გადაუხადოს მენარდეს შესრულებული სამუშაოსათვის) და მიახლოებითი (რომელიც სამუშაოების მიმდინარეობის პროცესში შეიძლება გაიზარდოს ან შემცირდეს). თუ ხარჯთაღრიცხვა მიახლოებითია და მენარდე მას მნიშვნელოვნად გადააჭარბებს, აღნიშნულის თაობაზე მან დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს შემკვეთს. ასეთი ვალდებულების მენარდისათვის დაკისრების არსი მდგომარეობს იმაში, რომ თუკი მენარდე არ შეატყობინებს შემკვეთს ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გაზრდის შესახებ და გააგრძელებს სამუშაოს შესრულებას, შემდეგში იგი კარგავს უფლებას, შემკვეთისაგან მოითხოვოს ფასებს შორის სხვაობის ანაზღაურება. მას შემდეგ, რაც შემკვეთი მენარდისაგან მიიღებს შეტყობინებას მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გადაჭარბების შესახებ, მას შეუძლია, მოითხოვოს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული

სამუშაოს შესრულება, თუ იგი თანახმაა, გადაიხადოს გაზრდილი ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში, თუ შემკვეთი არ მოისურვებს გაზრდილი ანაზღაურების გადახდას, მას შეუძლია, შეწყვიტოს ხელშეკრულება ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის გამო. მითითებული საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შემკვეთი ვალდებულია, აანაზღაუროს შესრულებული სამუშაო მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მყარი ხარჯთაღრიცხვა სახეზეა მაშინ, როდესაც ზუსტადაა განსაზღვრული საზღაურის ოდენობა, რომელიც შემკვეთმა უნდა გადაუხადოს მენარდეს შესრულებული სამუშაოსათვის. მყარი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების შემთხვევაში მენარდე გადახარჯვის ანაზღაურების მოთხოვნისას ვერ დაეყრდნობა სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლს, ვინაიდან ეს ნორმა განსაზღვრავს მიახლოებითი და არა მყარი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების სამართლებრივ შედეგებს. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მყარი ხარჯთაღრიცხვა, იგი არ ექვემდებარება გადასინჯვას, მიუხედავად მისი გადასინჯვის მოთხოვნის მიზეზისა. საერთო წესის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს, რადაც არ უნდა დაუჯდეს ეს ვალდებულ პირს. თუ მოვალეს ვალდებულების შესრულება გაურთულდა ან მან დაკარგა ხელშეკრულების შესრულების ინტერესი, ეს მას არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოვალეობისაგან. მან თავად იკისრა ვალდებულების შესრულება და თავადვე უნდა ატაროს მისი შეუსრულებლობის რისკი. ამ საერთო წესიდან არსებობს გამონაკლისი, რომელიც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით (ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი). შეცვლილი გარემოებები ართულებს შესრულებას იმ დონემდე, რომ მისი შესრულების მოთხოვნა, როგორც გამართლებული საფუძველიც არ უნდა გააჩნდეს მეორე მხარეს, ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელ სიკეთეთა სამართლიანი (ეკვივალენტური) გაცვლისა და კეთილსინდისიერების მოთხოვნებს, რაც შეიძლება, განპირობებული იყოს, როგორც შესრულების ღირებულების გაზრდით, ისე - მისი შემცირებით. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მყარი ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გადაჭარბების შემთხვევაში, მენარდეს შეუძლია, შემკვეთს მოსთხოვოს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. თუ მენარდე ამ უფლებით არ ისარგებლებს და მაინც გააგრძელებს სამუშაოს შესრულებას, შემდეგში იგი კარგავს უფლებას, შემკვეთისაგან მოითხოვოს გადახარჯვის ანაზღაურება.

განსახილველ საქმეზე, ვინაიდან მხარეთა შორის მყარი ხარჯთაღრიცხვა იყო შეთანხმებული, საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მითითება სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ მენარდეს შეეძლო, ესარგებლა სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით მინიჭებული უფლებით და მოეთხოვა ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. ასეთი უფლებით მას არ უსარგებლია. საწინააღმდეგო ვითარებაშიც კი, თუკი მიჩნეული იქნებოდა მხარეთა შორის მიახლოებით ხარჯთაღრიცხვაზე შეთანხმება ნამდვილად, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მენარდის მოთხოვნა გადახარჯვის ანაზღაურების თაობაზე დაუსაბუთებელი იყო, ვინაიდან არ არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლით გათვალისწინებული ერთ-ერთი არსებითი წინაპირობა, კერძოდ, მოსარჩელე (მენარდე) ვალდებული იყო, მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გაზრდის შესახებ დაუყოვნებლივ ეცნობებინა შემკვეთისათვის.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მშენებლობის პროექტის კორექტირებით გამოწვეული გადახარჯვისას მტკიცების ტვირთი ეკისრება მენარდეს, კერძოდ, მშენებლობის პროექტის კორექტირება ყოველთვის არ იწვევს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდას. თეორიულად პროექტის კორექტირებამ შეიძლება გამოიწვიოს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის, როგორც გაზრდა, ასევე, შემცირება, ისევე, როგორც შესაძლებელია ხარჯთაღრიცხვა არც შეიცვალოს. **მენარდემ, უპირველესად, ის უნდა დაადასტუროს, რომ სწორედ პროექტის კორექტირებამ გააძვირა აშენების ღირებულება და შემკვეთი თანახმა იყო სამუშაოების გაგრძელებაზე გაძვირებული ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.**

გადახარჯვის ანაზღაურება შედის მენარდის და არა შემკვეთის ინტერესებში, ამიტომ კანონი სწორედ მენარდეს ავალდებულებს, დაუყოვნებლივ აცნობოს შემკვეთს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ. ამ მოქმედებით მენარდე შემკვეთს ატყობინებს, რომ მას სურს, მიიღოს გადახარჯვის ანაზღაურება, თუ გადახარჯვის მიუხედავად, შემკვეთი მაინც მოისურვებს სამუშაოების დასრულებას. მენარდე მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებს გადახარჯვის ანაზღაურებას, თუ აღნიშნულის თაობაზე შეტყობინების მიღების შემდეგ შემკვეთი მოითხოვს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოს შესრულებას გაზრდილი ხარჯთაღრიცხვით, ანუ იგი თანახმა იქნება გადახარჯვის ანაზღაურებაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, შემკვეთს შეუძლია, შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რა დროსაც იგი ვალდებული იქნება, აანაზღაუროს შესრულებული სამუშაო მხოლოდ მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.

საქმე №ას-888-834-2012

30 დეკემბერი, 2013 წელი
თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

პაატა ქათამაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)
ვასილ როინიშვილი, ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – თ. დ-ი (მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის ავტორი)

მოწინააღმდეგე მხარე – გ. კ-ე (მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელის მოპსუხე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

დავის საგანი – შესრულებული სამუშაოს საზღაურის გადახდა, ზიანის ანაზღაურება (სარჩელში), სამუშაოს შესრულებისათვის ზედმეტად გადახდილი თანხის დაბრუნება, ზიანის ანაზღაურება (შეგებებულ სარჩელში)

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 8 დეკემბერს გ. კ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხე თ. დ-ის მიმართ და მოითხოვა:

1. ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაურის გადაუხდელი ნაწილის – 110629.45 ლარის ანაზღაურება;

2. საგადასახადო საურავის სახით მოსარჩელის სახელზე დარიცხული თანხის (11000 ლარის) ანაზღაურება;

3. ზიანის – 70000 ლარის ანაზღაურება.

სარჩელის მიხედვით, 2009 წლის 13 ოქტომბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო ნარდობის ხელშეკრულება - ქ.ქუთაისში, წ-ის ქ.№5-ში მდებარე მოპასუხის კუთვნილი სახლის დაშლისა და მის ადგილას, დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, ახალი 883 კვ.მ მოცულობის სახლის აგების შესახებ. მოგვიანებით, დასახელებული ნარდობის ხელშეკრულებით დამტკიცებული პროექტი შეიცვალა არსებითად სხვა სახის პროექტით, რომლის მიხედვითაც აშენდა ხელშეკრულებაში მითითებული სახლი. აღნიშნული სახლის მშენებლობა დასრულდა 2010 წლის 30 სექტემბერს და იგი ექსპლუატაციაში მიიღო სახელმწიფო კომისიამ. სახლის მშენებლობაზე მოსარჩელის მიერ გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 278604.34 ლარი, საიდანაც მოპასუხემ გადაიხადა 167974.89 ლარი, ხოლო დარჩენილი 110629.45 ლარი, მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, არ გადაუხდია. მოსარჩელის მოსაზრებით, ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაურის დროულად გადაუხდელობამ, ასევე იმ გარემოებამ, რომ მის ქონებას ედო ყადაღა, გამოიწვია ამ უკანასკნელის საწარმოს პარალიზება და მას მიადგა ზიანი 70000 ლარის ოდენობით. გარდა ზემოაღნიშნულისა, 2011 წლის 15 აგვისტოს მდგომარეობით, მოსარჩელეს დაერიცხა სახელმწიფო ბიუჯეტის ვადაგადაცილებული აღიარებული საგადასახადო დავალიანება 36244.11 ლარის ოდენობით. ხსენებულ დავალიანებას დაერიცხა საურავი. საგადასახადო დავალიანება გამოყვანილ იქნა მოპასუხის სახლის მშენებლობის ღირებულებიდან – 278604.34 ლარიდან, საიდანაც მოსარჩელემ რეალურად მიიღო მხოლოდ 167974.89 ლარი (ტომი 1, ს.გ. 1-10).

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და თავის შესაგებელში მიუთითა შემდეგზე:

მოსარჩელეს არ შეუსრულებია ნარდობის ხელშეკრულებითა და პროექტით გათვალისწინებული პირობა 883 კვ.მ ფართის აშენების თაობაზე. მოსარჩელემ ააშენა მხოლოდ 684 კვ.მ ფართი. ამასთან, მშენებლობა 2010 წლის 30 სექტემბერს არ დასრულებულა. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე თანდართული 2010 წლის 30 სექტემბრის სამუშაოების შუალედური ანგარიშით უდავოდ დასტურდებოდა, რომ აღნიშნული დროისათვის სახლი არ იყო გადახურული, არ იყო შესრულებული წყალმომარაგების, კანალიზაციის, ქსელის მონტაჟის სამუშაოები. სახურავი გადაიხურა შპს „კ-ის“ მიერ, მოპასუხის ხარჯით, რის გარეშეც შენობა ექსპლუატაციაში ვერ იქნებოდა მიღებული. სახელმწიფო კომისიამ სახლი ექსპლუატაციაში მიიღო სწორედ შპს „კ-ის“ მიერ სამუშაოების დასრულების შემდეგ. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ ააშენა 684 კვ.მ

ფართი, ნაცვლად 883 კვ.მ-ისა, მოპასუხეს მისთვის გადახდილი აქვს 883 კვ.მ ფართის აშენების ღირებულება იმ ოდენობით, რაც ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული, კერძოდ, ერთ კვ.მ-ზე 105 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი გადახდის დროისათვის არსებული კურსით. ამდენად, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის ზედმეტად აქვს გადახდილი 20895 აშშ დოლარი. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მან შეასრულა მის მიერ მითითებული ღირებულების სამუშაოები (ტომი 1, ს.ფ. 59-69).

2012 წლის 5 იანვარს მოპასუხემ შეიტანა შეგებებული სარჩელი და მოითხოვა:

1. მის მიერ ზედმეტად გადახდილი 20895 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება;

2. ნაკლის გამოსწორებისათვის გადახდილი თანხის - 23725 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება.

შეგებებული სარჩელის მიხედვით:

დამკვეთმა (შეგებებულმა მოსარჩელემ) მენარდეს (შეგებებული სარჩელის მოპასუხეს) გადაურიცხა ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა - 92715 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, კერძოდ, 167974.89 ლარი. აღნიშნული თანხა დამკვეთს უნდა გადაეხადა ნარდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართის - 883 კვ.მ-ის აშენების სანაცვლოდ. მენარდემ ნაწილობრივ შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ, 883 კვ.მ ნაცვლად, ააშენა 754 კვ.მ, ანუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულზე 129 კვ.მ-ით ნაკლები. მითითებული ფართის ღირებულება - 13545 აშშ დოლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, უკან უნდა დაუბრუნდეს დამკვეთს;

მენარდის მიერ სარდაფის სამუშაოების უხარისხოდ შესრულების გამო, სარდაფში წყლის გაჟონვის აღმოსაფხვრელად, დამკვეთმა გასწია 9886.5 ლარის ღირებულების სამუშაო;

მენარდის მიერ უხარისხოდ შესრულებული გადახურვის სამუშაოების გამო, დამკვეთმა ხარვეზის გამოსასწორებლად გასწია 1015 ლარის ხარჯი;

მენარდის მიერ უხარისხოდ შესრულებული სხვა სამუშაოების გამოსასწორებლად დამკვეთმა გასწია 5110.43 ლარის ხარჯი;

მხარეთა შორის 2010 წლის 5 ნოემბერს დადებულ შეთანხმებაში, მითითებული ხარვეზების გამოსწორება, სკ-ის 642-ე მუხლის შესაბამისად, ევალეზოდა მენარდეს. ამ უკანსკნელის მიერ ხარვეზის გამოუსწორებლობის გამო, დამკვეთმა თავად გამოასწორა ნაკლი საკუთარი ხარჯით, რომლის მოთხოვნის უფლებაც მას გააჩნია ხელშეკრულების 3.5 პუნქტის, სკ-ის 643-ე და 649-ე მუხლების მიხედვით;

მენარდეს შენობის სამივე სართულის გარე პერიმეტრის კედლების მოწყობა ევალეზოდა მცირე ზომის სამშენებლო ბლოკით, სისქით 40 სმ. ფაქტიურად 1-ლი და მე-2 სართულების გარდა, კედლები მოწყობილია 20 სმ სისქის ბლოკით. მასალების,

აშენებისა და სხვა დანახარჯების გათვალისწინებით, შეუსრულებელია 12363 ლარის სამუშაოები;

საჯარო რეესტრში დამკვეთის სახელზე რეგისტრირებული 827 კვ.მ-იდან 143 კვ.მ ანტრესოლის სამუშაოები შეასრულა შპს „კ-მა“ 5000 აშშ დოლარად, დამკვეთის ხარჯით (ტომი 2, ს.ფ. 1-12).

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილებით:

1. გ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;
2. თ. დ-ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (ტომი 3, ს.ფ. 38-46).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.

გ. კ-ემ (მოსარჩელემ) სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მისი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება (ტომი 3, ს.ფ. 55-80).

თ. დ-მა (შეგებებული სარჩელის ავტორმა) მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მისი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება (ტომი 3, ს.ფ. 94-102)

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილებით:

1. გ. კ-სა და თ. დ-ის სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;
2. გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება;
3. გ. კ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;
4. თ. დ-ს გ. კ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 110629.45 ლარის გადახდა;
5. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თ. დ-ის შეგებებული სარჩელი;
6. გ. კ-ეს თ. დ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 11362.20 ლარის გადახდა;
7. თ. დ-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა 3970.69 ლარის ანაზღაურება;

8. გ. კ-ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა 1029.31 ლარის გადახდა;

9. თ. დ-ს გ. კ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 3000 ლარის გადახდა;
10. თ. დ-ს გ. კ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 1000 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2009 წლის 13 ოქტომბერს თ. დ-სა და გ. კ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, გ. კ-ეს უნდა დაემალა არსებული სახლი და აშენებინა 883კვ.მ

ნაგებობა, თ. დ-ს კი უნდა გადაეხადა საზღაური - 1კვ.მ-ში 105 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, მთლიანობაში – 92715 აშშ დოლარი;

ხელშეკრულების თანახმად, გ. კ-ეს ნაგებობა უნდა აეშენებინა „დამტკიცებული პროექტის მიხედვით“ (საპროექტო ორგანიზაცია შპს „ა+“), მაგრამ მშენებლობის პროცესში აღმოჩნდა, რომ პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა არღვევდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს. ამის გამო, 2010 წელს შემუშავდა ახალი პროექტი, რომლითაც შეიცვალა ასაშენებელი ნაგებობის ფორმა და ზომები;

გ. კ-ემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო შეასრულა და მის მიერ შესრულებული სამუშაოს ღირებულებამ, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 13 ოქტომბრის დასკვნის მიხედვით, შეადგინა 278604.34 ლარი, თ. დ-მა კი გ. კ-ეს გადაუხადა 167974.89 ლარი, ანუ შესრულებული სამუშაოს ღირებულებაზე 110629.45 ლარით ნაკლები;

აშენებულ ნაგებობას ჰქონდა ნაკლი, კერძოდ, გარე პერიმეტრზე არ იყო ჩასმული კარ-ფანჯარა, სარდაფში ჩადიოდა წყალი, ნაგებობა გადახურული იყო უხარისხოდ და სხვა. ამიტომ, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამ ნაკლს გამოასწორებდა თ. დ-ი გ. კ-ის ხარჯით. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ჩასასმელი კარ-ფანჯრების ღირებულება არ უნდა ყოფილიყო 15000 ლარზე მეტი;

შპს „ა+“-ს მიერ შედგენილი პროექტის მიხედვით შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება შეადგენდა 92715 აშშ დოლარს. აქედან გამომდინარე, ნათელი იყო, რომ პროექტის შეცვლის შედეგად, შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულება გაიზარდა. თ. დ-მა კი გ. კ-ეს გადაუხადა შესრულებული სამუშაოს ღირებულებაზე 110629.45 ლარით ნაკლები თანხა ($278604.34 - 167974.89 = 110629.45$ -ს);

ხელშეკრულების მიხედვით, აშენებული ნაგებობის საერთო ფართი უნდა ყოფილიყო 883კვ.მ. საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის თანახმად კი, დასრულებული ნაგებობის საერთო ფართობი შეადგინა 948.83კვ.მ. ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, რა ფართის ნაგებობაც არ უნდა აეშენებინა გ. კ-ეს, უდავო იყო, რომ მან მშენებლობა აწარმოა შეცვლილი პროექტის საფუძველზე. ამ პროექტის მიხედვით, კი სამუშაოების ღირებულება, პირვანდელ ღირებულებასთან შედარებით, 100000 ლარზე მეტით, ანუ მნიშვნელოვნად გაიზარდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და მიიჩნია, რომ იმ შემთხვევაში, როცა გადახარჯვების წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელია, მენარდეს შეუძლია მოითხოვოს ანაზღაურება არა თავდაპირველად შეთანხმებული საზღაურის, არამედ გაწეული ხარჯების მიხედვით. იმას, რომ მშენებლობის პროცესში, შემკვეთი იძულებული გახდებოდა შეეცვალა პროექტი და ეს სამუშაოს ღირებულებას მნიშვნელოვნად გაზრდიდა, მხარეები წინასწარ, ცხადია, ვერ გაითვალისწინებდნენ. ამიტომ, გ. კ-ე უფლებამოსილი იყო, მოეთხოვა სხვაობა შეთანხმებულ საზღაურსა და შესრულებული სამუშაოს ღირებულებას შორის. ზემოხსენებული მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, შემკვეთი

მხოლოდ მაშინ არის ვალდებული, გადაიხადოს გაზრდილი საზღაური, თუ მენარდე მას შეატყობინებს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ის, რომ პროექტის ცვლილება ხარჯთაღრიცხვასაც ცვლის, სავსებით ბუნებრივია. ასაშენებელი ნაგებობის პროექტის შეცვლით იცვლება ხელშეკრულების არსებითი პირობები, მისი ობიექტი. მნიშვნელოვანია, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, პროექტის ცვლილების შედეგად შეიცვალა არამართო ასაშენებელი ნაგებობის ზომა და ფორმა, არამედ მასალაც – გამოყენებული არმატურის სახეობა, მოეწყო დამატებითი რიგელები და ა.შ. ამდენად, ხარჯთაღრიცხვის შეცვლის თაობაზე შემკვეთი - თ. დ-ი იმთავითვე ინფორმირებული იყო. ყოველ შემთხვევაში, ამ დაშვების საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მას არ წარმოუდგენია. აღნიშნულის გამო, თ. დ-ი ვალდებული იყო, გ. კ-ის გადაეხადა სხვაობა შეთანხმებულ საზღაურსა და შესრულებული სამუშაოს ღირებულებას შორის, რაც 110629.45 ლარს შეადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა გ. კ-ის მოთხოვნაზე, საგადასახადო ვალდებულების გამო, მის ქონებაზე ყადაღის დადებით მიყენებული ზიანისა და მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების შესახებ. სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: უპირველეს ყოვლისა, არ დგინდებოდა, რომ ზემოხსენებული დავალიანება გ. კ-ეს წარმოემვა თ. დ-ან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, არ დგინდებოდა, რომ ეს ზიანი წარმოადგენდა ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. ამასთან, თ. დ-ის ვერანაირად იქნებოდა სავარაუდო, რომ შესრულებული სამუშაოს ღირებულების სრულად აუნაზღაურებლობის შემთხვევაში გ. კ-ე არ გადაიხდიდა გადასახადებს, ამის გამო, მის ქონებას დაედებოდა ყადაღა და იგი ვერ მიიღებდა შემოსავალს. შესაბამისად, როგორც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის, ასევე მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების ნაწილში გ. კ-ის მოთხოვნა დაუსაბუთებელი იყო.

შეგებებული სარჩელით თ. დ-ი ითხოვდა გ. კ-ის შესრულებული სამუშაოს ნაკლის გამოსწორებისათვის საჭირო თანხის ანაზღაურების დაკისრებას. სასამართლომ მიუთითა ქუთაისის რეგიონალური სავაჭრო-სამრეწველო პალატის ექსპერტიზის ბიუროს 2011 წლის 26 აგვისტოს დასკვნასა და მხარეთა შეთანხმებაზე, რომლითაც დგინდებოდა, რომ გ. კ-ის მიერ აშენებულ ნაგებობას ჰქონდა ნაკლი. კერძოდ, სარდაფში ჩაედინებოდა წყალი, მოუწესრიგებელი იყო სახლის გადახურვა, გარე პერიმეტრზე არ იყო ჩასმული კარ-ფანჯრები და ა.შ. ამათგან, განსახილველ შემთხვევაში, თ. დ-ი ითხოვდა მოწინააღმდეგე მხარისათვის, მხოლოდ, ზემოჩამოთვლილი სამუშაოების ღირებულებისა და ე.წ. ზედმეტად გადახდილი თანხის დაბრუნების დაკისრებას.

სააპელაციო სასამართლომ, სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლისა და 641-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, მიიჩნია, რომ გ. კ-ემ თ. დ-ს წარუდგინა ნივთობრივად ნაკლიანი შენობა და მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამ ნაკლს თ. დ-ი გამოასწორებდა გ. კ-ის ხარჯით. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა გ. კ-ის

პოზიცია, რომ იგი არ იყო ვალდებული, გაეღო სარდაფში წყლის ჟონვის აღმოსაფხვრელად საჭირო ხარჯი. გარდა იმისა, რომ ეს იყო ნაგებობის ნივთობრივი ნაკლი და სამოქალაქო კოდექსის 642-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ ნაკლის აღმოფხვრა მას ევალებოდა, მხარეთა შეთანხმებითაც გ. კ-ეს თ. დ-ის უნდა გადაეცა თანხა „სარდაფში წყლის ჟონვის აღმოფხვრისათვის დ-ის მიერ გადახდილი თანხის დამატებით“. იგივე შეეხებოდა ნაგებობის სათანადო გადახურვისათვის საჭიროს ხარჯსაც. სავაჭრო-სამრეწველო პალატის დასკვნიდან დგინდებოდა, რომ ეს ხარჯი გაიღო თ. დ-მა. სამოქალაქო კოდექსის 643-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, გ. კ-ეს, არათანაზომიერი ხარჯების გამო, დამატებით შესრულებაზე უარი არ უთქვამს. ამიტომ, მას თ. დ-ის უნდა აენაზღაურებინა სარდაფისა და სახურავის შეკეთებისათვის გაწეული ხარჯი 11362.2 ლარი ($9886.5+1475.7=11362.2$ -ს).

სააპელაციო სასამართლომ შეაფასა თ. დ-ის მოთხოვნა გ. კ-ის კედლების არასათანადო სისქის გამო ზედმეტად გადახდილი 12363 ლარის დაბრუნებისა და კარფანჯრის ჩასასმელად დამატებით გაწეული ხარჯის გადახდის დაკისრების შესახებ. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნიდან დგინდებოდა, რომ თავდაპირველი პროექტის მიხედვით, შენობის სარდაფის კედლის სისქე უნდა ყოფილიყო 40სმ. შემდგომი პროექტით კედლის სისქის მნიშვნელობა შემცირდა 20სმ-მდე და, რეალურადაც, კედლის სისქემ შეადგინა 20სმ. მართალია, ამ ნაწილში, დასკვნა გარკვეულწილად ბუნდოვანი იყო, თუმცა მხარეებმა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურეს ზემოხსენებული ფაქტები.

სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ამ თვალსაზრისით, ნაგებობა შეესაბამებოდა საპროექტო მონაცემებს, ნაკლის მქონე არ იყო და მისი აღმოფხვრის საფუძვლებიც არ არსებობდა, რასაც ადასტურებდა საპროექტო დოკუმენტაციაზე თანდართული განმარტებითი ბარათები, სამუშაოთა შუალედური ანგარიში და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს დირექტორის 2011 წლის 24 მაისის ბრძანება თანდართული ოქმით, სადაც პროექტიდან ზემოხსენებული გადახვევის თაობაზე არაფერი იყო ნათქვამი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, აშენებული ნაგებობის კედლების სისქე შეთანხმებულზე 2-ჯერ ნაკლები რომ ყოფილიყო, ეს ზემოხსენებულ საბუთებში უთუოდ აისახებოდა. ასეც რომ არ ყოფილიყო, საქმეში წარმოდგენილი ფარული სამუშაოების აქტების თანახმად, თ. დ-მა გ. კ-ის მიერ შესრულებული სამუშაო მიიღო და კედლების სისქეზე პრეტენზია არ განუცხადებია. აღსანიშნავი იყო, რომ ფარული სამუშაოების აქტები შეიცავდა მითითებას მშენებლობის დროს გამოყენებული მასალის შესახებ. ე.ი. თ. დ-მა იმთავითვე იცოდა, რა სისქის სამშენებლო ბლოკებისაგან აშენებდა გ. კ-ე ნაგებობას. სამოქალაქო კოდექსის 625-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, ზემოხსენებული ნაკლის არსებობა დადასტურებულადაც რომ ჩათვლილიყო, თ. დ-ს ამ ნაკლის გამო მოთხოვნა მაინც არ წარმოემობოდა.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ თ. დ-ს გ. კ-ის გაწეული მომსახურების ღირებულება სრულად არ გადაუხდია. აქედან გამომდინარე, ნათელი იყო, რომ მას მოწინააღმდეგე მხარისათვის თანხა ზედმეტად არ გადაუხდია. შესაბამისად, გ. კ-ის 12363 ლარის ანაზღაურების დაკისრების საფუძვლები არ არსებობდა.

მხარეთა შეთანხმებით დგინდებოდა, რომ გ. კ-ემ აიღო გარე პერიმეტრზე ხის კარ-ფანჯრის ჩარჩოების დამზადების ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება. შეთანხმების 1-ლი პუნქტის მიხედვით, ეს ღირებულება განისაზღვრა 15000 ლარით. შეთანხმებაში მითითებულია: „ზემოაღნიშნულ პუნქტებში მითითებულ სამუშაოებზე თანხის გადახდა მოხდეს ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე გარდა 1 პუნქტისა.“ აღნიშნული სააპელაციო სასამართლომ იმგვარად განმარტა, რომ მხარეებმა ფიქსირებულად განსაზღვრეს კარ-ფანჯრის ღირებულება და ამ წინადადების სხვაგვარად განმარტება არაგონივრული იყო. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, რადგან, მხარეთა შეთანხმებით, გ. კ-ეს თ. დ-ის კარ-ფანჯრის ჩარჩოების დასამზადებლად უნდა გადაეხადა მხოლოდ 15000 ლარი, მოთხოვნა ამ ვალდებულებიდან გამომდინარე სხვა თანხის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლო იყო (ტომი 3, ს.ფ. 241-252).

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება თ. დ-მა გაასაჩივრა საკასაციო წესით. კასატორი ასაჩივრებს ხსენებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1-ელ, მე-4, მე-5, მე-7, მე-9 და მე-10 პუნქტებს და მოითხოვს საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება გ. კ-ის სარჩელი, ხოლო მისი შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდება.

საკასაციო საჩივრის საფუძვლები:

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.1 და 4.3 პუნქტები ერთმანეთს ეწინააღმდეგება, კერძოდ, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ დამკვეთს ხელშეკრულების საფუძველზე მენარდისათვის უნდა გადაეხადა 105 აშშ დოლარი 1კვ.მ-ში, ხოლო, მენარდეს უნდა აემუქებინა 883 კვ.მ ფართი, მაშინ გაუგებარია, რატომ დააკისრა სასამართლომ დამკვეთს 110629.45 ლარი. აღნიშნულით სასამართლომ ფაქტობრივად შეცვალა მხარეთა შორის არსებული ნარდობის ხელშეკრულების არსებითი პირობები, მშენებლობის მოცულობა და მხარეთა მიერ შეთანხმებული ფასი. უფრო მეტიც, სასამართლომ ისე დააკისრა დამკვეთს დამატებითი თანხის გადახდა, რომ საერთოდ არ უმსჯელია ხელშეკრულების არსებით პირობაზე (1კვ.მ-ს ღირებულებაზე), სასამართლოს არ დაუდგენია, თუ რამდენად შეცვალა პროექტის ცვლილებამ 1კვ.მ-ის ღირებულება. სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება თავისი ინიციატივით შეეცვალა ხელშეკრულების არსებითი პირობები, კერძოდ, ასაშენებელი ფართის მოცულობა და ფასი. თუ სასამართლო ამას მაინც გააკეთებდა, მაშინ მას უნდა ემსჯელა, თუ რამდენად გაუმჯობესდა 1 კვ.მ-ის ღირებულება და პროპორციულად განესაზღვრა მომატებული ფასი, ასევე უნდა დაედგინა, იცოდა თუ არა ფასის ცვლილების თაობაზე დამკვეთმა;

2. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მენარდემ ნაკლის მქონე ნივთი გადასცა დამკვეთს, მიუხედავად ამისა, სასამართლომ ჩათვალა, რომ მენარდემ ვალდებულება შეასრულა, ხოლო, დამკვეთმა მას სრულად არ აუნაზღაურა შესრულებული სამუშაოს ღირებულება. გადაწყვეტილების 4.3 და 4.4 პუნქტები ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, ვინაიდან შეუძლებელია მენარდის მხრიდან ერთდროულად ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებაც და ნაკლის მქონე ნივთის გადაცემაც.

საქმეში არ მოიპოვება არც ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მენარდემ დაასრულა სამშენებლო სამუშაოები. საქმეში არ მოიპოვება ფორმა #2, რომლითაც დადასტურდებოდა მშენებლობის ჩაბარება (დასრულება), ანუ დამკვეთსა და მენარდეს შორის მიღება-ჩაბარების აქტი სამუშაოს შესრულების მიღების თაობაზე არ გაფორმებულა. ის გარემოება, რომ 2011 წლის 13 ოქტომბერს (ექსპერტიზის ჩატარების დროს) სახლი ექსპლუატაციაში იყო მიღებული, არ ნიშნავს იმას, რომ მენარდემ სახლის მშენებლობა დაასრულა.

სააპელაციო სასამართლოს, მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასებით, უნდა გამოერკვია, გ. კ-ემ ვალდებულება ჯეროვნად შეასრულა თუ არა. იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ გ. კ-ემ თ. დ-ს გადასცა ნაკლის მქონე ნივთი - გამოყენებისათვის უვარგისი საცხოვრებელი სახლი, ვალდებულების ჯეროვან შესრულებასა და დამატებითი თანხის ანაზღაურებაზე სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა ყოველგვარ საფუძველსაა მოკლებული;

3. სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ კორექტირებული პროექტი I სართულზე თ. დ-ის სახლის ნაწილში ითვალისწინებდა ანტრესოლის სართულის მოწყობას, რომლის ფართიც საქმეში არსებული გარე აზომვითი ნახაზით 152 კვ.მ-ია, ხოლო შიდა აზომვითი ნახაზით – 143 კვ.მ. აღნიშნული სამუშაოები აწარმოა შპს „კ-მა“, რაზეც თ. დ-მა გასწია დამატებითი ხარჯი. აღნიშნულს ადასტურებს თ. დ-სა და შპს „კ-ს“ შორის დადებული ხელშეკრულება, ანტრესოლის ამენების ღირებულებისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის შპს-თვის გადარიცხვის დოკუმენტები;

4. არასწორია სასამართლოს მოსაზრება, რომ შემსრულებელს – გ. კ-ეს მუშაობა მოუწია შეცვლილი კორექტირებული პროექტის შესაბამისად. მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2010 წლის ივნისის ბოლოს, მენარდემ მშენებლობა არ დაასრულა, ამიტომ 2010 წლის 5 ნოემბერს გაფორმდა შეთანხმების აქტი, რომლითაც მენარდემ აღიარა, რომ მან ნაკლის მქონე (დაუსრულებელი) ნივთი გადასცა დამკვეთს. პროექტში ცვლილება შევიდა 2010 წლის 9 ნოემბერს, რის შემდეგაც მენარდეს სამუშაოები აღარ შეუსრულებია.

5. სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა გაეზიარებინა ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული გარემოებები. აღნიშნული დასკვნით შეუძლებელია თ. დ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების ღირებულების, ასევე გ. კ-ის მიერ თ. დ-ის საკუთრებაში არსებულ

ფართზე დახარჯული თანხების ოდენობის დადგენა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის დასკვნა საფუძვლიანია და თ. დ-ს არ წარმოუდგენია ექსპერტიზის დასკვნის საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი მტკიცებულებები, რითაც დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 4-ე, 105-ე და 172-ე მუხლები. აღნიშნული შეფასებით თ. დ-ს არ მიეცა შესაძლებლობა, ემტკიცებინა ექსპერტიზის შეუსაბამობა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებთან. თავად ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ ექსპერტიზის ჩატარების დროს წარმოდგენილი არ ყოფილა საბუღალტრო დოკუმენტაცია, ანგარიშფაქტურები, ზედნადებები. საქმეზე დართული არ არის ინდივიდუალურ მეწარმე გ. კ-ის დამკვეთისათვის წარმოდგენილი ფაქტობრივად შესრულებელი სამუშაოს დამადასტურებელი დოკუმენტი. წარდგენილი ვერ იქნა ზედნადები, ხარჯების დარიცხული, გეგმიური დაგროვების და შესრულებული სამუშაოს თვითღირებულების გაანგარიშების დამადასტურებელი საბუღალტრო დოკუმენტები, რომლის შესაბამისადაც დადგინდებოდა, თუ რა თანხები დაიხარჯა გ. კ-ის მიერ კონკრეტულად თ. დ-ის მშენებლობაზე. გ. კ-ე გახლავთ მშენებელი და აშენებდა არა მხოლოდ თ. დ-ის ფართს, არამედ მთლიან სახლს, სადაც დამკვეთის მეზობლები ცხოვრობენ. სწორედ ამით აიხსნება ის გარემოება, რომ ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მთლიანი მშენებლობის ღირებულება საპროექტო მასალების შესაბამისად შეადგენს 700000 ლარს. ექსპერტიზის დასკვნით გაურკვეველია, თუ რა გაუმჯობესება მოხდა და გაუმჯობესება ეხება თუ არა დამკვეთის ფარტს. მთელი სახლის მშენებლობას მენარდესთან ერთად აწარმოებდა შპს „კ-იც“;

6. აშენებული ფართი არ შეესაბამება ხელშეკრულებით დადგენილ ოდენობას - 883 კვ.მ-ს, შიდა აზომვითი ნახაზით ფართი შეადგენს 827 კვ.მ-ს, რომელშიც შედის 143 კვ.მ ანტრესოლი, რომელიც ააშენა შპს „კ-მა“ დამკვეთის ხარჯით.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. დ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილადაა ცნობილი და საქმის მასალებით დასტურდება დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2009 წლის 13 ოქტომბერს თ. დ-სა (შემკვეთს) და გ. კ-ეს (მენარდეს) შორის დაიდო ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, მენარდეს შემკვეთისათვის უნდა

აემენებინა 883 მ² საცხოვრებელი სახლი (სარდაფი - 235მ², 1-ლი სართული - 215მ², მე-2 სართული - 218მ², მე-3 სართული - 215მ²), ხოლო, შემკვეთს მენარდისათვის უნდა გადაეხადა 105 აშშ დოლარი 1მ² ე.წ. კარკასის აგებისათვის, სულ - 92715 აშშ დოლარი;

ხელშეკრულების მიხედვით, მენარდეს სახლი უნდა ჩაებარებინა შემდეგი სახით: რკინა-ბეტონის კარკასით, ამოშენებული კედლებით, გარე კარ-ფანჯრებით, წყლისა და კანალიზაციის მილის მიყვანით, მრიცხველამდე ელექტრო-გაყვანილობის მოწყობით. სახლის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 8 თვეში;

მხარეთა შეთანხმებით, მენარდეს სახლი უნდა აემენებინა საპროექტო ორგანიზაცია შპს „ა+-ის“ მიერ შედგენილი პროექტის მიხედვით, მაგრამ მშენებლობის პროცესში აღმოჩნდა, რომ თავდაპირველი პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა არღვევდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, ამიტომ მასში ცვლილებების შეტანა გახდა საჭირო. ახალი პროექტის მიხედვით, შეიცვალა შენობის გარე კონტურის ფორმა და ზომები, ასევე დაემატა 1-ლი სართულის სივრცეში ანტრესოლის მოწყობა;

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 13 ოქტომბრის საინჟინრო-ტექნიკური და საბუღალტრო ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, მენარდის მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 285578.91 ლარს. რეალურად შესრულებული სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 278604.3 ლარი. ამ ღირებულებასა და შემკვეთის მიერ მენარდისათვის გადახდილ თანხას (167974.89 ლარს) შორის სხვაობა შეადგენს 110629.45 ლარს;

ხელშეკრულების მიხედვით, აშენებული სახლის საერთო ფართი უნდა ყოფილიყო 883მ². საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის თანახმად, დასრულებული ნაგებობის საერთო ფართმა შეადგინა 948.83მ²;

მენარდის მიერ აშენებულ სახლს ჰქონდა ნაკლი, კერძოდ, გარე პერიმეტრზე არ იყო ჩასმული კარ-ფანჯარა, სარდაფში ჩადიოდა წყალი, ნაგებობა გადახურული იყო უხარისხოდ და სხვა, ამიტომ მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამ ნაკლს გამოასწორებდა შემკვეთი მენარდის ხარჯით.

სარჩელის მიხედვით, მენარდემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო შეასრულა. მის მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 278604.34 ლარი. შემკვეთმა მას გადაუხადა 167974.89 ლარი, შესაბამისად, გადასახდელი დარჩა 110629.45 ლარი.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ მენარდე სარჩელით მოითხოვს არა ხელშეკრულებით განსაზღვრული მყარი ანაზღაურების - 1მ²-ში 105 აშშ დოლარის - გადახდას (ეს თანხა მას მიღებული აქვს), არამედ იმ თანხის ანაზღაურებას, რომელიც შეადგენს სხვაობას მის მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულებასა და ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მყარ

ანაზღაურებას შორის (278604.34-167974.89=110629.45), ანუ იგი მოითხოვს გადახარჯვის ანაზღაურებას.

მოცემული სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად პასუხი უნდა გაეცეს შემდეგ კითხვებს: შეუძლია თუ არა მენარდეს გადახარჯვის ანაზღაურების მოთხოვნა და თუ შეუძლია, რა შემთხვევაში?

საერთო წესის მიხედვით, მენარდეს შეუძლია, მოითხოვოს მხოლოდ შეთანხმებული საზღაური. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მენარდე მიახლოებით ხარჯთაღრიცხვას მნიშვნელოვნად გადააჭარბებს, მას შეუძლია, მოითხოვოს მხოლოდ შეთანხმებული საზღაური, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გადახარჯვების წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელი იყო. ამ მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კი, მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის ისეთი გაზრდის შესახებ, რომლის გათვალისწინებაც შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადებისას, მენარდემ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს შემკვეთს. თუ შემკვეთი წყვეტს ხელშეკრულებას ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის გამო, მაშინ იგი ვალდებულია, აანაზღაუროს შესრულებული სამუშაო მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.

მითითებული ნორმის მიხედვით, მენარდეს შეუძლია მოითხოვოს გადახარჯვის ანაზღაურება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს შემდეგი წინაპირობები: ა. მხარეები შეთანხმდნენ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურებაზე მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით; ბ. მენარდემ მიახლოებით ხარჯთაღრიცხვას მნიშვნელოვნად გადააჭარბა; გ. მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის გათვალისწინება შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადებისას; დ. მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ მენარდემ დაუყოვნებლივ შეატყობინა შემკვეთს.

სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მისაღებად აუცილებელია, რომ ყველა ზემოაღნიშნული პირობა ერთდროულად არსებობდეს. ამასთან, უპირველესად, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, არსებობს თუ არა მხარეთა შეთანხმება შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურებაზე მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით, ვინაიდან ზემოხსენებული ნორმა განსაზღვრავს სწორედ მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების სამართლებრივ შედეგებს. საერთოდ, ხარჯთაღრიცხვა არის სპეციალური დოკუმენტი, რომელიც გამოიყენება ნარდობის ხელშეკრულების ფასის განსაზღვრისათვის რთული სამუშაოების შესრულებისას. ხარჯთაღრიცხვა შეიძლება იყოს მყარი (როცა ზუსტადაა განსაზღვრული საზღაურის ოდენობა, რომელიც შემკვეთმა უნდა გადაუხადოს მენარდეს შესრულებული სამუშაოსათვის) და მიახლოებითი (რომელიც სამუშაოების მიმდინარეობის პროცესში შეიძლება გაიზარდოს ან შემცირდეს). თუ ხარჯთაღრიცხვა მიახლოებითია და მენარდე მას მნიშვნელოვნად გადააჭარბებს, აღნიშნულის თაობაზე მან დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს შემკვეთს. ასეთი ვალდებულების მენარდისათვის დაკისრების არსი მდგომარეობს იმაში, რომ თუკი მენარდე არ შეატყობინებს შემკვეთს

ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გაზრდის შესახებ და გააგრძელებს სამუშაოს შესრულებას, შემდეგში იგი კარგავს უფლებას, შემკვეთისაგან მოითხოვოს ფასებს შორის სხვაობის ანაზღაურება. მას შემდეგ, რაც შემკვეთი მენარდისაგან მიიღებს შეტყობინებას მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გადაჭარბების შესახებ, მას შეუძლია, მოითხოვოს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოს შესრულება, თუ იგი თანახმაა, გადაიხადოს გაზრდილი ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში, თუ შემკვეთი არ მოისურვებს გაზრდილი ანაზღაურების გადახდას, მას შეუძლია, შეწყვიტოს ხელშეკრულება ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის გამო. მითითებული საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შემკვეთი ვალდებულია, აანაზღაუროს შესრულებული სამუშაო მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.

ზემოთ აღინიშნა, რომ ხარჯთაღრიცხვა შეიძლება, ასევე იყოს მყარი, როდესაც ზუსტადაა განსაზღვრული საზღაურის ოდენობა, რომელიც შემკვეთმა უნდა გადაუხადოს მენარდეს შესრულებული სამუშაოსათვის. მყარი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების შემთხვევაში მენარდე გადახარჯვის ანაზღაურების მოთხოვნისას ვერ დაეყრდნობა სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლს, ვინაიდან ეს ნორმა განსაზღვრავს მიახლოებითი და არა მყარი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების სამართლებრივ შედეგებს. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მყარი ხარჯთაღრიცხვა, იგი არ ექვემდებარება გადასინჯვას, მიუხედავად მისი გადასინჯვის მოთხოვნის მიზეზისა. საერთო წესის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს, რადაც არ უნდა დაუჯდეს ეს ვალდებულ პირს. თუ მოვალეს ვალდებულების შესრულება გაურთულდა ან მან დაკარგა ხელშეკრულების შესრულების ინტერესი, ეს მას არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოვალეობისაგან. მან თავად იკისრა ვალდებულების შესრულება და თავადვე უნდა ატაროს მისი შეუსრულებლობის რისკი. ამ საერთო წესიდან არსებობს გამონაკლისი, რომელიც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით (ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი). შეცვლილი გარემოებები ართულებს შესრულებას იმ დონემდე, რომ მისი შესრულების მოთხოვნა, როგორც გამართლებული საფუძველიც არ უნდა გააჩნდეს მეორე მხარეს, ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელ სიკეთეთა სამართლიანი (ეკვივალენტური) გაცვლისა და კეთილსინდისიერების მოთხოვნებს, რაც შეიძლება, განპირობებული იყოს, როგორც შესრულების ღირებულების გაზრდით, ისე - მისი შემცირებით. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მყარი ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გადაჭარბების შემთხვევაში, მენარდეს შეუძლია, შემკვეთს მოსთხოვოს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. თუ მენარდე ამ უფლებით არ ისარგებლებს და მაინც გააგრძელებს სამუშაოს შესრულებას, შემდეგში იგი კარგავს უფლებას, შემკვეთისაგან მოითხოვოს გადახარჯვის ანაზღაურება.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნარდობის ხელშეკრულებით მხარეებმა ზუსტად განსაზღვრეს საზღაურის ოდენობა, რომელიც შემკვეთს უნდა

გადაეხადა მენარდისათვის შესრულებულ სამუშაოში, კერძოდ, შენობის 1მ²-ში - 105 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მყარი ხარჯთაღრიცხვა, შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლი, ვინაიდან ეს ნორმა განსაზღვრავს მიახლოებითი და არა მყარი ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების სამართლებრივ შედეგებს. ასეთ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მენარდეს შეეძლო, ესარგებლა სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით მინიჭებული უფლებით და მოეთხოვა ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. ასეთი უფლებით მას არ უსარგებლია. ამასთან, რომც მივიჩნიოთ, რომ ზემოხსენებული ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვა, მენარდის მოთხოვნა გადახარჯვის ანაზღაურების თაობაზე დაუსაბუთებელია, ვინაიდან არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 631-ე მუხლით გათვალისწინებული ერთ-ერთი არსებითი წინაპირობა, კერძოდ, მოსარჩელე (მენარდე) ვალდებული იყო, მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მნიშვნელოვნად გაზრდის შესახებ დაუყოვნებლივ ეცნობებინა შემკვეთისათვის. მოსარჩელეს არც სარჩელში მიუთითებია და არც შემდეგში წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც ზემოაღნიშნულ გარემოებას დაადასტურებდა. უფრო მეტიც, ეს გარემოება არც სააპელაციო სასამართლოს დაუდგენია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შემკვეთს უნდა ცოდნოდა ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ, ვინაიდან მშენებლობის თავდაპირველი პროექტი სწორედ მისი მოთხოვნით შესწორდა. საკასაციო პალატა, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მშენებლობის პროექტის კორექტირება ყოველთვის არ იწვევს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდას. თეორიულად პროექტის კორექტირებამ შეიძლება გამოიწვიოს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის, როგორც გაზრდა, ასევე, შემცირება, ისევე, როგორც შესაძლებელია ხარჯთაღრიცხვა არც შეიცვალოს. მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ შენობის კარკასის 1მ²-ის აშენებაში შემკვეთს მენარდისათვის უნდა გადაეხადა 105 აშშ დოლარი, შესაბამისად, მენარდეს, უპირველესად, ის უნდა დაედასტურებინა, რომ სწორედ პროექტის კორექტირებამ გააძვირა 1მ²-ის აშენების ღირებულება და შემკვეთი თანახმა იყო სამუშაოების გაგრძელებაზე გაძვირებული ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით. ასეთი მტკიცებულება მენარდეს არ წარმოუდგენია. მართალია, იგი უთითებს ფარული სამუშაოების აქტებზე, მაგრამ ამ აქტებით მხოლოდ ის დასტურდება, რომ შემკვეთი პერიოდულად იღებდა შესრულებულ სამუშაოებს საპროექტო დოკუმენტაციის (მათ შორის, კორექტირებული პროექტის) მიხედვით, ხოლო, კორექტირებული პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოები 1მ²-ის აშენების ღირებულების გაზრდაზე ახდენდა თუ არა გავლენას, ხსენებული აქტებით არ დასტურდება. აქედან გამომდინარე, არც ის დასტურდება, რომ შემკვეთმა იცოდა ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ. ამასთან, შემკვეთს რომც ევარაუდა ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის თაობაზე, მნიშვნელოვანია ასევე ისიც, თანახმა იყო თუ არა იგი სამუშაოების გაგრძელებაზე გაძვირებული

ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით. გადახარჯვის ანაზღაურება შედის მენარდის და არა შემკვეთის ინტერესებში, ამიტომ კანონი სწორედ მენარდეს ავალდებულებს, დაუყოვნებლივ აცნობოს შემკვეთს მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის შესახებ. ამ მოქმედებით მენარდე შემკვეთს ატყობინებს, რომ მას სურს, მიიღოს გადახარჯვის ანაზღაურება, თუ გადახარჯვის მიუხედავად, შემკვეთი მაინც მოისურვებს სამუშაოების დასრულებას. ზემოთ აღინიშნა, რომ მენარდე მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებს გადახარჯვის ანაზღაურებას, თუ აღნიშნულის თაობაზე შეტყობინების მიღების შემდეგ შემკვეთი მოითხოვს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოს შესრულებას გაზრდილი ხარჯთაღრიცხვით, ანუ იგი თანახმა იქნება გადახარჯვის ანაზღაურებაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, შემკვეთს შეუძლია, შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რა დროსაც იგი ვალდებული იქნება, აანაზღაუროს შესრულებული სამუშაო მხოლოდ მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, დასაბუთებულია კასატორის პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, მენარდეს (მოსარჩელეს) შესრულებული სამუშაო უნდა აუნაზღაურდეს ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფასის მიხედვით, ვინაიდან მხარეები გადახარჯვის ანაზღაურებაზე არ შეთანხმებულან, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და გაუქმებას ექვემდებარება მენარდის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში (სსკ-ის 393-ე მუხლი). ამასთან, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თავად მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. კ-ის (მენარდის) სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

კასატორი საკასაციო საჩივრით მოითხოვს ასევე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი შეგებებული სარჩელი მენარდისათვის ზედმეტად გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ეფუძნებოდა იმ გარემოებას, რომ 2009 წლის 13 ოქტომბრის ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე ვალდებული იყო, აეშენებინა და შემკვეთისათვის გადაეცა 883მ² საცხოვრებელი სახლი. შემკვეთმა მენარდეს სრულად გადაუხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფასი, კერძოდ, 1მ²-ში - 105 აშშ დოლარის, სულ - 92715 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი. მენარდემ, ნაცვლად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართისა, ააშენა მხოლოდ 754მ² ფართი, ანუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულზე 129მ²-ით ნაკლები, შესაბამისად, შემკვეთის მიერ ზედმეტად გადახდილი ფასი, კერძოდ, 13545 (129X105) აშშ დოლარი მენარდეს უნდა დაებრუნებინა შემკვეთისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მენარდემ ააშენა 948.83მ² ფართი, ანუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულზე მეტი, შესაბამისად, ვინაიდან შემკვეთს გადახდილი ჰქონდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფასი 883მ²-ისათვის, მენარდეს ზედმეტი თანხა

არ მიუღია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოების მიმართ კასატორს წარმოდგენილი აქვს დასაბუთებული პრეტენზია, კერძოდ, კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ, კორექტირებული პროექტის მიხედვით, შენობის პირველ სართულში უნდა გაკეთებულიყო ანტრესოლი. შემკვეთმა ანტრესოლი მოაწყო თავისი ხარჯით, რაც დასტურდება შემკვეთსა და შპს „კ-ს“ (მენარდეს) შორის დადებული ხელშეკრულებით, ასევე შპს „კ-ის“ თანხის გადარიცხვის დოკუმენტებით. კასატორის მოსაზრებით, აზომვით ნახაზში მითითებულ ფართში შედის მისი ხარჯით მოწყობილი ანტრესოლის ფართი - 152მ². ამ ფართის გამოკლებით კი, მენარდემ, 883მ²-ის ნაცვლად, ააშენა 129მ²-ით ნაკლები.

საკასაციო სასამართლო ნაწილობრივ ეთანხმება ზემოაღნიშნულ პრეტენზიას და, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ შეგებებულ სარჩელში და საკასაციო საჩივარში მითითებული ფაქტი კასატორის მიერ საკუთარი ხარჯით 152მ² ანტრესოლის მოწყობასთან დაკავშირებით, მოწინააღმდეგე მხარეს (მენარდეს) საქმის წარმოების არც ერთ ეტაპზე სადავოდ არ გაუხდია, შესაბამისად, ეს ფაქტი უდავოა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება დასტურდება შემკვეთის მიერ მითითებული და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით - შპს „კ-ან“ გაფორმებული ნარდობის ხელშეკრულებითა და თანხის გადარიცხვის ქვითრებით (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 36-37). აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, გადაწყვეტილების გამოტანისას დაეყრდნოს ზემოხსენებულ უდავო ფაქტობრივ გარემოებას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მენარდემ ფაქტობრივად ააგო 129მ²-ით ნაკლები ფართი. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მითითებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მთლიანად აშენებული ფართი შეადგენს 948.83მ²-ს, კერძოდ, სარდაფის ფართია - 179.80მ², პირველი სართულის - 188.52მ², ანტრესოლის - 152.11მ², მე-2 სართულის - 214.20მ², მე-3 სართულის - 214.20მ². აღნიშნული აზომვითი ნახაზის მიმართ კასატორს რაიმე პრეტენზია არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ ანტრესოლი გააკეთა შემკვეთმა (შეგებებულმა მოსარჩელემ) და არა მენარდემ (შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხემ), ხოლო მთლიანი ფართი შეადგენს 948.83მ²-ს, ამ ფართს უნდა გამოაკლდეს ანტრესოლის ფართი - 152.11მ², რითაც მივიღებთ მენარდის მიერ ფაქტობრივად აშენებული ფართის ოდენობას. აღნიშნული გაანგარიშებით მიღებული ფართი არის 796.72მ² (948.83-152.11=796.72), ხოლო დანაკლისი შეადგენს 86.28მ²-ს (883-796.72=86.28). 2012 წლის 20 ნოემბერს კასატორმა წარმოადგინა დამატებითი მოსაზრებები, სადაც დააზუსტა დანაკლისი ფართისა და დასაბრუნებელი თანხის ოდენობა, კერძოდ, კასატორი განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ 948.83მ² ფართში შედის 143მ² ანტრესოლი, გ. კ-ემ (მენარდემ) ააშენა 805,83მ² (948.83-143), რაც 77.17მ²-ით (883-805.83) ნაკლებია

ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებაზე, შესაბამისად, ზედმეტად გადახდილია 8102.85 (77.17X105) აშშ დოლარი (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 356).

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მენარდეს შემკვეთისაგან მიღებული აქვს 883მ²-ის საფასური სრულად, ხოლო მენარდის მიერ აშენებულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულზე 77.17მ²-ით ნაკლები ფართი.

სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლის მიხედვით, თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი. ამავე კოდექსის 641-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ მენარდე დაამზადებს შეკვეთილისაგან განსხვავებულ ან უფრო ნაკლები რაოდენობის ნაკეთობას.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან მენარდემ შემკვეთს წარუდგინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულზე 77.17მ²-ით ნაკლები ფართი, იკვეთება შემკვეთისათვის ნივთობრივი ნაკლის მქონე - უფრო ნაკლები რაოდენობის ნაკეთობის გადაცემის ფაქტი.

სამოქალაქო კოდექსის 644-ე მუხლის მიხედვით, ნაკეთობის ნაკლის გამო, შემკვეთს შეუძლია, 405-ე მუხლის მიხედვით უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ამ შემთხვევაში მენარდე ვალდებულია აუნაზღაუროს შემკვეთს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

მოცემულ შემთხვევაში, ნაკეთობის ნაკლის გამო, შემკვეთი გავიდა ხელშეკრულებიდან, რაც სადავო არაა, შესაბამისად, შემკვეთი უფლებამოსლია, მენარდეს მოსთხოვოს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები. ასეთი ხარჯები შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს (მაგ. მასალის ღირებულება, საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის ხარჯები და სხვა). განსახილველ შემთხვევაში, ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ხარჯად უნდა მივიჩნიოთ შემკვეთის მიერ მენარდისათვის ზედმეტად გადახდილი თანხა, ანუ ის თანხა, რაც შემკვეთმა წინასწარ გადაიხადა 77.17მ² ფართის აშენებისათვის და რომელიც მენარდეს არ შეუსრულებია. ეს ხარჯი შეადგენს 8102.85 (77.17X105) აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია და გაუქმებას ექვემდებარება სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა შემკვეთის შეგებებული სარჩელი მენარდისათვის ზედმეტად გადახდილი თანხის დაბრუნების თაობაზე (სსკ-ის 393-ე მუხლი). ამასთან, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თავად მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდება

და გ. კ-ეს თ. დ-ის სასარგებლოდ დაეკისრება 8102.85 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

კასატორი საკასაციო საჩივრით მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილშიც, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი შეგებებული სარჩელი მის მიერ შენობის ნაკლის გამოსწორებისათვის გაწეული ხარჯის სრულად ანაზღაურების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში კასატორის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია, ვინაიდან შემკვეთის მიერ შენობის ნაკლის გამოსწორებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის დადგენისას, სასამართლო დაეყრდნო თავად შეგებებული მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტის დასკვნას, რომლის მიხედვით, სარდაფში წყლის ჟონვის აღმოსაფხვრელად საჭიროა დამატებითი სამუშაოების ჩატარება, რომლის ღირებულება წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვით შეადგენს 9886.5 ლარს, ხოლო სახურავი პროექტს რომ შეესაბამებოდეს, საჭიროა დამატებითი სამუშაოების ჩატარება, რომლის ღირებულება შეადგენს 1475.7 ლარს, სულ - 11362.2 ლარს. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მითითებული თანხა დაკისრებული აქვს მენარდეს შემკვეთის სასარგებლოდ. კასატორი არ უთითებს, თუ რომელ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით ეკუთვნის მას შენობის ნაკლის გამოსწორებისათვის უფრო მეტი თანხა და, საერთოდ, რამდენია ეს თანხა. რაც შეეხება 40 სმ სისქის სამშენებლო ბლოკის ნაცვლად, 20 სმ სისქის სამშენებლო ბლოკით კედლების ამოშენებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, კასატორის პრეტენზია ამ შემთხვევაშიც დაუსაბუთებელია, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ შესწორებული პროექტი ითვალისწინებდა კედლების ამოშენებას 20 სმ სისქის სამშენებლო ბლოკით, ნაცვლად თავდაპირველი პროექტით გათვალისწინებული 40 სმ-ისა, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მენარდეს ხელშეკრულების პირობები არ დაურღვევია, ნაგებობა შეესაბამება საპროექტო მონაცემებს, ანუ იგი არ არის ნაკლის მქონე და, აქედან გამომდინარე, შემკვეთს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება არ გააჩნია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე კასატორს დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია, ამიტომ იგი სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით კი, შეგებებული სარჩელის ზემოხსენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელის ზემოხსენებული მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს და იგი უცვლელად დატოვებას ექვემდებარება (სსკ-ის 410-ე მუხლი).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა

გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის იმ მოთხოვნათა პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. 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.

მითითებული ნორმის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, როდესაც საკასაციო სასამართლო გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი ვალდებულია, შეცვალოს სასამართლო ხარჯების განაწილებაც. ამ დროს მხედველობაში მიიღება არა მარტო საკასაციო საჩივრისათვის გადახდილი ბაჟი, არამედ, ის ხარჯებიც, რომლებიც გაიღეს მხარეებმა ქვემდგომ ინსტანციებში საქმეთა განხილვისას.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თ. დ-ს (კასატორს) სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს: შეგებებულ სარჩელზე - 1590 ლარი (ტომი 2, ს.ფ. 135), სააპელაციო საჩივარზე - 2121 ლარი (ტომი 3, ს.ფ. 104), ხოლო, საკასაციო საჩივარზე - 6000 ლარი (ტომი 3, ს.ფ. 307), საიდანაც შეგებებულ სარჩელზე საკასაციო წარმოებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი პროპორციულად შეადენს - 1944 ლარს, ხოლო, სარჩელზე საკასაციო წარმოებისათვის - 4056 ლარს. გ. კ-ეს (კასატორის მოწინააღმდეგე მხარეს) სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 3000 ლარი (ტომი 1, ს.ფ. 11-12), ხოლო, სააპელაციო საჩივარზე გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 5000 ლარის ოდენობით (ტომი 3, ს.ფ. 86-87).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, წაგებულ მხარეს - გ. კ-ეს მოგებული მხარის - კასატორის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 6000 ლარის ის ნაწილი, რომელიც სარჩელზე საკასაციო წარმოებისათვის იყო გადახდილი, ანუ 4056 ლარი. რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელზე გადახდილ სახელმწიფო ბაჟს, იგი მხარეთა შორის შემდეგნაირად უნდა განაწილდეს, კერძოდ, ვინაიდან შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამიტომ შეგებებულ მოსარჩელეს მის მიერ გაღებული თანხა უნდა მიეკუთვნოს შეგებებული სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული. მოცემულ შემთხვევაში, კასატორის მიერ შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით სამივე ინსტანციაში გაღებული სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 5655 (1590+2121+1944) ლარს, საიდანაც, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად (48.16%), 2723.45 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხე გ. კ-ეს

კასატორის სასარგებლოდ. ამდენად, გ. კ-ეს კასატორის სასარგებლოდ სულ უნდა დაეკისროს 6779.45 (4056+2723.45) ლარის გადახდა.

ზემოთ აღნიშნა, რომ გ. კ-ეს სააპელაციო საჩივარზე გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 5000 ლარის ოდენობით. ამ თანხის ნაწილი - 1029.31 ლარი, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, დაკისრებული აქვს გ. კ-ეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელის იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც იმავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ. კ-ის სარჩელის დარჩენილი ნაწილიც, შესაბამისად, გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის დარჩენილი ნაწილის - 3970.69 (5000-1029.31) ლარის გადახდაც გ. კ-ეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3-ე, 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ. დ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4, მე-5, მე-7, მე-9 და მე-10 პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. თ. დ-ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
5. გ. კ-ეს თ. დ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 8102.85 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა;
6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად;
7. გ. კ-ეს თ. დ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 6779.45 ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ გაღებული სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
8. გ. კ-ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 3970.69 ლარის გადახდა;
9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

პ. ქათამაძე

მოსამართლეები:

ვ. როინიშვილი

ბ. ალაგვიძე