ლორია სამშენებლო კომპანიის წინააღმდეგ

Dato Ani
January 14 at 1:31pm

loriam werilobiti nardobis xelshekruleba dado kompania mshenebeltan 2011wels sadac mititebuli iyo rom 2012 wlis maisshi unda damtavrebuliyo mshenebloba.aseve lorias tanxis naxevari 30 000dolari unda gadaexada tavidan ,naxevari ki bolos loriam gadaixada naxevari xelshekrulebis tanaxmad magram
kompaniam ver daamtavra tavis droze mshenebloba,lorias gaprtxilebebis miuxedavad 2013wlis dasawyisamde kompania ar scemda pasuxs.2013wels moitxova 1weli magram loriam uari gamacxada da amavr partis bina sheidzina 67 000 dolarad. LORIAs MOTXOVNEBI:xelshekrulebidan gasvla,kutvnili tanxis ukan davruneba,yovel gadacilebul dgeze gadaxdili tanxis 0,1 procentis ukan dabruneba,sanacvlid dadebuli xelshekrulebis anu qonebrivi zianis 7000dolaris anazgaureba,moraluri zianis 10 000dolaris anazgaureba. samsheneblo kompaniis argumentebi iyo rom mititebuli ar iyo zusti tarigi rodis unda dasrulebuliyo mshenebloba.masalebi gvian momawodes da aman shemaperxao,aranairi moraluri ziani ar miuyenebia loriastviso da procentze xelshekrulebashi gansazgvruli ar iyovo. risi motxovnis upleba aqvs lorias pasuxi daasabuteto. mgoni arferi ar gamomrchenia. warmatebebi □

არსი: ხელშეკრულების ნამდვილობა, ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძველზე ხელშეკრულებიდან გასვლისა და მის ფარგლებში სახელშეკრულებო თანხის მოთხოვნის უფლება, მიყენებული მორალური და მატერიალური ზიანის ანაზღაურების უფლებამოსილება.

წესი:

ანალიზი: ლორიას შესაძლოა ჰქონდეს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ვალდებულების შეუსრულებლობის ფარგლებში სსკ-ის 405-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, სსკ-ის 491-ე მუხლისა და სსკ-ის 352-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად. ასევე, სახელშეკრულებო თანხის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 352-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად.

იმისათვის რომ გავარკვიოთ, რეალურად აქვს თუ არა ლორიას ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება, პირველ რიგში უნდა შევამოწმოთ არის თუ არა სახეზე ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები.

პირველ რიგში ვამოწმებთ წარმოიშვა თუ არა ვალდებულება ნამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე. ცნობილია რომ ლორიამ და სამშენებლო კომპანიამ სსკ-ის 629-ე მუხლის თანახმად გააფორმეს ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც კომპანიამ იკისრა ვალდებულება 2012 წლის მაისამდე ჩაებარებინა აშენებული ბინა ლორიასათვის, ხოლო სანაცვლოდ ლორიას წინასწარ უნდა შეეტანა 30 000 ლარი, რაც რეალურად მან განახორციელა. შესაბამისად ხელშეკრულება გაფორმდა სსკ-ის 327-ე მუხლის პრინციპების დაცვით, სადაც მხარეები არსებით პირობებზე შეთანხმდნენ და ვალდებულება წარმოიშვა ნამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე სსკ-ის 317-ე მუხლის თანახმად.

შემდეგ ვამოწმებთ გვაქვს თუ არა სახეზე არაჯეროვანი შესრულება ვალდებულების. სსკ-ის 361-ე მუხლის თანახმად ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მოცემული კაზუსიდან ირკვევა, რომ სამშენებლო კომპანიამ, რომელსაც უნდა ჩაებარებინა ლორიასათვის აშენებული ბინა 2012 წლის მაისისათვის, ვადას გადააცილა და 2013 წელსაც კი ვერ მოახერხა ვალდებულების შესრულება. შესაბამისად დათქმულ დროს ვალდებულება არ შესრულდა, შესაბამისად გამოირიცხა ჯეროვანი შესრულება ვალდებულების. გარდა ამისა, სახეზეა აგრეთვე არაკეთილსინდისიერი მოქმედებები მოვალის მხრიდან, რადგან მათ დაარღვიეს სსკ-ის 318-ე მუხლის პრინციპი ინფორმაციის მიწოდების თაობაზე, და მაისიდან კრედიტორის გაფრთხილებაზე ისინი დუმდნენ და პასუხს არ აძლევდნენ ლორიას ვალდებულების დროულ შესრულებასთან დაკავშირებით.

არაჯეროვანი შესრულების შემდეგ უნდა მოვახდინოთ დარღვევის ტიპის იდენტიფიცირება. მოცემულ კაზუსში სამშენებლო კომპანიამ ვადას გადააცილა და 2012 წლის მაისში ვერ მოახერხა ვალდებულების შესრულება. შესაბამისად, სსკ-ის 400-ე მუხლის ა) პუნქტის თანახმად სახეზე გვაქვს მოვალის მიერ ვადის გადაცილება.

შემდეგ წინაპირობას წარმოადგენს ის პრინციპი, რომ სსკ-ის 405-ე მუხლი აწესებს დამატებითი ვადის დანიშვნის ვალდებულებას, როდესაც სახეზეა მოვალის მიერ ვადის გადაცილება. თუმცა ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ფორმულირებულია ის გარემოებები, რა დროსაც არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება. მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სსკ-ის 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბ) პუნქტი სახეზე, როდესაც დროულ შესრულებას აქვს კრედიტორისათვის მნიშვნელობა, და ვადის გადაცილებით მან შესრულების მიმართ დაკარგა ინტერესი.

შემდეგ უნდა შევამოწმოთ სახეზე ხომ არ არის სსკ-ის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გასვლის გამომრიცხველი გარემოებები. მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სსკ-ის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დ) პუნქტი, კერძოდ მოთხოვნას მოვალე უპირისპირებს შესაგებელს, და აღნიშნავს, რომ ზუსტი თარიღი ვალდებულების შესრულებისათვის არ იყო განსაზღვრული და რომ ისინი სხვა კომპანიაზე იყვნენ დამოკიდებული, რომელმაც მასალები მათ დროულად ვერ მოაწოდა.

მოცემული კაზუსიდან ირკვევა, რომ მხარეებმა ნარდობის ხელშეკრულება წერილობით გააფორმეს, სადაც უშუალოდ იყო განსაზღვრული, რომ 2012 წლის მაისში უნდა ჩაებარებინა აგებული სახლი ლორიასათვის სამშენებლო კომპანიას. შესაბამისად, მათი შესაგებელი ამ შემთხვევაში რაიმე სამართლებრივ ცვლილებებს ვერ გამოიწვევს, რადგან სიმართლეს არ შეესაბამება და მსგავსი შეთანხმება წერილობით იყო გაფომებული. რაც შეეხება იმ ფაქტს, რომ მათ ბრალი არ მიუძღვოდათ ვალდებულების დარღვევაში, და მასალები დროულად არ მიაწოდეს, ამ შესაგებელს უპირისპირდება სსკ-ის 397-ე მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც მოვალე მაშინაც პასუხისმგებელია შესრულებისთის, როცა შესრულების საგანი სხვა პირისგან უნდა მიეღო და ვერ მიიღო. შესაბამისად ორივე შესაგებელი გაბათილდა, აქედან გამომდინარე ლორიას აქვს სრული უფლებამოსილება სსკ-ის 405-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და სსკ-ის 491-ე მუხლის თანახმად გავიდეს ხელშეკრულებიდან. ხოლო გასვლის შედეგად სამართლებრივი შედეგი სსკ-ის 352-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად იქნება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, და ლორიას გადახდილი სახელშეკრულებო თანხა - 30 000 ლარი დაუბრუნდება უკან.

ლორიას ასევე შესაძლოა ჰქონდეს სსკ-ის 407-ე მუხლის, სსკ-ის 394-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და სსკ-ის 494-ე მუხლის თანახმად მიღებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

იმისათვის რომ გავარკვიოთ, რეალურად აქვს თუ არა ლორიას მიღებული 10 000 ლარიანი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება სამშენებლო კომპანიისაგან, საჭიროა შევამოწმოთ ზიანის ანაზღაურების წინაპირობები გვაქვს თუ არა სახეზე.

ზემოთ უკვე განვიხილეთ პირველი სამი წინაპირობა რომლებიცაა, ვალდებულების წარმოშობა ნამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე, არაჯეროვანი შესრულება და დარღვევის ტიპის იდენტიფიცირება. შესაბამისად, აღარ გავიმეორებ და გავნაგრძობ შემდეგი წინაპირობის შემოწმებით. პირველ რიგში უნდა გავარკვიოთ თუ როგორი ტიპის ზიანი გვაქვს სახეზე. ზოგადად არსებობს ქონებრივი და არაქონებრივი ზიანი. მოცემულ შემთხვევაში ლორიამ იზარალა 10 000 ლარით, შესაბამისად მიადგა ქონებრივი ტიპის ზიანი. ასევე უნდა დავადგინოთ მიზეზობრივი კავშირი ვალდებულების შეუსრულებლობასა და დამდგარ შედეგს შორის. სსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურების ვალდებულება ვრცელდება ისეთ ზიანზე, რომელიც მოვალისთვის წინასწარ იყო სავარაუდო. მოცემულ შემთხვევაში მან არც სსკ-ის 318-ე მუხლის პრინციპი გაითვალისწინა ინფორმაციის მიწოდების თაობაზე, და თანაც ვადასაც გადააცილა, შესაბამისად სავარაუდო იყო, რომ სულ მცირე დამატებითი ქირის გადახდა მაინც მოუწევდა კრედიტორს, თუ ახალი ბინის ყიდვა არა, როდესაც ვადას აცილებდნენ. შესაძლებელია მას ასევე შეძენილი ბინა ამ პერიოდში გაექირავებინა. შესაბამისად ზიანი სავარაუდო იყო, ასევე პირდაპირ კავშირშია ვალდებულების

შეუსრულებლობა, ახალი ბინის 10 000 ლარით უფრო ძვირად შეძენასთან. შესაბამისად მიზეზობრივი კავშირი სახეზე გვაქვს. ეხლა უნდა დავადგინოთ მიუძღვოდა თუ არ აბრალი მოვალეს ვალდებულების შეუსრულებლობისას. სსკ-ის 395-ე მუხლის მიხედვით მოვალეს ზიანის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მხოლოდ განზრახ ან გაუფრთხილებლობით მიყენებული ზიანისათვის. სსკ-ის 402-ე, სსკ-ის 394-ეს 1-ლისა და 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, როდესაც მოვალის ბრალით არ ხდება ვალდებულების შეუსრულებლობა, მას პასუხისმგებლობა არ ეკისრება. მოცემულ შემთხვევაში არც დაუძლეველი ძალა იყო სახეზე, არც სხვა გადაულახავი გარემოებები. ერთადერთი რაც შესაგებელში დაუპირისპირა მოვალემ არის მასალების არადროული მოწოდება. თუმცა სსკ-ის 397-ე მუხლის თანახმად მოვალეს მაშინაც ეკისრება ვალდებულების შესრულება, როდესაც ის დამოკიდებულია მასალებზე და მას დროულად არ აწვდიან. შესაბამისად, მოვალის ბრალი მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა და მას სსკ-ის 407-ე მუხლის, სსკ-ის 394-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და სსკ-ის 494-ე მუხლის თანახმად, მოვალე ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი 10 000 ლარის ოდენობით, რაც მიადგა კრედიტორს ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის.

ლორიას ასევე შესაძლოა ჰქონდეს მორალური ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 413-ე მუხლის თანახმად. თუმცა ამავე მუხლში აღნიშნულია, რომ მორალური ზიანის ანაზღაურება კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში შეიძლება იყოს მოთხოვნილი. მოცემულ ურთიერთობაში მორალური ზიანი უშუალოდ არ არის სახეზე თუ რა ტიპის მიადგა კრედიტორს, და გარდა ამისა არც მსგავსი ურთიერტობებისთვის არის მორალური ზიანი დამახასიათებელი, შესაბამისად, ლორია მოცემულ შემთხვევაში მორალური ზიანის ანაზღაურებას ვერ მოითხოვს.

ლორიას შესაძლოა ჰქონდეს ყოველ თვეში 0.1 პროცენტის გადახდის მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 417-ე მუხლის თანახმად. 417 მუხლი ეხება პირგასამტეხლოს, რომელიც ფულადი თანხაა და არაჯეროვანი შესრულების ან ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში შეიძლება იქნეს მოთხოვნილი. ხოლო რაც შეეხება მის ნამდვილობას, ის უშუალოდ სსკ-ის 418-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად წერილობით უნდა იყოს გაფორმებული. მოცემულ შემთხვევაში წერილობითი შეთანხმება სახეზე არ გვაქვს, შესაბამისად პროცენტის მოთხოვნის უფლებამოსილება არ ექნება ლორიას, რადგან წინასწარი შეთანხმება პირგასამტეხლოზე მხარეთა შორის არ ყოფილა.

დასკვნა: ლორიას შეუძლია სსკ-ის 405-ე, სსკ-ის 491-ე მუხლების თანახმად ხელშეკრულებიდან გასვლა, სსკ-ის 352-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად შეუძლია მოითხოვოს სახელშეკრულებო თანხის დაბრუნება, ხოლო სსკ-ის 407-ე მუხლის, სსკ-ის 494-ე და სსკ-ს 394-ე მუხლის თანახმად ქონებრივი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. ხოლო რაც შეეხება მორალური ზიანის ანაზღაურებას და პირგასამტეხლოს მოთხოვნას, მათი უფლება მას არ გააჩნია.