



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**
თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - გელა ქირია, ოთარ სიჭინავა
სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტები - ლ----- ა-----ი, ი----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ხ----- კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ს----- ხ-----ე, ი----- გ-----ი, ნ----- ფ-----ე (ი.ბ.ა „კ-----“)

წარმომადგენელი - ნ--- წ-----ე

დავის საგანი – პირგასამტეხლოს დაკისრება, თანხის დაკისრება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება

I. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

II. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ლ----- და ი----- ა-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს ი----- ა-----ის და ლ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრათ 15 000 აშშ დოლარის გადახდა. ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს ი----- ა-----ის და ლ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ 15000 აშშ

დოლარის გადახდა. ს----- ხ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ლ----- ა-----ს ს----- ხ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 15015 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა. ს----- ხ-----ის სარჩელი ი---- ა-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2007 წლის 3 აპრილს ლ----- ა-----ს, ი---- ა-----ს, ს----- ხ-----ეს, ი----- გ-----სა და ნ----- ფ-----ეს შორის სანოტარო ფორმით გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება. მითითებული გარიგებით შეიქმნა ამხანაგობა „პ-----“. ხელშეკრულების შესაბამისად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ი---- და ლ----- ა-----ების კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ნ-----ის მ----- კორპუსის მიმდებარედ მდებარე ორ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი #12 და ნაკვეთი #13) ააშენებდნენ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს. ერთობლივი საქმიანობის მიზნისათვის ი---- და ლ----- ა-----ებმა ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომელთა საერთო ღირებულება იყო 170 000 ლარი, შენატანის სახით შეიტანეს ამხანაგობაში. ამხანაგობის წევრებმა ურთიერთვალდებულებები განსაზღვრეს ამავე გარიგებაში: ს----- ხ-----ემ, ი----- გ-----მა და ნ----- ფ-----ემ, რომლებიც ხელშეკრულების შესაბამისად იწოდებიან ინვესტორებად, იკისრეს საპროექტო სამუშაოებისა და მშენებლობის დაფინანსება (4.14 პუნქტი), მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვის განმავლობაში მშენებლობის დასრულება და აშენებული სახლის ექსპლუატაციაში მიღება (4.15 და 6.3.1. პუნქტები).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის შესახებ - ტომი 1, ს.ფ. 17.

2.2. 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულებით მხარეებმა ასევე განსაზღვრეს ერთობლივი საქმიანობის შედეგად მიღებული ქონების განაწილების წესი:

მიწის მესაკუთრებს - ი---- ა-----სა და ლ----- ა-----ს, თოთოეულს შეტანილი წილის სანაცვლოდ უნდა მიეღოთ 200 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და საერთო ავტოსადგომში თითო დასაყენებელი ადგილი (ან თუ პროექტით გათვალისწინებული იქნებოდა ავტოფარეხი, მიიღებდნენ თითო ავტოფარეხს), ინვესტორები კი მიიღებდნენ დანარჩენ ფართს. ი---- და ლ----- ა-----ების მისაღები ფართების ზუსტი ადგილმდებარეობა, ბინისა და ავტოსადგომის ნომრები უნდა განსაზღვრულიყო მომავალში გასაფორმებელ ინდივიდუალურ ხელშეკრულებებში, ბინების ადგილმდებარეობისა და პროექტის გათვალისწინებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის შესახებ - ტომი 1, ს.ფ. 17.

2.3. 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულების 12.3. პუნქტის შესაბამისად მხარეები

შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში, მაშინ იგი ვალდებულია მშენებლობის საბოლოო დასრულებამდე იხადოს ჯარიმა მესაკუთრეებისათვის თვეში 200 დოლარის ექვივალენტი თანხა ლარში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის შესახებ -ტომი 1, ს.ფ. 17.

2.4. 2012 წლის 17 მაისის ამხანაგობა „პ-----“-ის დამფუძნებელ წევრთა კრებაზე ამხანაგობის დამფუძნებელმა წევრებმა, მათ შორის ი---- და ლ----- ა-----ებმა (ისინი წარმოდგენილნი იყვნენ პ----- ა-----ის მიერ) დაადგინეს ნ----- ფ-----ის ამხანაგობიდან გასვლის ფაქტი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი 17.05.2012 წელი. (ტომი 1, ს.ფ.168)

2.5. ამხანაგობა „პ-----“-ის მიერ აშენებული საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა 2014 წლის 2 სექტემბერს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანება - ტომი 1, 208

2.6. 2010 წლის 14 დეკემბერს ლ----- ა-----სა და გ----- კ-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ამხანაგობაში წილის ნაწილის და მოთხოვნის უფლების ნასყიდობის შესახებ, რომლითაც გ----- კ-----მა ლ----- ა-----ის მისაღები 200 კვ.მ. ფართიდან მიიღო 50 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში მეორე სართულზე. 2012 წლის 17 აპრილს კი გ----- კ-----მა სანოტარო წესით დააფიქსირა, რომ თანახმა იყო მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში მის მიერ შეძენილი 50 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ მიეღო 48,4 კვ.მ. ფართის ბინა ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან -ტომი 1, ს.ფ.150

- განცხადება- თანხმობა - ტომი 1, ს.ფ. 313

2.7. 2012 წლის 4 აპრილს ლ----- ა-----მა წერილობითი და სანოტარო ფორმით გააფორმა თანხმობა იმის შესახებ, რომ მის მიერ ამხანაგობაში შეტანილი წილის ნაცვლად მისაღები 200 კვ.მ. ფართიდან 150 კვ.მ. საერთო საცხოვრებელი ფართისა და ერთი საერთო ავტოსადგომის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიეღო პროექტით გათვალისწინებული ქ. თბილისში, ნ-----ის I-----ი, კორპუსი #3-ის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე 174,70 კვ.მ. ფართის ბინა #1 და საერთო ავტოსადგომში მანქანის გასაჩერებელი ერთი ადგილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება-თანხმობა (ტომი 1, ს.ფ. 276).

2.8. 2010 წლის 23 თებერვალს ი----- ა-----სა და გ----- ს-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება წილის უფლების გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად ი----- ა----- —მა მას დაუთმო ამხანაგობიდან 62 კვ.მ. ფართის მიწების უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს.

- წილის უფლების გადაცემის ხელშეკრულება -ტომი 1, ს.ფ. 250

2.9. 2011 წლის 11 აპრილს ი----- ა-----მა ასევე წერილობითი და სანოტარო ფორმით დააფიქსირა თანხმობა ამხანაგობაში შეტანილი წილის სანაცვლოდ მისაღები 138 კვ.მ. საერთო საცხოვრებელი ფართისა და საერთო ავტოსადგომში დასაყენებელი ერთი ადგილის მაგივრად მიეღო ქ. თბილისში, ნ-----ის I----- —ი, კორპუსი #3-ის მიმდებარედ მშენებარე კორპუსში პროექტით გათვალისწინებული ბინა #5, 75,7 კვ.მ. და ბინა #6, 61,8 კვ.მ. რომელთა საერთო ფართი შეადგენდა 137,5 კვ.მ.-ს და საერთო ავტოსადგომში ავტომანქანის გასაჩერებელი ერთი ადგილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს

- განცხადება-თანხმობა (ტომი 1, ს.ფ. 311).

2.10. მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ მითითებული ფაქტი, რომ საცხოვრებელ კორპუსში 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ღირებულება შეადგენდა 650 აშშ დოლარს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი შეგებებულ სარჩეოზე

დადაგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიხედვით, სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არსებობს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლზე, რომლის თანახმად ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში 2007 წლის 3 აპრილს ლ----- ა-----ს, ი-----ს, ს----- ხ-----ეს, ი----- გ-----სა და ნ----- ფ-----ეს შორის სანოტარო ფორმით გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება. მითითებული გარიგებით შეიქმნა ამხანაგობა „პ-----“.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამავე გარიგებით ერთობლივი საქმიანობის წევრებმა განსაზღვრეს ურთიერთვალდებულებები, კერძოდ კი ს----- ხ-----ემ, ი----- გ-----მა და ნ----- ფ-----ემ იკისრეს ვალდებულება, რომ ააშენებდნენ მრავალსართულიან

საცხოვრებელ კორპუსს ასევე იკისრეს საპროექტო სამუშაოებისა და მშენებლობის დაფინანსება (4.14 პუნქტი), მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვის განმავლობაში მშენებლობის დასრულება და აშენებული სახლის ექსპლუატაციაში მიღება (4.15 და 6.3.1. პუნქტები). თავის მხრივ ლ----- და ი----- ა-----ებმა ამხანაგობაში განახორციელეს შენატანი საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სახით.

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების 12.3. პუნქტის შესაბამისად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ს----- ხ-----ე, ი----- გ-----ი და ნ----- ფ-----ე ვერ უზრუნველყოფდნენ მშენებლობის დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში, მაშინ ისინი ვალდებული იყვნენ მშენებლობის საბოლოო დასრულებამდე ი----- და ლ----- ა-----ებისათვის გადაეხადათ ჯარიმა 200 დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის შესაბამისად თითოეულ მონაწილეს უფლება აქვს მოსთხოვოს ყოველ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება. ამავე კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების თანახმად ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეები ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს ოდენობაზე, იმ შემთხვევაში თუ ინვესტორები (ს----- ხ-----ე, ნ----- ფ-----ე და ი----- გ-----ი) გარიგებით გათვალისწინებულ ვადაში ვერ დაასრულებდნენ მშენებლობას.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლზე, რომლის თანახმად პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ამხანაგობამ მშენებლობის ნებართვა მიიღო 2007 წლის 14 ნოემბერს, რაც იმას ნიშნავს, რომ ინვესტორებს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა უნდა დაესრულებინათ 2009 წლის 14 მაისს. ამხანაგობა „პ-----“-ის მიერ აშენებული საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა 2014 წლის 2 სექტემბერს, ანუ 63 თვის დაგვიანებით და შესაბამისად მოსარჩელებიც მოითხოვენ პირგასამტეხლოს გადახდას 63 თვის ვადის გადაცილებისათვის. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, თუ მშენებლობა არ დასრულდებოდა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში - ანუ ხელშეკრულება გაფორმდა 2007 წლის 3 აპრილს, შესაბამისად კი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების წარმოშობის ვადის ათვლა უნდა დაიწყებულიყო 2009 წლის 3 აპრილიდან. თუმცა მოსარჩელები პირგასამტეხლოს დაკისრებას ითხოვენ მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 18 თვის ვადის გადაცილების გამო, რითიც არ ილახება მოპასუხის უფლება, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს მოსარჩელები ითხოვენ 2009 წლის 14 მაისიდან,

ნაცვლად 2009 წლის 3 აპრილისა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამხანაგობის ე.წ. ინვესტორ წევრებს თითოეული მოსარჩელისათვის პირგასამტეხლოს სახით უნდა გადაეხადათ 12600 აშშ დოლარი, ხოლო ორივე მოსარჩელისათვის ერთობლივად 25 200 აშშ დოლარი, როგორც ამას მოსარჩელები მოითხოვენ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მშენებლობის დასრულება მოხდა იმაზე ადრე, ვიდრე მისი ექსპლუატაციაში მიღება, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით აღნიშნული არ დასტურდებოდა, გარდა ამისა, ექსპლუატაციაში მიღების აქტით დადგინდა შენობის პროექტთან შესაბამისად აშენების ფაქტი, რაც რეალურად ადასტურებს მშენებლობის დასრულების ფაქტს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლზე, რომლიც მხარეებს ანიჭებს თავისუფლებას პირგასამტეხლოს განსაზღვრისას, მაგრამ აღნიშნული არ უნდა იქნეს განხილული, როგორც სრული თავისუფალი ნება. ამ დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ის შესაძლო ზიანი, რომელიც შეიძლება მოჰყვეს ვალდებულების შეუსრულებლობას ან არაჯეროვან შესრულებას და არ უნდა დაირღვეს სამოქალაქო ბრუნვის სამართლიანობა.

სამოქალაქო საქმეთა პალატამ, მიუთითა ამავე კოდექსის 420-ე მუხლზე, რომლის თანახმად სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე 200 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის წევრების მხრიდან შეუსაბამოდ მაღალი იყო და ის უნდა შემცირებულიყო, მოსარჩელების სასარგებლოდ მოპასუხეებს დაეკისრათ 15000 აშშ დოლარის გადახდა, თითოეული მოსარჩელისათვის 7500 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლომ განმარტა, რომ პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლომ გაითვალისწინა იმ გარემოება, რომ მხარეებს შორის ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება. კანონის თანახმად კი მის წევრებს ევალებათ ერთობლივად იმოქმედონ საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად, რაც იმას ნიშნავს თავად ა-----ებსაც უნდა ეზრუნათ იმისათვის, რომ ერთობლივი საქმიანობის მიზანი დროულად ყოფილიყო მიღწეული, თუმცა მათი მხარიდან ასეთი მოქმედებების განხორციელების ფაქტი, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება.

აქვე სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება უნდა დაეკისროდათ მხოლოდ ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს, ვინაიდან დადგენილია, რომ 2012 წლის 17 მაისს ნ----- ფ-----ე გავიდა ამხანაგობიდან და აღნიშნულს დაეთანხმნენ ი----- და ლ----- ა-----ებიც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 938-ე მუხლის მეხამე ნაწილი ითვალისწინებს, რომ ხელშეკრულება შეიძლება ითვალისწინებდეს ერთ-

ერთი მონაწილის გასვლას ერთობლივი საქმიანობის შეუწყვეტლად. ასეთ შემთხვევაში გამსვლელი მონაწილის წილი ნაწილდება სხვა მონაწილეებს შორის. გამსვლელ მონაწილეს წილის კომპენსაცია მიეცემა ფულადი სახით. ამასთან, მხედველობაში მიიღება გასვლის დროისათვის შეუსრულებელი გარიგებები. თუ გასვლის მომენტისათვის საერთო ქონება ვეღარ ფარავს საერთო ვალებს, გამსვლელი ვალდებულია დანარჩენ მონაწილეებს გადაუხადოს თავისი წილის შესაბამისი თანხა. გამსვლელის ვალდებულება გასვლის მომენტში არსებული კრედიტორების წინაშე უცვლელია. ნ----- ფ-----ის გასვლის მომენტში კი ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის არცერთ წევრს არ დაუფიქსირებია, რომ მას გააჩნდა შეუსრულებელი ვალდებულება და არსებობდა ფულადი მოთხოვნა მის მიმართ. ამასთან, ოქმში აღნიშნულია, რომ ამხანაგობას არ გააჩნია პრეტენზია მის მიმართ.

სასამართლომ განმარტა, რომ ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს ი----- ა-----ის და ლ----- ა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისრებოდათ 15000 აშშ დოლარის გადახდა, თითოეულისათვის 7500 აშშ დოლარის ოდენობით.

2.12. სასამართლომ განმარტა, რომ ს----- ხ-----ის შეგებებულ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილებულიყო შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების 5.1. მუხლის შესაბამისად ერთობლივი საქმიანობის წევრებმა დაადგინეს, რომ მიწის მესაკუთრეებს - ი----- ა-----სა და ლ----- ა-----ს, თითოეულს შეტანილი წილის სანაცვლოდ უნდა მიეღოთ 200 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და საერთო ავტოსადგომში თითო დასაყენებელი ადგილი (ან თუ პროექტით გათვალისწინებული იქნებოდა ავტოფარეხი, მიიღებდნენ თითო ავტოფარეხს), ინვესტორები კი მიიღებდნენ დანარჩენ ფართს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ნ----- ფ-----ის ამხანაგობიდან გასვლის შემდეგ მხარეებს არ შეუტანიათ რაიმე ცვლილება ერთობლივი ამხანაგობის ხელშეკრულების ზემოთ მითითებულ ნაწილში, რაც გულისხმობს იმას, რომ ამხანაგობის წევრის გასვლის გამო მისი წილი არ გადანაწილებულა ყველა მონაწილეს შორის, შესაბამისად კი ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს მაინც უნდა მიეღოთ დანარჩენი ფართები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეებს შორის უდავოა ის გარემოება, რომ ლ----- ა----- —მა ნაცვლად 200 კვ.მ. ფართისა ამხანაგობისაგან მიიღო 223,1 კვ.მ. ფართი, ანუ გარიგებით გათვალისწინებულზე 23,1 კვ.მ.-ით მეტი. ლ----- ა-----ს სადავოდ არ გაუხდია, მიღებული საცხოვრებელი ფართის 1.კვ.მ.-ის ღირებულებაა 630 აშშ დოლარი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის შესაბამისად პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში;

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ განმარტა, რომ წარმოდგენილი

მტკიცებულებებიდან ნათლად დგინდებოდა, რომ ამხანაგობის წევრებს ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს ვალდებულების გარეშე ლ----- ა-----ისათვის ზედმეტად გადაცემული ქონდათ 23,1 კვ.მ. ფართი, რისი ღირებულებაც შეადგენს 15015 აშშ დოლარს. შესაბამისად კი ამ უკანასკნელმა ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე მიიღო ეს ქონება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 455-ე მუხლზე, რომლის თანახმად თუ რამდენიმე პირი უფლებამოსილია მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულს შეუძლია მთლიანი შესრულების მოთხოვნა, ხოლო მოვალე ვალდებულია მხოლოდ ერთჯერადად შეასრულოს, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულად უფლებამოსილ პირებს - სოლიდარულ კრედიტორებს.

მითითებული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ ს----- ხ-----ე და ი----- გ-----ი წარმოადგენენ სოლიდარულ კრედიტორებს ლ----- ა-----ის მიმართ, შესაბამისად კი ს----- ხ-----ეც უფლებამოსილია წარმოადგინოს აღნიშნული მოთხოვნა.

ვინაიდან სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ლ----- ა-----მა ს----- ხ-----ის და ი----- გ-----ის წილიდან ზედმეტად მიიღო 23.1 კვ.მ. ფართი, იგი ვალდებულია აუნაზღაუროს შეგებებული სარჩელის ავტორს ქონების ღირებულება, რაც შეადგენს 15015 აშშ დოლარს.

ზემოთ მითითებულთან დაკავშირებით სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ მისთვის ზედმეტად გადაცემული ფართი წარმოადგენდა აივანს, ვინაიდან არ დადგინდება, რომ ამხანაგობა ფართების გასხვისებისას მყიდველს არ ახდევინებდა აივნის ფართის ღირებულებას, ან ის დაბალი ფასის მქონე იყო.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ს----- ხ-----ის მოთხოვნა ლ----- ა-----ისათვის 2270 ლარის და ი----- ა-----ისათვის 4540 ლარის დაკისრების შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორმა მიუთითა, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების შესაბამისად ი----- და ლ----- ა-----ებს, თითოეულს უნდა გადასცემოდათ 200 კვ.მ. ფართის ბინა. ლ----- ა-----მა მისაღები ფართიდან 50 კვ.მ. გაასხვისა გ----- კ-----ზე, ხოლო ი----- ა-----მა სამ ნაწილად გაასხვისა ქონება, რის გამოც ამხანაგობას მოუწია დამატებითი ხარჯის გაწევა - ლ----- ა-----ს დამატებით დაუმონტაჟა შესასვლელი კარი - 600 ლარის ღირებულების შესასვლელი კარი, დენის მრიცხველი - 400 ლარი, სადენი მრიცხველიდან ბინამდე და მისი მონტაჟი - 140 ლარი, წყლის მილების და დგარების მონტაჟი - 220 ლარი, კანალიზაციის დგარები, მასალა და გადამყვანი - 130 ლარი, შიდა კედლების აშენება და ლესვა 570 ლარი, სულ 2270 ლარი. ი----- ა-----ისათვის კი იგივე ხარჯის გაღება

ამხანაგობას მოუწია დამატებით ორ ბინასთან დაკავშირებით, სულ 4540 ლარის ოდენობით.

სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული ხარჯის გაწევის დასადასტურებლად ს-----
-- ხ-----ის მიერ საქმეში წარმოდგენილი იქნა თავად მის მიერ შედგენილი ხარჯთაღრიცხვა, რაც სადავოდ გახდა მოვალე მხარემ, შესაბამისად კი სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები უთანაბრდება მისსავე ახსნა-განმარტებას და საჭიროა მისი სხვა მტკიცებულებებით დადასტურება. სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეთა ჩვენებები კი ზემოთ მითითებული ხარჯის გაღების ფაქტის დასადასტურებლად არ არის ვარგისი, ვინაიდან ვერცერთმა მოწმემ ვერ განმარტა, თუ ვინ გადაიხდა შეგებებულ სარჩელში მითითებული სამუშაოებისათვის საჭირო თანხა და ვერ იქნა დასახელებული დამონტაჟებული ნივთების და ჩატარებული სამუშაოების ღირებულება.

ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიიჩნია, რომ ს----- ხ-----
ის მოთხოვნა დამატებით გაღებული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის ლ----- ა-----ის მიერ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტმა ლ----- ა-----მა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ნაწილობრივ და მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ და საფუძვლებზე: თბილისის საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულების თანახმად პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების წარმოშობის ვადის ათვლა უნდა დაწყებულიყო 2009 წლის 3 აპრილიდან. ნაცვლად აღნიშნული თარიღისა პირგასამტეხლოს დაკისრება მოთხოვნილია 2009 წლის 14 მაისიდან, რითაც არ ილახებოდა მოპასუხის ინტერესები, თუმცა სასამართლომ აღნიშნული მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონე გარემოებად და პირგასამტეხლოს სახით მოთხოვნილი თანხა მნიშვნელოვნად შეამცირა ისე, რომ არ გაიზიარა მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N----- რომლის მეშვეობით მოსარჩელების გვერდის ავლით მოახდინა პროექტში ცვლილება და გაზარდა საცხოვრებელი სახლის ფართი, რაც ეწინააღმდეგებოდა ხელშეკრულების მე-14.2 მუხლის მოთხოვნას. აღნიშნული მუხლის მიხედვით, ნებისმიერი ცვლილება, შესწორება და დამატება ძალას იძენდა მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებისა და ხელმოწერის შემდგომ. აღნიშნულმა ცვლილებამ, კი გამოიწვია მშენებლობის გაჭიანურება, მოპასუხემ მოსარჩელეთა ხარჯზე გაიუმჯობესა ეკონომიკური მდგომარეობა ხოლო მოსარჩელეთა ეკონომიკური მდგომარეობა მკვეთრად გაუარესდა და მოუხდათ საცხოვრებელი ფართის გასხვისება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ შეგებებული

სარჩელის ავტორის მიერ საცხოვრებელ კორპუსში 1კვ.მ. ფართის ღირებულება 650 დოლარი. ზემოაღნიშნული გარემოება სადავო გახდა მას შემდეგ რაც, ამხანაგობის თავმჯდომარე ს----- ხ-----ის მიერ სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილ იქნა სარემონტო სამუშაოების ჩამონათვალი და იქვე მითითებული ფართის ღირებულება, რომელსაც ადასტურებდა თვითონ. მოპასუხეების მხრიდან წარმოდგენილი იქნა წილის უფლების გადაცემის ხელშეკრულება, რითაც დასტურდებოდა, რომ სადავო ბინის ღირებულება შეადგენდა 370 აშშ დოლარს.

აპელანტის მითითებით, ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულების 5.1 მუხლის შესაბამისად მიწის მესაკუთრეებს ი----- ა-----ს და ლ----- ა-----ს თითოეულს შენატანი წილის სანაცვლოდ უნდა მიეღოთ არაუმცირეს 200 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და არა კონკრეტულად 200 კვ.მ. ფართი. სასამართლომ არასწორად მიუთითა და დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ამხანაგობის წევრებს ს----- ხ-----ესა და ი----- გ-----ს ლ----- ა-----ისათვის ზედმეტად, ვალდებულების გარეშე გადაცემული აქვთ 23.1 კვ.მ, რისი ღირებულებაც შეადგენს 15 015 აშშ დოლარს. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული ფართის გადაცემაზე არსებობს ამხანაგობის კრების ოქმი და ლ----- ა-----ის განცხადება-თანხმობა.

აპელანტის მითითებით სასამართლომ გამოიყენა ის კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის გამოყენებით სრულიად უსაფუძვლოდ შეუმცირა მოსარჩელებს პირგასამტეხლოს მოთხოვნა და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოპასუხე მოქმედებდა მხოლოდ მისი ინტერესების გათვალისწინებით და მხარეთა შეთანხმების გარეშე გაზარდა საცხოვრებელი ფართი, რითაც მოსარჩელების ხარჯზე მიიღო სარგებელი. აღნიშნულმა კი გამოწვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაქეროვანი შესრულება. აპელანტი განმარტებით, მოსარჩელეთა მიერ თანხის მოთხოვნა იყო გონივრული, რაც სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაითვალისწინა სასამართლომ და ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე შეუსაბამოდ შეამცირა მოთხოვნა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ასევე არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, რადგან საქმეში მოპასუხე მხარის მიერ მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი იქნა 2012 წლის 17 მაისის და 2013 წლის 11 თებერვლის იბა კ-----ის წევრთა კრების ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის თავმჯდომარე ს----- ხ-----ემ და ამხანაგობის წევრმა ი----- გ-----მა ამხანაგობის თითოეულ წევრზე ამხანაგობის საკუთრებიდან განსაზღვრეს ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და თითოეულ ბინას მიანიჭეს ნომერი, ოქმზე თანდართული დანართის შესაბამისად. აღნიშნულიდან ნათლად ირკვევა, რომ ლ----- ა-----ს კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა ბინა N1-ში 174,7 კვ.მ. 2012 წლის 4 აპრილს გაცემული განცხადება-თანხმობის საფუძველზე ლ----- ა-----ი დაეთანხმა ფართის გადმოცემას, სადაც აღნიშნული არ არის რომ მას ზედმეტად გადაცემული ფართის სანაცვლოდ უნდა გადაეხადა რაიმე თანხა. ამხანაგობის მიერ 23,1 კვ.მ. მეტი ფართი ლ----- ა-----ზე გაიცა იმიტომ, რომ ბინების განაწილებისას მას დააკლდა საცხოვრებელი ფართი, რომელიც გათვალისწინებული იყო ხელშეკრულებით. ხელშეკრულების 5.1 მუხლი ითვალისწინებდა საცხოვრებელი ფართის გადაცემას. რომელიც უფრო მნიშვნელოვანი და ღირებული იყო ვიდრე მის სანაცვლოდ გადაცემული აივანი, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ ამხანაგობას გაცემული

ოქმები სადავოდ არ გაუხდია და ოქმების ბათილობის საკითხი მხარეს არ დაუყენებია, შესაბამისად აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მცდარად შეაფასა და ფაქტობრივი უზუსტობა დაუშვა, როდესაც მიიჩნია, რომ ლ----- ა-----მა ვალდებულების გარეშე მიიღო 23.1 კვ.მ.

3.2. აპელანტის ი----- ა-----ის მიერ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.2.2. აპელანტმა ი----- ა-----მა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ნაწილობრივ და მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებზე: თბილისის საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულების თანახმად პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების წარმოშობის ვადის ათვლა უნდა დაწყებულიყო 2009 წლის 3 აპრილიდან. ნაცვლად აღნიშნული თარიღისა პირგასამტეხლოს დაკისრება მოთხოვნილია 2009 წლის 14 მაისიდან, რითაც არ ილახებოდა მოპასუხის ინტერესები, თუმცა სასამართლომ აღნიშნული მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონე გარემოებად და პირგასამტეხლოს სახით მოთხოვნილი თანხა მნიშვნელოვნად შეამცირა ისე, რომ არ გაიზიარა მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N----- რომლის მეშვეობით მოსარჩელების გვერდის ავლით მოახდინა პროექტში ცვლილება და გაზარდა საცხოვრებელი სახლის ფართი რაც ეწინააღმდეგებოდა ხელშეკრულების მე-14.2 მუხლის მოთხოვნას. აღნიშნული მუხლის მიხედვით, ნებისმიერი ცვლილება, შესწორება და დამატება ძალას იძენდა მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებისა და ხელმოწერის შემდგომ. აღნიშნულმა ცვლილებამ კი გამოიწვია მშენებლობის გაჭიანურება, მოპასუხემ მოსარჩელეთა ხარჯზე გაიუმჯობესა ეკონომიკური მდგომარეობა ხოლო მოსარჩელეთა ეკონომიკური მდგომარეობა მკვეთრად გაუარესდა და მოუხდათ საცხოვრებელი ფართის გასხვისება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გამოიყენა ის კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის გამოყენებით სრულიად უსაფუძვლოდ შეუმცირა მოსარჩელებს პირგასამტეხლოს მოთხოვნა და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოპასუხე მოქმედებდა მხოლოდ მისი ინტერესების გათვალისწინებით და მხარეთა შეთანხმების გარეშე გაზარდა საცხოვრებელი ფართი, რითაც მოსარჩელების ხარჯზე მიიღო სარგებელი. აღნიშნულმა კი გამოიწვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელეთა მიერ თანხის მოთხოვნა იყო გონივრული, რაც სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაითვალისწინა სასამართლომ და ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე შეუსაბამოდ შეამცირა მოთხოვნა.

აპელანტის მითითებით, სსკ-ის 417-ე მუხლი განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხაა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. აღნიშნული მუხლი ადგენს, რომ ვალდებულება მხარეს ეკისრება მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი ამაზე შეთანხმდნენ, ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის არსებული შეთანხმება ქმნის მოპასუხისათვის თანხის დაკისრების საფუძველს, ვინაიდან სახეზეა ხელშეკრულების დროულად შეუსრულებლობის

ფაქტი, რომლის ზუსტი ზიანის დადგენა შეუძლებელია, შესაბამისად მოპასუხეებს უნდა დაკისრებოდეთ პირგასამტეხლოს ანაზღაურება იმ მოცულობით, რაც გათვალისწინებულია მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების შესაბამისად სრულად 12 500 აშშ დოლარის ექვივალენტი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1. 2007 წლის 3 აპრილს ლ----- ა-----ს, ი-----ს, ს-----ს, ხ-----ეს, ი----- გ-----სა და ნ----- ფ-----ეს შორის სანოტარო ფორმით გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება. მითითებული გარიგებით შეიქმნა ამხანაგობა „პ-----“. ხელშეკრულების შესაბამისად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ი----- და ლ----- ა-----ების კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, ნ-----ის მ----- შორის, მე-4 კვ. III კორპუსის მიმდებარედ მდებარე ორ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი #12 და ნაკვეთი #13) ააშენებდნენ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს. ერთობლივი საქმიანობის მიზნისათვის ი----- და ლ----- ა-----ებმა ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომელთა საერთო ღირებულება იყო 170 000 ლარი, შენატანის სახით შეიტანეს ამხანაგობაში. ამხანაგობის წევრებმა ურთიერთვალდებულებები განსაზღვრეს ამავე გარიგებაში. ს-----ს, ხ-----ემ, ი----- გ-----მა და ნ----- ფ-----ემ, რომლებიც ხელშეკრულების შესაბამისად იწოდებიან ინვესტორებად, იკისრეს საპროექტო სამუშაოებისა და მშენებლობის დაფინანსება (4.14 პუნქტი), მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვის განმავლობაში მშენებლობის დასრულება და აშენებული სახლის ექსპლუატაციაში მიღება (4.15 და 6.3.1. პუნქტები).

4.2. 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულებით მხარეებმა ასევე განსაზღვრეს ერთობლივი საქმიანობის შედეგად მიღებული ქონების განაწილების წესი: მიწის მესაკუთრეებს - ი-----სა და ლ-----ს, თითოეულს შეტანილი წილის სანაცვლოდ უნდა მიეღოთ 200 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და საერთო ავტოსადგომში თითო დასაყენებელი ადგილი (ან თუ პროექტით გათვალისწინებული იქნებოდა

ავტოფარეხი, მიიღებდნენ თითო ავტოფარეხს), ინვესტორები კი მიიღებდნენ დანარჩენ ფართს. ი---- და ლ----- ა-----ების მისაღები ფართების ზუსტი ადგილმდებარეობა, ბინისა და ავტოსადგომის ნომრები უნდა განსაზღვრულიყო მომავალში გასაფორმებელ ინდივიდუალურ ხელშეკრულებებში, ბინების ადგილმდებარეობისა და პროექტის გათვალისწინებით.

4.3. 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულების 12.3. პუნქტის შესაბამისად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში, მაშინ იგი ვალდებულია მშენებლობის საბოლოო დასრულებამდე იხადოს ჯარიმა მესაკუთრეებისათვის თვეში 200 დოლარის ექვივალენტი თანხა ლარში.

4.4. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ამხანაგობა „პ-----“-ის მიერ აშენებული საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა 2014 წლის 2 სექტემბერს. მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ მითითებული ფაქტი, რომ საცხოვრებელ კორპუსში 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ღირებულება შეადგენდა 650 აშშ დოლარს.

4.5. 2007 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულების 12.3. პუნქტის შესაბამისად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში, მაშინ იგი ვალდებულია მშენებლობის საბოლოო დასრულებამდე იხადოს ჯარიმა მესაკუთრეებისათვის თვეში 200 დოლარის ექვივალენტი თანხა ლარში. 2012 წლის 17 მაისის ამხანაგობა „პ-----“-ის დამფუძნებელ წევრთა კრებაზე ამხანაგობის დამფუძნებელმა წევრებმა, მათ შორის ი---- და ლ----- ა-----ებმა (ისინი წარმოდგენილნი იყვნენ პ----- ა-----ის მიერ) დაადგინეს ნ----- ფ-----ის ამხანაგობიდან გასვლის ფაქტი.

4.6. 2010 წლის 14 დეკემბერს ლ----- ა-----სა და გ----- კ-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ამხანაგობაში წილის ნაწილის და მოთხოვნის უფლების ნასყიდობის შესახებ, რომლითაც გ----- კ-----მა ლ----- ა-----ის მისაღები 200 კვ.მ. ფართიდან მიიღო 50 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში მეორე სართულზე. 2012 წლის 17 აპრილს კი გ----- კ-----მა სანოტარო წესით დააფიქსირა, რომ თანახმა იყო მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში მის მიერ შეძენილი 50 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ მიეღო 48,4 კვ.მ. ფართის ბინა ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

4.7. 2012 წლის 4 აპრილს ლ----- ა-----მა წერილობითი და სანოტარო ფორმით გააფორმა თანხმობა იმის შესახებ, რომ მის მიერ ამხანაგობაში შეტანილი წილის ნაცვლად მისაღები 200 კვ.მ. ფართიდან 150 კვ.მ. საერთო საცხოვრებელი ფართისა და ერთი საერთო ავტოსადგომის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიეღო პროექტით გათვალისწინებული ქ. თბილისში, ნ-----ის I-----ი, კორპუსი #3-ის მიმდებარე არსებული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე 174,70 კვ.მ. ფართის ბინა #1 და საერთო ავტოსადგომში მანქანის გასაჩერებელი ერთი ადგილი.

4.8. 2010 წლის 23 თებერვალს ი---- ა-----სა და გ----- ს-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება წილის უფლების გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად ი---- ა-----

მა მას დაუთმო ამხანაგობიდან 62 კვ.მ. ფართის მიღების უფლება.

4.9. 2011 წლის 11 აპრილს ი----- ა-----მა ასევე წერილობითი და სანოტარო ფორმით დააფიქსირა თანხმობა ამხანაგობაში შეტანილი წილის სანაცვლოდ მისაღები 138 კვ.მ. საერთო საცხოვრებელი ფართისა და საერთო ავტოსადგომში დასაყენებელი ერთი ადგილის მაგივრად მიეღო ქ. თბილისში, ნ-----ის I-----ი, კორპუსი #3-ის მიმდებარედ მშენებარე კორპუსში პროექტით გათვალისწინებული ბინა #5, 75,7 კვ.მ. და ბინა #6, 61,8 კვ.მ. რომელთა საერთო ფართი შეადგენდა 137,5 კვ.მ.-ს და საერთო ავტოსადგომში ავტომანქანის გასაჩერებელი ერთი ადგილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს **ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად** ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. **ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.**

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ამხანაგობა ყალიბდება იურიდიული პირის შეუქმნელად. სამოქალაქო კოდექსი არ აკონკრეტებს ხელშეკრულების ამ ტიპისათვის განსაზღვრული მიზნის შინაარსს, ამდენად, გარიგების მხარეთა ინტერესს, შესაძლებელია, წარმოადგენდეს კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი მიზანი, მათ შორის, გარკვეული მოგების მიღების სურვილი. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს, ამიტომ ამხანაგობის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე. როგორც აღინიშნა, ამხანაგობა არ იძენს იურიდიული პირის სტატუსს, ამიტომ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების დამყარებისას წარმოშობილ ვალდებულებებზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ამხანაგობის თითოეულ წევრს. შესაბამისად, ამხანაგობის ყველა წევრის, მათ შორის, ამხანაგობის ხელშეკრულებით დიფერენცირებული ამხანაგობის „დამფუძნებელი“ და „ჩვეულებრივი“ წევრების საქმიანობის ფორმა არის ერთობლივი.

ამხანაგობა არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს და არ გააჩნია საწესდებო კაპიტალი, ხოლო ხელშეკრულების მონაწილეთა მიერ განხორციელებული შენატანები შესაძლებელია, ატარებდნენ არამატერიალურ ხასიათსაც. ბუნებრივია, ასეთ ვითარებაში ამხანაგობა, როგორც ერთიანი ორგანიზაციული ფორმა, ვერ გახდება სამოქალაქო – სამართლებრივი ურთიერთობების სუბიექტი. ამიტომ მესამე პირების მიმართ არსებულ ვალდებულებებზე ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა სოლიდარულია. კანონმდებლის ამგვარი მიდგომა, უპირველეს ყოვლისა, განპირობებულია კრედიტორთა ინტერესების დაცვის აუცილებლობით

პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადგილი აქვს **ამხანაგობის წევრებს შორის სამართალური თითქმისობას**. შესაბამისად, მათი პასუხისმგებლობა ერთმანეთის მიმართ განისაზღვრება **მათი წილის შესაბამისად**. წილის შესაბამისი პასუხისმგებლობა კი ზიანის ანაზღაურების შემთხვევაში **გულისხმობს წილის ბრალეულობაში**. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში მხარეები ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს ოდენობაზე, იმ შემთხვევაში თუ ინვესტორები (ს----- ხ-----, ნ----- ფ----- და ი----- გ-----) გარიგებით გათვალისწინებულ ვადაში ვერ დაასრულებდნენ მშენებლობას. შესაბამისად, ამხანაგობის შიდა ურთიერთობებში ლ----- ა-----ისა და ი----- ა-----ისთვის თანხის გადახდაზე ვალდებული სუბიექტი **ამხანაგობის ის წევრია, რომელმაც მასზე დაკისრებული ვალდებულება არ შეასრულა**. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება უნდა დაეკისროთ მხოლოდ ს----- ხ-----ს და ი----- გ-----ს, ვინაიდან დადგენილია, რომ 2012 წლის 17 მაისს ნ----- ფ----- გავიდა ამხანაგობიდან და აღნიშნულს დაეთანხმნენ ი----- და ლ----- ა-----ებიც. ნ----- ფ-----ის გასვლის მომენტში კი ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის არცერთ წევრს არ დაუფიქსირებია, რომ მას გააჩნდა შეუსრულებელი ვალდებულება და არსებობდა ფულადი მოთხოვნა მის მიმართ. ამასთან, ოქმში აღნიშნულია, რომ ამხანაგობას არ გააჩნია პრეტენზია მის მიმართ.

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. მოცემულ შემთხვევაში, ამხანაგობის ე.წ. ინვესტორ წევრებს თითოეული მოსარჩელისათვის პირგასამტეხლოს სახით უნდა გადაეხადა 12 600 აშშ დოლარი, ხოლო ორივე მოსარჩელისათვის ერთობლივად 25 200 აშშ დოლარი, როგორც ამას მოსარჩელები მოითხოვენ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ შეუმცირა მოსარჩელებს პირგასამტეხლოს მოთხოვნა. სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად განმარტა პირგასამტეხლოს არსი და საფუძვლიანად შეამცირა მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო.

სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლო წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული

დარღვეული ვალდებულება - ამ ვალდებულების შესრულებამდე. სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლოს შემცირებისას 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, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი პროცენტი, პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა (იხ. სუსგ 28.12.12 წ. საქმე Nას-1560-1463-2012).

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.

სასამართლოს, ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, უფლება აქვს, დაიყვანოს პირგასამტეხლო თანაზომიერების ფარგლებამდე. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას ასევე გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა.

სასამართლოს მიერ, დადგენილია, რომ ამხანაგობამ მშენებლობის ნებართვა მიიღო 2007 წლის 14 ნოემბერს, რაც იმას ნიშნავს, რომ ინვესტორებს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა უნდა დაესრულებინათ 2009 წლის 14 მაისს. ამხანაგობა „პ-----“ -ის მიერ აშენებული საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა 2014 წლის 2 სექტემბერს, ანუ 63 თვის დაგვიანებით და შესაბამისად მოსარჩელებიც მოითხოვენ პირგასამტეხლოს გადახდას 63 თვის ვადის გადაცილებისათვის. უნდა აღინიშნოს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, თუ მშენებლობა არ დასრულდებოდა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში - ანუ ხელშეკრულება გაფორმდა 2007 წლის 3 აპრილს, შესაბამისად კი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების წარმოშობის ვადის ათვლა უნდა დაწყებულიყო 2009 წლის 3 აპრილიდან. თუმცა მოსარჩელები პირგასამტეხლოს დაკისრებას ითხოვენ მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 18 თვის ვადის გადაცილების გამო, რითიც არ ილახება მოპასუხის უფლება, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს მოსარჩელები ითხოვენ 2009 წლის 14 მაისიდან, ნაცვლად 2009 წლის 3 აპრილისა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, შეუსრულებული ვალდებულებისა და ვადის დარღვევის პერიოდიდან გამომდინარე სწორად განსაზღვრა პირგასამტეხლოს ოდენობა 15 000

აშშ დოლარი, თითოეულისთვის 7500 აშშ დოლარის ოდენობით.

სსკ-ის 50-ე მუხლის თანახმად, ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ არის გარიგება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 326-ე მუხლის შესაბამისად, წესები სახელშეკრულებო ვალდებულების შესახებ გამოიყენება ასევე სხვა არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა მიმართ, თუკი ვალდებულების ხასიათიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 6-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მიხედვით მხარეებ იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანი შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლენი, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრებან მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი

თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან). მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გავმიჯნოთ ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტობრივი მოვალეობა. „მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს - ეს უკვე სასამართლის პრეროგატივაა.“

ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილება სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ამოსავალი წერტილია და იგი დიდი გავლენას ახდენს, ყოველი პირისათვის გარანტირებულ სამართლიან სასამართლოს პრინციპის განხორციელებაზე. დამტკიცების ტვირთის დაკისრება საქმეში მონაწილე ერთ რომელიმე პირზე არ იქნებოდა მიზანშეწონილი არც ფაქტების დადგენისა და არ სამართლიანობის თვალსაზრისით. ეს პროცესში თანასწორობი პრინციპის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს.

უდავოდ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2012 წლის 4 აპრილს ლ----- ა-----მა წერილობითი და სანოტარო ფორმით გააფორმა თანხმობა იმის შესახებ, რომ მის მიერ ამხანაგობაში შეტანილი წილის ნაცვლად მისაღები 200 კვ.მ. ფართიდან 150 კვ.მ. საერთო საცხოვრებელი ფართისა და ერთი საერთო ავტოსადგომის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიეღო პროექტით გათვალისწინებული ქ. თბილისში, ნ-----ის I-----ი, კორპუსი #3-ის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე 174,70 კვ.მ. ფართის ბინა #1 და საერთო ავტოსადგომში მანქანის გასაჩერებელი ერთი ადგილი. გამომდინარე, სასამართლო თავისი ინიციატივით არკვევს მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობას (უფლებებსა და ვალდებულებებს). ხელშეკრულების ბუნებას განსაზღვრავს არა მხარეების მიერ შერჩეული დასახელება, არამედ მისი შინაარსი და მიზანი.

მხარეებს შორის უდავოა, რომ ლ----- ა-----მა ნაცვლად 200 კვ.მ. ფართისა ამხანაგობისაგან მიიღო 223,1 კვ.მ. ფართი, ანუ გარიგებით გათვალისწინებულზე 23,1

კვ.მ.-ით მეტი. ლ----- ა-----ს სადავოდ არ გაუხდია, მიღებული საცხოვრებელი ფართის 1.კვ.მ.-ის ღირებულებაა 630 აშშ დოლარი.

განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ნათლად დგინდება, რომ ამხანაგობის წევრებს ს----- ხ-----ეს და ი----- გ-----ს ვალდებულების გარეშე ლ----- ა-----ისათვის ზედმეტად გადაცემული აქვთ 23,1 კვ.მ. ფართი, რისი ღირებულებაც შეადგენს 15 015 აშშ დოლარს.

2012 წლის 04 აპრილს გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე დგინდება, რომ ლ----- ა-----მა, მის მიერ ამხანაგობაში შეტანილი წილის სანაცვლოდ მისაღები 200 კვ.მ.-დან 150 კვ.მ. საერთო საცხოვრებელი ფართისა და საერთო ავტოსადგომში დასაყენებელი ერთი ადგილის მაგივრად თანახმა იყო მიეღო პროექტით გათვალისწინებული ქ. თბილისი, ნ-----ის II დ----- კორპუსი #3-ის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე 174,70 კვ.მ. ფართის ბინა #1 და საერთო ავტოსადგომში ავტომანქანის გასაჩერებელი ერთი ადგილი. **აღნიშნული შეთანხმებით, მხარეთა მიერ არ არის განსაზღვრული ლ----- ა-----ის მიერ დამატებით თანხის გადახდის ვალდებულება, 23.1 კვ.მ. ფართის გადაცემის გამო. შეთანხმებაში აღნიშნული არ არის, რომ ლ----- ა-----ს ზედმეტად გადაცემული ფართის სანაცვლოდ უნდა გადაეხადა რაიმე თანხა. ამხანაგობის მიერ 23,1 კვ.მ. მეტი ფართი ლ----- ა-----ზე გაიცა იმიტომ, რომ ბინების განაწილებისას მას დააკლდა საცხოვრებელი ფართი, რომელიც გათვალისწინებული იყო ხელშეკრულებით, და საცხოვრებელი ფართის გადაცემას ითვალისწინებდა ხელშეკრულების 5.1 მუხლი. თუმცა ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, რომ ხელშეკრულება (შეთანხმება) შეიცავს ყველა იმ რეკვიზიტს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსით ამ ტიპის ხელშეკრულებისათვის, მხარეთა შორის გარიგება შედგა თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე (სხვა დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან).**

მტკიცება იმისა, რომ ლ----- ა-----ს ზედმეტად მიღებული 23.1 კვ.მ. ფართის, ღირებულება, რაც შეადგენს 15 015 აშშ დოლარს, უნდა აენაზღურებინა ს----- ხ-----ის სასარგებლოდ, მოპასუხეს ეკისრებოდა. ამ პოზიციის დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის შემადგენლობის წევრთა უმრავლესობა მიიჩნევს, რომ ი----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება ნაწილობრივ და ს----- ხ-----ის შეგებებული სარჩელი ლ----- ა-----ის მიმართ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და

სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის შემადგენლობის წევრთა

უმრავლესობამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ი----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ლ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ასევე მე-6 და მე-7 პუნქტები.
4. ს----- ხ-----ის შეგებებულ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. ს----- ხ-----ის მიერ შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 980 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
6. დანარჩენ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
7. ი----- ა-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 504 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
8. ს----- ხ-----ეს ლ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1483 ლარის გადახდა აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
10. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე:

ამირან ძაბუნიძე

მოსამართლეები:

გელა ქირია

ოთარ სიჭინავა