



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

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

26

აპრილი

2018

წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/6517-16

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები: ვანო წიკლაური, ეკატერინე ცისკარიძე
სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი მ----- ქ-----ა (ც----- ქ-----ას უფლებამონაცვლე)

მოწინააღმდეგე მხარე შპს „ე-----“

წარმომადგენელი ა-----ია

დავის საგანი მესაკუთრედ ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის სასამართლოს 2013 წლის 20 ნოემბრის
გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. 2012 წლის 15 თებერვალს შპს „ე-----სა“ და ც----- ქ-----ას შორის გაფორმდა

ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებმა დააფუძნეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ო-----, #10", რომლის მიზანს წარმოადგენდა ქ-----ში განთავსებულ შენობა-ნაგებობა #1-ის არსებული პროექტის კორექტირება, არსებულ ნაგებობებზე დაშენება კორექტირებული და დამტკიცებული პროექტის მიხედვით. აშენებულ სახლში ინდივიდუალური საკუთრების (საცხოვრებელი ბინებისა და არასაცხოვრებელი ფართების) და მონაწილეებს შორის საერთო კუთვნილებაში წილების განსაზღვრა. ამხანაგობის ხელშეკრულების მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ამხანაგობა შექმნილია საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და ექსპლუატაციაში მიღების ვადით. დამფუძნებელთა შეთანხმებით, აღნიშნული სახლი უნდა აშენდეს და ექსპლუატაციაში ჩაბარდეს 2013 წლის 15 აგვისტოსთვის.

2. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრე ც--- ქ-----ა ამ ხელშეკრულების მიზნის მისაღწევად ამხანაგობას საკუთრებაში შენატანის სახით გასცემს მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ 604 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობა #1-ს. ამხანაგობისათვის გადაცემული უძრავი ქონება დატვირთულია სამჯერ იპოთეკით. ამხანაგობა პასუხისმგებლობას იღებს თავისი ხარჯით გამოასწოროს უძრავ ქონებაზე არსებული უფლებრივი ნაკლი. ამასთან, ისე, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ ამხანაგობის დარეგისტრირების შემდეგ, იგი უარს ამბობს ყოველგვარ მოთხოვნაზე ც----- ქ-----ას მიმართ. დამფინანსებელი შპს "ე-----" ამხანაგობაში განსახორციელებელი შენატანის სახით კისრულობს ვალდებულებას პირადი ან მოძიებული თანხებით უზრუნველყოს ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის პროექტის კორექტირება, კორექტირებული პროექტის თანახმად, შენობის აღმართვა (დაშენება-გადაკეთება) და მისი ექსპლუატაციაში მიღება.

3. ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, დამფუძნებელთა განცხადებით მათ მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შენატანის ღირებულება დღეის მდგომარეობით შეადგენს 108 000 აშშ დოლარს (53 000 აშშ დოლარი მესაკუთრის მიერ განხორციელებული ქონებრივი შენატანის ღირებულება, 55 000 აშშ დოლარი - დამფინანსებლის მიერ განხორციელებული სამუშაოების დასრულების ღირებულება).

4. ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დამფუძნებელთა მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შენატანები სრულად უზრუნველყოფს მათ მიერ მისაღებ ქონებას (ფართებს) მხარეთა შეთანხმებით, ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისში, ო-----, #10-ში აშენებულ საცხოვრებელ სახლში დამფუძნებელთა წილები განაწილდება შემდეგი პროპორციით: შპს "ე-----" წილის სახით მიიღებს დასრულებულ საცხოვრებელ სახლში არსებული

მთელი ფართის 51%-ს, შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად. ც----- ქ-----ა წილის სახით მიიღებს დასრულებულ საცხოვრებელ სახლში არსებული მთელი ფართის 49%-ს, შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

5. ც----- ქ-----ამ (უფლებამონაცვლე _ მ----- ქ-----ა) სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ე-----ს“ მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების შესასრულებლად საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების არჩევითობის რიგითობის მიხედვით განაწილების, ასევე, მოსარჩელისათვის გამოყოფილი წილის იპოთეკისგან გათავისუფლების თაობაზე.. ამხანაგობის მშენებარე ფართზე რეგისტრირებულია სს „ბ----- ბანკის“ იპოთეკა, 180 000 აშშ დოლარის ოდენობით სესხის უზრუნველსაყოფად. ამხანაგობის დარეგისტრირებამდე იპოთეკით მიღებული სესხი დამფინანსებელს ხარჯებში არ შეუყვანია. შპს-ს მიერ მშენებლობაზე გაღებული ხარჯები არის მისი როგორც კერძო ორგანიზაციის მიერ გაღებული ხარჯი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებაში, რომელშიც დამფინანსებლის ვალდებულება ამ ოდენობით ხარჯების გაწევაზე არ ყოფილა გათვალისწინებული. სესხის ერთი ნაწილით მოპასუხემ გაისტუმრა ძველი იპოთეკარი და მეორე ნაწილით დაიწყო მშენებლობა. ამდენად, დამფინანსებელი შპს „ე-----ს“ მიერ საკუთარი ხარჯით არ მომხდარა ძველი ვალის გასტუმრება. ც----- ქ-----ას მიერ შეტანილია მიწის ნაკვეთი საძირკველით, სარდაფებით და პირველი სართულის სარტყელამდე აშენებული შენობა-ნაგებობა, დამტკიცებული ორ სართულიანი სახლის პროექტით და სამშენებლო ნებართვებით. მოსარჩელესა და ბანკს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით მსესხებელზე გასაცემი საკრედიტო ხაზი განისაზღვრა 200 000 აშშ დოლარით. რაც ადასტურებს შენატანი ქონების რეალურ ღირებულებას. ამ ხარჯების თაობაზე ინფორმაცია 2013 წლის 17 იანვრამდე არ უცნობებია. ასეთი ინფორმაციის დროულად მიღების შემთხვევაში, ის გამოიყენებდა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე, მის შენატანს წარმოადგენდა მხოლოდ უძრავი ქონება, მას სხვა ვალდებულება არ ეკისრება. შპს „ე-----ს“ მიერ დარღვეულია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რომლის თანახმად, მას ეკისრება უფლებრივად თავისუფალი ფართების განაწილება არჩევითობის რიგითობის დაცვით.

6. შპს „ე-----მ“ შეგებებული სარჩელი აღძრა სასამართლოში ც----- ქ-----ას მიმართ 262 909 ლარის, ასევე, ამხანაგობის საქმიანობის შეწყვეტამდე ამ საქმიანობიდან წარმოშობილი დამატებითი ხარჯის 49%-ის დაკისრების მოთხოვნით.

7. შპს „ე-----მ“ არ ცნო მის მიმართ წარდგენილი მოთხოვნა და განმარტა, რომ

მოსარჩელე თავადაა წინააღმდეგი, შეასრულოს ერთობლივი საქმიანობიდან გამომდინარე ვალდებულებები. ამ ვალდებულებათა შესრულების შემდეგ მოპასუხე მოსარჩელეს გადასცემს მის კუთვნილ წილს.

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით თავდაპირველ, ასევე, შეგებებულ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე.

8.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის მიხედვით, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან.

8.2. სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შემოსავლები მონაწილეებს შორის ნაწილდება მათი წილის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს უფლება აქვს მოსთხოვოს ყოველ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება. სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობა იქმნება სარგებლის მიღების, თითოეული მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფის მიზნით. საერთო სარგებელი, შემოსავალი, რომელიც მიღებულია ამხანაგობის საქმიანობის განხორციელების შედეგად, მონაწილეებს შორის ნაწილდება მათი შენატანის პროპორციულად, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. განსახილველ შემთხვევაში, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებაში განსაზღვრულია თითოეული მონაწილის მიერ მისაღები წილი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულების პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

8.3. სასამართლო მიუთითებს, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულების მიზნის მისაღწევად წარმოებული საქმიანობის შედეგად წარმოიშობა არა მხოლოდ სარგებელი, არამედ გარკვეული გასავალი და ზიანი. გასავალი არის ამხანაგობის საერთო საქმიანობის ნორმალური განხორციელების პროცესში წარმოშობილი ხარჯი. გასავალი ამხანაგობის საერთო შენატანისაგან განსხვავდება იმით, რომ მის ზუსტი ოდენობისა და ნორმის განსაზღვრა ხელშეკრულების დადების დროს შეუძლებელია. გასავლისა და ზარალის დაფარვა წარმოებს ხელშეკრულების მონაწილეთა საერთო შენატანებისა და

ამხანაგობის საერთო ქონების ანგარიშზე, თუ აღნიშნული არ იქნება საკმარისი, დანაკლისი თანხების გადანაწილება მოხდება მონაწილეთა შორის, მათი პირადი ქონების ფარგლებში.

8.4. ამავე კოდექსის 939-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტის ერთ-ერთი საფუძველია ერთობლივი საქმიანობის შეთანხმებული ვადის გასვლა. სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულების ვადა შეიძლება მოიაზრობდეს მიზნის მიღწევით, შედეგის დადგომით. ამდენად, ხელშეკრულება შეწყდება კონკრეტული შედეგის დადგომით. ამ შემთხვევაში, ამხანაგობის ხელშეკრულების საგანი არის საცხოვრებელი სახლის აშენება, თითოეული მონაწილის ფართით დაკმაყოფილების მიზნით. როგორც ფაქტობრივ გარემოებებში აღინიშნა, მონაწილეებმა ამხანაგობის ვადა დაუკავშირეს სახლის აშენებას და მისი ექსპლუატაციაში მიღების ვადას. (ხელშეკრულების მე-10 მუხლის პირველი ნაწილი). განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლი არ არის შესული ექსპლუატაციაში, შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება შეწყვეტილი არ არის.

8.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 940-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტისას უნდა დამთავრდეს ჯერ კიდევ შეუსრულებელი გარიგებები, შედგეს საინვენტარიზაციო ნუსხა, ხოლო დარჩენილი ქონება განაწილდეს მონაწილეებს შორის მათი წილის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ქონების განაწილებისას უნდა დაიფაროს ერთობლივი საქმიანობის დროს წარმოშობილი ვალეები. თუ ქონება საკმარისი არ არის ვალეების დასაფარავად, ხელშეკრულების მონაწილეები ვალდებული არიან გაისტუმრონ ვალეები თავიანთი წილის შესაბამისად. იმის მიხედვით, თუ რა არის ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტის საფუძველი, შეწყვეტის წესი სხვადასხვაა. თუმცა, შეწყვეტის პროცესში მონაწილეთა უფლება-მოვალეობები და შესაბამისად საბოლოო შედეგი შეწყვეტის საფუძვლებისა და წესის სხვაობის მიუხედავად ერთნაირია. სასამართლოს მიაჩნია, იმ პირობებში, როდესაც ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულებითი ურთიერთობა არ არის შეწყვეტილი, შემოსავლისა და გასავლის განაწილების შესახებ ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეთა მოთხოვნები უსაფუძვლოა.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, ითხოვა მისი ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება. შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014

წლის 25 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ც--- ქ-----ამ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით ც--- ქ-----ას გარდაცვალების გამო მის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა მ----- ქ-----ა.

12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საკასაციო პალატის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ერთობლიობაში არ მიეცა შეფასება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, მათ შორის ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებას, მხარეთა განმარტებებს, ამხანაგობის 26.10.2012წ. ოქმს.

13. მ----- ქ-----ამ დააზუსტა სააპელაციო საჩივარი და საბოლოოდ მოითხოვა:

13.1. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ო----- N10“-ის (ID ნომერი 2-----) საცხოვრებელ სახლში ს.კ N 0----- მ----- ქ-----ა (3/6 3-----) ცნობილ იქნას ბინების: 1. N-----

- მ² მესაკუთრედ; შესაბამისი ცვლილებები შევიდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.

13.2. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ო----- N10“-ის (ID ნომერი 2-----) საცხოვრებელ სახლში ს.კ N 0----- მ----- ქ-----ა (3/6 3-----) ცნობილ იქნას ავტოფარეხების: N3 - ფართით 25.6 მ² მესაკუთრედ; და N4 -- ფართით 25.7 მ² მესაკუთრედ. შესაბამისი ცვლილებები შევიდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.

13.3. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ო----- N10“-ის (ID ნომერი 2-----) საცხოვრებელ სახლში ს.კ N 0----- მ----- ქ-----ა (3/6 3-----) ცნობილ იქნას სარდაფების: N2-ფართით 16.52 კვ.მ; N6- ფართით 13.26 კვ.მ; N7 – ფართით 13.94 კვ.მ მესაკუთრედ. შესაბამისი ცვლილებები შევიდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში. (იხ. სხდომი ოქმი და ს.ფ 130 ტომი 6)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

14. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილეს, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 20 ნოემბერის გადაწყვეტილება, გასაჩივრებულ ნაწილში მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ:

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

15. სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლითის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. ამხანაგობის ხელშეკრულება, მსგავსად ნებისმიერი სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობისა, მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის

შედეგად მიღწეული შეთანხმებაა და იგი დადებულიად ითვლება მას შემდეგ, რაც მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან საამისოდ გათვალისწინებული ფორმის დაცვით (სკ-ის 327.1 მუხლი). მართალია, სამოქალაქო კოდექსი ადგენს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, რომელიც სამართალსუბიექტებს არა მარტო ხელშეკრულების დადების, არამედ ამ ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის დისკრეციას ანიჭებს, თუმცა ეს პრინციპი არ არის აბსოლუტური და იგი ლეგიტიმურ ბოჭკას სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის დათქმაში ჰპოვებს, კერძოდ, ხელშეკრულება კანონის ფარგლებში უნდა იყოს დადებული და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას. (იხ სუსას-1003-964-2014) სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის ფარგლებში მხარეთა მიერ დასახული მიზანი, მათ შორის გაფორმებული ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების შინაარსი და ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რომელთა ერთობლივი ანალიზი იძლევა დასკვნის საფუძველს იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულებაში ფორმირებული ნება სწორედ ერთობლივი საქმიანობის მიზნის მიღწევის ხელშეწყობის საშუალებაა, ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, ხელშემკვრელ მხარეთა უფლება-მოვალეობების ფარგლების სწორად განსაზღვრისათვის ყურადღება უნდა გამახვილდეს ამხანაგობის შიდა ურთიერთობაში მხარეთა მიერ ნაკისრ ვალდებულებებზე და იმ საკითხზე, თუ ვინ გვევლინება კრედიტორად და ვინ მოვალედ: დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად (რომლითაც იხელმძღვანელა სააპელაციო პალატამაც იხ. სუსგ №ას-482-458-2013, 16 იანვარი, 2014 წელი), ამხანაგობის ხელშეკრულება, როგორც კონკრეტული მიზნის მისაღწევად პირთა გაერთიანებაზე დამყარებული გარიგება, მოითხოვს წევრებისაგან ისეთი მოქმედებების განხორციელებას, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები. ამხანაგობისათვის დამახასიათებელია კოლექტიური გაერთიანების (კორპორაციული სტრუქტურის) ისეთი თვისებები, რომელიც მოიცავს, როგორც ორგანიზაციულ, ასევე, ქონებრივ ელემენტებს, რითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია ამ გაერთიანების მონაწილეთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევა. მართალია, ერთობლივი საქმიანობის მომწესრიგებელი ნორმა (935.2მუხლი) ხელშეკრულების მონაწილეს აღჭურავს უფლებით, მოსთხოვოს წევრს ვალდებულების არა საკუთარი, არამედ საერთო მიზნის მისაღწევად შესრულება, თუმცა, წევრთა ურთიერთმოთხოვნის არსებობის შესაძლებლობას ერთობლივი საქმიანობის მომწესრიგებელი არც ერთი დანაწესი არ გამორიცხავს. პალატა განმარტავს, რომ ამხანაგობა, მსგავსად ნებისმიერი სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობისა, საკანონმდებლო ბოჭკის ფარგლებში (სკ-ის 319.1 მუხლი) დასაშვებად მიიჩნევს კანონით პირდაპირ გაუთვალისწინებელ პირობებზე მხარეთა შეთანხმების შესაძლებლობას, რომლის მიმართაც სრულად ვრცელდება შესრულების კეთილსინდისიერი მოვალეობა (სკ-ის 361.1 მუხლი). (სუსგ საქმე №ას-777-744-2016) სახელშეკრულებო დავის განხილვისას სასამართლოს უმთავრეს ამოცანას

წარმოადგენს ხელშეკრულებაში გადმოცემული მხარეთა რეალური ნების დადგენა, მისი შესაბამისობა კანონის მოთხოვნებთან და სწორედ ამ გზით უნდა დადგინდეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

მოცემულ დავაზე მოსარჩელე მიიჩნევს და პალატაც იზიარებს რომ მიწის ნაკვეთის ამხანაგობის სახელზე დარეგისტრირების შემდეგ (20.02.2012წ.), ფულადი ვალდებულების შესრულებაზე აპელანტმა პასუხი არ უნდა აგოს ერთობლივი საქმიანობის შედეგად მიღებული სიკეთის ხარჯზე და მისი მოთხოვნაა წილობრივი მონაცემების შესაბამისად, ფართებზე სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შესახებ საფუძვლიანია.

16. სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით „ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს“. აღნიშნული 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. მართალია მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი ერთობლივი საქმიანობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების მე-7 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულია რომ, დამფუძნებლები (მონაწილეები) სოლიდარულად აგებენ პასუხს ამხანაგობის საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის მესამე პირების წინაშე, თუმცა პალატა მოიხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველ წინადადებას (ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს) და განმარტავს რომ მოხმობილი ნორმით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა მესამე პირთა უფლებადამცავ რეგულაციას წარმოადგენს, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს, არამედ, შესაფასებელია ამხანაგობის წევრის მოთხოვნის საფუძვლიანობა ამავე ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ, ვალდებულების შესრულების თაობაზე.

17. საქმეში წარმოდგენილი ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით დადგენილია რომ ამხანაგობის მიზანი შენობა-ნაგებობის არსებული პროექტის კორექტირება, კორექტირებული და დამტკიცებული პროექტის თანახმად ამ ნაგებობაზე დაშენება, აშენებულ სახლში ინდივიდუალური

საკუთრების განაწილება (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი) და მონაწილეებს შორის საერთო კუთვნილებაში წილის განსაზღვრა (ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი). შენობის სართულების, ბინების რაოდენობა, თითოეული ბინის ფართი და სხვა მახასიათებლები უნდა დადგინდეს კორექტირებული სამშენებლო პროექტის მიხედვით (2.2. პუნქტი).

18. მოცემულ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, მხარეები შეთანხმდნენ შესატანზე, რომელიც, ერთ შემთხვევაში, ქონებრივი, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, მომსახურების გაწევით განისაზღვრა, კერძოდ, ამხანაგობაში გაწევრიანებისა და ერთობლივი საქმიანობის მიზნის მისაღწევად, ამხანაგობის მონაწილეებს ამხანაგობაში შესატანის სახით შეაქვთ: მოსარჩელეს (მესაკუთრე) მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობით, ყველა უფლება სამშენებლო დოკუმენტაციასა და არსებულ პროექტზე, რაც ეხება არსებულ შენობას. შპს „ე- ----.“ (დამფინანსებელი) ამხანაგობაში განსახორციელებელი შესატანის სახით კისრულობს ვალდებულებას, პირადი ან მოძიებული თანხებით უზრუნველყოს ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის პროექტის კორექტირება, კორექტირებული პროექტის თანახმად, შენობის აღმართვა (დაშენება-გადაკეთება) და მისი ექსპლუატაციაში მიღება, რაც გულისხმობს: ა) მშენებლობის პასპორტის მიღებას; ბ) შენობის აღმართვისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ყველა ნებართვისა და დოკუმენტის მიღებას, შემუშავებას, შეთანხმებას ან/და დამტკიცებას, თუნდაც ეს არ იყოს მითითებული ამ ხელშეკრულების „ა“ ქვეპუნქტში; გ) შენობის აღმართვას (სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოებას) მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის, ყველა სამშენებლო ნორმისა და ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტის დაცვით; დ) პროექტის თანახმად, განსაზღვრული შენობის აღმართვის (სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების) მთლიანი პროცესის სრულ დაფინანსებას პირადად მოზიდული თანხებით ან სესხით; ე) შენობის აღმართვის სრულ უზრუნველყოფას მასალით, მოწყობილობებითა და მუშახელით, აგრეთვე სხვა ობიექტებითა და ინვენტარით ხელშეკრულების „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წყაროებით; ვ) პროექტის თანახმად, გათვალისწინებული შენობის ექსტერიერის (ფასადის) დასრულებას, კიბის უჯრედების დასრულებას, წყალ-კანალიზაციის და ელ.დგარების, აგრეთვე, ბუნებრივი აირის დგარების დამონტაჟებას; ზ) პროექტის შესაბამისად აღმართული შენობის ექსპლუატაციაში მიღების უზრუნველყოფას; თ) ყველა სხვა ქმედების განხორციელებას, რაც აუცილებელი იქნება პროექტის შესაბამისად შენობის აღმართვისა (აშენების) და მისი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღებისათვის (ხელშეკრულების მე-3 მუხლი).

19. დადგენილია რომ, აპელანტმა ამ ხელშეკრულების მიზნის მისაღწევად, შესატანის სახით ამხანაგობას საკუთრებაში გადასცა მის ინდივიდუალურ

საკუთრებაში არსებული 604.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული უძრავი ქონება ამხანაგობისათვის გადაცემისას ნივთობრივად უნაკლო იყო, მაგრამ გააჩნდა უფლებრივი ნაკლი – იგი სამჯერ იყო დატვირთული იპოთეკით. დამფუძნებლის შპს „ე-----“-სათვის ცნობილი იყო მოთხოვნის საერთო მოცულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ამხანაგობაში შეტანილი უძრავი ქონება სამჯერ იყო დატვირთული იპოთეკით. პალატა დადგენად მიიჩნევს რომ, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით, ამხანაგობამ პასუხისმგებლობა აიღო საკუთარი ხარჯით გამოესწორებინა უძრავ ქონებაზე არსებული უფლებრივი ნაკლი, ამასთან, ისე, რომ საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ ამხანაგობის დარეგისტრირების შემდეგ იგი უარს იტყოდა ყოველგვარ მოთხოვნაზე მოსარჩელის მიმართ. (იხ. ხელშეკრულების მესამე მუხლის პირველი ნაწილი) შესაბამისად პალატა ვერ გაიზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით რომ აპელანტმა ქონებების საკუთრებაში მიღების შესაბამისად უნდა უზრუნველყოფოს მის მიერ იპოთეკისაგან გათავისუფლებისათვის გადახდილი თანხების ანაზღაურება.

20. ხელშეკრულების მე-6 მუხლით მხარეები შეთანხმდნენ ფართების განაწილების წესზე, რომლის თანახმადაც, დამფუძნებლების მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შესატანები სრულად უზრუნველყოფს მათ მიერ მისაღებ ქონებას (ფართებს). მხარეთა შეთანხმებით, ამხანაგობის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ სახლში დამფუძნებელთა (მონაწილეთა) წილები განაწილდა შემდეგი პროპორციით; ა) შპს „ე-----.“ წილის სახით მიიღებს დასრულებულ საცხოვრებელ სახლში არსებული მთელი ფართის 51%-ს, შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად; ბ) ც----- ქაჩიბაია წილის სახით მიიღებს დასრულებულ საცხოვრებელ სახლში არსებული მთელი ფართის 49%-ს შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად. თითოეული წევრის მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების კვადრატულობა და ბინების ნომრები უნდა დადგინდეს პროექტის თანახმად. ამხანაგობის თავმჯდომარემ იკისრა ვალდებულება წილის (ფართების) განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი რეგისტრაციისათვის წარუდგინოს საჯარო რეესტრს. ამხანაგობის თითოეული მონაწილის მისაღები წილის (ფართის) შესახებ უნდა გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში, სადაც მიეთითება ის ფაქტი, რომ წილი (ფართი) არის მშენებარე, ასევე, წილის (ფართის) მომავალი მესაკუთრის ვინაობა, სართული და წილი. ამდენად, პალატას მიაჩნია რომ, უსაფუძვლოა მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია ბინების განაწილებაზე მხოლოდ აპელანტის წილი ვალდებულების შესრულების შემდეგ, რადგან როგორც საქმის მასალებით დგინდება და უდავო ფაქტს წარმოადგენს, რომ მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მოითხოვა ც----- ქაჩიბაიას დავალდებულება არსებული ვალდებულებების 49%-ის (წილის პროპორციულად) შესრულების თაობაზე, რაც არ დაკმაყოფილდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ

ძალაში (სსკ-ის 264.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). შესაბამისად დადგენილია ის გარემოება, რომ ამხანაგობის ვალდებულებების (ვალების) გასტუმრებაზე სოლიდარული პასუხისმგებლობა მოსარჩელეს ვერ დაეკისრება.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებისა და მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობების შესაბამისად პალატა მიიჩნევს რომ სახეზეა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძვლები, კერძოდ: უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 20 ნოემბერის გადაწყვეტილება, გასაჩივრებულ ნაწილში მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

21. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი და მეორე წინადადების 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 სარჩლი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა სრულად, შესაბამისად მოხმობილი ნორმისა მოწინააღმდეგე მხარეს - შპს „ე-----ს“ მ----- ქ-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 150 ლარის ანაზღაურება სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ. ამასთან, ვინაიდან გასაჩივრებულ ნაწილში შეიცვალა გადაწყვეტილება და საბოლოოდ, სარჩელი დაკმაყოფილებულია, შესაბამისად შპს „ე-----ს“ მ----- ქ-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 100 ლარის გადახდა. ვინაიდან აპელანტი ც----- ქ-----ა გათავისუფლებული იყო ბაჟისაგან სსსკ 46-ე მუხლის თანახმად, შესაბამისად მოწინააღმდეგე მხარეს შპს „ე-----ს“ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოს ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად სააპელაციო ინსტანციაში განსაზღვრული ბაჟის გადახდა 4850 ლარის და საკასაციო საჩივრის ანგარიშში 6000 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. მ----- ქ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის სასამართლოს 2013 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ო----- N10“-ის (ID ნომერი 2-----) საცხოვრებელ სახლში ს.კ N 0----- მ----- ქ----- ა (პ/ნ 3-----) ცნობილ იქნას ბინების:
 1. N3 . სართული I, ოთახის რაოდ. 3, საერთო ფართით 95.4 მ² მესაკუთრედ;
 2. N4, სართული II, ოთახის რაოდ. 1, საერთო ფართით 41.3 მ² მესაკუთრედ;
 3. N5, სართული II, ოთახის რაოდ. 2, საერთო ფართით 77,1 მ² მესაკუთრედ;
 4. N10, სართული IV, ოთახის რაოდ. 3, საერთო ფართით 123,1 მ² მესაკუთრედ;
 5. N11, სართული IV ოთახის რაოდ. 2, საერთო ფართით 92.4 მ² მესაკუთრედ;შესაბამისი ცვლილებები შევიდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.
4. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ო----- N10“-ის (ID ნომერი 2-----) საცხოვრებელ სახლში ს.კ N 0----- მ----- ქ----- ა (პ/ნ 3-----) ცნობილ იქნას ავტოფარეხების: N3 - ფართით 25.6 მ² მესაკუთრედ; და N4 -- ფართით 25.7 მ² მესაკუთრედ. შესაბამისი ცვლილებები შევიდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.
5. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ო----- N10“-ის (ID ნომერი 2-----) საცხოვრებელ სახლში ს.კ N 0----- მ----- ქ----- ა (პ/ნ 3-----) ცნობილ იქნას სარდაფების: N2-ფართით 16.52 კვ.მ; N6-ფართით 13.26 კვ.მ; N7 – ფართით 13.94 კვ.მ მესაკუთრედ. შესაბამისი ცვლილებები შევიდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.
6. შპს „ე-----“-ს დაეკისროს მ----- ქ-----ს სასარგებლოდ სარჩელზე

გადახდილი ბაჟის ანგარიშში 100 ლარის ანაზღაურება.

7. შპს „ე-----“-ს დაეკისროს მ----- ქ-----ს სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟის ანგარიშში 150 ლარის ანაზღაურება.
8. შპს „ე-----“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 4850 ლარის (სააპელაციო საჩივრის) გადახდა.
9. შპს „ე-----“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 6000 ლარის (საკასაციო საჩივრის ანგარიშში) გადახდა.
10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
11. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაწყვეტილების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:
ბერეკაშვილი /

/დიანა

მოსამართლეები:

/ვანო წიკლაური /

/ეკატერინე ცისკარიძე/

