



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

02 მაისი, 2019 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ბესარიონ ტაბალუა

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ლ-----ა

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები - ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრები: ვ-----
-ე, ნ-----ი, ვ-----ე, ლ-----ი, ე-----ე, დ-----ი,
დ-----ი, დ-----ე, თ-----ე, მ-----ი, პ-----ი,
ნ-----ი, ა-----ე, დ-----ე

წარმომადგენლები: ნ-----ი, დ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა, ვალდებულების შესრულება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი
გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13
თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ-----ას სასარჩელო მოთხოვნა არ
დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2005 წლის 7 ივლისს დაფუძნდა ამხანაგობა „ი-----“, რომლის მიზანს წარმოადგენდა მრავლბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება და მშენებლობის დასრულების შემდეგ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა.

2.2. 2005 წლის 7 ივლისს ე-----ს და ამხანაგობა „ი-----“ შორის დაიდო ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ე-----ის შენატანი ამხანაგობის საქმიანობაში განისაზღვრა მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ი-----ს ქ. №-- მდებარე საცხოვრებელი ბინით. სანაცვლოდ მას უნდა მიეღო პირველ სართულზე 200 კვ.მ ფართი და ერთი ავტოსადგომი, დამატებით უნდა შეეძინა 100 კვ.მ. პირველ საცხოვრებელ სართულზე, რასაც მოჰყვებოდა ერთი ავტოსადგომი.

2.3. ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის მიხედვით, ე-----ი წარმოადგენდა ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს. მე-7 პუნქტის თანახმად, დამტკიცდა „ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულა“ და განისაზღვრა თითოეული წევრის წილი, რომელზეც საკუთების უფლებას მოიპოვებს შესაბამისი წევრი, შენობის აშენების შემდგომ, ე-----ს საკუთრებაში უნდა მიეღო 2 ავტოსადგომი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტი (ტ. I, ს.ფ 22-34)
- ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის შესახებ (ტ. I, ს.ფ 38-43)

2.4. 2006 წლის 5 იანვარს ცვლილება შევიდა 2005 წლის 7 ივლისის ამხანაგობა „ი-----“-ის სადამფუძნებლო დოკუმენტში, რომლის შესაბამისად, ამხანაგობის გარდაცვლილი წევრის ე-----ის უფლებამონაცვლედ და წევრად ცნობილი იქნა ლ-----ა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2006 წლის 5 იანვრის სანოტარო აქტი (ტ. I, ს.ფ 44-45)

2.5. დადგენილია, რომ 2007 წლის 12 ივლისს ამხანაგობა „ი-----“-ის დაფუძნების აქტში შეტანილი ცვლილების შესაბამისად, ხელშეკრულებას დაემატა ფართების განაწილების სქემა, რომლითაც ლ-----ას გაუნაწილდა მე-2 სართულზე მდებარე ბინა №- საერთო ფართობით 126.77 კვ.მ და ავტოსადგომი ფართობით 18 კვ.მ №--, ასევე მე-2 სართულზე მდებარე ბინა №- საერთო ფართობით 162.13 კვ.მ და ავტოსადგომი №- ფართობით 18 კვ.მ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2007 წლის 12 ივლისის სანოტარო აქტი ცვლილებების და დამატებების შესახებ (ტ. I, ს.ფ 46-53);

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.6. 2010 წლის 24 თებერვალს შედგა ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა საერთო კრება, რომლის მუშაობაშიც წარმომადგენლის მეშვეობით მონაწილეობდა ლ-----ა.

კრების ოქმის თანახმად ირკვევა, რომ მისი ჩატარების მიზანს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრებისათვის გადასაცემი ფართების განაწილება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ამავე დოკუმენტით კონკრეტულად დადგინდა ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასაცემი ფართების მოცულობა.

ლ-----ასთვის გადასაცემი უძრავი ქონება განისაზღვრა შემდეგი სახით: მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, ფართით 123.53 კვ.მ და მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, საერთო ფართით 153.12 კვ.მ.

დადასტურებულია, რომ ლ-----ას 2010 წლის 24 თებერვლის ამხანაგობის კრების ოქმი სადავოდ არ გაუხდია და როგორც მოსარჩელის ისე ამხანაგობის სხვა წევრების მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედ ამავე დოკუმენტის საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

2010 წლის 24 თებერვლის განშლის ოქმი (ტ. I, ს.ფ 56-61);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, 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 წარმოადგენს ორი ან მეტი პირის შეთანხმებას, რომლის მონაწილეები ისახავენ ერთიან (საერთო) მიზანს; ასრულებენ მოქმედებებს, რომლებიც სავალდებულოა მის მისაღწევად; შენატანების საფუძველზე ქმნიან ქონებას, რაც მათი საერთო წილობრივი საკუთრებაა; ერთობლივად კისრულობენ საერთო საქმიდან წარმოშობილი ზიანისა და ხარჯების განაწილებას; ინაწილებენ მიღებულ შედეგებს. ამხანაგობის ხელშეკრულება წარმოადგენს მისი წევრების ნებაყოფლობით გაერთიანებას გარიგების საფუძველზე.

სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ხაზი გაუსვას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შინაარსს, რომლის მიხედვით, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შესატანები წარმოადგენს მონაწილეთა საერთო საკუთრებას. მონაწილეთა საერთო საკუთრებას შეადგენს ისიც, რაც შეძენილია საერთო საკუთრებაში არსებული უფლების საფუძველზე, ანდა მიღებულია ანაზღაურების სახით საერთო ქონების განადგურების, დაზიანების ან ამოღების გამო.

სასამართლომ დაასკვნა, რომ ამხანაგობის წევრების შენატანების საფუძველზე შექმნილი ქონება წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა თანასაკუთრებას, მითითებული დასკვნა იმ სამართლებრივი რეგულირების შედეგია, რომლითაც ყველა შენატანი ამხანაგობის წევრთა (ამხანაგობის) საერთო საკუთრება ხდება. ამხანაგობის საერთო საკუთრება, პირველ რიგში ერთობლივი მიზნის მიღწევას უზრუნველყოფს და გამოიყენება ამხანაგობის წევრთა ინტერესების დასაკმაყოფილებლად.

სამოქალაქო კოდექსის 934-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესი განსაზღვრავს ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეთა მიერ საქმიანობის პროცესში გადაწყვეტილების მიღების წესსა და ფორმას კერძოდ: თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივად უძღვებიან საქმეებს და წარმოადგენენ ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში. ყოველი გარიგების დადებისას საჭიროა ხელშეკრულების ყველა მონაწილის თანხმობა.

სასამართლომ ხაზი გაუსვა, რომ 2010 წლის 24 თებერვლის საერთო კრების ოქმით საბოლოოდ მოწესრიგდა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა ურთიერთობები ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონების განკარგვის საკითხთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ როგორც წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ირკვევა, 2010 წლის 24 თებერვალს ჩატარებული (განშლის) კრების ოქმის დღის წესრიგს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრების კუთვნილი ფართების განაწილება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამავე კრების ოქმით ლ-----ასთვის გადასაცემი ქონება განისაზღვრა შემდეგი სახით: მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, ფართით 123.53 კვ.მ და მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, საერთო ფართით 153.12 კვ.მ. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელის როგორც ამხანაგობის წევრის და შესაბამისად უძრავი ქონების თანამესაკუთრის თანხმობა ამხანაგობის ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით დადასტურებული იქნა ლ-----ას უფლებამოსილი წარმომადგენლის ა-----ის მეშვეობით ოქმზე ხელმოწერით.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს 2010 წლის 24 თებერვლის კრების ოქმით განსაზღვრული ქონება გადაეცა სრულად, ამავედროულად ამხანაგობას მოსარჩელისთვის დამატებით ავტოფარეხების გადაცემის შესახებ

გადაწყვეტილება არ მიუღია.

სასამართლოს მოსაზრებით ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე ბინათმენაშენეთა ამხანაგობის კრების ოქმი წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომლის შესაბამისად ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეები არეგულირებენ ურთიერთ ქონებრივ და სამართალურთიერთობის საკითხებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ხელშეკრულების არსებითი პირობების ჩამონათვალს კანონი არ განსაზღვრავს, მათ მხარეები თავად განსაზღვრავენ და ასეთად ხელშეკრულების მხოლოდ ის პირობები ჩაითვლება, რომლებზედაც მხარეები უნდა შეთანხმდნენ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება არ დაიდება. ხელშეკრულების არსებით პირობებს შეიძლება მიეკუთვნოს ხელშეკრულების საგანი, ფასი, ხელშეკრულების მხარეები, მხარეთა მიერ განსახორციელებელი შესრულება და ა.შ.

კერძო სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეებს, რომლებიც მოქმედებენ სახელშეკრულებო თავისუფლებისა და მხარეთა ავტონომიურობის პრინციპებით, არ ეკრძალებათ, შეთანხმდნენ ვალდებულების შესრულების განსხვავებულ დროზე, ფორმასა და საშუალებებზე, ვიდრე ეს მათ შორის თავდაპირველად იყო შეთანხმებული, მათ შორის, ვალდებულების შესრულება დაუკავშირონ გარკვეული პირობის დადგომას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ასეთი შეთანხმება ნიშნავს, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს უკვე ახალი, შეთანხმებული პირობებით. სასამართლო კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას, რომ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი-----ს-----ის წევრთა ქონებრივი უფლებები ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონების განაწილების საკითხთან დაკავშირებით საბოლოოდ განისაზღვრა 2010 წლის 24 თებერვლის საერთო კრების ოქმით და ამხანაგობის ყველა წევრმა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონება ინდივიდუალურ საკუთრებად დაირეგისტრირა ამავე დოკუმენტის საფუძველზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო კრების ოქმით ამხანაგობის მიერ ნაკისრი ვალდებულება შესრულდა ჯეროვნად და ლ-----ას საკუთრებაში აღირიცხა მისთვის განკუთვნილი უძრავი ქონება. მოსარჩელეს დამატებით უძრავი ნივთის მიღების სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია და სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული, რომ: ა) 2010 წლის 24 თებერვლის ამხანაგობის კრებაზე სადაც მოსარჩელე - ლ-----ა წარმოდგენილი იყო წარმომადგენლის მეშვეობით, 2009 წლის 21 აგვისტოს №--- მინდობილობით მარწმუნებელმა - ლ-----ამ გასცა

მინდობილობა მხოლოდ და მხოლოდ იმისათვის, რომ რწმუნებულს განეხორციელებინა ნებისმიერი ქმედება, რაც საჭირო იქნებოდა სახლის ლეგალიზაციისათვის და სახლის ნაწილის მარწმუნებლის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვისათვის და არა უძრავი ქონების განსაკარგად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რწმუნებული - ა-----ი გაცემული მინდობილობით არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა მარწმუნებლის ქონება, კერძოდ უარი ეთქვა მიღებაზე ან დაეთმო მარწმუნებლის კუთვნილი ავტოსადგომები. ბ) არც 2010 წლის 24 თებერვლის და არც მომდევნო კრებებზე არ ყოფილა მსჯელობა მოსარჩელის ლ-----ას კუთვნილი №- (18კვ.მ) და №-- (18კვ.მ) ავტოსადგომებთან დაკავშირებით, რომლებიც მას გადაეცა 2005 წლის 6 ივლისის ხელშეკრულებით და ასევე, 2007 წლის 12 ივლისის ამხანაგობის კრების ოქმით. კერძოდ, 2007 წლის 12 ივლისის ამხანაგობა „ი-----“-ის დაფუძნების აქტში შეტანილ იქნა დამატებები და ხელშეკრულებას დაემატა ფართების განაწილების სქემა, რითაც ლ-----ას გაუნაწილდა: მე-2 სართულზე ბინა №- საერთო ფართით - 126.77 კვ.მ და ავტოსადგომი №-- ფართით 18 კვ.მ, ასევე, მე-2 სართულზე ბინა №- საერთო ფართით 162.13კვ.მ და ავტოსადგომი №- ფართით 18კვ.მ.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა იმ ფაქტზე, რომ კრების ოქმით მოსარჩელის წარმომადგენელმა გამოთქვა თანხმობა მხოლოდ ბინების მიღებასა და რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, ხოლო მოსარჩელის კუთვნილ ავტოსადგომებზე მსჯელობა და განაწილება საერთოდ არ ყოფილა ამ სხდომაზე, რადგან მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო, რომ ავტოსადგომების ნუმერაცია იყო დროებითი და მათი გადაცემა მოსარჩელისთვის მოხდებოდა მომდევნო სხდომაზე.

3.2. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა და არ შეაფასა ის გარემოება, რომ 2007 წლის 12 ივლისის ლ-----ასათვის გადასაცემი №- და №-- ავტოსადგომები განშლაში არ მოყოლია და არც არავის გადასცემია.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა და არ შეაფასა ის მნიშვნელოვანი გარემოებები, რომ ამხანაგობის წევრების მიერ გამიზნულად მოხდა ავტოსადგომების ნუმერაციის შეგნებული ცვლილებები - ავტოსადგომების მისაკუთრების მიზნით, რომელ კრებებზეც შეგნებულად არ იყო მიწვეული მოსარჩელე - ლ-----ა.

3.3. აპელანტი აღნიშნავს, რომ 2010 წლის 24 თებერვლის კრების ოქმით მოწესრიგდა მხოლოდ რიგი საკითხები, სადაც მოსარჩელის კუთვნილ ავტოსადგომებზე საერთოდ არ ყოფილა მსჯელობა და მოსარჩელისათვის ავტოსადგომების გადაცემის საკითხი დარჩა იგივენაირად, როგორც მოწესრიგებული იყო 2007 წლის 12 ივლისის კრების ოქმით.

აპელანტი მიუთითებს, რომ რწმუნებული - ა-----ი გაცემული მინდობილობით არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა მარწმუნებლის ქონება, კერძოდ უარი ეთქვა მიღებაზე ან დაეთმო მარწმუნებლის კუთვნილი

ავტოსადგომები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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, სამართ დელებრივი 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1. – 2.6. პუნქტები).

4.1.1. უდავოა, რომ ამხანაგობა „ი-----“, დაფუძნდა 2005 წლის 7 ივლისს, რომლის მიზანს წარმოადგენდა მრავლბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება და მშენებლობის დასრულების შემდეგ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა.

4.1.2. ე-----ს და ამხანაგობა „ი-----“ შორის 2005 წლის 7 ივლისს დაიდო ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ე-----ის შენატანი ამხანაგობის საქმიანობაში განისაზღვრა მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ი-----ს ქ. №---ში მდებარე საცხოვრებელი ბინით. სანაცვლოდ მას უნდა მიეღო პირველ სართულზე 200 კვ.მ ფართი და ერთი ავტოსადგომი, დამატებით უნდა შეეძინა 100 კვ.მ პირველ საცხოვრებელ სართულზე, რასაც მოჰყვებოდა ერთი ავტოსადგომი. ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის მიხედვით, ე-----ი წარმოადგენდა ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს. მე-7 პუნქტის თანახმად, დამტკიცდა „ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულა“ და განისაზღვრა თითოეული წევრის

წილი, რომელზეც საკუთების უფლებას მოიპოვებს შესაბამისი წევრი, შენობის აშენების შემდგომ, ე-----ს საკუთრებაში უნდა მიეღო 2 ავტოსადგომი.

4.1.3. 2006 წლის 5 იანვარს შესული ცვლილების შესაბამისად, 2005 წლის 7 ივლისის ამხანაგობა „ი-----“-ის სადამფუძნებლო დოკუმენტში, ამხანაგობის გარდაცვლილი წევრის ე-----ის უფლებამონაცვლედ და წევრად ცნობილი იქნა ლ-----ა.

4.1.4. დადგენილია, რომ 2007 წლის 12 ივლისს ამხანაგობა „ი-----“-ის დაფუძნების აქტში შეტანილი ცვლილების შესაბამისად, ხელშეკრულებას დაემატა ფართების განაწილების სქემა, რომლითაც ლ-----ას გაუნაწილდა მე-2 სართულზე მდებარე ბინა №- საერთო ფართით 126.77 კვ.მ და №-- ავტოსადგომი ფართით 18 კვ.მ, ასევე მე-2 სართულზე მდებარე №- ბინა საერთო ფართით 162.13 კვ.მ და №- ავტოსადგომი ფართით 18 კვ.მ.

4.1.5. 2010 წლის 24 თებერვალს შედგა ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ი----- --“-ის წევრთა საერთო კრება, რომლის მუშაობაშიც ლ-----ა წარმოდგენილი იყო წარმომადგენლის ა-----ის მიერ. კრებაზე განხორციელდა ბინების და ავტოფარეხების განაწილება (განშლა) ამხანაგობის წევრებს შორის.

4.1.6. ამხანაგობის განშლის კრების ოქმით ლ-----ას გადაეცა მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, ფართით 123.53 კვ.მ და მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, საერთო ფართით 153.12 კვ.მ. ავტოფარეხები ლ-----ას არ გადასცემია. ოქმს ლ-----ს სახელით ხელი მოაწერა მისმა წარმომადგენელმა ა-----მა.

4.1.7. უდავოა, რომ როგორც აპელანტის ისე ამხანაგობის სხვა წევრების მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 24.02.2010 წლის კრების ოქმის საფუძველზე. აპელანტს ხსენული კრების ოქმის ნამდვილობა სადავოდ არ გაუხდია.

4.1.8. უდავოა, რომ ამხანაგობის 2010 წლის 24 თებერვლის კრების ოქმით ყველა ავტოფარეხი განაწილდა ამხანაგობის წევრებს შორის და დღევანდელი მდგომარეობით ამხანაგობას საკუთრებაში არცერთი ავტოფარეხი აღარ ერიცხება.

4.2. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა ავტოფარეხების გადაცემის თაობაზე მართებულად არ დაკმაყოფილდა.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს, რომლის რეგულირების ზოგადი წესი სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლითაა დადგენილი. მითითებული ნორმის 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 ბოჭვას სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის დათქმაში ჰპოვებს, კერძოდ, ხელშეკრულება კანონის ფარგლებში უნდა იყოს დადებული და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას. 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 საფუძლიანობა.

საქმეში წარმოდგენილი ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ 2010 წლის 24 თებერვლის საერთო კრების ოქმით საბოლოოდ მოწესრიგდა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრთა ურთიერთობები ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონების განკარგვის-განაწილების საკითხთან დაკავშირებით.

4.3. სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შემოსავლები მონაწილეებს შორის ნაწილდება მათი წილის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ირკვევა, 2010 წლის 24 თებერვალს ჩატარებული კრების ოქმის დღის წესრიგს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრების კუთვნილი ფართების განაწილება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამავე კრების ოქმით ლ----- ასთვის გადასაცემი ქონება განისაზღვრა მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, ფართით 123.53 კვ.მ და მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა №-, საერთო ფართით 153.12 კვ.მ., ავტოფარეხები კი განაწილდა ამხანაგობის სხვა წევრებს შორის. უძრავი ქონების თანამესაკუთრის თანხმობა ამხანაგობის ქონების განაწილებასთან დაკავშირებით დადასტურებული იქნა ლ-----ს წარმომადგენლის ა-----ის ხელმოწერით (ტ. I, ს.ფ. 61, 219).

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობის კუთვნილი ყველა ავტოფარეხი ამხანაგობის წევრებს შორის განაწილდა ამხანაგობის 2010 წლის 24 თებერვლის კრების ოქმით, რომელიც ხელმოწერილია აპელანტის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ და რომელიც აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია, სააპელაციო პალატას უსაფუძვლოდ მიაჩნია აპელანტის სასარჩელო

მოთხოვნა ამხანაგობის წევრების მიმართ, ავტოფარეხების გადაცემის შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

გამომდინარე იქიდან, რომ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

**ბესარიონ
ტაბალუა**

