**საქმე N2/17121-18**

# გადაწყვეტილება
## საქართველოს სახელით

**30 ივლისი, 2018 წ. თბილისი**

## შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**

**მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი**
**სხდომის მდივანი მარიამ სილაგავა**

**მოსარჩელე - შპს „ბ---------“**
**დირექტორი - თე----------ე**
**წარმომადგენლები - 1 - კო----------ე**
**2 - კა----------**

**მოპასუხე - სს „სა---------ი“**
**წარმომადგენლები - 1 - მა----------ი**
**2 - სა----------ი**

**დავის საგანი - გაწეული ხარჯების ანაზღაურება**

## აღწერილობითი ნაწილი

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1. დაეკისროს მოპასუხე სს „სა---------ს“, რომელიც ბმა „თა----------“-ს წევრია, ამ ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის 2018 წლის 01 ივნისის მდგომარეობით გაწეულ საერთო ხარჯებში, მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული 794 კვ.მ. ფართის პროპორციული 28.29% წილი თანხის გადახდა 25 052 (ოცდახუთიათას ორმოცდათორმეტი) ლარის და 11 (თერთმეტი) თეთრის ოდენობით, შპს „ბ---------“-ის სასარგებლოდ .**
**(იხ. დაზუსტებული სარჩელი - ტომი II, ს.ფ. 11-12).**

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2010 წლის 14 სექტემბერს გამართულ საერთო კრებაზე დამტკიცდა ამხანაგობა „თა----------“-ს წესდება, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა ამხანაგობის ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების ჩამონათვალი. ხარჯების ბუღალტრული აღრიცხვის საჭიროების გათვალისწინებით, ვინაიდან ამხანაგობას არ ჰყავდა ადმინისტრაცია, ხარჯების წინასწარ გაწევა უნდა მომხდარიყო ამხანაგობის წევრი იურიდიული პირების - სს „ი–––------“ ან/და შპს „ბ---------“-ის მიერ, ხოლო ამხანაგობის დანარჩენ წევრთა მხრიდან კი უნდა მომხდარიყო გაწეული ხარჯების წილობრივად ანაზღაურება. ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ბუღალტრული აღრიცხვა ხდებოდა თავდაპირველად სს „ი–––------“, ხოლო შემდგომ შპს „ბ---------“-ის მიერ და ყოველთვიურად, ამხანაგობის წევრებს წერილობით ეგზავნებოდათ შეტყობინება გაწეული ხარჯების განაწილების თაობაზე.

2011 წლიდან საერთო ქონების საექსპლოატაციო ხარჯების გაწევა ხდება შპს „ბ--------“-ის მიერ. 2012 წლიდან მოპასუხე სს „სა----------ი“ წარმოადგენს ამახანაგობის წევრს და მის ინდივიდუალურ საკუთრებაშია საერთო ჯამში 794 კვ.მ. ფართი. ინდივიდუალური საკუთრების შეძენის შედეგად, მოპასუხეზე გადავიდა ძველი მესაკუთრის დავალიანება 9 767.98 ლარის ოდენობით. მოპასუხე მხარე არ ახდენს ამხანაგობის საერთო ქონების საექსპლუატაციო ხარჯებში მონაწილეობის მიღებას, რის თაობაზედაც ყოველთვიურად ეგზავნებოდა შეტყობინებები. დაზუსტებული სარჩელის შესაბამისად, მოპასუხის დავალიანება შეადგენს 25 052.11 ლარს და ვინაიდან მოსარჩელე შპს „ბ---------“ წინსწრებად ახდენდა ამხანაგობის ქონების მოვლა-პატრონობისა და საექსპლუატაციო ხარჯების გადახდას, მოპასუხეს, როგორც ამხანაგობის წევრს, უნდა დაეკისროს კუთვნილი ფართის პროპორციულად - 28.29%-იანი წილის შესაბამისად თანხის გადახდა, რაც 2018 წლის 01 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 25 052.11 ლარს.

## 2. მოპასუხის პოზიცია

### 2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ შპს „ბ---------“-სა და მომსახურების მიზნით გაფორმებულ ხელშეკრულებებში დაფიქსირებულ პირებს შორის ხელშეკრულება გაფორმებულია არა ამხანაგობის წარმომადგენლის სახელით, არამედ მოსარჩელის სახელით და შესაბამისად, გაურკვეველია მოთხოვნილი ხარჯების რეალურად გაწევის ფაქტი. არ დგინდება კავშირი შპს „ბ---------“-ის

მიერ გაფორმებული ხელშეკრულებების ფარგლებში გადახდილი თანხების მიზნობრიობის კუთხით, მოხმარდა თუ არა ხელშეკრულებით გაწეული მომსახურება ამხანაგობის ინტერესებს, ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციას. სს „სა----------მა“ ამხანაგობის მისამართზე არსებულ ქონებებზე ინდივიდუალური საკუთრება მოიპოვა 2012 წლიდან და ძველი მესაკუთრის დავალიანებაზე არ წარმოადგენდა ანგარიშვალდებულ პირს. შპს „ბ---------“-ის კუთვნილი ქონებები გაცემულია იჯარით და ხელშეკრულებებით დგინდება, რომ საშვთა ბიუროს შექმნასა და არსებობაზე პასუხისმგებლობა აიღეს ხელშეკრულების მხარეება იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში, სარგებელს ღებულობენ საიჯარო ურთიერთობის მონაწილეები და არა ამხანაგობა. ამდენად, არ დასტურდება გაწეული ხარჯების აუცილებლობა და მიზნობრიობა.

## 3. ფაქტობრივი გარემოებები

### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.**

### 3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. 2010 წლის 14 სექტემბერს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თა----------“-ს წევრთა საერთო კრების ოქმით ქ. თბილისში, თა----------ში მდებარე შენობის ბინათმესაკუთრეთა მიერ დაფუძნებულ ამხანაგობას ეწოდა ბმა „თა----------“, არჩეულ იქნა თავმჯდომარე და დამტკიცდა ამხანაგობის წესდება.**

(მტკიცებულება: 2010 წლის 14 სექტემბრის კრების ოქმი, ტომი I, ს.ფ. 216-219)

**3.2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა - ბმა „თა----------“-ს წესდების 22-ე მუხლით დადგინდა და განისაზღვრა ამხანაგობის აუცილებელი და სავარაუდო ხარჯები. აუცილებელ ხარჯებად განისაზღვრა ამხანაგობის აპარატის, საშვთა ბიუროს, დაცვის სამსახურისა და დამლაგებლების განთავსებისათვის საჭირო ფართის ქირავნობის წლიური ღირებულება; ლიფტის, სახანძრო და სიგნალიზაციის სისტემის მოწყობის ან ქირავნობის წლიური ღირებულება; ამხანაგობის საშტატო განრიგის დასაფინანსებლად საჭირო წლიური ფონდი; ლიფტისა და შენობის დაცვის მომსახურებასთან სახელშეკრულებო მომსახურების წლიური ღირებულება; სავარაუდო ხარჯებად განისაზღვრა საერთო მოხმარების ფართების ფუნქციონირებისათვის საჭირო მოწყობილობების, მასალების, სათადარიგო ნაწილების, სარემონტო და სხვა თანხები; ფართებზე მოხმარებული ელექტროენერგიის, წლისა და**

**გაზის გადასახადები.**

(მტკიცებულება: წესდება, ტომი I, ს.ფ. 220-235)

**3.2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, უძრავი ქონება, რომელთა მახასიათებლებია: 1) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), სართული 2, ფართი: 135.30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.---; 2) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), სართული 3, ფართი: 8.30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.5--; 3) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), სართული 7, ფართი: 273.90 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.5--; 4) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), სართული 8, ფართი: 270.30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.5--; 5) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), მანსარდის 1 დონე, ფართი: 8.30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.522; 6) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), სარდაფი, ფართი: 27.70 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.5-- და 7) ქალაქი თბილისი, მ----------–-------- (ნაკვ. 66/17), სარდაფი, ფართი: 70.20 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N01.15.--.---.----01.5-- - 2011 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების შესაბამისად, რეგისტრირებულია სს „სა---------–---------ის“ საკუთრებად.**

(მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ამონაწერები, ტომი I, ს.ფ. 28-41)

**3.2.4. 2014 წლის სექტემბრიდან 2018 წლის ივნისის ჩათვლით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თა--------–----------“-ს წევრებს, მათ შორის სს „სა---------–---------ს“ შპს „ბ---------“-ის მიერ ეგზავნებოდათ შეტყობინებები გაწეული მომსახურების შესახებ. შეტყობინებების თანახმად, მოთხოვნილი იყო შპს „ბ---------“-ის მიერ გაწეული ხარჯების ამხანაგობის წევრთა შესაბამისი წილობრივი მონაწილეობით ანაზღაურება.**

(მტკიცებულება: შპს „ბ---------“-ის წერილობითი შეტყობინებები, ტომი I, ს.ფ. 42-56, 61-146; ტომი II, ს.ფ. 13-53)

**3.2.5. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის განმარტებას, მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების არამიზნობრიობასთან დაკავშირებით, რომ არ დასტურდება ხარჯების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თა--------–----------“-ს საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის გაწევის ფაქტი.**

(მტკიცებულება: მოპასუხის განმარტება, ს.ფ. 107, ტ.1)

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება ხდებოდა მის მიერ და შემდგომში, ამხანაგობის სხვა წევრების წილობრივი მონაწილეობით უნდა მომხდარიყო მათი ანაზღაურება. ვინაიდან სს „სა----------ი“ არ ახდენს დაგროვილი დავალიანების ანაზღაურებას, მას უნდა დაეკისროს 2018 წლის 01 ივნისის მდგომარეობით გაწეული ხარჯების შესაბამისი პროპორციით გადახდა. მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხე მხარე განმარტავს, რომ შპს „ბ---------“-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულებები დადებულია არა ამხანაგობის სახელით, არამედ თავად ორგანიზაციის სახელით და შესაბამისად, არ დგინდება ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხების ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის მიზნით გაწევის ფაქტი.

**3.2.6. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებებით დგინდება, რომ ისინი გაფორმებულია შპს „ბ---------“-ის მიერ თბილისში, თა----------ში მდებარე N2ბ შენობის მოვლა-პატრონობის, ფუნქციონირების გაუმჯობესებისა და ექსპლუატაციისათვის. უდავო გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თა----------“-ს საერთო სარგებლობაში არსებული ქონება განთავსებულია მისამართზე - თბილისი, თ----------. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მხარის განმარტება, მითითებულ მისამართზე კონკრეტული სამუშაოებისა და კეთილმოწყობის მიზნით გაწეული ხარჯების არამიზნობრიობის თაობაზე, ასევე უსაფუძვლოა განმარტება ხარჯების არა ამხანაგობის, არამედ მხოლოდ მოსარჩელის სასარგებლოდ გაწევის შესახებ, რადგან საქმეზე ელექტრონულად წარმოდგენილი დისკებზე არსებული დოკუმენტებით - ბუღალტრული დოკუმენტაციით, ხელშეკრულებებით, მიღება-ჩაბარების აქტებით, ზედნადებებით, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით, სახელფასო უწყისებით და სხვა დოკუმენტებით დადასტურებულია თანხის გადახდა შპს „ბ---------“-ის მიერ.**

(მტკიცებულება: ტომი I, ს.ფ. 270-277, 284-290, 242, ტომი II, ს.ფ. 56)

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია მისი მოთხოვნის საფუძვლად არსებული მტკიცებულებები, ხოლო მოპასუხე -განმარტებით არ ეთანხმება და გამორიცხავს შპს „ბ---------“-ის მიერ ამხანაგობის ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის ხარჯების გაწევის ფაქტს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპის თანახმად, საქმეში მონაწილე პირებს აკისრიათ მათ მიერ მითითებულ

გარემოებათა დამტკიცების ვალდებულება. აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეს აკისრია ტვირთი დაადასტუროს ის ფაქტები, რომელთა გათვალისწინებითაც შესაძლებელია დადგინდეს საქმის დადებითად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები, ხოლო ამ ფაქტების დადასტურების შემდგომ კი მოპასუხეს წარმოეშვება ვალდებულება გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილება მიზნად ისახავს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების დადგენას, ვინაიდან მხოლოდ ფაქტების დადგენითაა შესაძლებელი კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობის დარეგულირება, რომელიც კონკრეტულ იურიდიულ შედეგთანაა დაკავშირებული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის გამაქარწყლებელი შესაბამისი მტკიცებულებები, რომლითაც მხარე გამორიცხავს ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის მიზნებისათვის მოსარჩელის მიერ ხარჯების გაწევის ფაქტს. შესაბამისად, არ არსებობს მისი პოზიციის გაზიარების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძვლები.

## სამოტივაციო ნაწილი

### 4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის გაწეული ხარჯების დაკისრების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს.

### 5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე მუხლები;
„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3, მე-14, მე-19, 21-ე მუხლები; წესდება.

### 6. სამართლებრივი შეფასება

**6.1.** „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის

თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. მე-5 პუნქტის მიხედვით, ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, თ----------–----------ში მდებარე შენობის საერთო სარგებლობაში არსებული ქონება წარმოადგენს ბმა „თა----------–----------“-ს წევრთა თანასაკუთრებას. მითითებულ მისამართზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება გააჩნია სს „სა----------–---------ს“ და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად წარმოადგენს ბმა „თა----------–----------“-ს წევრს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების გაწევაში ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი კუთვნილი ქონების გამოუყენებლობა, ისევე, როგორც უარის თქმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით სარგებლობაზე, არ ათავისუფლებს მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობისაგან.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტიების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ექსპლუატაცია ნიშნავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფუნქციური გამართულობის და გამართული ფიზიკურ-ტექნიკური მდგომარეობის უზრუნველყოფისაკენ მიმართულ ქმედებებს, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა კი ნიშნავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ყოველდღიური ფუნქციონირებისათვის საჭირო ქმედებებს.

მოცემულ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თა----------–----------“-ს წესდებით, რომელიც ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ იქნა 2010 წლის 14 სექტემბერს, განისაზღვრა და დადგინდა ამხანაგობის აუცილებელი და სავარაუდო ხარჯების გაწევისა და წევრთა

შორის განაწილების წესი, რომლის მიხედვითაც დადგინდა თითოეული წევრის წილობრივი მონაწილეობა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების პროპორციულად. წესდებით ამხანაგობის წევრებმა იკისრეს ვალდებულება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მონაწილეობა მიეღოთ ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების გაღებაში. საქმეზე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ ამხანაგობის კუთვნილი ხარჯების წინმსწრებად გაწევა ხდებოდა ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის - შპს „ბ---------“-ის მიერ და შემდგომში სხვა წევრთათვის გაგზავნილი წერილების შესაბამისად, წილობრივი მონაწილეობით ხდებოდა ხარჯების პროპორციულად გადანაწილება.

მოპასუხე სს „სა----------ი“ სადავოდ ხდის და არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ვალდებულებას, ერთ შემთხვევაში ინდივიდუალურ ქონებებზე საკუთრების მოპოვებამდე ხარჯების ძველი მესაკუთრეობის პერიოდში წარმოშობის, ხოლო მეორე შემთხვევაში ხარჯების ამხანაგობის სასარგებლოდ გაწევის მიზნობრიობის მოტივით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, ამხანაგობის ნებისმიერი ახალი წევრი, რომელიც ხდება ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრე, კანონის ძალით ხდება პასუხისმგებელი ძველი მესაკუთრის შეუსრულებელ ვალდებულებებზე, რომელიც ამხანაგობის წევრობიდან გამომდინარეობს. აღნიშნულის შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოპასუხის განმარტება, რომ ძველი მესაკუთრის პერიოდში წარმოშობილ ხარჯებზე მას არ ეკისრება პასუხისმგებლობა. ასევე დაუსაბუთებელია მხარის მითითება ხარჯების მიზნობრიობის დაუდასტურებლობის თაობაზე, თუ რამდენად ემსახურებოდა გაწეული მომსახურება ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციას. საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სწორედ ამხანაგობის კუთვნილი საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის ხდებოდა შპს „ბ---------“-ის მიერ ხარჯების გაწევა და შემდგომ, ამხანაგობის წევრებს წილობრივი პროპორციით ეგზავნებოდათ თანხის ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნა-შეტყობინებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის

პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით სახეზეა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ბმა „თა----------“ წესდებით წარმოშობილი ვალდებულება, ამხანაგობის წევრის - სს „სა----------ის“ მიერ მოხდეს ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის შპს „ბ---------“-ის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება შესაბამისი წილობრივი მონაწილეობით.

## 7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან შპს „ბ---------“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე სს „სა----------ს“ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

## 8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

## სარეზოლუციო ნაწილი

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

# გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

**1.** დაკმაყოფილდეს შპს „ბ---------“-ის სარჩელი.

**1.1.** შპს „ბ---------“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოპასუხე სს „სა----------–---------ს“, რომელიც ბმა „თა----------–----------“-ს წევრია, ამ ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის 2018 წლის 01 ივნისის მდგომარეობით გაწეულ საერთო ხარჯებში, მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული 794 კვ.მ. ფართის პროპორციული 28.29% წილი თანხის გადახდა 25 052 (ოცდახუთიათას ორმოცდათორმეტი) ლარის და 11 (თერთმეტი) თეთრის ოდენობით.

**2.** დაეკისროს მოპასუხე სს „სა----------–----------ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 750 (შვიდასორმოცდაათი) ლარი.

**3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

**4.** 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე** **თამარ ჭუნიაშვილი**