



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

20 სექტემბერი, 20-8 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლია ავალიშვილი
სხდომის მდივანი თათია სახელაშვილი

მოსარჩელე - ბა-----ი

წარმომადგენელი - ლა-----ი

მოპასუხეები - ინ-----ი“, პა-----
-----ი, შა-----ი, ავ-----ი, კა-----ი, კა-----
ი, მა-----ი, ომ-----ე, ხა-----ე, მა-----ე, კა-----ა,
ნა-----ე, ცი-----ი, ია-----ი, მი-----ი

წარმომადგენელი - გი-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოსარჩელის მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეებს ინ-----ი“-ს, პა-----
-----ს, შა-----ს, ავ-----ს, კა-----ს, კა-----
-----ს, მა-----ს, ომ-----ეს, ხა-----ეს, მა-----ეს, კა-----
-ას, ნა-----ეს, ცი-----ს, ია-----სა და მი-----ს
მოსარჩელე ბა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 75 000
აშშ დოლარის ეკვივალენტის ღირებულება - 181 445 ლარის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

200- წლის 21 ივნისს დაფუძნდა ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ი-----“,
რომლის ერთ-ერთი წევრიც იყო ბა-----ი. ამხანაგობის დაფუძნების მიზანი
იყო იურიდიული პირის შეუქმნელად განსაზღვრული წესითა და ვადებში

ერთობლივად ემოქმედათ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენებულიყო ქ-----
-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

ამხანაგობაში მოსარჩელის შენატანი, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრის, იყო 642 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა პა-----
-----ი, 2008 წლის 22 იანვარს გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის დასრულების შედეგად მოსარჩელისათვის უნდა გადაეცათ ერთ ოთახიანი, ორ ოთახიანი და 2 სამოთახიანი ბინა და ამხანაგობის ფონდიდან 125 000 აშშ დოლარი.

200- წლის 31 ოქტომბრის „ი-----“-ს დამფუძნებელთა კრების N2 ოქმის თანახმად, მოწვეულ იქნა ამხანაგობის კრება, სადაც მიღებული იყო გადაწყვეტილება ამხანაგობა „ი-----“-ს ფონდიდან ბა-----ისათვის 125 000 აშშ დოლარის გადახდის შესახებ საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ. მოსარჩელემ ვადაზე ადრე მოითხოვა 20 000 აშშ დოლარის გადახდა და მისი მოთხოვნა ამხანაგობამ დააკმაყოფილა. დარჩენილი 105 000 აშშ დოლარიდან მოსარჩელეს 5000 აშშ დოლარი გადაუხადეს ნაწილ-ნაწილ. 20-- წლიდან ამხანაგობა „ი----- ჰ----მა“ გააფორმა ხელშეკრულება შპს „ფ-----“-თან და 20-- წლის 26 ნოემბრის სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე ამ უკანასკნელმა გადაუხადა მოსარჩელეს 25 000 აშშ დოლარი, ვინაიდან აღნიშნული საწარმო იყო ამხანაგობა „ი----- ს“ სპონსორი. შპს „ფ-----“-მა ნაწილობრივ დაასრულა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

გადახდილი თანხების გათვალისწინებით ამხანაგობა „ი-----ს“ დავალიანება ბა-----ის მიმართ შეადგენს 75 000 აშშ დოლარს, რომელიც წლების განმავლობაში მათი დაპირებების მიუხედავად შეუსრულებელი რჩება.

(იხ. სარჩელი, ს.ფ. 3-8).

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხეებმა - ინ-----მა“, პა-----
-----მა, შა-----მა, მა-----მა, ხა-----ემ, ნა-----
-ემ, კა-----მა, ომ-----ემ, მა-----ემ, ავ-----მა და
კა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნეს.

მოპასუხეთა განმარტებით, ერთადერთი დოკუმენტი, რომელიც სარჩელზეა თანდართული არის იბა „ი-----ს“ 200- წლის 31 ოქტომბრის N2 კრების ოქმი. თავის მხრივ, ამ კრების ოქმში ვალდებულების წარმოშობაზე და გარიგების არსებობაზე არაფერია მითითებული. შესაბამისად, ვალდებულების

არარსებობის გამო სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხეები ასევე უთითებენ მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

გარდა ამისა, მოპასუხეები ყურადღებას ამახვილებენ იმა „ი-----ს“ 20--წლის 26 ნოემბრის N7 კრების ოქმზე, რომლითაც ამხანაგობამ ერთი მხრივ, მიიღო გადაწყვეტილება შეჩერებული მშენებლობის გასაგრძელებლად ინვესტორთან ხელშეკრულების დადებაზე და მეორე მხრივ, ამხანაგობის ყველა წევრმა განაცხადა, რომ სხვა მოთხოვნები და წინადადებები არ გააჩნდათ.

მოპასუხეები თვლიან, რომ ამხანაგობის ყველა წევრმა უარი განაცხადა ნებისმიერ მოთხოვნაზე ასეთიც რომ არსებულიყო.

(იხ. შესაგებელი ს.ფ. 57-66, 78-96, 1-5-153, 191-199, დაზუსტებული შესაგებელი ს.ფ. 269-277).

2.2. მოპასუხეებს - მი-----ს, კა-----ას, ცი-----სა და ია-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხეების წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 200- წლის 21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით დაფუძნდა ინ-----ი“, რომლის დამფუძნებლებს წარმოადგენდნენ:

- პა-----ი, შა-----ი, ავ-----ი, კა-----ი, ბა-----ი, მა-----ი, ე-----ი, ომ-----ე, ხა-----ე, მა-----ე, კა-----ა, ნა-----ე, ო-----ე, ცი-----ი, ია-----ი, ლ-----, ა-----ი, კა-----ი.

ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განისაზღვრა წევრთა შენატანები ამხანაგობაში, მათ შორის ბა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფართობით 642 კვ.მ., მდებარე მისამართზე - თ-----; ----;

ხელშეკრულების მე-7 მუხლით ასევე განისაზღვრა ბინების განაწილების წესი, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების წინ დამფუძნებლები ვალდებული არიან მიიღონ გადაწყვეტილება, ბინების განაწილების შესახებ, საცხოვრებელი სახლი ექსპლუატაციაში მიიღება და საჯარო რეესტრში აღირიცხება ბინის გაყოფის აქტთან ერთად.

ხელშეკრულების 7.3. პუნქტის თანახმად, ბინების განაწილების შესახებ შეთანხმება საჭიროებს საწარმოო წესით დამოწმებას.

ინ-----ი“-ს თავმჯდომარედ არჩეული იქნა პა-----ი, რომელიც წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და სასამართლოში. ამხანაგობის დამფუძნებლების თანხმობის გარეშე დებს გარიგებებს ამხანაგობის სახელით (5.1. პუნქტი);

ხოლო ამხანაგობის ყველა დამფუძნებლის თანხმობით მიიღება გადაწყვეტილება შემდეგ საკითხზე: ა) ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში ბინების განაწილება ამხანაგობის დამფუძნებელთა შორის; ბ) ამხანაგობაში დამატებითი შენატანების ოდენობის დადგენა (5.4. პუნქტი);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის 21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. 200- წლის 21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების მიზნით 20-- წლის 26 ნოემბერს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“ -ს წევრთა კრება;

კრების ოქმით განსაზღვრულ დღის წესრიგში შეტანილი იქნა შემდეგი საკითხების განხილვა: 1. ამხანაგობა „ი-----პ----ი“-ს წევრთათვის მშენებლობის გაგრძელება-დასრულებისათვის შპს „ფ-----“-სთან მოლაპარაკებების დეტალების გაცნობა. 2. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრებისათვის და ახალი წევრებისათვის ფართების განაწილება. (განშლის ტაბულის დამტკიცება); 3. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების გარიცხვა; 4. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრის ე-----ის მემკვიდრეების ამხანაგობიდან გარიცხვა.

ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრების მიერ მოხდა ამხანაგობის წევრთა შორის წილობრივი თანასაკუთრების ტაბულის დამტკიცება, რომლითაც განისაზღვრა ამხანაგობის თითოეული წევრის წილი იმ საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების პირობითი იდენტიფიკაციით, რომელზედაც საკუთრების უფლებას მოიპოვებს შესაბამისი წევრი.

ამხანაგობა „ი-----პ----ი“-ს წევრთა 20-- წლის 26 ნოემბრის კრების გადაწყვეტილება აისახა №7 ოქმში, რომელსაც ხელს აწერს ბა-----ი და მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დადასტურებულია სანოტარო ფორმით. ბა-----ი გაეცნო შეთავაზებულ წინადადებას და დაეთანხმა კრების ოქმში დაფიქსირებულ ფართების განაწილებას, ამასთან, სხვა მოთხოვნები და წინადადებები არ გააჩნია.

კრების ოქმის საფუძველზე ბა-----ის წილი განისაზღვრა შემდეგნაირად: 1) 126,46 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N2; 2) 117,5 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N12; 3)

85,28 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N13;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობის 20-- წლის 26 ნოემბრის N7 კრების ოქმი (ს.ფ. 68-75);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. 18.08.20-- წელს ქ. თბილისის მერიის თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N----- ბძრანების საფუძველზე შეთანხმდა და გაიცა მშენებლობის ნებართვა ქ----- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული პროექტის ცვლილება-კორექტირებაზე, რის საფუძველზეც შეიცავალა ბინების ნუმერაცია.

20-- წლის 18 აგვისტოს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრთა კრება, რომლითაც დამტკიცდა ავტოსადგომების, საოფისე ფართების, კომერციული ფართების, საბინაო ფართების, მანსარდის, საზაფხულო ფართების, დამხმარე ფართების ახალი განშლის ტაბულა შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის მიხედვით შენობა N1-ში და შენობა N2-ში განაწილებით.

კრების ოქმის მე-4 მუხლის თანახმად, ყველა ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრი მისი ხელის მოწერით ადასტურებს კრების ოქმის შინაარსს, ფართების ახალ განაწილებას კორექტირებული პროექტის მიხედვით ეთანხმება მას და სხვა წინადადებები არ გააჩნია.

კრების ოქმისა და კორექტირებული პროექტის საფუძველზე ბა-----ის წილი განისაზღვრა შემდეგნაირად: 1) 132 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N2; 2) 118,70 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N20; 3) 84,80 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N--;

ამხანაგობა „ი-----პ----ი“-ს წევრთა 20-- წლის 18 აგვისტოს კრების გადაწყვეტილება აისახა №10 ოქმში, რომელსაც ხელს აწერს ბა-----ი და მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დადასტურებულია სანოტარო ფორმით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობის 20-- წლის 18 აგვისტოს N10 კრების ოქმი (ს.ფ. 304-317);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. ქ----- მდებარე უძრავი ქონებები საკადასტრო კოდით N--.1-.0-.0--.0--.0-.0-.0--, N--.1-.0-.0--.0--.0-.0-.0-- და N--.1-.0-.0--.0--.0-.0-.0-- უფლებით ირიცხება ბა-----ის სახელზე, რომლის მახასიათებლებია:

ა) ს-----, ბინა N--, ფართი: 84.80 კვ.მ., უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 24/09/20--; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: - ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N12, რეესტრის N----- თარიღი: 29.08.20--, ნოტარიუსი მ-----; და ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N10, რეესტრის N-----

თარიღი: 21.08.20--, ნოტარიუსი ნ-----ი, საკადასტრო კოდით N--.1-.0-.0--.0--.0-.0-.0--;

ბ) ს-----, ბინა N20, ფართი: 118,70 კვ.მ., უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 16/02/20-5; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: - ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N12, რეესტრის N----- თარიღი: 29.08.20--, ნოტარიუსი მ-----; და ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N10, რეესტრის N----- თარიღი: 21.08.20--, ნოტარიუსი ნ-----ი, N--.1-.0-.0--.0--.0-.0-.0--;

გ) ს----- 1, ბინა N2, ფართი: 132.00 კვ.მ., უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 24/08/20--; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: - ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N7, რეესტრის N----- თარიღი: 26.11.20--, ნოტარიუსი თ-----; ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N12, რეესტრის N----- თარიღი: 29.08.20-- , ნოტარიუსი მ-----; და ამხანაგობა „ი-----“-ს კრების ოქმი N10, რეესტრის N----- თარიღი: 21.08.20--, ნოტარიუსი ნ-----ი, N--.1-.0-.0--.0--.0-.0-.0--;

გარდა ამისა, ბა-----ს მიღებული აქვს ფულადი თანხა 50 000 აშშ დოლარის ოდენობით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 318-323);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 200- წლის 31 ოქტომბერს შედგენილი დოკუმენტი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, როგორც მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამყარების საფუძველი, რაც თავის მხრივ გულისხმობს, რომ მას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამ ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ხელშეკრულების დადების უმთავრეს წინაპირობას წარმოადგენს მხარეთა ნება, კერძოდ, მხარეები თავად იღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების დადების თაობაზე და თავად განსაზღვრავენ მის პირობებს. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს შორის კერ ხორციელდება შეთანხმება ხელშეკრულების პირობების თაობაზე ხელშეკრულება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას დადებულიად. ამდენად, ხელშეკრულების დადების ძირითად პირობას წარმოადგენს მხარეთა ნების თანხვედრა.

200- წლის 31 ოქტომბერს შედგენილი დოკუმენტით უდავოდ დგინდება, რომ ბა-----ის მხრიდან სახეზე იყო ნების გამოვლენა საცხოვრებელი სახლის შესაბამისი წილისა და საკომპენსაციო თანხის 125 000 აშშ დოლარის მიღების თაობაზე. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი შესაძლოა დამდგარიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ სახეზე ასევე იქნებოდა მეორე მხარის მხრიდან შესაბამისი ნების გამოვლენა.

200- წლის 31 ოქტომბრის შედგენილ დოკუმენტზე ამხანაგობა „ი-----“-ს სახელით ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე პა-----ი და ბა-----ი. ეს უკანასკნელი იმავდროულად იყო ამხანაგობის თანათავმჯდომარე, თუმცა სახეზე არ არის ამხანაგობის სხვა წევრების ნება, რაც შესაძლოა გამოვლენილიყო ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრთა კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის გადაწყვეტილება, რომელიც შესაძლებელია ასახული იყოს კრების ოქმით, წარმოადგენს ამხანაგობაში მონაწილე მხარეების ნების გამოხატულებას, იგი წარმოადგენს გარიგებას, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს მონაწილეების ნამდვილ ნებას. თუ ნება მხარეებს არ გამოუვლენიათ, ისე მიღებული გადაწყვეტილება ვერ იქნება კანონიერი და იგი ვერ გამოიწვევს სამართლებრივ შედეგებს მხარეების მიმართ.

200- წლის 21 ივნისს დადებული ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების, პირობების მიხედვით, მხოლოდ ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა - ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში ბინების განაწილება ამხანაგობის დამფუძნებელთა შორის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამხანაგობის თავმჯდომარე პა-----ი არ იყო უფლებამოსილი ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით განესაზღვრა ამხანაგობაში ბა-----ის წილი.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და დავის საგანს არ წარმოადგენს, რომ 20- - წლის 18 აგვისტოს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრთა კრება, რომლითაც დამტკიცდა ავტოსადგომების, საოფისე ფართების, კომერციული ფართების, საბინაო ფართების, მანსარდის, საზაფხულო ფართების, დამხმარე ფართების ახალი განშლის ტაბულა შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის მიხედვით შენობა N1-ში და შენობა N2-ში განაწილებით.

კრების ოქმის მე-4 მუხლის თანახმად, ყველა ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრი მისი ხელის მოწერით ადასტურებს კრების ოქმის შინაარსს, ფართების ახალ განაწილებას კორექტირებული პროექტის მიხედვით ეთანხმება მას და სხვა წინადადებები არ გააჩნია.

კრების ოქმისა და კორექტირებული პროექტის საფუძველზე ბა-----ის წილი განისაზღვრა შემდეგნაირად: 1) 132 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N2; 2) 118,70 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N20; 3) 84,80 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა N--;

ამხანაგობა „ი-----ჰ----ი“-ს წევრთა 20-- წლის 18 აგვისტოს კრების გადაწყვეტილება აისახა №10 ოქმში, რომელსაც ხელს აწერს ბა-----ი და მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დადასტურებულია სანოტარო ფორმით.

ამდენად, ბა-----ს მიღებული აქვს მითითებული საცხოვრებელი ფართები, რაც შეესაბამება ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით ქონების განაწილებისათვის განსაზღვრულ წესს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ სახეზე იყო მოსარჩელის ნება, ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრთა კრებას არ განუსაზღვრია 200- წლის 31 ოქტომბრის ხელშეკრულებაში მითითებული წილი და საკომპენსაციო თანხა. ამიტომ სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამხანაგობა „ი-----“-ს, ანუ მოპასუხეთა მხრიდან სახეზე არ არის ნების გამოვლენა მოსარჩელესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამყარების თაობაზე, რომელიც ეხება მოსარჩელე ბა-----ზე 200- წლის 31 ოქტომბრის ხელშეკრულებით გადასაცემ საკომპენსაციო თანხას 125 000 აშშ დოლარს.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელშეკრულებას ხელს აწერს მხოლოდ იბა „ი-----“-ს თავმჯდომარე პა-----ი. ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის თავმჯდომარე წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და სასამართლოში. ამხანაგობის დამფუძნებლების თანხმობის გარეშე დებს გარიგებებს ამხანაგობის სახელით, გარდა ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში ამხანაგობის დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების საკითხზე.

გარდა ამისა, საგულისხმოა, რომ სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით მხარეებმა განსაზღვრეს ბინების გადანაწილების შესახებ შეთანხმების წესი, კერძოდ 7.3. პუნქტის თანახმად, ბინების გადანაწილების შესახებ შეთანხმება საჭიროებს სანოტარო წესით დამოწმებას. განსახილველ შემთხვევაში მითითებული 200- წლის 31 ოქტომბრის ხელშეკრულება წარმოდგენილია სანოტარო წესით დამოწმების გარეშე და არც საჯარო რეესტრშია წარდგენილი.

ამდენად, 200- წლის 31 ოქტომბერს შედგენილი დოკუმენტი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, როგორც მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამყარების საფუძველი, რაც თავის მხრივ გულისხმობს, რომ მას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა ბა-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 361-ე, 930-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სარჩელში მითითებული პრეტენზიებიდან სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, 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-ა 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).**

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნასა და შესაგებელს და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მხარეები წარმოადგენენ ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრებს.

მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის მარეგულირებელი ხელშეკრულებები (ამხანაგობის დაფუძნების დოკუმენტი) მიუთითებს ერთობლივ საქმიანობაზე. მათ გამოხატეს ნება, რომელიც მიმართული იყო

საერთო მიზნის მიღწევისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამოდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. აღნიშნული ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად.

ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ი-----“-ს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი, წევრთა უფლება-მოვალეობანი, მათი სამართლებრივი მდგომარეობა, ამხანაგობაში გაწევრიანების წესი, ერთობლივი საქმიანობის მიზანი, მისი მიღწევის საშუალება და სხვა.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

იმისათვის, რომ შეფასდეს მოსარჩელის უფლებები, უნდა მიეცეს შეფასება 200- წლის 21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებას, აღნიშნული ხელშეკრულებით დამფუძნებელი წევრების მიერ აღებულ ვალდებულებებს, დადგინდეს, რა უფლება-მოვალეობები გააჩნდა თითოეულ წევრს და შესაბამისად, რა გადასცეს მოსარჩელეს მასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით.

დადგენილია, რომ 200- წლის 21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით დაფუძნდა ინ-----ი“, რომლის დამფუძნებლებს წარმოადგენდნენ:

- პა-----ი, შა-----ი, ავ-----ი, კა-----ი, ბა-----ი, მა-----ი, ე-----ი, ომ-----ე, ხა-----ე, მა-----ე, კა-----ა, ნა-----ე, ო-----ე, ცი-----ი, ია-----ი, ლ-----, ა-----ი, კა-----ი.

ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განისაზღვრა წევრთა შენატანები ამხანაგობაში, მათ შორის ბა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფართობით 642 კვ.მ., მდებარე მისამართზე - თ-----;---

ხელშეკრულების მე-7 მუხლით ასევე განისაზღვრა ბინების განაწილების წესი,

კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების წინ დამფუძნებლები ვალდებული არიან მიიღონ გადაწყვეტილება, ბინების განაწილების შესახებ, საცხოვრებელი სახლი ექსპლუატაციაში მიიღება და საჯარო რეესტრში აღირიცხება ბინის გაყოფის აქტთან ერთად.

ხელშეკრულების 7.3. პუნქტის თანახმად, ბინების განაწილების შესახებ შეთანხმება საჭიროებს სანოტარო წესით დამოწმებას.

მხარეები სადავოდ არ ხდიათ, რომ 200- წლის 21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების მიზნით 20-- წლის 26 ნოემბერს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრთა კრება;

კრების ოქმით განსაზღვრულ დღის წესრიგში შეტანილი იქნა შემდეგი საკითების განხილვა: 1. ამხანაგობა „ი-----ჰ----ი“-ს წევრთათვის მშენებლობის გაგრძელება-დასრულებისათვის მზს „ფ-----“-სთან მოლაპარაკებების დეტალების გაცნობა. 2. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრებისათვის და ახალი წევრებისათვის ფართების განაწილება. (განშლის ტაბულის დამტკიცება); 3. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების გარიცხვა; 4. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრის ე-----ის მემკვიდრეების ამხანაგობიდან გარიცხვა.

ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრების მიერ მოხდა ამხანაგობის წევრთა შორის წილობრივი თანასაკუთრების ტაბულის დამტკიცება, რომლითაც განისაზღვრა ამხანაგობის თითოეული წევრის წილი იმ საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების პირობითი იდენტიფიკაციით, რომელზედაც საკუთრების უფლებას მოიპოვებს შესაბამისი წევრი.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ უძრავ ქონებაში ფართების განაწილება უნდა მომხდარიყო 200- წლის 21 ივნისის ინ-----ი-----ი“-ს სადამფუძნებლო ხელშეკრულების შესაბამისად, მე-7 მუხლის მიხედვით, რადგან 200- წლის 31 ოქტომბერს შედგენილი დოკუმენტი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, როგორც მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამყარების საფუძველი, რაც თავის მხრივ გულისხმობს, რომ მას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია. ანუ არ იკვეთება 200- წლის 31 ოქტომბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სადავო თანხის მოსარჩელისათვის გადასაცემად საჭირო სამართლებრივი შემადგენლობის არც ერთი ელემენტი.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით და საკომპენსაციო თანხაზე ბა-----ის უფლების მტკიცების არარსებობის პირობებში, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეთა მიმართ მისთვის საკომპენსაციო თანხის 75 000 აშშ დოლარის დაკისრებაზე.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია იბა „ი-----
--“-სა და მისი წევრების მიმართ 200- წლის 31 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან
გამომდინარე თანხის დაკისრების მოთხოვნის უფლება. რაც შეეხება 200- წლის
21 ივნისის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული
ვალდებულების შესრულებას, მოსარჩელე მხარემ სასამართლო სხდომაზე
დაადასტურა, რომ მას მიღებული აქვს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებითა და
ბინების განაწილების გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი
ფართები, რაც შეესაბამება ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით
ქონების განაწილებისათვის განსაზღვრულ წესს.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების
წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების
წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა
იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების,
უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა
საფუძვლიდან.

სამოქალაქო მართლწესრიგი განამტკიცებს ხელშეკრულების თავისუფლების
პრინციპს და შესაძლებლას ანიჭებს მხარეებს, თავისი შეხედულებით
განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი. ხოლო, სახელშეკრულებო ბოჭვის
ფარგლებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი
ვალდებულებები. სწორედ, აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სამოქალაქო
კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების
შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს. აღნიშნული ნორმა-პრინციპის
მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთისინდისიერად,
დათქმულ დროსა და ადგილას. ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა
შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ პირობებს.

მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა მოპასუხეებთან საკომპენსაციო თანხის
ნაწილში ხელშეკრულების არსებობა, რაც თავის მხრივ გამორიცხავს მათ
ვალდებულებას ბა-----ის მიმართ.

7. საპროცესო ხარჯები

ბა-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა 5 443
ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე - 50 ლარი
(ს.ფ. 33-36);

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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. თუ სარჩელი 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის „ა“ პუნქტის „ა.ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, ზედმეტად არის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი. კერძოდ, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხისათვის 181 445 ლარის გადახდის დაკისრება, ამიტომ ზემოაღნიშნულ სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 3000 ლარს, ხოლო მოსარჩელეს გადახდილი აქვს 5 443 ლარი.

შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 3050 ლარი (სარჩელზე 3000 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე 50 ლარი) უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად და მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს 2 443 ლარი, როგორც შეცდომით გადახდილი თანხა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ბა-----ის სარჩელი მოპასუხეების ინ-----
-----ი“-ს, პა-----ის, შა-----ის, ავ-----ის, კა-----
-----ის, კა-----ის, მა-----ის, ომ-----ის, ხა-----
-----ის, მა-----ის, კა-----ას, ნა-----ის, ცი-----ის, ია-----
-----ისა და მი-----ის მიმართ თანხის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3050 ლარი ჩაითვალოს

სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

3. ბა-----ის დაუბრუნდეს ლა-----ის მიერ 20-7 წლის 17 აგვისტოს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 5,443.00 ლარის, ნაწილი - 2 443.00 ლარი.

(გადახდის თარიღი - 17/08/20-7; საგადასახადო დავალება #0; გადამხდელი - ლა-----ი; გადამხდელის ბანკი - სს „თიბისი ბანკი“; სახაზინო კოდი - 300-73150; მიმღები - სახელმწიფო ხაზინა).

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

5. 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
ავალიშვილი**

ლია