



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ი, ხ-----ი

მოპასუხეები - ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“, გ-----
-ი, ნ-----ა, ა-----ი, ზ-----ე

მოპასუხე ზ-----ის წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის
წარმომადგენელი - ნ-----ა

დავის საგანი - ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეებს: ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს, გ-----
-----ს, ნ-----ას, ა-----სა და ზ-----ეს დაევალოთ 2007 წლის 4
ივლისის ხელშეკრულებით (რეგისტრაციის N-----) ნაკისრი ვალდებულების
შესრულება, კერძოდ - მ-----ის მესაკუთრედ ცნობა ქ. თბილისში, ბ-----
-----ში (ს/კ 0-----) არსებულ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის 55
კვ.მ. ბინის ფართზე.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2007 წლის 2 აპრილს შპს „გ---“-სა (დირექტორი ნ-----ა) და ქ. თბილისში, ბ-----

-----ში მცხოვრებ გ-----ს შორის დაიდო N2- ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც შპს „გ---“-მ იკისრა ვალდებულება, რომ ქ. თბილისში, ვ.ბ-----ში ააშენებდა და ექსპლუატაციაში ჩააბარებდა მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლს, ხოლო ხსენებული სახლის ქვედა სართულზე 2 ოთახიან ბინას ჩააბარებდა გ. გ-----ს, მის საკუთრებაში არსებული 25 კვ.მ. კომერციული ფართის სანაცვლოდ.

ქ----- ბრძანების საფუძველზე მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 31 ივლისიდან 2014 წლის 31 ივლისის ჩათვლით, თუმცა სარჩელის შემოტანის დღისთვის (03.04.2018 წ) მშენებლობა არ დასრულებულა.

2015 წლის 2- დეკემბერს გარდაიცვალა გ-----ი, ხოლო მ-----ი (მეუღლე) წარმოადგენს გარდაცვლილი გ-----ის დანაშთ ქონებაზე პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეს.

საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინების ინდივიდუალურ საკუთრებად განშლაში მოსარჩელის კუთვნილი 55 კვ.მ არ ფიგურირებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარე სხვა წევრების ინფორმირებას არ ახდენს ფართების რეალიზაციის საქმეში.

2.2. მოპასუხე ზ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ნ-----ა, ამხანაგობის დამფუძნებლებთან შეუთანხმებლად აწარმოებდა ხელშეკრულებების გაფორმებას, ხოლო სადამფუძნებლო დოკუმენტების თანახმად, კი დამფუძნებლებს გარდა ამხანაგობის დირექტორისა, არანაირი ფინანსური ვალდებულებები არ გააჩნიათ.

2.3. მოპასუხე ნ-----ამ, რომელიც იმავდროულად არის ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის წამომადგენელი 2018 წლის 25 ოქტომბრის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ცნო სარჩელი.

2.4. მოპასუხე გ-----ს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 5 სექტემბრის განჩინებით საჯარო შეტყობინების შესახებ, ეცნობა სარჩელის შესახებ. გ-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ნ-----ა წარმოადგენს შპს „გ---“-ს დირექტორს, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის და ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“

-----"-ის თავმჯდომარეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 02.04.2007 წლის ხელშეკრულება N2- (ს.ფ. 17)
- 04.07.2007 წლის უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება რეესტრი N----- (ს.ფ. 26-29)
- 19.06.2007 წლის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-25)

3.1.2. შპს „გ---“-მ გ-----თან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე იკისრა ვალდებულება, ქ. თბილისში, ვ. ბ-----ში აეშენებინა და ექსპლუატაციაში ჩაებარებინა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის ქვედა სართულზე გ-----ის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართის სანაცვლოდ გადასცემდა მას ორ ოთახიან ბინას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 04.07.2007 წლის უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება რეესტრი N----- (ს.ფ. 26-29)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი 2018 წლის 15 ოქტომბერი);

3.1.3. გ-----მა ქ. თბილისში, ვ.ბ-----ში მდებარე თავისი კუთვნილი 25 კვ.მ ფართი ამხანაგობაში შენატანის სახით გადასცა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს, რის სანაცვლოდაც „ამხანაგობამ“ აიღო ვალდებულება, რომ გააწევრიანებდა მას ამხანაგობაში და დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად განახორციელებდა მრავალსართულიანი სახლის აშენებას, სადაც გ-----ს გადასცემდა 2 ოთახიან, 55 კვ.მ ფართის გარემონტებულ ბინას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 02.04.2007 წლის N2- ხელშეკრულება (ს.ფ. 17)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმები 2018 წლის 15 და 25 ოქტომბერი);

3.1.4. მ-----ი წარმოადგენს გ-----ის მეუღლეს. გ-----ი გარდაიცვალა 2015 წლის 2- დეკემბერს. მ-----მა, როგორც გ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა აქტის ჩანაწერი N----- (ს.ფ. 36)
- სამკვიდრო მოწმობის გაცემა, რეგ. N-----, რეგ. თარიღი 05.08.2016 წ. (ს.ფ. 37-39)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გ-----მა ამხანაგობაში გაწევრიანების მიზნით, შენატანის სახით გადასცა მისი კუთვნილი 25 კვ.მ დამხმარე ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 04.07.2007 წლის უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება რეესტრი N----- (ს.ფ. 26-29)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმები)

3.2.2. გ-----ს 55 კვ.მ საერთო ფართის გარემონტებული ბინა საკუთრებაში არ გადასცემია და არც ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“-ის მიერ ქ.თბილისში, ვ-----ში მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების განშლაში ფიქსირდება გ-----ი მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განშლა (ს.ფ. 40-41)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმები)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-199-ე, 207-ე, 316.1, 317.1, 361.2, 323-ე, 930-ე, 932-ე, 934-ე, 1306-1307-ე, 1319 -1320-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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. *ჯღარკავა 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.

დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

სსსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ამდენად, სადავო გარემოებების დადგენისას სასამართლო იმსჯელებს საქმეში წარმოდგენილ მხარეთა განმარტებებზე, წერილობითი დოკუმენტებსა და სხვა მტკიცებულებებზე ერთობლიობაში, რისი ურთიერთშეჯერებით გადაწყვეტს, სარწმუნოდ მიიჩნიოს თუ არა ამა თუ იმ ფაქტის არსებობა (სუსგ 6.06.2017წ. საქმე №ას-584-543-2017).

მხარეები წარმოადგენენ ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ბ-----“-ის 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 მიხედვით, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

ამხანაგობა მისი წევრების ნებაყოფლობითი გაერთიანებაა ხელშეკრულების

საფუძველზე, ამხანაგობის ხელშეკრულებად აღიარებენ ისეთ 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. მხედველობაშია მისაღები შენატანების შეტანა და ერთობლივი მოქმედება საერთო მიზნის მისაღწევად, რაც ნიშნავს იმას, რომ აღნიშნული მოქმედებები ხორციელდება „ნებაყოფლობით“, მონაწილეთა მიერ „კეთილი ნების“ ერთობლივად გამოხატვით. ხელშეკრულების მონაწილეთა ნება უნდა ატარებდეს საერთო ხასიათს, იყოს შეთანხმებული და მიმართული საერთო მიზნის მისაღწევად. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება ფიდუციური გარიგებაა, ვინაიდან, ამხანაგობის შექმნამდე დიდ როლს თამაშობს ამხანაგობის მონაწილეთა შორის ურთიერთნდობით განპირობებული პირადი დამოკიდებულება. სწორედ დასახელებული კრიტერიუმის გათვალისწინებით ერთიანდება ორი ან მეტი პირი ერთობლივი საქმიანობის განხორციელების მიზნით.

სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია 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.

უნდა დავასკვნათ, 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.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამხანაგობის ე.წ. „დამფუძნებელ“ და „ჩვეულებრივ“ წევრებს ერთმანეთისაგან არ განასხვავებს. ამხანაგობის მარეგულირებელი ნორმები ამხანაგობის წევრებისათვის ერთიან მოწესრიგებას აწესებს. მით უფრო, მაშინ, როდესაც ამხანაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მხარეები ცალსახად და არაერთმნიშვნელოვნად თანხმდებიან საერთო მიზნის მისაღწევად ერთობლივ მოქმედებაზე, ასევე ყველა იმ

თავისებურებაზე რომელიც, სწორედაც, რომ ამხანაგობის ხელშეკრულებისათვისაა სახასიათო, როგორიცაა მაგალითად, წილის შეძენა, შენატანის განხორციელების ვალდებულება, წილის თავისუფალი განკარგვის შეზღუდვა და. ა.შ. ამდენად, სახეზეა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება (ამხანაგობა). მოპასუხეები, აღნიშნული ამხანაგობის წევრები არიან. შესაბამისად, ფართის გადაცემის ვალდებულება ეკისრებოდა არა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რომელიც მართავს და უძღვება ამხანაგობას და აკისრია მენეჯერული ფუნქციები, არამედ ამხანაგობის წევრებს, რომლებმაც ფართის გადაცემის თაობაზე სოლიდარულად იკისრეს პასუხისმგებლობა.

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

უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----ი გაწევრიანდა ამხანაგობაში და წარმოეშვა იგივე უფლება-მოვალეობანი, რაც ამხანაგობის სხვა წევრებს.

6.3. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასების ობიექტი, საგანი - კანონის საფუძველზე განხორციელებული მოთხოვნის დათმობაა, რა დროსაც, გამოკვლეულ უნდა იქნეს, პირველ რიგში, მოთხოვნის დათმობის საშუალება (ფორმა) და იმ უფლების სამართლებრივი ბუნება, საიდანაც გამომდინარეობს მოთხოვნა, რომლის კანონის ძალით დათმობაც განხორციელდა.

სამოქალაქო კოდექსის 207-ე მუხლის მიხედვით, წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენის შესახებ შესაბამისად გამოიყენება იმ მოთხოვნების დათმობასთან დაკავშირებით, რომლებიც ხორციელდება კანონის ძალით, სასამართლოს ან კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

აღნიშნული ნორმით ირკვევა, რომ წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენის თაობაზე, რა დროსაც მხარეთა კერძო ავტონომიის პრინციპის გამოვლენა ხდება, ვრცელდება იმ მოთხოვნებთან მიმართებითაც, რომელთა დათმობაც კანონის საფუძველზე ხორციელდება, შესაბამისად, სასამართლო უფლებამოსილია გამოიყენოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე და 199-ე მუხლები, რომელთა ანალიზის საფუძველზეც ასკვნის, რომ უფლებამონაცვლეობა ესაა უფლებებისა და მოვალეობების ერთი სუბიექტიდან მეორეზე გადასვლა, უფლებამონაცვლის მიერ წინამორბედი სუბიექტის სამართლებრივი მდგომარეობის იმ მოცულობით დაკავება, როგორც ეს უფლების თავდაპირველ მფლობელთან იყო. მოთხოვნის დათმობით არ ხდება კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის შეცვლა. არ იცვლება არც მოთხოვნა, რომელიც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსიდან გამომდინარეობს. მოთხოვნა ისეთივე მდგომარეობაში გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორშიც იგი იყო თავდაპირველი კრედიტორის ხელში უფლებამონაცვლისათვის მოთხოვნის დათმობამდე შესასრულებელი ყველა მოქმედება სავალდებულოა იმ ოდენობით, რაც სავალდებულო

იქნებოდა იმ პირისათვის, რომელიც მან შეცვალა. მოთხოვნის დათმობის შედეგად მოთხოვნა ან უფლება საკუთრებად გადაეცემა სხვა პირს და შესაბამისად, ის სამართლებრივი შედეგები რაც დათმობილ მოთხოვნას ახლავს თან უფლებამონაცვლისათვის წარმოიშვება.

სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის შესაბამისად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე - მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი.

ამავე კოდექსის 1307-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებიან;

სამოქალაქო კოდექსის 1319-1320-ე მუხლების შესაბამისად, სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად. სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღე ან პირის გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღე.

ამავე კოდექსის 1336-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები).

დადგენილია, რომ გ-----ი გარდაიცვალა 2015 წლის 2- დეკემბერს, ხოლო მისმა მეუღლემ მ-----მა, როგორც გ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით. შესაბამისად მ-----მა დაიკავა გ-----ის ადგილი წარმოდგენილ სამართალურთიერთობაში.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „*pacta sunt servanda*“-ს (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

აღნიშნულის შემდგომ, სასარჩელო მოთხოვნისა და მოდავე მხარეების მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებების საფუძველზე, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს რამდენად ჯეროვნად შეასრულა მოპასუხემ მასზე დაკისრებული მოვალეობა. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მოვალის მიერ მასზე დაკისრებული მოვალეობის შეუსრულებლობა

პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობას წარმოადგენს.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლი განმარტავს გარიგების ცნებას, რომლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ.

სასამართლოს მოსაზრებით ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულება, ასევე უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომლის შესაბამისად ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეები არეგულირებენ ურთიერთ-ქონებრივ და სამართალურთიერთობის საკითხებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად 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.

კერძოსამართლებრივი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოვალემ ვალდებულება კრედიტორის წინაშე ზუსტად ისე უნდა შეასრულოს როგორი გონივრული მოლოდინიც კრედიტორს გააჩნდა, სახელდობრ: ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. სწორედ აღნიშნულ დანაწესს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლი, რაც, თავისი შინაარსით ნორმა-პრინციპს წარმოადგენს და ლაიტმოტივად გასდევს მთლიან შესრულებას. ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება (სკ-ის 316-ე მუხლი). შესრულებას ემსახურება მხარეთა ურთიერთსანაცვლო უფლება-მოვალეობების განხორციელება. ხელშეკრულების მონაწილეებს სურთ ხელშეკრულება შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით წარმატებულად შესრულებული იხილონ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს, რადაც არ უნდა დაუჯდეს ეს მოვალეს. მან თავადვე იკისრა ვალდებულების შესრულება და თავადვე უნდა ატაროს შეუსრულებლობის რისკი.

სამართალწარმოებაში პრეზუმციების არსებობა იმითაა განპირობებული, რომ ფაქტების გარკვეული ნაწილი მტკიცებას არ საჭიროებს. სამოქალაქო პროცესში

მონაწილეობს ორი ერთმანეთისადმი დაპირისპირებული მხარე - მოსარჩელე და მოპასუხე. შესაბამისად, ერთი ნაწილი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტებისა ივარაუდება მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხოლო დანარჩენი ნაწილი - მოპასუხის სასარგებლოდ. ის, რაც მოსარჩელის სასარგებლოდ ივარაუდება უნდა გააქარწყლოს მოპასუხემ, ხოლო ის, რაც მოპასუხის სასარგებლოდ ივარაუდება პირიქით, უნდა გააქარწყლოს მოსარჩელემ. ეს იმას ნიშნავს, რომ პრეზუმფციები სასამართლოში მტკიცების მოვალეობისაგან კი არ ათავისუფლებს მხარეს, არამედ წარმოადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესს. მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს მტკიცების საგანში შემავალი გარკვეული ფაქტების ნაწილი, ხოლო ამ ფაქტების მეორე ნაწილი ვალდებულია დაამტკიცოს მოპასუხემ. ნორმები, რომლებიც შეიცავს პრეზუმფციებს, წარმოადგენენ კანონის პირდაპირ მითითებას იმის შესახებ, რომელმა მხარემ კონკრეტულად რა ფაქტები უნდა დაამტკიცოს სამოქალაქო პროცესში. (იხ. სუსგ №ას-533-509-2016)

ყველა ვალდებულებითი ურთიერთობის ამოსავალი წერტილია კრედიტორის უფლება, მოითხოვოს ქმედების განხორციელება, რომელსაც შეესაბამება მოვალის ვალდებულება - განახორციელოს ქმედება. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპის მიხედვით მოქმედება ეკისრება როგორც მოვალეს, ისე კრედიტორს, რაც იმას გულისხმობს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებმა, ვალდებულების შესრულების განმავლობაში და მის შემდგომ უნდა დაიცვან ნდობის პრინციპი, გულისხმიერად მოეკიდონ ერთმანეთის უფლებებს, ქონებრივ სიკეთესა და ინტერესებს, იმოქმედონ ლოიალობის პრინციპის გათვალისწინებით. ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

სასამართლომ ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით და აღნიშნავს, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებით მოპასუხეებმა იკისრეს ვალდებულება, რომ მოსარჩელის მიერ დამხმარე ნაგებობების გადაცემის სანაცვლოდ, ამ უკანასკნელს 55 კვ.მ გარემონტებულ საცხოვრებელ ბინას გადასცემდნენ. 26.04.2012 წლის N2-8911 ბრძანების თანახმად, მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2012 წლის 31 ივლისიდან, 2014 წლის 31 ივლისის ჩათვლით.

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეების მიერ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, ვინაიდან ვალდებულება არ შესრულდა სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, ვინაიდან ბინა მოპასუხეებს მოსარჩელისთვის არ გადაუციათ, ამასთან, მოპასუხეს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა არ დაუსრულებია.

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

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის წევრები არიან მოპასუხედ დასახელებული გ-----ი, ნ-----ა, ა-----ი, ზ-----ე. შესაბამისად სასამართლო ვერ გაიზიარებს ა-----ის და ზ-----ის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ-----ას ეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს ხელშეკრულების პირობები და ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულეს ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და წესით, ჯეროვნად.

საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა. მოპასუხე ნ-----ა აღიარებს და არ უარყოფს მისი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეებს მ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად უნდა დაეკისროთ, მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2005 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხეებს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს, გ-----
—ს, ნ-----ას, ა-----სა და ზ-----ეს დაევალეთ 2007 წლის 4 ივლისის
ხელშეკრულებით (რეგისტრაციის N-----) ნაკისრი ვალდებულების შესრულება,
კერძოდ - მ-----ის მესაკუთრედ ცნობა ქ. თბილისში, ბ-----ში (ს/კ
0-----) არსებულ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის 55 კვ.მ. ბინის
ფართზე;
3. მოპასუხეებს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს, გ-----
—ს, ნ-----ას, ა-----სა და ზ-----ეს მ-----ის
სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისროთ 2005 ლარი სახელმწიფო
ბაჟის სახით გადახდილი თანხის სანაცვლოდ;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14
დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის:
თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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

ივერი აბაშიძე