



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსა----თლე ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი ირინე ობოლაშვილი

მოსარჩელე - ლ-----ე
წარმომადგენელი - დ-----ი

მოპასუხეები - გ-----ი, გ-----ი, ა-----ე, შპს „დ-----
-----“, იბა „დ-----“

მოპასუხე იბა „დ-----“-ი წარმომადგენელი - თ-----ე
დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეებს - გ-----ს, გ-----ს, ა-----ეს, შპს
„დ-----“-ს, იბა „დ-----“-ს ლ-----ის სასარგებლოდ
სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისროთ 16500 აშშ დოლარის გადახდა;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

იბა "დ-----"-სა და ლ-----ეს შორის 2015 წლის 11 თებერვალს
გაფორმდა ხელშეკრულება #-----. ამ ხელშეკრულების საგანს
წარდმოადგენდა ბინა, მდებარე დიდ დიღომში, პ-----ის ქ. #-----
ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ მრავალბინიან

სახლში ბინა #83, ფართით 35.00 კვ.მ. სანაცვლოდ კი უნდა გადახდილიყო 15 000 აშშ დოლარი ბინის ღირებულებისთვის და 1500 აშშ დოლარი მასში ჩასატარებელი მოპირკეთებითი სამუშაოებისთვის. თანხები გადახდილია სრულად უკვე თითქმის 2 წელია, თუმცა იბა "დ-----"-ს დღემდე მოსარჩელისათვის არ გადაუცია ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართი საკუთრებაში. ნასყიდობის საგანი ანუ ბ----- მყიდველთან შეთანხმების გარეშე დაანაწევრეს და მიუერთეს მეზობელ ფართებს, რის გამოც მან დაკარგა შეთანხმებული მახასიათებლები. იქიდან გამომდინარე, რომ გამყიდველის თვითნებური ქმედებების გამო ბინამ დაკარგა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი მახასიათებლები, მოსარჩელემ გამოთქვა პროტესტი, ამის საპასუხოდ კი ამხანაგობის თავმჯდომარემ მას გადასცა 10.12.15 წლის გადაწყვეტილება, რომელიც დამოწმებულია ნოტარიუს თა---- ბა-----ს მიერ და რომლითაც მას საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა ფართი ზემოაღნიშნულ მიწაზე მდებარე მრავალბინიან სახლში, კორპუსი N1, სართული 1ა (-3.30 ნიშნული), საცხოვრებელი ბინა N55, საერთო ფართი 36,20 კვ.მ. და თავად გამყიდველის თქმით, ეს უნდა დარეგისტრირებულიყო საჯარო რეესტრში, თუმცა საჯარო რეესტრმა 15.12.15 წელს მიიღო გადაწყვეტილება N-----, რომლითაც უარი თქვეს ფართის რეგისტრაციაზე იმ მიზეზით, რომ ამხანაგობის გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფართზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვისი უფლება. აღმოჩნდა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარის 2015 წლის 01 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ზუსტად იგივე ტექსტით, გადაუციათ ვინმე კ-----ისათვის. იმის გამო, რომ მყიდველს ხმაური არ აეტეხა და არ შეეწყვიტა გადახდები, მათ ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცეს რაღაც ფართი, რომელიც პროექტში დატანილი არ არის, შესაბამისად ვერ ხერხდება მისი რეესტრში რეგისტრაცია, ხოლო ამონაწერის არარსებობის გამო, ვერ ხერხდება ბინაში კომუნიკაციების შეყვანა, ამიტომ ამ ფართში დღეს არ იცხოვრება. ამჟამად მოსარჩელე ცხოვრობს სოფელში, იძულების წესით, რამეთუ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, ხოლო ამხანაგობის მიერ ფაქტობრივად გამოყოფილ ფართში, არ იცხოვრება. ასევე, მშენებლობა მიატოვეს და წყალი ჩამოდის ნალექის დროს. მოსარჩელის მიერ მეორე მხარისადმი ინფორმირების გზით უკვე მოხდა ხელშეკრულებიდან გასვლა, თუმცა უშედეგოდ, მათ ნებით არ დაუბრუნეს ის, რაც მიღებული აქვთ. სწორედ ამიტომ ახლა სასა----თლოს მეშვეობით ითხოვს ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად მოპასუხეთათვის თანხის დაკისრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე იბა „დ-----“-ს თავმჯდომარემ ნ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

2.2. მოპასუხე შპს „დ-----“-ს თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 მაისის განჩინებით საჯარო

შეტყობინების შესახებ, ეცნობა სარჩელის შესახებ. გ-----ს, გ-----
-----ს, ა-----ეს, შპს „დ-----“-ს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ და
არც სასა----თლო სხდომაზე გამოცხადდნენ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ნ-----ე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის
ამხანაგობა „დ-----“-ს თავმჯდომარეს.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.02.2015 წლის ხელშეკრულება N----- ამხანაგობის წევრად მიღების
შესახებ (ს.ფ. 23-26)
- 11.02.2015 წლის ხელშეკრულება N----- განსახორციელებელი შესატანის
ოქდნობის შესახებ (ს.ფ. 28)
- 21.03.2006 წლის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დ-----
-----“-ს დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 37-49)

3.1.2. იბა „დ-----“-მა ლ-----ესთან დადებული ხელშეკრულების
საფუძველზე იკისრა ვალდებულება, ქ. თბილისში, დ----- საცხოვრებელ
რაიონში პ-----ის ქ. N----- ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე
არსებული მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ს.კ. 0-----),
ბ-----, სართული პირველი, ფართით 35 კვ.მ. ლ-----ის საკუთრებაში
გადაცემა.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.02.2015 წლის ხელშეკრულება N----- ამხანაგობის წევრად მიღების
შესახებ (ს.ფ. 23-26)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;

3.1.3. ლ-----ემ ამხანაგობაში გაწევრიანებისათვის შენატანის სახით
აიღო ვალდებულება, 15000 აშშ დოლარის ეტაპობრივი გადახდის შესახებ,
ასევე 1500 აშშ დოლარის ბინის მოპირკეთებისათვის გადახდის შესახებ, რის
სანაცვლოდაც ამხანაგობა მას გადასცემდა საცხოვრებელ ბინას მდებარეს - ქ.
თბილისში, დ----- საცხოვრებელ რაიონში პ-----ის ქ. N----- ამხანაგობის
კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი
სახლის (ს.კ. 0-----), ბ-----, სართული პირველი, ფართით 35 კვ.მ. თეთრი
კარკასის მდგომარეობაში.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.02.2015 წლის ხელშეკრულება N----- ამხანაგობის წევრად მიღების
შესახებ (ს.ფ. 23-26)
- 11.02.2015 წლის ხელშეკრულება N----- განსახორციელებელი

შესატანის ოდენობის შესახებ (ს.ფ. 28)

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;

3.1.4. ლ-----ეს იბა „დ-----“-ს წინაშე ხელშეკრულებებით აღებული ვალდებულებები (ამხანაგობაში გაწევრიანების მიზნით, შენატანის სახით) თანხის გადახდის შესახებ შესრულებული აქვს;

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 29-30)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. თბილისში, დ----- საცხოვრებელ რაიონში პ-----ის ქ. N---- ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლში (ს.კ. 0-----), ბ-----, სართული პირველი, ფართით 35 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა ლ-----ეს საკუთრებაში არ გადასცემია.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმები)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასა----თლო დასკვნა

4.1. საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასა----თლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასა----თლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 316.1, 317.1, 361.2, 323-ე, 930-ე, 932-ე, 934-ე, მუხლები.

6. სა----თლებრივი შეფასება

6.1. სასა----თლო ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სა----თლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასა----თლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა 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-სა----თლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

სსსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასა----თლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასა----თლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასა----თლო 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 სასა----თლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ამდენად, სადავო გარემოებების დადგენისას სასა----თლო 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 იბა „დ-----
"-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 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.

სასა---თლოს 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 სა----თლებრივი 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.

სასა----თლო 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, სწორედ, 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 „დ-----“-ს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ამხანაგობის სა----თლებრივი სტატუსი, წევრთა უფლება-მოვალეობანი, მათი სა----თლებრივი მდგომარეობა, ამხანაგობაში გაწევრიანების წესი, ერთობლივი საქმიანობის მიზანი, მისი მიღწევის საშუალება და სხვა.

შეთანხმებული თანხის გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე ლ-----ე გაწევრიანდა ამხანაგობაში და წარმოეშვა იგივე უფლება-მოვალეობანი, რაც ამხანაგობის სხვა წევრებს.

6.3. სასა----თლო 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, სასა----თლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს რამდენად ჯეროვნად შეასრულა მოპასუხეებმა მათზე 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 სა----თლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ.

სასა----თლოს მოსაზრებით ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულება, ასევე უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომლის შესაბამისად ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეები არეგულირებენ ურთიერთ-ქონებრივ და სა----თალურ ურთიერთობის საკითხებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად 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 სა----თლებრივი 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.

სასა----თლო 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 ლაიტიმოტივად 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.

სა---თალწარმოებაში 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 სასა---თლოში 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 სა---თლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებმა, ვალდებულების შესრულების განმავლობაში და მის შემდგომ უნდა დაიცვან ნდობის პრინციპი, გულისხმობს მოეკიდონ ერთმანეთის უფლებებს, ქონებრივ სიკეთესა და ინტერესებს, იმოქმედონ ლოიალობის პრინციპის გათვალისწინებით. ვალდებულებით სა---თლებრივი ურთიერთობა კერძო სა---თლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა,

შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ამავე კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

სასა---თლომ 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 შეთანხმებული თანხის გადაცემის სანაცვლოდ, ამ უკანასკნელს 35 კვ.მ თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მყოფ საცხოვრებელ ბინას გადასცემდნენ.

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება. სასა---თლო 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებისათვის 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 მოპასუხეები. შესაბამისად მათ ეკისრებათ

პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხებმა დაარღვიეს ხელშეკრულების პირობები და ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულეს ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და წესით, ჯეროვნად და მოსარჩელეს არ გადასცეს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მის მიერ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასა----თლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ვინაიდან მოსარჩელე კანონით გათავისუფლებულია სახ. ბაჟის გადახდისაგან, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეებს სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად უნდა დაეკისროთ, სახელმწიფო ბაჟი 1222 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

სარეზოლუციო ნაწილი

სასა----თლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 55-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. ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გ-----ს, გ-----ს, ა-----ეს, შპს „დ-----“-ს, იბა „დ-----“-ს ლ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისროთ 16500 აშშ დოლარის გადახდა;

3. გ-----ს, გ-----ს, ა-----ეს, შპს „დ-----“-ს, იბა „დ-----“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი 1222 ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა---თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასა---თლოს 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 სასა---თლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსა---თლე

ივერი აბაშიძე