



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

**30 ოქტომბერი, 2018 წელი  
თბილისი**

**შესავალი ნაწილი**

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე  
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი**

**მოსარჩელე - ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჩ----- №-“  
წარმომადგენელი - ზ----- მ-----ე**

**მოპასუხე - მ--- ტ-----ძე  
წარმომადგენელი - ვ----- ც-----ე, ს----- მ-----ე**

**დავის საგანი - თანხის დაკისრება**

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

1.1. მოპასუხისათვის 7-----,94 ლარის გადახდის დაკისრება.

მოსარჩელის განმარტებით 2012 წლის 9 ივლისს მხარეთა შორის გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა მხარეთა (ინვესტორთა და მიწის მესაკუთრეთა) სტატუსი, უფლება-მოვალეობები და ვალდებულებები.

მ--- ტ-----ძე წარმოადგენდა მიწის მესაკუთრეს და მისი შენატანი განისაზღვრა 936 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, 0----- საკადასტრო კოდით.

ხელშეკრულების 4.5 პუნქტით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ ერთობლივად, კუთვნილი მისაღები წილების პროპორციულად მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატების მიზნით

განახორციელებდნენ ფულად შენატანს შემდეგი თანაფარდობით: მიწის მესაკუთრე 11,5%, პროექტის ორგანიზატორი - 11,5%, ფიზიკურ პირთა ჯგუფი - 77%.

ამხანაგობის წევრთა 2--- წლის 19 ივლისის №- ოქმის საფუძველზე პროექტის ორგანიზატორმა მ----- შ-----ამ კუთვნილი წილი ამხანაგობაში 11,5% გადასცა მოპასუხეს და გავიდა ამხანაგობიდან. ამის შემდეგ მ--- ტ-----ძის წილი განისაზღვრა 23%-ით და შესაბამისად გაიზარდა მისი ვალდებულების ოდენობაც კოეფიციენტის მომატების მიზნით განსახორციელებელ შენატანში. მთლიანად, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 1----- ლარი, საიდანაც მოპასუხის მიერ გადასახდელი თანხა იყო 40 782,64 ლარი. მოპასუხემ მხოლოდ 9 900,00 ლარი გადაიხადა, დანარჩენი 1----- ლარი დაფარეს გ--- დ---მა, ს----- დ---მა, კ--- მ-----მა, გ----- მ---ემ, ნ----- კ-----მა, დ--- კ-----მა, მ--- -----ა ნ-----ამ.

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის ბრძანებით განისაზღვრა საცხოვრებელ სახლში განთავსებული საცხოვრებელი და საოფისე ფართების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, რომლის მიხედვით მთლიანი საოფისე ფართის მოცულობაა 861,6 კვ.მ. ამ ფართიდან მოპასუხის საკუთრებაში ირიცხება 213 კვ.მ. თუმცა, ვიანიდან მოპასუხის წილი ამხანაგობაში შეადგენს 23%-ს, მოპასუხეს საკუთრებაში ერიცხება 198,16 კვ.მ. მოპასუხე ფლობს 14.84 კვ.მ-ით მეტს, ვიდრე მას ეკუთვნის. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურის დასკვნის თანახმად, საცხოვრებელ კორპუსში პირველ და მეორე სართულებზე მდებარე კომერციული 231 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 222 266,00 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. შესაბამისად, ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულებაა 1043,50 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. 14,84 კვ.მ-ისა და 1043,50 აშშ დოლარის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულების შესაბამისად, მოპასუხის დავალიანება შეადგენს 15 485,00 აშშ დოლარს, რაც 2,58 გაცვლითი კურსის თანახმად, 39 951,30 ლარია.

მთლიანად მოპასუხის დავალიანება შეადგენს 7-----,94 ლარს.

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ კომერციული ფართი 213 კვ.მ (დუბლექსი 102 კვ.მ - პირველ სართულზე და 111კვ.მ მეორე სართულზე) 20-- წლის 03 სექტემბრის ამხანაგობის №- სხდომის ოქმით გადაეცა მ--- ტ-----ძეს.

მოპასუხის განმარტებით, საგულისხმოა, რომ 13 კაცს ეკუთვნის საოფისე ფართების 77%, შესაბამისად სადავო 14.84 კვ. მეტრიდან ზემოხსენებული ამხანაგობის წევრის თითოეული წილი შეადგენს  $14.84:13 = 1.15$  კვ.მ.

საგულისხმოა, რომ ამხანაგობის ეს წევრები მ--- ტ-----ძისგან არ ითხოვენ დათმობილ 1.15 კვ.მ-ის ფულად ანაზღაურებას, რის გამოც ამ ნაწილში იბა „ჩ----  
---- №-“ არ წარმოადგენს სათანადო მოსარჩელეს. ამხანაგობას სადავო ფართზე არ წარმოეშობოდა საკუთრების უფლება.

შესაბამისად, მ--- ტ-----ძის საკუთრებაში სადავო 14.84 კვ.მ აღირიცხა არა ამხანაგობის გადაწყვეტილებით, არამედ ფიზიკურ პირთა ჯგუფის მიერ კუთვნილი წილის დათმობით. აქედან გამომდინარე, ამხანაგობა არ არის უფლებამოსილი ფიზიკურ პირთა ჯგუფის ნაცვლად იდავოს ფართზე 14.84 კვ.მ ოდენობით და მოითხოვოს მისი ღირებულების გადახდა. გარდა ამისა, აღნიშნული ფულადი მოთხოვნა ხანდაზმულია.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ სარჩელი ცნო 3----76 ლარის ნაწილში.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2012 წლის 09 ივლისს მ--- ტ-----ძემ, როგორც მესაკუთრემ და მ----- შ-----  
ამ, როგორც პროექტის ორგანიზატორმა, ერთის მხრივ და მეორე მხრივ, კ----- მ---  
-----მა, მ----- მ-----ემ, ც----- მ-----ემ, გ----- დ-----მა, დ----- კ-----მა, გ-----  
მ-----ემ, ნ----- კ-----მა, კ----- მ-----მა, ა----- გ-----ამ, ს----- დ-----მა,  
მ-----ა ნ-----ამ, მ----- ა-----ემ, დ----- კ-----მა, გააფორმეს „ერთობლივი  
საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ“ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად - ერთობლივი საქმიანობის მიზნად განისაზღვრა იურიდიული პირის შეუქმნელად, ერთჯერადად განხორციელებული არასამეწარმეო ტიპის საქმიანობა ერთი, საერთო სამეურნეო მიზნის მისაღწევად, კერძოდ ქ.თბილისში, ჩ-----ს ქუჩა №--ში მდებარე მესაკუთრე მ--- ტ-----ძის კუთვნილი 936.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი, კორპუსის ტიპის, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა (შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „პროექტი“) და ამ მიზნით მესაკუთრის მიერ ამხანაგობისთვის მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის /საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (კომერციული დანიშნულების) ფართები, ასევე ავტოსადგომი/ ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების საფუძველზე მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა (ხელშეკრულების 1.3 პუნქტი).

ხელშეკრულების 3.2.1. პუნქტის თანახმად - ფიზიკურ პირთა ჯგუფმა აიღო ვალდებულება ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის სანაცვლოდ ამხანაგობის სახელით აეშენებინა და **საკუთრებაში გადაეცა მიწის მესაკუთრის მ--- ტ-----ძისათვის - 573 კვ.მ. (ანუ შეთანხმებული პროექტის მიხედვით აშენებული საერთო ფართის 11,5%) და პროექტის ორგანიზატორს მ----- შ-----ას - 573 კვ.მ. (ანუ შეთანხმებული პროექტის მიხედვით აშენებული საერთო ფართის 11,5%)** შემდგომში დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, მათ ინდივიდუალურ საკუთრებად განსაზღვრული შესაბამისი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (კომერციული დანიშნულების) ფართები, სულ 1146 კვ.მ. ოდენობის ფართი (ანუ შეთანხმებული პროექტის მიხედვით აშენებული საერთო ფართის 23%), ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში, გონივრულად და პროპორციულად განაწილებული სართულების მიხედვით ამხანაგობის წევრთა ინტერესების გათვალისწინებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:  
ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-29).

**3.1.2.** 2012 წლის 09 ივლისის „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ“ ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად - „ამხანაგობაში“ გაწევრიანების უზრუნველყოფის მიზნისათვის და „პროექტის“ განსახორციელებლად, „ამხანაგობის წევრები“ განახორციელებენ „შენატანს“ „ამხანაგობაში“, როგორც ფულადი ასევე არაფულადი (ქონებრივი) შენატანის სახით.

ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით - „ამხანაგობის წევრის“ მ--- ტ-----ძის „შენატანი“ „ამხანაგობაში“ შეადგენს მიწის ნაკვეთს, რომლის ღირებულება შეადგენს 400000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

**4.5 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის წევრებმა განაცხადეს თანხმობა იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატების მიზნით განახორციელებდნენ ფულადი სახის შენატანს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოსაკრებლის გადასახდელად შემდეგი თანაფარდობით: მიწის მესაკუთრე - 11.5%, პროექტის ორგანიზატორი - 11.5%, ფიზიკურ პირთა ჯგუფი - 77%.**

ამავე ხელშეკრულების 10.1 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა ძირითად მიზანს წარმოადგენს დასრულებულ შენობაში პროექტის შესაბამისად განსაზღვრული ოდენობის საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (კომერციული დანიშნულების) ფართის ასევე ავტოსადგომის საკუთრებაში მიღება და შესაბამისად, ამხანაგობის წევრთა შორის წილთა გადანაწილება გამოისახება საკუთრებაში მისაღები **საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (კომერციული დანიშნულების) ფართების, ასევე**

**ავტოსადგომების მიხედვით, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა და მათ მიერ განხორციელებული შენატანების შესაბამისად.**

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:  
ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-29).

**3.1.3.** 2--- წლის 19 ივლისს გაფორმდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „ჩ-----ს ქუჩა №“-ის წევრთა სხდომის ოქმი №-, რომლის თანახმად, მ--- ტ-----ძეს გადაეცა მ-----შ-----ას კუთვნილი წილი 11,5% ამხანაგობაში და მასზე გადავიდა ყველა იმ ვალდებულების შესრულება, რაც ამხანაგობაში ეკისრებოდა მ-----შ-----ას.

მ-----შ-----ას მიეცა თანხმობა ამხანაგობიდან გასვლაზე.

მ--- ტ-----ძის წილი ამხანაგობაში განისაზღვრა 23%-ით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:  
2--- წლის 19 ივლისის სხდომის ოქმი №- (ს.ფ. 30-31).

**3.1.4.** 2--- წლის 13 აპრილის თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის №1----- წერილის თანახმად, თბილისში, ჩ-----ს ქუჩაზე 0----- საკადასტრო ერთეულით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისათვის თბილისის მერის 2012 წლის 22 მარტის №--- განკარგულების შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: კ2=5,5-ით. შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით **განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 119808 ლარი.**

**ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჩ----- №“-ის მიერ 2-- წლის 19 ივლისს გადახდილია 92015 ლარი, ხოლო 20-- წლის 6 ივნისს 2-- ლარი, სულ ჯამში 1----- ლარი.**

20-- წელს აღნიშნულ ობიექტზე შეთანხმდა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 20 ნოემბრის №---- ბრძანების შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: კ2=6,4-ით. შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 43130,88 ლარი.

**ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჩ----- №“-ის მიერ, 2--- წლის 18 მაისს გადახდილია 33500 ლარი, 2--- წლის 24 მაისს გადახდილია 9630 ლარი, ხოლო 2--- წლის 27 მაისს გადახდილია 2 (ორი) ლარი, სულ ჯამში 43132 ლარი.**

2--- წელს აღნიშნულ ობიექტზე კვლავ მოხდა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2--- წლის 14 მარტის №----- ბრძანების შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა:  $k_2=6,7$ -ით. შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 14376,96 ლარი და 96 თეთრი.

**ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჩ----- N5“-ის მიერ, 2--- წლის 20 ივნისს გადახდილია 14380 ლარი.**

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2--- წლის 13 აპრილის თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის №1----- წერილი (ს.ფ. 34-35).

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1. „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ“ ხელშეკრულების 4.5 პუნქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნიდან - 30882.64 ლარიდან - 3327,76 ლარი არ არის ხანდაზმული, ხოლო დანარჩენი წარმოდგენს ხანდაზმულ მოთხოვნას.**

მოსარჩელის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ მთლიანად მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 1----- ლარი, საიდანაც მოპასუხის მიერ გადასახდელი თანხა იყო 40 782,64 ლარი. მოპასუხემ მხოლოდ 9 900,00 ლარი გადაიხადა, დანარჩენი 1----- ლარი დაფარეს ამხანაგობის სხვა წევრებმა.

მოსარჩელე კოეფიციენტის მოსაკრებლიდან გამომდინარე მოთხოვნას განსაზღვრავს 3----- ლარით (40 782,64-9900,00).

**მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე და აღნიშნულის გათვალისწინებით მოთხოვნა ცნო 3----76 ლარის ნაწილში, რაც მოპასუხის განმარტებით არ არის ხანდაზმული.**

სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეთა ვალდებულება ამხანაგობის წევრებს განეხორციელებინათ ფულადი თანხის შენატანი მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატების მიზნით შეთანხმებული თანაფარდობით **გამომდინარეობდა მათ შორის გაფორმებული ხელშეკრულებიდან (4.5 პუნქტიდან).**

შესაბამისად, აღნიშნულ მოთხოვნაზე უნდა გავრცელდეს სახელშეკრულებო ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვადებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მნიშვნელოვანია განისაზღვროს მოთხოვნის წარმოშობის დრო, მომენტი, საიდანაც იწყება ხანდაზმულობის ვადის დენა.

განსახილველ შემთხვევაში მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის წერილით დგინდება, რომ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჩ----- №“-ის მიერ 2--- წლის 19 ივლისს გადახდილია 92015 ლარი, ხოლო 20-- წლის 6 ივნისს 2---- ლარი, სულ ჯამში 1----- ლარი; 2--- წლის 18 მაისს გადახდილია 33500 ლარი, 2--- წლის 24 მაისს - 9630 ლარი, ხოლო 2--- წლის 27 მაისს - 2 (ორი) ლარი, სულ ჯამში 43132 ლარი; 2--- წლის 20 ივნისს გადახდილია 14380 ლარი.

შესაბამისად, ამხანაგობას მოთხოვნის უფლება მ--- ტ-----ძის მიმართ წარმოეშვა თანხის გადახდის შესაბამისი თარიღებიდან (2--- წლის 19 ივლისიდან, 20-- წლის 6 ივნისიდან, 2--- წლის 18 მაისიდან, 2--- წლის 24 მაისიდან, 2--- წლის 27 მაისიდან, და 2--- წლის 20 ივნისიდან).

**სარჩელი მოსარჩელის მიერ აღძრულია 2--- წლის 16 ნოემბერს.**

**სახელშეკრულებო მოთხოვნათა სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადის გათვალისწინებით 2--- წლის 19 ივლისისა და 20-- წლის 6 ივნისის გადახდებიდან გამომდინარე მოთხოვნა ხანდაზმულია.**

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 20 ნოემბრის №---- ბრძანების შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: კ2=6,4-ით. შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 43130,88 ლარი და 80

თეთრი. 2--- წლის 18 მაისს გადახდილია 33500 ლარი, 2--- წლის 24 მაისს - 9630 ლარი, ხოლო 2--- წლის 27 მაისს - 2 (ორი) ლარი, სულ ჯამში 43132 ლარი;

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2--- წლის 14 მარტის №----- ბრძანების შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა:  $k_2=6,7$ -ით. შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელმა შეადგინა 14376,96 ლარი და 96 თეთრი. 2--- წლის 20 ივნისს გადახდილია 14380 ლარი.

შესაბამისად, მოთხოვნის ოდენობა, რაც არ არის ხანდაზმული, შეადგენს 57507,84 ლარს, საიდანაც მოსარჩელის მიერ წილის პროპორციულად (23%) გადასახდელი თანხაა 13 227,76 ლარი.

სადავო არა არის გარემოება, რომ მოპასუხეს გადახდილი აქვს 9900,00 ლარი. ამასთან მოპასუხემ ცნო სარჩელი 3327,76 ლარის ნაწილში (იხ, 2018 წლის 05 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი 11:23:28).

ამდენად, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნიდან ოდენობა რაც არ არის ხანდაზმული და რაც ასევე აღიარა მოპასუხემ, შეადგენს 3327,76 ლარს, ხოლო 27554.88 ლარის ნაწილში მოთხოვნა ხანდაზმულია.

3.2.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ჩ-----ს ქუჩაზე მდებარე, ახლადაშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში პირველ და მეორე სართულებზე მდებარე კომერციული/საოფისე ფართიდან (ს.კ. 0----- -0-----) მ--- ტ-----ძეს ზედმეტად აქვს გადაცემული 14,84 კვ.მ ფართი. მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში არ არის ხანდაზმული.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ მოპასუხეს უნდა გადასცემოდა კომერციული ფართიდან (861,6 კვ.მ) მისი წილის (23%) პროპორციულად 196,16 კვ.მ -ის ოდენობით ფართი და არა 213 კვ.მ. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხე მხარეს ეს გარემოება სადავოდ არ გაუხდია.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 10.1 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა ძირითად მიზანს წარმოადგენს დასრულებულ შენობაში პროექტის შესაბამისად განსაზღვრული ოდენობის საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (კომერციული დანიშნულების) ფართის ასევე ავტოსადგომის საკუთრებაში მიღება და შესაბამისად, ამხანაგობის წევრთა შორის წილთა გადანაწილება გამოისახება საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (კომერციული დანიშნულების) ფართების, ასევე ავტოსადგომების მიხედვით, **ხელშეკრულებით**

**გათვალისწინებული პირობებისა და მათ მიერ განხორციელებული შენატანების შესაბამისად.**

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებას მასზედ, რომ მ--- ტ-----ძეს 213 კვ.მ კომერციული ფართი გადაეცა 20-- წლის 03 სექტემბრის ამხანაგობის №- სხდომის ოქმით საჩუქრად. აღნიშნულს არ დაეთანხმა მოსარჩელის წარმომადგენელი და განმარტა, რომ 213 კვ.მ კომერციული ფართის გადაცემა განაპირობა პროექტის თავისებურებამ, რამდენადაც ეს ფართი არის ერთიანი და მოპასუხემ მოინდომა ამ ფართის გადაცემა, 14.48 კვ.მ ფართის ცალკე გამოყოფა ვერ მოხდებოდა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ 2012 წლის 09 ივლისის ხელშეკრულებით განისაზღვრა როგორც ამხანაგობის წევრთა შენატანების, ასევე მათი შესაბამისი წილების ოდენობებიც. ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით მ--- ტ-----ძის შენატანს ამხანაგობაში შეადგენდა მიწის ნაკვეთი, რომლის ღირებულება განისაზღვრა 400000 აშშ დოლარით. აღნიშნული შენატანის სანაცვლოდ მოპასუხეს უნდა გადასცემოდა საერთო ჯამში 573 კვ.მ. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (კომერციული) ფართი (საერთო ფართის 11,5%). შემდგომში, 2--- წლის 19 ივლისის სხდომის ოქმით - მ--- ტ-----ძეს გადაეცა მ-----შ-----ას კუთვნილი წილი 11,5%, რის შედეგადაც მოპასუხის წილი განისაზღვრა 23%-ით.

**შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ--- ტ-----ძის წილის გაზრდის თაობაზე უნდა განხორციელებულიყო ცვლილება 2012 წლის 9 ივლისის ხელშეკრულებაში, ან 20-- წლის 03 სექტემბრის ამხანაგობის №- სხდომის ოქმში კონკრეტულად უნდა დაფიქსირებულიყო აღნიშნულის თაობაზე.**

**იმის გათვალისწინებით, რომ 20-- წლის 03 სექტემბრის ამხანაგობის №- სხდომის ოქმში არ არის დაფიქსირებული მოპასუხის წილის გაზრდის თაობაზე და არც ზედმეტად გადაცემული ფართის ჩუქების თაობაზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამხანაგობას აქვს ზედმეტად გადაცემული ფართის შესაბამისი თანხის მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან სხდომის ოქმით არ განსაზღვრულა და არ შეცვლილა ხელშეკრულების პირობები და მ--- ტ-----ძის წილის ოდენობა. აღნიშნული ოქმით მოხდა მხოლოდ ფართების განაწილება ამხანაგობის წევრებს შორის პროექტის მონაცემების საფუძველზე.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ

წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მნიშვნელოვანია განისაზღვროს მოთხოვნის წარმოშობის დრო, მომენტი, საიდანაც იწყება ხანდაზმულობის ვადის დენა.

მ--- ტ-----ძეს 20-- წლის 03 სექტემბრის №- სხდომის ოქმის საფუძველზე გადაეცა კომერციული ფართი 213 კვ.მ. შესაბამისად. ამ დროიდან წარმოეშვა ამხანაგობას ზედმეტად გადაცემული ფართის ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა 2--- წლის 16 ნოემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოში.

საქართველოს საოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით დადგენილი ექვსწლიანი ხანდაზმულობის ვადის გათვალისწინებით მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში არ არის ხანდაზმული.

**3.2.3.** ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 04 აგვისტოს №-----დასკვნის თანახმად, თბილისში, ჩ-----ს ქუჩაზე მდებარე, ახლადაშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში პირველ და მეორე სართულებზე მდებარე კომერციული/საოფისე ფართის (ს.კ. 0-----.0-----, უძრავი ქონების ფართობი - 213,00 კვ.მ) საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 222 266,00 აშშ დოლარი, რაც იმ დროის გაცვლითი კურსის თანახმად, ეროვნული ვალუტაში შეადგენდა 531 840,00 ლარს.

აღნიშნული მტკიცებულების საწინააღმდეგოდ მოპასუხეს მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №-----დასკვნის (ს.ფ. 41-50).

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი

შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

## **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე, 932-ე, 394-ე, 408-ე მუხლებით.

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურება ვლინდება იმაში, რომ დასახული მიზნის მიღწევა შესაძლებელია მხოლოდ მონაწილე პირთა ერთობლივი საქმიანობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის თანახმად, მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. თუ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული შესატანის ოდენობა, თითოეული მონაწილე მოვალეა შეიტანოს იგი თანაბრად.

შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით. 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.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის არაჯეროვან შესრულებაში. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. იმავე კოდექსის 412-ე მუხლის

თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

ქონებრივი ზიანის შემთხვევაში მისი დადგენისა და გამოთვლის ხერხს ე. წ. დიფერენციის ჰიპოთეზა წარმოადგენს, რომელიც 408-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარეობს. ამ დროს ხდება ამჟამინდელი ქონებრივი მდგომარეობის შეპირისპირება იმ ჰიპოთეტურ ქონებრივ მდგომარეობასთან, რომელიც იარსებებდა დამაზიანებელი შემთხვევის დადგომის გარეშე-დიფერენცირება. თუ ამ შეპირისპირების შედეგად, ნეგატიური ქონებრივი ნაშთი დგინდება, სწორედ ეს ნაშთი წარმოადგენს ზიანს.

ამასთან, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო (პირდაპირი ზიანი). მოვალისათვის სავარაუდო ზიანი ისეთი ზიანია, რომელიც სავარაუდო იქნებოდა ნებისმიერი გონიერი ადამიანისათვის, ხოლო ზიანის სავარაუდოობა, ობიექტური მასშტაბით უნდა იქნეს შეფასებული. იმავე კოდექსის 414-ე მუხლის თანახმად, ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები იმყოფებიან „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ“ 2012 წლის 9 ივლისის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში. აღნიშნული ხელშეკრულებით განისაზღვრა როგორც ამხანაგობის წევრთა შენატანების, ასევე მისაღები წილების ოდენობები. ასევე, 4.5 პუნქტიდან გამომდინარე მხარეები შეთანხმდნენ მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანაზღაურების თაობაზე. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ დაარღვია ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების პირობები, რითაც ზიანი მიაღწა ამხანაგობას. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა ემყარება მოპასუხის მხრიდან სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევას.

„ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ“ ხელშეკრულების 4.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით მოპასუხემ ამხანაგობას მიაყენა ზიანი, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნის ნაწილი ხანდაზმულია, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ 3327,76 ლარი. ასევე, მოპასუხემ ზიანი მიაყენა ამხანაგობას ზედმეტად მიღებული ფართის შესაბამისი ღირებულებით, ვინაიდან საკუთრებაში მიიღო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულზე მეტი ფართი, რომლის შესაბამისი შენატანიც ამხანაგობაში არ შეუტანია. შესაბამისად, ამხანაგობისთვის მიყენებულ ზიანს წარმოადგენს ზედმეტად მიღებული 14,84

კვ.მ-ის ღირებულება.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 04 აგვისტოს №-----დასკვნის თანახმად, თბილისში, ჩ-----ს ქუჩაზე მდებარე, ახლადაშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში პირველ და მეორე სართულებზე მდებარე კომერციული/საოფისე ფართის(ს.კ. 0-----0-----, უძრავი ქონების ფართობი - 213,00 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 222 266,00 აშშ დოლარს, რაც იმ დროის გაცვლითი კურსის თანახმად, ეროვნული ვალუტაში შეადგენდა 531 840,00 ლარს. შესაბამისად, 14,84 კვ.მ-ის ღირებულება შეადგენს 15 485,00 აშშ დოლარს, 2,58 გაცვლითი კურსის თანახმად, 39 951,30 ლარს (როგორც აქვს მოთხოვნა მოსარჩელეს). წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

რაც შეეხება მოპასუხის პოზიციას მოსარჩელის არასათანადოობასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები იმყოფებიან ამხანაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში. აღნიშნული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი ერთმანეთთან არ გამოდიან, როგორც კრედიტორი და მოვალე. ყოველ წევრს აქვს უფლება, მეორისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულება მხოლოდ მთლიანად ამხანაგობის სასარგებლოდ. ამასთან, ამხანაგობას, როგორც პირთა გაერთიანებას არ ეზღუდება უფლება ამხანაგობის წევრს წაუყენოს მოთხოვნა ამხანაგობის ხელშეკრულების პირობათა დარღვევის შემთხვევაში. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია რომ კოეფიციენტის გაზრდის მოსაკრებელი გადახდილია ამხანაგობის მიერ და სამართლებრივ ურთიერთობაში სწორედ ამხანაგობის სახელით ხდება ანგარიშსწორება (რასაც ადასტურებს მერიის საფინანსო სამსახურის წერილი), მიუხედავად იმისა თანხა გადახდილია თუ არა ფიზიკური პირების მიერ. ასევე, ზედმეტად გადაცემული ფართის მოთხოვნის ნაწილშიც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის უფლება აქვს ამხანაგობას და არა ამხანაგობის წევრებს, ვინაიდან აღნიშნული გადაცემით ზიანი მიადგა ამხანაგობას.

## 7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს

გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ბაჟის სახით 1----- ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი ბაჟის 50,00 ლარის ანაზღაურება.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გადაწყვიტა:**

1. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ჩ----- №“-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. მ--- ტ-----ძეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 4----- ლარის ანაზღაურება.
3. მ--- ტ-----ძეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ბაჟის სახით 1----- ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი ბაჟის 50,00 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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**

**ლილი ტყემალაძე**