



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 ნოემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასა----თლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგი-
მოსა----თლე** ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან დიდებაშვილი

მოსარჩელე ზუ---- მა-----ე

წარმომადგენელი თა---- გ-----ი

მოპასუხეები ბინათმმენაშენეთა ამხანაგობა „უჩ-----ს 4-“, ნე----- ხო-----, მი-
---- ხო-----, ზუ---- ზუ----იშვილი, გი- ელ-----ი, ზა---- ელ-----ი, თა---- ნე-
-----ე, დ----- გვ-----, შპს „ჯ-----“

წარმომადგენლები ზუ---- ჟ---ძე, ბ-----ი-

დავის საგანი ხელშეკრულებიდან გასვლა, ზი-ნის ანაზღა----ება, კრების ოქმების
ბათილად ცნობა, შესრულების უკან დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ამხანაგობა „უჩ-----ს 4“-ის წევრობიდან ზუ---- მა-----ის გასვლა და
ხელშეკრულების შეწყვეტა.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ამხანაგობა „უჩ-----ს 4“-ის დამფუძნებელთა
კრებების 2016 წლის 26 ი-ნვრის უნომრო ოქმით, 2016 წლის 14 აპრილის #2
ოქმით, 2016 წლის 28 აპრილის #4 ოქმით, 2016 წლის 5 მაისის #5 ოქმით
მიღებული გადაწყვეტილებები.

1.3. დაუბრუნდეს ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს ზუ---- მა-----ეს
ამხანაგობისთვის პირობით საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის
ღირებულება - 30- 000 აშშ დოლარი.

1.4. დაეკისროს მოპასუხეებს ამხანაგობა „უჩ-----ს 4“-ის წევრებს: ნე----- ხო-----

---ს, მი----- ხო-----ს, ზუ--- ზუ---იშვილს, გი- ელ-----ს, ზა--- ელ-----ს, ზუ--- მა-----ის სასარგებლოდ ზი-ნის ანაზღა---ება - 140 000 აშშ დოლარი.

1.5. ამხანაგობას დაუბრუნდეს ზუ--- მა-----ისთვის მიწოდებული, მასთან შეუთანხმებული ხარისხის, გაუფასურებული შესრულება, ამხანაგობის მიერ უჩ---ს #4--ში აშენებული საცხოვრებელ კორპუსში ორი ბინის სახით, საკადასტრო კოდები- 0----- 0-----

1.6. მოპასუხე თა--- ნე-----ეს დაეკისროს ზუ--- მა-----ის სასარგებლოდ ზი-ნის ანაზღა---ება - 139 250 აშშ დოლარი.

1.7. მოპასუხეებს დ--- გვ-----ს და შპს „ჯ-----ს“ ზუ--- მა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ზი-ნის ანაზღა---ება - 158 500 აშშ დოლარი.

2014 წლის 28 თებერვალს მხარეებს შორის შედგა შეთანხმება ამხანაგობის დაარსების შესახებ, რომლის მიზანი იყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე 12 ბინი-ნი, ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფილი 6 სართული-ნი, ტერასული ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ერთობლივი საქმი-ნობის მიზნის მისაღწევად, მოსარჩელემ ამხანაგობას გადასცა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რითაც შესრულებული იქნა ყველა პირობა. ამხანაგობის დანარჩენმა წევრებმა არ შეასრულეს მათი მხრიდან აღებული ვალდებულება. მშენებლობა უნდა წარმოებულყო ამხანაგობაში შეთანხმებული სამშენებლო პროექტით 11 თვის განმავლობაში. თუმცა განხორციელდა უკანონო, გადიდებული მოცულობის, რეკრეაციული გარემოსთვის და მოსარჩელისთვის პრინციპულად მიუღებელი მშენებლობა, რომლის პროექტი და მშენებლობის ვადა დამტკიცებული იყო მშენებლობის დაწყებიდან 23 თვის შემდეგ, როდესაც დასრულდა უკანონო მშენებლობა.

მოპასუხეებმა შეთანხმებული პროექტის შეცვლის და უკანონო მშენებლობის დაფარვის მიზნით, მოსარჩელის გარეშე, ფალსიფიცირებული დოკუმენტების შექმნით მიიღეს მშენებლობის ახალი პროექტი. შედეგად 6 სართული-ნი ბინის მაგივრად აშენდა 7 სართული-ნი გადიდებული მოცულობის შენობა, დაირღვა მისი კონსტრუქციული სიმაღლე. კორპუსი არ არის უზრუნველყოფილი სასმელი წყლით, კანალიზაციით და გაზით. მოსარჩელის თანხმობის გარეშე გადაკეთდა საერთო საკუთრებაში პირობით გადაცემული მიწის ნაკვეთის უფლებრივი სტატუსი - განაშენი-ნების რეგულირების გეგმა, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან გაფორმდა ამხანაგობის ინტერესებისათვის საზი-ნო ხელშეკრულება. განსაკუთრებით აღსანიშნავი- თა--- ნე-----ის და დ--- გვენეტაძის უკანონო ქმედებები. თა--- ნე-----ემ შექმნა ფალსიფიცირებული საბუთები და მოახდინა თავისი მიწის ნაკვეთის ამხანაგობის განაშენი-ნების რეგულირების გეგმაში ჩამატება, მშენებლობის კოეფიციენტის გასამმაგება და 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 6 სართული-ნი კორპუსის აშენება. იგივე ხერხი გამოიყენა დ--- გვ-----მ, თავის მიწის ნაკვეთს შეუცვალა საცხოვრებელი ზონა, სამშენებლო კოეფიციენტი, ბიზნეს სეგმენტი და 25 000 აშშ დოლარად აუქციონზე

შეძენილი მიწის ნაკვეთი გაყიდა 108 000 აშშ დოლარად.

მოპასუხემ, რომელიც ამხანაგობაში წარმოდგენილი- სრული უმრავლესობით თავისი მდგომარეობა გამოიყენა ბოროტად და თვალთმაქცური ქმედებებით მოსარჩელე ჩააყენა გამოუვალ მდგომარეობაში, შენიღბული ზეწოლით აიძულა მიეღო შეუთანხმებელი, უხარისხო ფასდაკარგული შესრულება.

2. მოპასუხეების პოზიცი-

2.1. მოპასუხეებმა იბა „უჩ-----ს 4--ის“ თავმჯდომარემ ნე----- ხო-----მ, მი----- ხო-----მ, ზუ---- ზუ----აშვილმა, გი- ელ-----მა და ზა---- ელ-----მა ერთობლივად წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს.

მოპასუხეთა განმარტებით, ამხანაგობის მრავალბინი-ნი სახლის მშენებლობა დაიწყო და დასრულდა თავდაპირველი პროექტის მიხედვით. სახლი აშენდა დამრეც რელიეფზე და ნულოვანი ნიშნულის ქვემოთ თავისთავად გაჩნდა ცარიელი ადგილი, რომელიც შესაძლებელი იყო გამოყენებულიყო არასაცხოვრებელ ფართად. აღნიშნულისთვის საჭირო გახდა არსებული პროექტის კორექტირება, რაც შესაძლებელი იქნებოდა მშენებლობის კოეფიციენტის შეცვლის შემთხვევაში.

ამხანაგობის თავმჯდომარემ და კიდევ ორი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა მიმართეს თბილისის არქიტექტურის სამსახურს, რომელმაც კანონის დაცვით მიიღო და დაამტკიცა სამ მიწის ნაკვეთზე განაშენი-ნების რეგულირების ერთი-ნი გეგმა და ამის შემდგომ მოხდა პროექტის კორექტირება და მისი დამტკიცება. აღნიშნულის შედეგად არ შეცვლილა პროექტით გათვალისწინებული მრავალბინი-ნი სახლის გაბარიტები. აშენებული შენობის ნულოვანი ნიშნულის დაბლა რეალურად არსებული ფართი დაფიქსირდა ოფიცი-ლურად. რითაც გაუმჯობესდა ამხანაგობის ქონება, რომლის წევრიც არის მოსარჩელე. ამჟამად ამხანაგობა ფაქტობრივად აღარ არსებობს, ვინაიდან მრავალბინი-ნი სახლი მიღებული- ექსპლუატაცი-ში და ამხანაგობის მიზანი სრულად მიღწეული-.

აქვე აღსანიშნავი- რომ მოსარჩელის მიერ დასახელებული ინფორმაცი- არ შეესაბამება სინამდვილეს, ვინაიდან განაშენი-ნების რეგულირების გეგმა არ შეუქმნი-თ მოპასუხეებს. გეგმა დამტკიცებული- ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა----თლებრივი აქტით. გეგმა, როგორც იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი არსებობს მანამ არ მოხდება მისი დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გაუქმება ან ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასა----თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგი-ს განაშენი-ნების რეგულირების გეგმის

დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომელიც არ დაკმაყოფილდა.

ამხანაგობის თავმჯდომარის ყველა გადაწყვეტილება ან გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტი შედგენილი- ამხანაგობის დებულებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. ბოლო ასეთი დოკუმენტი იყო ბინების განშლის ოქმი, ექსპლუატაცი-ში მიღების და მისი რეგისტრაციის პროცედურებისათვის საჭირო განცხადება. ზუ--- მა-----ემ თავისუფალი ნებით მიიღო და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა მისთვის გადაცემული ორი ბინა. აღნიშნულით იგი დაეთანხმა ბინების განაწილების განშლის შესახებ ამხანაგობის კრების ოქმს და შენობის ექსპლუატაცი-ში მიღებას. გარდა ამისა, ბუნდოვანი და გა---კვეკელი- მოსარჩელის განმარტება კრების ოქმების სიყალბესთან დაკავშირებით. ცხადი- ის, რომ ოქმები მიღებული- ამხანაგობის დებულების სრული დაცვით - ხმათა უმრავლესობით. მოსარჩელე ასევე არ განმარტავს რაში გამოიხატება უხარისხო და ფასდაკარგული შესრულება. დაუსაბუთებელი- მოსარჩელისთვის გადაცემული ორი ბინის კვლავ ამხანაგობისთვის დაბრუნების მოთხოვნაც. ამდენად, მოპასუხეებმა წარმოდგენილი სარჩელის ყველა მოთხოვნა მიიჩნიეს დაუსაბუთებლად.

2.2. მოპასუხე თა--- ნე-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო უსაფუძვლობის გამო.

2.3. შ-----“ შესაგებელი არ წარმოუდგენი-, თუმცა სასა---თლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

2.4. მოპასუხე დ---- გვ-----მ სასა---თლო სხდომაზე ჩამოყალიბებული ახსნა- განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 28 თებერვალს ზუ--- მა-----ემ, მი---- ხო-----მ, ზუ--- ზუ--- იშვილმა, გი- ელ-----მა და ზა--- ელ-----მა დააფუძნეს ამხანაგობა „უჩ--- 4-“, რომლის მიზანს წარმოადგენდა თბილისში, უჩ-----ს ქ #4--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალსართული-ნი/მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. (დებულების 2.1. პუნქტი)

3.1.2. ამხანაგობის წევრები ვალდებულებას იღებენ გაიღონ ყველა ხარჯი, რაც აუცილებელი იქნება ამხანაგობის მიზნების მისაღწევად. ამხანაგობის წევრმა ზუ--- მა-----ემ ამხანაგობაში შეიტანა ქ. თბილისში, უჩ-----ს ქ #4--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული მშენებარე შენობა ნაგებობით ს/კ 0----- - აღნიშნული შენატანით, მისი ვალდებულება ამხანაგობის მიმართ სრულად

შესრულებული- მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 30- 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით. (დებულების 3.2.1., 3.3. პუნქტები)

3.1.3. ამხანაგობა ვალდებული- შენობა-ნაგებობის აშენება დაასრულოს მშენებლობის დაწყებიდან 9 თვის ვადაში, ხოლო შენობის ექსპლუატაცი-ში მიღება უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულებიდან 2 თვეში. (დებულების 3.8 პუნქტი)

3.1.4. ამხანაგობის წევრები ვალდებული არი-ნ სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ გონივრულ ვადაში შეადგი-ნ ამხანაგობის წევრთა შორის ფართების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც უნდა მიეთითოს თითოეული მონაწილის კუთვნილი ფართის ნომერი, ბინის განთავსების სართული და ასაშენებელი ბინის ფართი.

დებულების 7.3 პუნქტის მიხედვით, კრება გადაწყვეტილებაუნარი-ნი- თუ მას ესწრება დამფუძნებელ წევრთა უმრავლესობა. ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება გადაწყვეტილებას იღებს ხმათა უბრალო უმრავლესობით.

3.1.5. დებულების შესაბამისად, ზუ-ს მა-ს უნდა მიეღო ორი უძრავი ქონება შემდეგი რეკვიზიტებით: ქ. თბილისი, უჩ-ს ქუჩა #-----
-----0.3-----მ. (დებულების 9.1 პუნქტი)

სასა-ს-თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამხანაგობა „უჩ-ს 4“-ის დებულება (ს.ფ 125-131)

3.1.6. 2014 წლის 6 მარტის #1 სადამფუძნებლო კრების ოქმით დაფუძნდა ამხანაგობა „უჩ-ს 4“- და მისი მიზნები განისაზღვრა ერთობლივი საქმი-ნობის ხელშეკრულებით. ამავე კრებაზე ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ნე-ს ხო-ს, რომელიც არ არის ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრი და წარმოადგენს მოწვეულ პირს.

სასა-ს-თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამხანაგობის სადამფუძნებლო კრების ოქმი (ს.ფ 34-35)

3.1.7. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის #----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, უჩ-ს ქ #4--ში, იბა „უჩ-ს 4--ის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენი-ნების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დამუშავებული, მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 8 მაისიდან 2016 წლის 8 მაისის ჩათვლით.

სასა-ს-თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის #----- ბრძანება (ს.ფ 56-58)

3.1.8. თბილისის საქალაქო სასა-ს-თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგი-ს

სარჩელით მიმართა ზუ---- მა-----ემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ განაშენი-ნების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასა---თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 ივლისის განჩინებით ზუ---- მა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესის სასა---თლოს 2018 წლის 26 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს უზენაესი სასა---თლოს განჩინება (ს.ფ 369-372)
- თბილისის საქალაქო სასა---თლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ 373-387)

3.1.9. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2016 წლის 26 აგვისტოს ბრძანების საფუძველზე ქ. თბილისში, უჩ-----ს ქუჩა #4--ში (ს/კ 0----- მდებარე მშენებლობა, დამთავრებული ობიექტი (განაშენი-ნების რეგულირების საფუძველზე დამუშავებული, მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლი) მიღებული იქნა ექსპლუატაცი-ში.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანება (ს.ფ 292)

3.1.10. 2016 წლის 29 აგვისტოს უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელე ზუ---- მა-----ემ უძრავი ქონება (ს/კ: 0----- 01.01.001) აჩუქა ნი--- მა-----ეს, ხოლო ნი--- მა-----ემ 2016 წლის 5 სექტემბერს უძრავი ქონება აჩუქა ლ-----.

2017 წლის 8 აგვისტოს უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელე ზუ---- მა-----ემ უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----01.-----1) აჩუქა მაი- მა-----ეს.

2018 წლის 29 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით #0-----01.01.001 ირიცხება ლევან სიხარულიძის, ხოლო #0-----01.-----1 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთი ირიცხება მაი- მა-----ის საკუთრებაში.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები; ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 296-305)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2016 წლის 26 ი-ნვარს შედგა ამხანაგობა „უჩ-----ს 4“-ის კრება, სადაც დღის წესრიგს წარმოადგენდა „უჩ-----ს 4--ში“ მდებარე, მშენებარე ტერასული

ტიპის მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლის პროექტის კორექტირების და მშენებლობის ნებართვის მიღება.

კრებამ დაადგინა, რომ უნდა დაკორექტირდეს „უჩ-----ს 4--ში“ მდებარე ტერასული ტიპის მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლის პროექტი ფაქტიური მდგომარეობის გათვალისწინებით. ასევე სხვადასხვა სახის მცირე ცვლილება შევიდა დაკორექტირებულ პროექტში, რომელიც უნდა წარედგინოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შესათანხმებლად და ნებართვის მისაღებად.

ოქმის შინაარსიდან დგინდება, რომ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის შესაბამისად ხმათა უმრავლესობით, ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა მიერ.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 26 ი-ნვრის კრების ოქმი (ს.ფ 31)

3.2.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 19 თებერვლის #2----- ბრძანებით შეთანხმდა იბა „უჩ-----ს 4--ის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენი-ნების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დამუშავებული, მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 19 თებერვლიდან 2017 წლის 19 თებერვლის ჩათვლით.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება (ს.ფ 69-72)

3.2.3. 2016 წლის 14 აპრილის დამფუძნებელ პარტნიორთა #2 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის დღის წესრიგს წარმოადგენდა მრავალბინი-ნი ტერასული ტიპის საცხოვრებელი სახლის სქემატური განშლა თითოეული წევრზე ფართის, სართულის და ბინის ნომრის მიხედვით. კრებამ დაადგინა აღნიშნული სახლის მშენებარედ რეგისტრაცი-.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამხანაგობის კრების ოქმი #2 (ს.ფ 36-38)

3.2.4. 2016 წლის 28 აპრილს #4 კრების ოქმით ამხანაგობამ განიხილა, იმსჯელა და დაადგინა, რომ წარდგენილი განშლის საფუძველზე დარეგისტრირდეს მშენებარედ თითოეული ბინა-ერთეული. გადაწყვეტილება მიღებული- ხმათა უმრავლესობით. კრებას ესწრებოდნენ დამფუძნებელი წევრები: ზუ---- ზუ---- იშვილი, გი- ელ-----ი, ზა---- ელ-----ი და მი---- ხო-----.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამხანაგობის კრების ოქმი #4 (ს.ფ 41-42)

3.2.5. 2016 წლის 6 მაისს #5 კრების ოქმით ამხანაგობამ განიხილა, იმსჯელა და დაადგინა, რომ წარდგენილი განშლის საფუძველზე დარეგისტრირდეს მშენებარედ თითოეული ბინა-ერთეული. ეს გადაწყვეტილებაც მიღებული- ხმათა უმრავლესობით. კრებას ესწრებოდნენ დამფუძნებელი წევრები: ზუ---- ზუ---- იშვილი, გი- ელ-----ი, ზა---- ელ-----ი და მი---- ხო-----.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამხანაგობის კრების ოქმი #4 (ს.ფ 43-44)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასა----თლო დასკვნა

სასა----თლომ განიხილა წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნები, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ ზუ---- მა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 411-ე, 930-ე, 932-ე, 939-ე, 982-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4,84-ე, 10--ე, 180-ე მუხლები;

6. სა----თლებრივი შეფასება

6.1. ზუ---- მა-----ის ერთ ერთი სასარჩელო მოთხოვნაა ამხანაგობის დამფუძნებელთა წევრობიდან გასვლა და ხელშეკრულების შეწყვეტა იმ მოტივით, რომ ამხანაგობამ დაარღვი- დებულების 3.8 და 10.3 პუნქტები (ამხანაგობა ვალდებული- შენობა-ნაგებობის აშენება დაასრულოს მშენებლობის დაწყებიდან 9 თვის ვადაში, ხოლო შენობის ექსპლუატაცი-ში მიღება უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულებიდან 2 თვეში. 3.8 პუნქტი; იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 6 თვის ვადაში ამხანაგობის მიერ არ განხორციელდება პროექტის დამტკიცება და შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყება, ხელშეკრულება წყდება და ზუ---- მა-----ეს უბრუნდება განხორციელებული შენატანი. 10.3 პუნქტი).

დასახელებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასა----თლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სა----თლებრივი მდგომარეობის განვითარება დროში, რომელიც ახალ უფლებას წარმოშობს არ არის თვითნებური და მათი თავისუფალი რელი-ზაცი- სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე იფარგლება. რაც იმას ნიშნავს, რომ კონტრაპუნტთა სახელშეკრულებო ურთიერთობების მიმართ დამოკიდებულებების ცალმხრივად

ცვლა თუ ტრანსფორმაცი- (ხელშეკრულებიდან გასვლა - უარი ხელშეკრულებაზე თუ ხელშეკრულების მოშლა იგივე- ხელშეკრულების შეწყვეტა,) უპირობოდ ვერ რეალიზდება. მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, ან შეწყვიტოს ის, მაგრამ მხოლოდ გარკვეული პირობებით და წესით.

ხელშეკრულებიდან გასვლა იგივე, უარი ხელშეკრულებაზე გა---თლებული- მხოლოდ იმ პირობებით, თუ სახეზე გვაქვს სახელშეკრულებო ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რის გამოც ხელშეკრულების ერთი მხარის სარგებლის მოლოდინი გაუმართლებელი აღმოჩნდება. ამიტომ ხელშეკრულებიდან გასვლის გზით უნდა აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ დასახელებული გარემოებები, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას ვერ წარმოიშობს ამ უკანასკნელის სა---თლებრივი ბუნების გამო, რომელიც თავისი შინაარსით გულისხმობს პირვანდელი სა---თლებრივი მდგომარეობის აღდგენას, ანუ მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ ის, რაც ხელშეკრულების საფუძველზე მიიღეს ერთმანეთისგან. მოცემულ შემთხვევაში ორმხივი რესტიტუცი- ვერ შედგება, ვინაიდან დადასტურებული-, რომ მოსარჩელემ ამხანაგობისგან მიღებული უძრავი ქონებები ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე განკარგა. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა სადამფუძნებლო ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე დაუსაბუთებელი-.

სამოქალაქო კოდექსის 939-ე მუხლი ითვალისწინებს ერთობლივი საქმი-ნობის შეწყვეტის საფუძველებს. ხსენებული ნორმის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ამხანაგობის ხელშეკრულების ვადა შეიძლება მოი-ზრებდეს მიზნის მიღწევას, შედეგის დადგომას. ხელშეკრულება შეწყდება კონკრეტული შედეგის დადგომით. ამ შემთხვევაში, ამხანაგობის ხელშეკრულების საგანი არის საცხოვრებელი სახლის აშენება, თითოეული მონაწილის ფართით დაკმაყოფილების მიზნით.

მნიშვნელოვანი- აღინიშნოს დებულების 2.2 პუნქტი, რომლის მიხედვით, დასახული მიზნის, კერძოდ კი ობიექტის მშენებლობის განსახორციელებლად შეიქმნა ერთობლივი საქმი-ნობის ამხანაგობა. იგი არსებობს, ფუნქციონირებს და მოქმედებს ობიექტის მშენებლობის დასრულებამდე. მაშასადამე, მონაწილეებმა ერთობლივი საქმი-ნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა დაუკავშირეს სახლის აშენებას და მისი ექსპლუატაცი-ში მიღების ვადებს.

უდავო გარემოებაა, რომ ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2016 წლის 26 აგვისტოს ბრძანების საფუძველზე ქ. თბილისში, უჩ-----ს ქუჩა #4--ში (ს/კ 0-----) მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (განაშენი-ნების რეგულირების საფუძველზე დამუშავებული, მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლი) მიღებული იქნა ექსპლუატაცი-ში. მრავალბინი-ნი საცხოვრებელი სახლის

ექსპლუატაცი-ში მიღებით, ამხანაგობამ მი-ღწი- მიზანს, მოსარჩელეს გადაეცა ხელშეკრულებით დადგენილი უძრავი ქონებები და ერთობლივი საქმი-ნობის ხელშეკრულება შეწყვეტილი-.

სწორედ იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებითსა----თლებრივი ურთიერთობა შეწყდა შესრულებით, სასა----თლოს დაუსაბუთებლად მი-ჩნი- სასარჩელო მოთხოვნა ამხანაგობისთვის პირობით საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ღირებულების - 30- 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელე არ დაეთანხმა და არ მოიწონა მიღებული შესრულება, ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილშიც დაუსაბუთებელი- და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის პირველი წინადადებით მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით კი, შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით.

2014 წლის 28 თებერვალს სადამფუძნებლო ხელშეკრულების საფუძველზე თბილისში, უჩ-----ს ქუჩა #4--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალსართული-ნი, მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობა-ნაგებობის აშენების მიზნით დაფუძნდა ამხანაგობა „უჩ-----ს 4-“.

ამხანაგობის წევრმა ზუ---- მა-----ემ ამხანაგობაში შეიტანა თბილისში, უჩ-----ს ქ #4--ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული მშენებარე შენობა ნაგებობით ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთის შენატანის ღირებულება განისაზღვრა 30- 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ამავე დებულების მიხედვით, ზუ---- მა-----ეს უნდა მიეღო ორი უძრავი ქონება შემდეგი რეკვიზიტებით: თბილისი, უჩ-----ს ქუჩა #----- 0.3-----მ.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებენ, რომ ზუ---- მა-----ემ მიიღო ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტით განსაზღვრული ორი უძრავი ქონება შემდეგი საკადასტრო კოდებით: #0-----01.01.001 და #0----- აღნიშნულით ქმედებით, იგი დაეთანხმა ბინების განაწილების, განშლის შესახებ ამხანაგობის კრების მიღებულ გადაწყვეტილებას ვინაიდან საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ და განკარგა კიდეც გადაცემული ქონება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სა----თლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღი-რების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღი-რება სასა----თლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ცხადი-, რომ აღი-რებითი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა და რაც ყველაზე მთავარი-, აღი-რებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ანუ ამ გადაწყვეტილებას სრული-დ გარკვეული სარგებლობა უნდა მოჰქონდეს მოსარჩელისათვის.

როგორც უკვე აღინიშნა მოსარჩელე მოითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი ამხანაგობა „უჩ-----ს 4“-ის დამფუძნებელთა კრებების 2016 წლის 26 ი-ნვრის უნომრო ოქმით, 2016 წლის 14 აპრილის #2 ოქმით, 2016 წლის 28 აპრილის #4 ოქმით, 2016 წლის 5 მაისის #5 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილებები.

აღი-რებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღი-რებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღი-რებასთან. სხვა საკითხი- იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სა----თლებრივი მდგომარეობა მისი აღი-რებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

სასა----თლო ყურადღებას მი-ქცევს იმ გარემოებას, რომ სადავო კრების ოქმების შედეგად მოსარჩელემ საკუთრებაში მიიღო უძრავი ქონება და შემდგომში უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე გაასხვისა. ამასთანავე ირკვევა, რომ სადავო კრების ოქმები მიღებული- ამხანაგობის დებულების შესაბამისად.

სასა----თლო აღნიშნავს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილება (კრების ოქმების ბათილად ცნობა) შედეგის მომტანი უნდა იყოს მოსარჩელისთვის და ემსახურებოდეს მისთვის რაიმე სარგებლის მინიჭებას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ვერ უთითებს და ვერ ასაბუთებს თუ რა სა----თლებრივი შედეგის მომტანი- მისთვის გასაჩივრებული კრების ოქმების ბათილად ცნობა. ასეთ პირობებში კი, ამავე მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი არ იკვეთება და სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილშიც უსაფუძვლოა.

მოსარჩელე ასევე მოითხოვს დაეკისროს ამხანაგობა „უჩ-----ს 4“-ის წევრებს: ნე----- ხო-----ს, მი----- ხო-----ს, ზუ----- ზუ-----იშვილს, გი- ელ-----ს, ზა----- ელ-----ს, ზი-ნის ანაზღა-----ება - 140 000 აშშ დოლარი.

მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულების მიზნების ჩაშლის და შესრულების ვადაგადაცილების პირობებში მოპასუხეები განკარგავდნენ და სარგებლობდნენ პირობით საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთით და მისი უფლებრივი სტატუსით მიიღეს კონკრეტული სარგებელი. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელის ბრუნვიდან ამოღებული იქნა 30- 000 აშშ დოლარად ღირებულის ქონება, რომლის მოცდენის სახით განიცადა მატერი-ლური ზი-ნი.

სასა----თლოს მი-ჩნი-, რომ განსახილველი მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი წარმოადგენს, რომლის თანახმადაც ზი-ნი უნდა ანაზღა----დეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღი- პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამდენად, კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს, ზი-ნის ანაზღა----ება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შემთხვევაში.

მოცემული მუხლის გამოყენების წინაპირობებს წარმოადგენს შემდეგი: მოპასუხის ქმედების არა----თლზომიერება; ამ ქმედების შედეგად ზი-ნის დადგომა; მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზი-ნს შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობა; ქონებრივი დანაკლისის (ზი-ნის) ოდენობა. მოხმობილი ელემენტების არსებობა უნდა დგინდებოდეს იმგვარი მტკიცებულებებით, რომელთა ანალიზი შექმნის ობიექტურ სურათს შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სა----თალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავი-ნთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 10--ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არი-ნ, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ თავი-ნთი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომლებიც ადგენს მხარეთა შორის

მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ეკისრება სასარჩელო განცხადებაში მითითებული ფაქტების მტკიცების ტვირთი, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგი---ს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოსარჩელის ზეპირი განმარტება მოპასუხეთა პოზიციის კერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერი-ლურ-სა---თლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

საქმეში დაცული- სასა---თლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება რომლის თანახმად, ზუ--- მა-----ის ადმინისტრაციული სარჩელი განაშენი-ნების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

ამდენად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 10--ე მუხლების ნორმების დაცვით, მისი მტკიცების საგანში შემავალი ამ გარემოებების დადასტურება. ამასთან, ვერ დასტურდება მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების ნაწილშიც დაუსაბუთებელი- და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 84-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად სასა---თლო, რომელიც საქმის განხილვის დროს დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრული- არა იმ პირის მიერ, რომელსაც მოთხოვნის უფლება აქვს, შეუძლი- მოსარჩელის თანხმობით საქმის შეუწყვეტლად შეცვალოს თავდაპირველი მოსარჩელე სათანადო მოსარჩელით.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ასეთი თანხმობის მიუხედავად, სათანადო მოსარჩელე არ არის თანახმა შეცვალოს არასათანადო მოსარჩელე, სასა---თლო საქმის წარმოებას შეწყვეტს იმ მოტივით, რომ არასათანადო მხარემ უარი თქვა მის მიერ აღძრულ სარჩელზე. ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ არასათანადო მოსარჩელე არ არის თანახმა შეიცვალოს სათანადო მოსარჩელით, ეს უკანასკნელი შეიძლება ჩაებას საქმეში მესამე პირად, რომელიც განაცხადებს დამოუკიდებელ მოთხოვნას დავის საგანზე, რის შესახებაც სასა---თლო აცნობებს ამ პირს. თუ ეს პირი თანახმაა ჩაებას საქმეში მესამე პირად, სასა---თლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის არასათანადო მოსარჩელეს სარჩელზე მისი დაუსაბუთებლობის გამო, ხოლო მესამე პირად საქმეში ჩაბმული სათანადო მოსარჩელის მიმართ სარჩელს დააკმაყოფილებს საერთო საფუძველზე.

გამომდინარე ნორმის შინაარსიდან, სასა---თლოს მიერ საქმეში არასათანადო მოსარჩელის მონაწილეობის დადგენისას, სასა---თლოს შეუძლი- მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს იგი სათანადო მოსარჩელით.

მოცემულ შემთხვევაში, ზუ--- მა-----ის მეხუთე სასარჩელო მოთხოვნაა ამხანაგობას დაუბრუნდეს მოსარჩელისთვის მიწოდებული ორი ბინა საკადასტრო კოდით #0-----01.01.001 და #0-----

წარმოდგენილი მტკიცებულებიდან, კერძოდ 2016 წლის 29 აგვისტოს უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანხმად, ირკვევა, რომ მოსარჩელე ზუ--- მა-----ემ უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----01.01.001) აჩუქა ნი--- მა-----ეს, ხოლო ნი--- მა-----ემ 2016 წლის 5 სექტემბერს აღნიშნული უძრავი ქონება აჩუქა ლ-----ს. ასევე, 2017 წლის 8 აგვისტოს უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელე ზუ--- მა-----ემ უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----01.-----1) აჩუქა მაი- მა-----ეს.

2018 წლის 29 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით #0-----01.01.001 ირიცხება ლევან სიხარულიძის ხოლო #0-----01.-----1 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთი ირიცხება მაი- მა-----ის საკუთრებაში.

ზუ--- მა-----ე სათანადო საპროცესო სუბიექტის ლეგიტიმურობის დამტკიცებას ცდილობდა იმით, რომ უძრავი ქონებებზე საკუთრების უფლება, რომელიც დღეის მდგომარეობით სხვა პირების საკუთრებაში- გარკვეული პერიოდამდე მას ეკუთვნოდა. თუმცა აშკარაა, რომ იგი მოითხოვს იმ უძრავი ქონებების მოპასუხისთვის უკან დაბრუნებას, რომლის მესაკუთრედაც სასარჩელო მოთხოვნების განხილვის მომენტისთვის არ გვევლინება და ამავე მოტივაციიდან გამომდინარე სასა---თლოს დასკვნით, სასარჩელო განცხადების ნაწილში არასათანადო მოსარჩელეა. ზუ--- მა-----ის პოზიციის გამორკვევის შემდეგ ნათელი-, რომ მოსარჩელე არ ეთანხმება არასათანადო მხარედ ცნობის და სათანადო მხარით შეცვლის საკითხს.

გასათვალისწინებელი-, რომ სათანადო მხარეებმა გამოხატეს პოზიცი- პროცესში მონაწილეობაზე უარის თქმის შესახებ.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე, მეხუთე სასარჩელო მოთხოვნა ამხანაგობისთვის უძრავი ქონებების უკან დაბრუნების ნაწილში სსსკ-ის 84-ე მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით სა---თლებრივ საფუძველს მოკლებული- და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი უფლებრივი საკუთრების - განაშენი-ნების რეგულირების გეგმის, ერთპიროვნულად განკარგვის და შეცვლის შედეგად მოპასუხეებმა თა--- ნე-----ემ, დ--- გვ-----მ და შპს „ჯ-----მა“ მიიღეს სარგებელი მშენებლობის მოცულობის გადიდების უფლების მოპოვების და ბიზნეს სეგმენტის შეცვლის სახით. მათი მხრიდან განხორციელდა მოსარჩელის უფლებრივი ქონების მისაკუთრება, რითაც მიიღეს შემოსავალი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით, კერძოდ, განსახილველი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სა---თლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის,

სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზი-ნი.

სასა----თლო განმარტავს, რომ მოთხოვნილი „ზი-ნი“ წარმოადგენს არა ზი-ნის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანი-, რომ განსახილველი ნორმა მოცემული-უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზი-ნის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის შესაბამისად, სასა----თლომ მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება იმ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც აუცილებელი- სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის კვალიფიკაციისათვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნა თა----ნე-----ის მიმართ 139250 აშშ დოლარის, დ----- გვენეტადის და შპს „ჯ-----ის“ მიმართ 158500 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილშიც დაუსაბუთებელი-.

ზემოაღწერილი მსჯელობის გათვალისწინებით ზუ---- მა-----ის სასარჩელო მოთხოვნები მოკლებული- ფაქტობრივ და სა----თლებრივ არგუმენტაცი-ს და არ უნდა დაკმაყოფილდნენ.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადებით, სარჩელზე უარის თქმისას სასა----თლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასა----თლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში სასა----თლო გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასა----თლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-250, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზუ---- მა-----ის სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელის მიერ გადახდილი-.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე გი- ელ-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა უძრავ ქონებაში, მდებარე: თბილისი, ქუჩა უჩ-----, №4-, საკადასტრო კოდი №----- მისი კუთვნილი წილის - საკადასტრო კოდი №0-----01.01.006, ფართი - 214.90 კვ.მ. გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა. მოპასუხე ზუ---- ზუ----იშვილს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა უძრავ ქონებაში მდებარე: თბილისი, ქუჩა უჩ-----, №4-, საკადასტრო კოდი №----- მისი კუთვნილი წილის, საკადასტრო კოდი №0-----01.01.008, ფართი - 195.00 კვ.მ. გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა. მოპასუხე მი---- ხო-----ს (პ/ნ 0----- აეკრძალა უძრავ ქონებაში, მდებარე: თბილისი, ქუჩა უჩ-----, №4-, საკადასტრო კოდი №01----- - მისი კუთვნილი წილის - ს/კ #0-----01.01.004, ფართი - 101.50 კვ.მ. გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა. მოპასუხე თა---- ნე-----ს (პ/ნ 0----- აეკრძალა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, უჩ-----ს ქუჩა #4-, ს/კ #0----- მისი კუთვნილი წილის გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა; მოპასუხე შპს "ჯე-----ს" (ს/-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, იმედაძის ქუჩა #4-, ს/კ #----- გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა----თლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასა----თლოს მეშვეობით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილი- გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებული- 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 დაუშვებელი-.

მოსა---თლე

ვლადიმერ კაკაბაძე