



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

07 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თ---

--ი

შესავალი ნაწილი
თ-----ის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე - შორენა ჯანხოთელი
სხდომის მდივანი - ქეთევან ჭელიძე

მოსარჩელე - გ-----ე

წარმომადგენელი - პ-----ე

მოპასუხე - იბა „ვ---ი“, დამფუძნებლები - გ-----ა, მ-----ი, ა-----
-----ი, ვ-----ე, ტ-----ა, ა-----ი, ო-----ი, ე-----ე

წარმომადგენელი - ზ-----/გ-----ასი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ცნობილ იქნეს ქ. თ-----ში, მ-----ის ქ. №13-ში (ს/კ 0-----)
მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სადარბაზოს მე-2 სართულზე
მდებარე 124.14 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №19-ის მესაკუთრედ.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები (სარჩელი ს.ფ. 1-15)

1.1.1. 2008 წლის 04 იანვარს მისი და რამდენიმე პირის მონაწილეობით დაფუძნდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ვ----ი“, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა მრავალბინიანი სახლის აშენება;

1.1.2. ამხანაგობის თითოეულმა დამფუძნებელმა განაცხადი შეიტანა ქ. თ-----ში, მ-----ის ქუჩა №13-ში მდებარე მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების სახით, რის სანაცვლოდაც თითოეულ მათგანს საკუთრებაში უნდა მიეღო ბინა;

1.1.3. ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით მისთვის გადასაცემი ფართი თავდაპირველად განისაზღვრა 62 კვ.მ-ით. ამავე ხელშეკრულების 6.3. პუნქტით დადგინდა, რომ სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები ვალდებული არიან დადონ ხელშეკრულება, სადაც კონკრეტულად განისაზღვრება თითოეული წევრის კუთვნილი ფართის მდებარეობა (სადარბაზო, სართული, ბინის ნომერი), რის შემდეგაც ეს დოკუმენტაცია წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისთვის;

1.1.4. 2011 წლის 17 მარტს მოწვეული იქნა იბა „ვ----ის“ დამფუძნებელთა კრება, რომელზე მიღებული გადაწყვეტილებითაც დაზუსტდა და დაკონკრეტდა თითოეული დამფუძნებელი წევრისათვის გადასაცემი ბინის ფართის პარამეტრები, კერძოდ, ფართის ოდენობა, მდებარეობა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის პირობები. მისთვის გადასაცემი ფართი განისაზღვრა 124.14 კვ.მ-ით. ამავე კრების გადაწყვეტილებით გათვალისწინებულ იქნა აღნიშნული ფართის მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ვალდებულება, თუმცა იგი არ შესრულდა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ;

1.1.5. იბა „ვ----ის“ დამფუძნებელ წევრთა 2011 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება თავისი არსით წარმოადგენს ცვლილებას ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებაში და ამ უკანასკნელის 6.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით მიღებულ დოკუმენტს, რომელიც მიზნად ისახავდა ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრებისთვის გადასაცემი ფართების კონკრეტიზაციას მათი მოცულობისა და მდებარეობის განსაზღვრისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თვალსაზრისით;

1.1.6. 2011 წლის 17 მარტის ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა გადაწყვეტილებით ცვლილება შეეხო მხოლოდ გადასაცემი ფართების ოდენობას, ხოლო ხელშეკრულების სხვა პირობები უცვლელი დარჩა, რაც იმის დამადასტურებელია, რომ ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების მიმართ რაიმე დამატებითი ვალდებულება არ განსაზღვრულა;

1.1.7. 2016 წლის მაისში მან მიიღო ამხანაგობის თავმჯდომარის წერილი, რომლითაც იგი დაუსაბუთებლად და არარსებული საფუძვლით ითხოვდა ფულადი ვალდებულების შესრულებას მისთვის გადაცემულ 124.14 კვ.მ ფართსა და ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით თავდაპირველად განსაზღვრულ 62 კვ.მ. ფართს შორის არსებული სხვაობის ანაზღაურების მიზნით;

1.1.8. არ არსებობს მისი ფინანსური ვალდებულების განმსაზღვრელი დოკუმენტი, აღნიშნულის საპირისპიროდ, 124.14 კვ.მ. ფართზე მისი საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს იბა „ვ----ის“ დამფუძნებელ წევრთა 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმი, რომელიც არ ითვალისწინებს რაიმე სახის ფინანსურ ვალდებულებას;

1.1.9. მათ შორის არსებული ვალდებულებითი ურთიერთობის ფარგლებში მისთვის 124.14 კვ.მ. ფართის გადაცემა წარმოადგენს ამხანაგობაში მის მიერ განხორციელებული შენატანის საკომპენსაციო ქონებრივ სიკეთეს, რის სანაცვლოდაც მას ვერ დაეკისრება რაიმე ფინანსური ვალდებულების შესრულება ამ უკანასკნელის საფუძვლის არარსებობის გამო.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე იბა „ვ----მა“ (დამფუძნებელი გ-----ა) დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი, რომელშიც არ ცნო სარჩელი.

შესაგებლის საფუძვლები (ს.ფ. 76-85)

2.1.1. 2008 წლის 04 იანვრის იბა „ვ----ის“ სადამფუძნებლო კრების ოქმის თანახმად, მოსარჩელეს განხორციელებული შენატანის - 27 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ამხანაგობამ მას გამოუყო მისაღები ფართი - 62 კვ.მ.;

2.1.2. მოსარჩელემ არაერთგზის მიმართა ამხანაგობის თავმჯდომარეს თხოვნით იმის თაობაზე, რომ სურდა უფრო დიდი ფართის შეძენა, რის სანაცვლოდაც

თანხმა იყო გადაეხადა თანხა;

2.1.3. ამხანაგობამ მოსარჩელეს უძრავი ქონებიდან გამოუყო 124.14 კვ.მ. ფართი. თ-----ის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით დაზუსტდა აღნიშნული ფართი და იგი ამჟამად შეადგენს 139 კვ.მ-ს;

2.1.4. მოსარჩელეს მათ შორის არსებული შეთანხმებით უნდა გადაეხადა სხვაობა თავდაპირველად განსაზღვრულ ფართსა და საბოლოოდ გადასაცემ ფართს შორის, კერძოდ, 1 კვ.მ-ის ღირებულება - 500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, ხოლო აივნის 1 კვ.მ ფართზე - 250 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ჯამში მოსარჩელის მიერ დამატებით ფართზე ასანაზღაურებელმა თანხამ შეადგინა 35 055 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, რომლის გადახდის შემდეგაც მას გადაეცემოდა შესაბამისი ფართის უძრავი ქონება;

2.1.5. მოსარჩელის მიერ დღემდე არ შესრულებულა თანხის გადახდის ვალდებულება, მიუხედავად არაერთგზისი სიტყვიერი, შემდეგ კი წერილობითი გაფრთხილებისა;

2.1.6. მოსარჩელე ვერ ადასტურებს რის საფუძველზე ეკუთვნის 27 კვ.მ. ფართის შენატანის სანაცვლოდ 139 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება;

2.1.7. იბა „ვ-----ის“ დამფუძნებელთა №1 კრების ოქმის მიხედვით განისაზღვრა იბა „ვ-----ის“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება. უძრავი ქონება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრებს საკუთრებაში გადაეცემოდათ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდგომ, კერძოდ, მოსარჩელეს 139 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება გადაეცემოდა თანხის სრულად დაფარვის შემდგომ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებით, რომელიც იქნებოდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი;

2.1.8. იბა „ვ-----ის“ №1 კრების ოქმი არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს. აღნიშნული კრების ოქმის მიხედვით განისაზღვრა იბა „ვ-----ის“ მიერ საჯარო რეესტრში ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება. №1 კრების ოქმით განსაზღვრული ქონება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრებს საკუთრებაში

გადაეცემოდათ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდგომ, კერძოდ, მოსარჩელეს 139 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცემოდა თანხის სრულად დაფარვის შემდგომ შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებით, რომელიც იქნებოდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

**2.2. მოპასუხეებს - მ-----ს, ა-----ს, ვ-----ეს, ტ-----
-ას, ა-----ს, ო-----ს და ე-----ეს სარჩელი და
თანდართული მასალები ჩაბარდათ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით
დადგენილი წესით, თუმცა მათ დადგენილ ვადაში შესაგებლები არ
წარმოუდგენიათ.**

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1. 2008 წლის 04 იანვრის იბა „ვ----ის“ დაფუძნების შესახებ სანოტარო
წესით დამოწმებული ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის თანახმად,
ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის სახელწოდებაა „ვ----ი“, რომლის
მისამართია: ქ. თ-----ი, მ-----ის ქუჩა №13.**

ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის მესაკუთრე წევრებს
წარმოადგენდნენ-მ-----ი, გ-----ე, ს-----ი, ა-----
----ი, რ-----ი, ვ-----ე, ტ-----ა, ა-----ი, ვი-----
ო და ო-----ი, ხოლო ამხანაგობის წევრებს წარმოადგენდნენ-გ-----
----ა და ე-----ე.

ხელშეკრულების 2.1.-2.2. პუნქტების თანახმად, ამხანაგობის სახეობა და მიზანია
წინამდებარე დაფუძნების აქტით იურიდიული პირის შეუქმნელად
განსაზღვრული წესითა და ვადებში ერთობლივად იმოქმედონ მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ
შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების,
მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის განსახორციელებლად (მათი
წილის შესაბამისად). საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს მისამართზე: ქ. თ-----
ი, მ-----ის ქუჩა №13.

ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განისაზღვრა ამხანაგობის მესაკუთრე

წევრების მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შენატანები, რომლის თანახმადაც, ამხანაგობის მესაკუთრე წევრმა, გ-----ემ, ამხანაგობაში შეიტანა მის საკუთრებაში არსებული ქ. თ-----ი, მ-----ის ქუჩა №13-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 27 კვ.მ.

ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის თანახმად, ყველა მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით და რომლის მნიშვნელობაც სცილდება ყოველდღიურ სამეურნეო პროცესს, საჭიროებს წევრთა კრების მიერ გადაწყვეტას.

**ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განისაზღვრა ამხანაგობის დამფუძნებელთა შორის წილის, შემოსავლების და ზიანის განაწილების წესი. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის თანახმად განისაზღვრა, რომ გ-----
----ე მიიღებდა ამხანაგობის მიერ აშენებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე: ქ. თ-----ი, მ-----ის ქუჩა №13-ში 62 კვ.მ ფართის უძრავ ქონებას.**

ხელშეკრულების 6.3 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ ამხანაგობის დამფუძნებლები ვალდებული არიან დადონ ხელშეკრულება, სადაც კონკრეტულად განისაზღვრება თითოეული წევრის კუთვნილი ფართის მდებარეობა (სადარბაზო, სართული, ბინის ნომერი), რის შემდეგაც ეს დოკუმენტაცია წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს თითოეული ასაშენებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 16-23)

3.1.2. იბა „ვ----ის“ დამფუძნებელთა 2011 წლის 17 მარტის №1 კრების ოქმის თანახმად, გადაწყდა, რომ იბა „ვ----ის“ მიერ მშენებარე საცხოვრებელ მრავალბინიან სახლში, მდებარე: ქ. თ-----ი, მ-----ის ქუჩა №13-ში ბინებზე, ავტოფარეხებსა და სავაჭრო ფართებზე ამხანაგობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურში მოხდებოდა დანართი №1-ის (განშლის) მიხედვით, რომლებზედაც რეგისტრაციის უფლებამოსილება

**ერთპიროვნულად მიენიჭა ამხანაგობის თავმჯდომარეს - გ-----
ას.**

ამავე კრების ოქმით დადგინდა, რომ განხორციელებულიყო იბა „ვ----ის“ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ვალდებულებების რეგისტრაცია უნდა მომხდარიყო დანართი №2-ის და დანართი №3-ის მიხედვით. ამავე კრების ოქმის თანახმად, რეგისტრაციის უფლებამოსილება მიენიჭა ამხანაგობის თავმჯდომარეს - გ-----
-----ას.

აღნიშნული კრების ოქმის დანართი №2-ის თანახმად, მოსარჩელისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა განისაზღვრა შემდეგი მახასიათებლებით: მომავალი მესაკუთრე - გ-----ე, სართული - №2, სადარბაზო - №2, ბინა №19, საერთო ფართი - 124.14 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი (ს.ფ. 24-27)

3.1.3. უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თ-----ი, მ-----ის ქუჩა №13, სართული - №2, სადარბაზო №2, ბინა №19 (ს/კ 0-----) ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა (ს.ფ. 28)

3.1.4. იბა „ვ----ის“ თავმჯდომარის - გ-----ას 2016 წლის 11 მაისის მიმართვის თანახმად, მოსარჩელეს განესაზღვრა დამატებითი ვადა ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტით თავდაპირველად განსაზღვრულ გადასაცემ ფართს (62 კვ.მ) და მოგვიანებით კრების ოქმის საფუძველზე განსაზღვრულ გადასაცემ ფართს (124.14 კვ.მ) შორის სხვაობის დასაფარად უძრავი ქონების ღირებულების - 35 055 აშშ დოლარის გადახდისთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა (ს.ფ. 29)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. იბა „ვ----ის“ 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმის დანართი №2-ის თანახმად, მოსარჩელისთვის გადასაცემი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ----ი, მ-----ის ქუჩა №13, სართული №2, სადარბაზო №2, ბინა №19-ის (ს/კ 0-----) ფართი თ-----ის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ნაცვლად 124.14 კვ.მ.-ისა, საბოლოოდ განისაზღვრა 139 კვ.მ.-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება, ნახაზი (ს.ფ. 114-117)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2.2. საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელისთვის იბა „ვ----ის“ სადამფუძნებლო დოკუმენტით, 2008 წლის 04 იანვრის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ გადასაცემი უძრავი ქონების და 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმით განსაზღვრულ გადასაცემი უძრავი ქონების ფართებს - 62 კვ.მ.-სა და 124.14 კვ.მ.-ს შორის არსებული სხვაობის სანაცვლოდ მოსარჩელის მიერ დამატებით თანხის გადახდის თაობაზე მხარეთა შეთანხმება.

განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვს უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობას იბა „ვ----ის“ 2008 წლის 04 იანვრის ხელშეკრულებისა და 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმის საფუძველზე. მოპასუხე იბა „ვ----ის“ და მისი თავმჯდომარის მითითებით, არ არსებობს მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ ფართზე მისი მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი, ვინაიდან, მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა მოსარჩელის ვალდებულება გაზრდილი ფართის, 124.14 კვ.მ.-ის მისაღებად დამატებითი თანხის გადახდის თაობაზე, კერძოდ, მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 1 კვ.მ.-ის სანაცვლოდ 500 აშშ დოლარი და ვინაიდან მას არ აქვს უძრავი ქონების ღირებულების გადახდის ვალდებულება შესრულებული, არ არსებობს მითითებულ ფართზე მისი მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის

საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპი, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომლის შეუსრულებლობას უკავშირდება ამავე მხარისთვის არახელსაყრელი შედეგი. ეს დანაწესი გამომდინარეობს როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, ასევე ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს. ამავდროულად, სამოქალაქო საპროცესო სამართალში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი უნდა გადანაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1003-964-

2016).

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილზე და განმარტავს, რომ მხოლოდ მოპასუხეთა მითითება მხარეთა ზეპირ შეთანხმებაზე და მოსარჩელის მიერ თანხის გადახდის ვალდებულების კისრების თაობაზე არ წარმოადგენს მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებას. მართალია სამოქალაქო კანონმდებლობა, კერძოდ კი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლი, უშვებს გარიგების ზეპირი ფორმით დადების შესაძლებლობას, თუმცა სადავოობისას გარიგების არსებობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მის მიმითითებელ მხარეს. სასამართლოს მოსაზრებით, წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების საპირისპიროდ, მხოლოდ მოპასუხეთა მითითება მხარეთა ზეპირ შეთანხმებაზე და თანხის გადახდის ვალდებულების თაობაზე არ წარმოადგენს მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ სათანადო მტკიცებულებას, მითუმეტეს, როდესაც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სარჩელითვე სადავოდაა გამხდარი აღნიშნული. ამასთანავე, სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ხელშეკრულების დადების და მისი შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის პრინციპის პარალელურად, მხოლოდ მოპასუხეთა მითითება იმის თაობაზე, რომ არალოგიკურია ამხანაგობაში მოსარჩელის მიერ 27 კვ.მ. ფართის შენატანის განხორციელების სანაცვლოდ მისთვის 124.14 კვ.მ. ფართის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ შეთანხმება, იმის ფონზე, როდესაც მიღებული კრების ოქმი და მისი ნამდვილობა არ არის სადავოდ გამხდარი, ასევე ვერ იქნება სასამართლოს მიერ გაზიარებული და საფუძვლიანად მიჩნეული.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ **საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელისთვის იბა „ვ----ის“ სადამფუძნებლო დოკუმენტით, 2008 წლის 04 იანვრის ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადასაცემი უძრავი ქონების და 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმით განსაზღვრული გადასაცემი უძრავი ქონების ფართებს - 62 კვ.მ.-სა და 124.14 კვ.მ.-ს შორის არსებული სხვაობის სანაცვლოდ მოსარჩელის მიერ დამატებით თანხის გადახდის თაობაზე მხარეთა**

შეთანხმება.

3.2.3. მოსარჩელე წარმოადგენს ქ. თ-----ში, მ-----ის ქ. №13-ში (ს/კ 0----- -----) მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე 124.14 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №19-ის მესაკუთრეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. ამავე კოდექსის 931-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს წერილობით ან ზეპირად. მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება დადებულია წერილობით, მაშინ იგი უნდა შეიცავდეს: მონაწილეთა დასახელებას და მისამართს; მონაცემებს ერთობლივი საქმიანობის სახეობისა და მიზნის შესახებ; მონაწილეთა უფლებებსა და მოვალეობებს; მართვის ორგანოთა სტრუქტურასა და ფუნქციებს; მონაწილეთა შორის შემოსავლებისა და ზიანის განაწილების წესსა და პირობებს; ხელშეკრულებიდან გასვლის წესს; საქმიანობის ხანგრძლივობას; ხელშეკრულების მოშლისა და დარჩენილი ქონების განაწილების წესს. ამავე კოდექსის 932-ე მუხლის თანახმად კი, მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ მხარეთა შორის დადებულია ერთობლივი საქმიანობის - ამხანაგობის ხელშეკრულება, რომლის მიზანს წარმოადგენდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ასევე უდავოა, რომ მოსარჩელის, როგორც ამხანაგობის ერთ-ერთი დამფუძნებელი წევრის მიერ განხორციელებულია ამხანაგობაში შენატანი უძრავი ქონების სახით. ამასთანავე, უდავოა, რომ სადამფუძნებლო დოკუმენტით - ხელშეკრულებით განისაზღვრა მოსარჩელისთვის გადასაცემი ფართი, რომლის ოდენობაც 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმით შეიცვალა და განისაზღვრა, რომ მოსარჩელეს

საკუთრებაში გადაეცემოდა ქ. თ-----ში, მ-----ის ქ. №13-ში (ს/კ 0-----)
მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე 124.14
კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №19. აღნიშნული ფართის გადაცემაზე უფლებამოსილ
პირად განისაზღვრა ამხანაგობის თავმჯდომარე - მოპასუხე გ-----ა.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ამხანაგობის
სადამფუძნებლო დოკუმენტით - ხელშეკრულებით, მხარეებმა თავადვე
განსაზღვრეს, რომ ყველა მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც არ იქნებოდა
დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით და რომლის მნიშვნელობაც სცილდებოდა
ყოველდღიურ სამეურნეო პროცესს, საჭიროებდა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ
გადაწყვეტას. 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმით კი განისაზღვრა, რომ
მოსარჩელისთვის გადასაცემი უძრავი ქონების ფართი იქნებოდა 124.14 კვ.მ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის
ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც
მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან
შეწყვეტისაკენ.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, იმის
თაობაზე, რომ ამხანაგობის მიერ მიღებული კრების ოქმი, წარმოადგენს სწორედ
ამხანაგობის წევრების ნების გამოვლენას - გარიგებას, რომლითაც განისაზღვრა
მოსარჩელისთვის გადასაცემი ფართის ოდენობა.

მოპასუხის მითითებით კრების ოქმი არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების
დამდგენ დოკუმენტს და ამ კრების ოქმის მიხედვით განისაზღვრა იბა „ვ----ის“
მიერ საჯარო რეესტრში ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების სამომავლო
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება და კრების ოქმით
განსაზღვრული ქონება მოსარჩელეს გადაეცემოდა თანხის გადახდის შემდგომ.
სასამართლო ზოგადად იზიარებს კრების ოქმთან მიმართებით მოპასუხის
მსჯელობას, თუმცა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში უმთავრესია ის
გარემოება, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ
შესასრულებელი ვალდებულების - თანხის გადახდის თაობაზე შეთანხმების
თაობაზე მოპასუხის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება. ამასთან

საყურადღებოა, რომ მოცემული კრების ოქმის ნამდვილობა სადავო არ არის და იგი არ ითვალისწინებს მოსარჩელის მიერ შესასრულებელ რაიმე საპასუხო ფინანსურ ვალდებულებას. მოსარჩელის მიერ შესასრულებელი ფინანსური ვალდებულების არსებობის ფაქტობრივი გარემოება არ დასტურდება საქმის მასალებითაც. ამხანაგობის კრების ოქმით განისაზღვრა ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილება მითითებულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რაც არ განხორციელებულა მის მიერ. მოპასუხის მითითება კი რაც გახდა მოსარჩელისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის მიზეზი, საქმის მასალებით ვერ დასტურდება. აღნიშნულს კი მხოლოდ შესაბამისი მოპასუხის განმარტების საფუძველზე სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს. შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ **მოსარჩელე წარმოდგენს ქ. თ-----ში, მ-----ის ქ. №13-ში (ს/კ 0-----) მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე 124.14 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №19-ის მესაკუთრეს.**

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ არსებობს წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 170-ე, 316-ე, 317-ე, 327-ე, 930-ე, 931-ე, 932-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის

მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

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

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს შორის წარმოშობილია სწორედ ერთობლივი საქმიანობის - ამხანაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

6.2. სასამართლო მიუთითებს, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარ-ჩვევების გაერთიანებით, ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად, ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ამხანაგობა ყალიბდება იურიდიული პირის შეუქმნელად. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს, ამიტომ ამხანაგობის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე და იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა არ იძენს იურიდიული პირის სტატუსს, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების დამყარებისას წარმოშობილ ვალდებულებებზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ამხანაგობის თითოეულ წევრს. სწორედ ამგვარი შინაარსის მატარებელია სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილი. ამავე კოდექსის 935-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 940-ე მუხლის თანახმად (სუსგ 1100-1036-2015; 15.01.2016წ.).

ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის დროს, განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მის მონაწილეთა შორის პირად დამოკიდებულებას, ურთიერთნდობას, იმ საქმიან

და პროფესიულ თვისებებს, რის გამოც ამხანაგობის მონაწილენი, იურიდიული პირის შეუქმნელად, ერთიანდებიან საერთო მიზნისა და ამოცანების მისაღწევად. განსახილველ შემთხვევაში ამხანაგობა „ვ----ის“ საერთო მიზანს წარმოადგენდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მასზე ამხანაგობის წევრების მიერ საკუთრების უფლების მოპოვება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

აღნიშნული მუხლის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგება წარმოადგენს მხოლოდ ისეთი ნების გამოვლენას, რომელიც მხარეთათვის მათი სურვილისა და მიზნების შესაბამისად, მათთვის წინასწარ განსაზღვრული და აღქმადი კონკრეტული სამართლებრივი შედეგების გამომწვევია. გარიგება არის მისი მონაწილე მხარის განსჯის შედეგი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუცია განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-32).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქმის მასალებით დადგენლია, რომ ამხანაგობის 2011 წლის 17 მარტის კრების ოქმის დანართი №2-ის თანახმად, მოსარჩელისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი

ბინა განისაზღვრა შემდეგი მახასიათებლებით: მომავალი მესაკუთრე - გ-----
--ე, სართული - №2, სადარბაზო №2, ბინა №19, საერთო ფართი - 124.14 კვ.მ.
**აღნიშნული კრების ოქმი წარმოადგენს სწორედ გარიგებას ამხანაგობის
წევრებს შორის, რომლითაც განისაზღვრა ამხანაგობის თავმჯდომარის
უფლებამოსილება გადაეცა მოსარჩელისთვის აღნიშნული უძრავი ქონება.
საქმის მასალებით არ დადასტურდა ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების ამ
ფართით გადაცემის სანაცვლოდ მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა მოპასუხის
მიერ მითითებული ოდენობით თანხა. შესაბამისად, სასამართლოს მიერ
დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ქ. თ-----ში, მ-----ის ქ.
№13-ში (ს/კ 0-----) მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სადარბაზოს
მე-2 სართულზე მდებარე 124.14 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №19-ის
მესაკუთრეს, რაც საფუძვლიანს ხდის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე
წარმოდგენილ სარჩელს და განაპირობებს მის დაკმაყოფილებას.**

7. საპროცესო ხარჯები

სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 3 000 ლარის
(ს.ფ. 33-34) ოდენობით, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად სოლიდარულად უნდა
დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის
ანაზღაურება.

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული
ხარჯის 3 000 ლარის დაკისრება მოპასუხისთვის (ს.ფ. 285-289). სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, სასამართლო
მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს მისი ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა
დაეკისროთ სოლიდარულად, სასამართლოს მიერ განსაზღვრული გონივრული
ოდენობით, კერძოდ, 1 000 ლარის ოდენობით.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელი დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹
მუხლის თანახმად, სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის

ღონისძიება რჩება ძალაში (ს.ფ. 39-43).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი მოპასუხე იბა "ვ----ის", დამფუძნებლების - გ-----
-----ას, მ-----ის, ა-----ის, ვ-----ის, ტ-----ას, ა-----
-----ის, ო-----ის და ე-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. გ-----ე ცნობილ იქნეს ქ. თ-----ში, მ-----ის ქ. №13-ში (ს/ვ 0-----
--) მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სადარბაზოს მე-2 სართულზე მდებარე
124.14 კვ.მ. ფართის მქონე ბინა №19-ის მესაკუთრედ;
3. მოპასუხეებს - იბა "ვ----ს", დამფუძნებლებს - გ-----ა, მ-----ი, ა-----
-----ი, ვ-----ე, ტ-----ა, ა-----ი, ო-----ი
და ე-----ე, მოსარჩელე გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ
სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება **3 000 ლარის
ოდენობით;**
4. მოპასუხეებს - იბა "ვ----ს", დამფუძნებლებს - გ-----ა, მ-----ი, ა-----
-----ი, ვ-----ე, ტ-----ა, ა-----ი, ო-----ი
და ე-----ე, მოსარჩელე გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მის
მიერ წარმომადგენლის მომსახურებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურება
1 000 ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან
14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული
წესების დაცვით თ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
6. 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 თ-----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შორენა

ჯანხოთელი