

საქმე N3-----

საქმე №2/8429-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 იანვარი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი**

მოსარჩელე - შპს „D-----“

წარმომადგენელი - ა----- მ-----, შ----- მ-----ი

**მოპასუხე - იბა „დ-----“-ის წევრები - რ----- გ-----ე, ს----- ა-----ი, გ----- ხ-----
-----ე, კ----- მ-----ე, გ-----, დ----- ჩ-----ე, ნ----- გ-----**

წარმომადგენელი - ლ----- ჯ-----, ლ-----

**დავის საგანი - ხელშეკრულების მოშლა, ნასყიდობა-ნარდობის
ღირებულებისა და ზიანის ანაზღაურება**

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს მოსარჩელე შპს „D-----“-ს და მოპასუხე იბა „დ-----“-ს შორის 2014 წლის 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულება და სოლიდარულად დაეკისროთ მოპასუხეებს რ----- გ-----ეს, ს----- ა-----ს, გ----- ხ-----ეს, კ----- მ-----ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს 171 000 ლარის მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდა.

1.2 მოპასუხეებს რ----- გ-----ეს, ს----- ა-----ს, გ----- ხ-----ეს, კ----- მ-----ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის სახით სოლიდარულად დაეკისროთ 2017 წლის პირველი

იანვრიდან პირველ მაისამდე მოსარჩელის მიერ გადახდილი იჯარის ქირა 6000 ლარი.

1.3 მოპასუხეებს რ---- გ-----ეს, ს---- ა-----ს, გ--- ხ-----ეს, კ--- მ----ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ კრედიტის პროცენტის 7759,47 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ლარში.

1.4. მოპასუხეებს რ---- გ-----ეს, ს---- ა-----ს, გ--- ხ-----ეს, კ--- მ----ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 2018 წლის 20 მარტიდან ყოველთვიურად 1282.5 ლარის გადახდა გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2014 წლის 2-----ს შპს „D-----“სა და იბა „დ-----“-ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც წილის უფლების გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო წილის უფლების მყიდველმა იყიდა ამხანაგობის კუთვნილი წილის უფლება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დ-----“-ის კუთვნილ ქ.თბილისში, ფ-----ს ქ. #---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში პირველ სართულზე, კომერციულ ფართზე - 100 კვ.მ-ზე და კომერციული ფართის თავზე 80 კვ.მ საოფისე ფართზე, შავი კარკასის პირობებით. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა წილის უფლების გამყიდველის ვალდებულება არაუგვიანეს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე გადაეცა წილის უფლების მყიდველისათვის მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისში, ფ-----ს ქ. #---ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობიდან პირველ სართულზე, კომერციული ფართი 100 კვ.მ და კომერციული ფართის თავზე 80 კვ.მ საოფისე ფართი შავი კარკასის პირობებით. ნასყიდობის ხელშეკრულების ობიექტის ღირებულება განსაზღვრა 204 000 ლარით.

შპს „D-----“-მ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებიდან 2016 წლის 23 დეკემბრამდე განახორციელა 171000 ლარის შესრულება და დარჩენილია 33000 ლარი, რომლის გადახდისგან მოსარჩელემ თავი შეიკავა, ვინაიდან ვალდებულება, რომელიც იბა „დ-----“-ის მიერ უნდა შესრულებულიყო 2016 წლის 31 დეკემბრამდე, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში და სართულებზე შესაბამისი ფართების გადაცემით, განუხორციელებელია. დღეისათვის 14 თვის თავზე, 12 სართულიანი პროექტი პირველ სართულს ვერ გასცდა, რის გამოც

მოსარჩელის სურვილია ხელშეკრულების მოშლა, გადახდილი თანხის დაბრუნება და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, ვინაიდან, აშკარაა რომ ვალდებულება იბა „დ-----“-ის მიერ ვერ შესრულდება, რაც არსებული ხელშეკრულების მოშლისა და გადახდილი თანხის, ასევე ზიანის ანაზღაურების წინაპირობაა.

მოსარჩელის განმარტებით, მას მოლოდინი ჰქონდა, რომ მოაპსუხე ვალდებულებას შესარულებდა და კომერციული ფართი გადაეცემოდა 2016 წლის 31 დეკემბრამდე. სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად მოსარჩელეს 2016 წლის 01 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებით მფლობელობაში ჰქონდა ქ. თბილისში, ა---- წ----- გამზ. #4--ში მდებარე ფართი, რომლის ქირაც ყოველთვიურად შეადგენდა 1500 ლარს იჯარის ხელშეკრულების 2.1 პუქტის თანახმად. მოსარჩელეს აღნიშნული ფართი იჯარით აღებული ჰქონდა იმ მოლოდინით, რომ 2017 წლის პირველი იანვრიდან სამეწარმეო საქმიანობას გააგრძელებდა მოპასუხეთაგან გადაცემულ ფართში, რაც არ განხორციელდა. იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის პირველ მაისს, რადგან მოსარჩელის მიერ შეძენილი იქნა სხვა ფართი, შესაბამისად მოსარჩელეს მოპასუხეთაგან შეუსრულებელი ვალდებულების გამო მიადგა ზიანი, რაც გამოიხატა 2017 წლის პირველი იანვრიდან პირველ მაისამდე გადახდილ ქირაში 6000 ლარში ($1500 \times 4 = 6000$), რასაც არ გადაიხდიდა მოსარჩელე, რომ შესრულებულიყო ანუ გადასცემოდა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართი, რომელშიც განახორციელებდა თავის სამეწარმეო საქმიანობას.

მოსარჩელის მიერ სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით სს „თ-----“-ს თანამონაწილეობით ქ. თბილისში, ი----- ე-----ის ქ. #---ში შეძენილი იქნა 173 კვ.მ კომერციული ფართი, აღნიშნული ქონების ღირებულება შეადგენს 150000 აშშ დოლარს. ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადასახდელად მოსარჩელის მიერ სს „თ-----ი“ 2017 წლის 2-----ს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით აღებული იქნა სესხი 60000 აშშ დოლარის ოდენობით, 37 თვის ვადით, 2020 წლის 20 მაისამდე, წლიური 8 %-ის სარგებლის დარიცხვით. აღნიშნული კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა შეძენილი ქონება.

ზემოაღნიშნული განმარტებებიდან გამომდინარე სესხის პროცენტი 7759,46 აშშ დოლარი არის იბა „დ-----“-ის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოსარჩელისთვის მიყენებული ზიანი, რომელიც მოსარჩელეს არ ექნებოდა და ის არ შეიძენდა სხვა ქონებას, ვალდებულება ჯეროვნად რომ

შესრულებულიყო ანუ მყიდველს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე გადასცემოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 180 კვ.მ ფართი. ბანკის პროცენტი არის ქონების ღირებულების ზემოთ ბანკისთვის გადახდილი ხარჯი, რომელიც მოპასუხეთა მიერ ხელშეკრულების ჯეროვანი შესრულების პირობებში მოსარჩელეს არ შეექმნებოდა.

რაც შეეხება მიუღებელ შემოსავალს, მოსარჩელის განმარტებით, იგი სარჩელის შემოტანის დღიდან განიცდის მნიშვნელოვან ზიანს მიუღებელი შემოსავლის სახით, რასაც იგი მიიღებდა მოპასუხისთვის უკვე გადახდილი თანხის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსების შემთვევაში, რაც შეადგენს წლიურ 9%-ს, ხოლო 171 000 ლარის 9% ყოველთვიურად არის 1282,50 ლარი. შესაბამისად, სარჩელის შემოტანიდან 171 000 ლარის ნაწილში ვალდებულების შესრულებამდე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 1282,50 ლარის გადახდა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ დამატებით განმარტა, რომ ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, შესაბამისად, მისი დამფუძნებელი წევრები არიან პასუხისმგებლები შენატანების შესაბამისად იმ მესამე პირების მიმართ, რომლებიც ამხანაგობას წარუდგენენ პრეტენზიას ზიანის ანაზღაურებისა თუ უკვე გადახდილი თანხის დაბრუნების ნაწილში. ვინაიდან ამხანაგობის წევრებმა ნ----- გ-----ს, როგორც თავმჯდომარეს, მიანიჭეს უფლებამოსილება ხელშეკრულებების დადებასთან დაკავშირებით, მითითებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნებზეც სწორედ ამხანაგობის ყველა წევრი იყო პასუხისმგებელი. ასევე აღსანიშნავია, რომ ვინაიდან ამხანაგობა არ ასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებას, არც თავად მოსარჩელის მიერ იქნა გადახდილი დარჩენილი 33 000 აშშ დოლარი. სწორედ ამხანაგობის ქმედებამ გამოიწვია ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე იძულებული გახდა ჯერ ექირავებინა, ხოლო მოგვიანებით კი ბანკის მეშვეობით შეეძინა მისი საქმიანობისთვის აუცილებელი კომერციული ფართი. აღნიშნულმა ქმედებებმა მოსარჩელისთვის გამოიწვია ზიანი, რაც სასარჩელო მოთხოვნებშია მითითებული. ამასთან, მხარის წარმომადგენელმა დააკონკრეტა, რომ მათ მიერ მოთხოვნილი 7759 აშშ დოლარი არის მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებელი გრაფიკის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში, რაც მას ეკისრება და რომელიც მას არ დაეკისრებოდა ამხანაგობის მიერ ვალდებულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო (იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-19, სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

**2.1. მოპასუხე მხარემ გ--- ხ-----ემ, კ--- მ----ემ, რ---- გ-----ემ, გ-----
----მ და დ----- ჩ-----ემ,** წარმოდგენილი შესაგებლებით, ასევე სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებების თანახმად, მითითებულმა პირებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ არანაირ გარიგებაში არ მიუღიათ მონაწილეობა, ისინი არ არის სოლიდარულად პასუხისმგებელი პირები, ვინაიდან, მათაც, როგორც მოსარჩელეს, მხოლოდ უძრავი ქონების შეძენის სურვილი ჰქონდათ და ამიტომ შევიდნენ ამხანაგობასთან ურთიერთობაში. ისინი არ იღებდნენ ამხანაგობის საქმიანობასა თუ მართვაში მონაწილეობას და არც რაიმე საკითხი აქვთ გადაწყვეტილი. ასეთი პირი ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ----- გ----- იყო, შესაბამისად, ამ უკანასკნელის ქმედებაზე ისინი არ უნდა ყოფილიყვნენ პასუხისმგებლები. ამასთან, მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის ხელშეკრულება დაიდო არა ქ.თბილისში, ფ----ს ქ.N---ში მდებარე ქონებაზე, არამედ ქ.თბილისში, ფ----ს ქ.N---ში ასაშენებელ კორპუსზე. იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა შექმნილი იყო მხოლოდ ფ----ს ქ.N---ში ასაშენებელ კორპუსზე და არა ფ----ს ქ.N---ში ასაშენებელ კორპუსზე, აღნიშნული უკვე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ამხანაგობას არ უნდა დაეკისროს იმ მისამართზე ასაშენებელი კორპუსის გარკვეული ფართის ერთ-ერთი შემძენის სასარგებლოდ რაიმე სახის თანხის გადახდა, რადგან მითითებულ მისამართზე ამხანაგობა ვერ უზრუნველყოფდა კორპუსის მშენებლობას. შესაბამისად, სარჩელი არის უსაფუძვლო. ამასთან, თუ მოსარჩელე მოპასუხე ნ----- გ-----სთან იმყოფებოდა რაიმე სახის ურთიერთობაში, ეს არის მასსა და თავად გ-----ს შორის გასარკვევი საკითხი, სადაც გაურკვეველია გ--- ხ-----ის, კ--- მ----ის, რ---- გ-----ის, გ-----
-ს და დ----- ჩ-----ის პასუხისმგებლობის საფუძველი. შესაბამისად, სარჩელი, როგორც დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეებმა დამატებით განმარტეს, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარეს ჰქონდა ექსკლუზიური უფლება როგორც თავმჯდომარეს ემოქმედა თავისი შეხედულებისამებრ, რის გამოც მათ არ უნდა დაკისრებოდათ პასუხისმგებლობა. იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობის მართვის ორგანოს ფუნქციები ბუნდოვანია, ამასთან, არც ერთ წევრს არ ჰქონდა მონაწილეობა მიღებული ამხანაგობის მართვაში, კერძოდ, მათ არ განუხორციელებით რაიმე სახის ქმედება, აღნიშნული გამორიცხავდა მათ პასუხისმგებლობას მესამე პირებთან მიმართებაში, გარდა ამხანაგობის თავმჯდომარისა, რომელიც შევიდა მოსარჩელესთან ურთიერთობაში. სწორედ

ამიტომ გაიმიჯნა ერთმანეთისგან „დამფუძნებელი წევრები“ და „სხვა კატეგორიის წევრები“, რადგან მათი პასუხისმგებლობის საკითხი იყო განსხვავებულად მოწესრიგებული თავად სადამფუძნებლო ხელშეკრულების მიხედვით.

მოპასუხეებმა ასევე მიუთითეს, რომ მათ არ უნდა დაკისრებოდა საბანკო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სარგებელი, მით უმეტეს, ხელშეკრულების მოქმედების მთლიან ვადაზე, ვინაიდან აღნიშნული არ იყო დათვლადი და დამოკიდებული იყო მხარის მიერ შესასრულებელ თუ უკვე შესრულებულ ვალდებულების ოდენობაზე. მხარემ ასევე მიუთითა, რომ არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო მოსარჩელის მოთხოვნა მიუღებელ შემოსავალთან დაკავშირებით, ვინაიდან წარმოდგენილი მტკიცებულებებით აღნიშნული საფუძვლით მოსარჩელეზე ზიანის მიყენების ფაქტი არ დასტურდებოდა (იხ. შესაგებელი ს.ფ. 83-91, 93-101, 129-137).

მოპასუხე ნ----- გ-----ს და ს----- ა-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა ნ----- გ-----მ განაცხადა, რომ მის მიერ მოხდა თანხების აღება და განკარგვა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებაა, რომ იბა „დ-----“-ის მიერ მოსარჩელის მიმართ არსებული ვალდებულება უძრავი ქონების აშენებისა და გადაცემის ნაწილში უნდა შესრულებულიყო 2016 წლის 31 დეკემბრამდე, რაც არ განხორციელებულა.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2006 წლის 22 თებერვალს ნოტარიუს ნ. გ-----ს შემცვლელი პირის ნ-----ის #----- სანოტარო აქტით დამოწმებული ხელშეკრულებით მოპასუხეების რ----- გ-----ის, ს----- ა-----ის, გ----- ხ-----ის, კ----- მ-----ის, გ-----ს, დ----- ჩ-----ის და ნ----- გ-----ს მიერ დაფუძნდა ინდივიდუალური

ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დ-----“. მითითებული პირები ხელშეკრულებსი მიხედვით მოხსენიებულები იქნენ როგორც „ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები“.

აღნიშნული ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად ამხანაგობის დამფუძნებელთა მიზანია წინამდებარე დაფუძნების აქტით, იურიდიული პირის შეუქმნელად, გასაზღვრული წესით და ვადებში ერთობლივად იმოქმედონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის განსახორციელებლად. საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენებულიყო ქ.თბილისში, ფ-----ს ქ.N---ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იბა „დ-----“-ის დაფუძნების ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 23-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მოპასუხე რ----- გ-----ემ ამხანაგობაში შენატანი განახორციელა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისში, ფ-----ს ქ. #--. მისი შენატანი შეფასდა 20000 ლარად.

ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად მოპასუხე ს----- ა-----მა ამხანაგობაში შენატანი განახორციელა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისი, ფ-----ს ქ. #--. მისი შენატანი შეფასდა 60000 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იბა „დ-----“-ის დაფუძნების ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 23-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. ამხანაგობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად მოპასუხეების გ----- ხ-----ის, კ--- მ-----ის, გ-----ს, დ----- ჩ-----ის და ნ----- გ-----ს შენატანი ამხანაგობაში განისაზღვრა შემდეგი ქმედებების განხორციელებით:

- სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება,
- მშენებლობისთვის საჭირო ყველა ნებართვის მიღება შესაბამისი უწყებებიდან,

- მშენებლობის დაფინანსება ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით იმ მიმართებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში 36 თვის განმავლობაში მოხდეს იბა „დ-----“-ით გათვალისწინებული სახლის მშენებლობის სრულად დამთავრება, გალესვა, დახურვა, შემინვა, ლიფთით და გარე კომუნიკაციით,
- ინვესტიციების მოზიდვა ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად,
- მშენებლობის ორგანიზება და წარმართვა დამტკიცებული პროექტის და ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით, ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროში, შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხი,
- მშენებლობის დაწყება საძიებო-საპროექტო სამუშაოების დამთავრების და მათი შესაბამისი სამსახურების მიერ დამტკიცებისთანავე და დამთავრება 36 თვის განმავლობაში,
- ამხანაგობის საფინანსო საქმის წარმოება და მოქმედი კანონდებლობის მიხედვით პასუხისმგებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იბა „დ-----“-ის დაფუძნების ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 23-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. ამხანაგობის ხელშეკრულების მე-8 მუხლით განისაზღვრა ამხანაგობის წევრებისათვის ბინების განაწილების წესი, კერძოდ, მრავალბინიან სახლში თითოეულ ამხანაგობის წევრზე გადასაცემი ფართების ოდენობა, მდგომარეობა და მდებარეობის ადგილი, ხოლო ამავე მუხლის ბოლოს წინა აბზაცით გაუნაწილებელი ფართები აღირიცხება ამხანაგობა „დ-----“-ის სახელზე თანაბარწილად, რაც მათი განკარგვის შემთხვევაში წილის პროპორციული ეკონომიკური სარგებლის წყარო იქნებოდა თითოეული მოპასუხისთვის.

ხელშეკრულების 7.7 პუნქტით ამხანაგობა დ-----ის **თავჯდომარედ აირჩიეს ნ----- გ-----**. ამხანაგობის იურიდიულ მისამართად განისაზღვრა მშენებლობის განხორციელების ადგილი - ქ. თბილისი, ფ-----ს ქ. #--

ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის თანახმად ამხანაგობის მმართველ (აღმასრულებელ) ორგანოს წარმოადგენს ამხანაგობის თავჯდომარე. ამავე ხელშეკრულების 7.3 პუნქტით იგი უფლებამოსილია ერთპიროვნულად წარმოადგინოს ამხანაგობა ნებისმიერ მესამე პირებთან ურთიერთობაში, მათ შორის სახელმწიფო დაწესებულებებს და ორგანიზაციებში, ხოლო 7.4 პუნქტის თანახმად ამხანაგობის თავჯდომარე ხელს აწერს ნებისმიერ გარიგებას ამხანაგობის სახელით, კერძოდ ამხანაგობის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და ვალდებულებით დატვირთვა.

ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ გაუნაწილებელი ფართები აღირიცხებოდა ამხანაგობა „დ-----“-ის სახელზე თანაბარწილად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იბა „დ-----“-ის დაფუძნების ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 23-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. სადამფუძნებლო ხელშეკრულების მე-9 მუხლით განისაზღვრა თავად დამფუძნებელთა პასუხისმგებლობა, კერძოდ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის (მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის) ფინანსური უზრუნველყოფის განუხორციელებლობის შემთხვევაში, გ---- ხ-----

---ე, კ--- მ---ე, გ-----, დ----- ჩ-----ე და ნ----- გ----- ვალდებულნი იყვნენ დაეშალათ ამხანაგობა და ფართი დაებრუნებინათ მესაკუთრეებისთვის.

ასევე განისაზღვრა, რომ თუკი მითითებული პირები ვერ უზრუნველყოფდნენ მშენებლობის დასრულებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში, ასეთ შემთხვევაში ს----- ა-----ი და რ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრებოდათ ჯარიმა გადასაცემი ბინების საბაზრო ღირებულების 5%-ის ოდენობით ყოველთვიურად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იბა „დ-----“-ის დაფუძნების ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 23-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. 2014 წლის 2-----ს მოსარჩელეს და იბა „დ-----“-ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის 1.1 პუნქტით წილის უფლების გამყიდველი ყიდის, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობს ამხანაგობის კუთვნილი წილის უფლებას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დ-----“-ის კუთვნილ ქ.თბილისში, ფ-----ს ქ. #---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში პირველ სართულზე კომერციულ ფართზე 100 კვ.მ-ზე და კომერციული ფართის თავზე II სართულზე 80 კვ.მ. საოფისე ფართზე შემდეგი პირობებით: შავი კარკასით.

ამავე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით წილის უფლების გამყიდველი ვალდებულია არაუგვიანეს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე ჩააბაროს წილის უფლების მყიდველს მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისში ფ-----ს ქ. #---ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობებიდან პირველ სართულზე, კომერციული ფართი 100 კვ.მ და კომერციული ფართის თავზე II სართულზე 80 კვ.მ საოფისე ფართი შემდეგი პირობებით: შავი კარკასი.

აღნიშნული ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასებულია 204000 ლარად, საიდანაც 119000 ლარი წილის უფლების მყიდველმა გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე, ხოლო დარჩენილ თანხას 85000 ლარს გადაიხდის ეტაპობრივად 2015 წლის 31 დეკემბრამდე.

ამავე ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობა ვალდებულია იღებდა მოსარჩელისთვის 2016 წლის 31 დეკემბრამდე ჩაებარებინა ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული პირობებით ამ უკანასკნელის მიერ შეძენილი უძრავი ქონება (2.1. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 34-38)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.7. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებიდან 2016 წლის 23 დეკემბრამდე განხორციელდა 171000 ლარის შესრულება.

საქმეში არსებული საგადახდო დავალებებიდან ირკვევა, რომ იბა „დ-----“-ის ანგარიშზე

2014 წლის 25 სექტემბერს ჩაირიცხა 119000 ლარი,

2015 წლის 09 მარტს ჩაირიცხა 10000 ლარი,

2015 წლის 16 ივლისს ჩაირიცხა 5000 ლარი,

2016 წლის 23 თებერვალს ჩაირიცხა 20000 ლარი,

2016 წლის 13 მაისს ჩაირიცხა 5000 ლარი,

2016 წლის 31 მაისს ჩაირიცხა 5000 ლარი,

2016 წლის 14 ივნისს ჩაირიცხა 1000 ლარი,

2016 წლის 14 ივნისს ასევე ჩაირიცხა 1000 ლარი,

2016 წლის 23 დეკემბერს ჩაირიცხა 5000 ლარი,

სულ იბა „დ-----“-ის ანგარიშზე ჩაირიცხა 171000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ასაშენებელი კორპუსის მდგომარეობის შესახებ ფოტომასალა (ტომი 2, ს.ფ. 49-51)
- საგადასახდო დავალებები (ტომი 2, ს.ფ. 40-48)
- ანგარიშის ბარათი (ტომი 2, ს.ფ. 39)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.8. სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად მოსარჩელეს 2016 წლის 01 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებით მფლობელობაში ჰქონდა ქ. თბილისში, ა----
წ----- გამზ. #4--ში მდებარე ფართი, რომლის ქირაც, იჯარის ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, ყოველთვიურად შეადგენდა 1500 ლარს.

საქმეში წარმოდგენილია გადახდის ქვითრები, რომლის მიხედვითაც
 2017 წლის 31 იანვარს გადახდილია 100 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წელს 9 თებერვალს გადახდილია 1100 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წლის 2 მარტს გადახდილია 700 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წლის 28 თებერვალს გადახდილია 500 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წლის 31 მარტს გადახდილია 950 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წლის 2 აპრილს გადახდილია 250 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წლის 27 აპრილს გადახდილია 300 ლარის საიჯარო ქირა
 2017 წლის 1 მაისს გადახდილია 900 ლარის საიჯარო ქირა

აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის პირველ მაისს, რადგან მოსარჩელემ შეიძინა სხვა კომერციული ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის შესახებ ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 52-55)
- ქვითრები-საღაროს გასავლის ორდერები (ტომი 2, ს.ფ. 56-63)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.9. მოსარჩელის მიერ სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით სს „თ-----“-ს თანამონაწილეობით ქ. თბილისში, ი----- ე-----ის ქ. #---ში შეძენილი იქნა 173 კვ.მ კომერციული ფართი.

აღნიშნული ქონების ღირებულება შეადგენს 150000 აშშ დოლარს. ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადასახდელად მოსარჩელის მიერ სს „თ-----ი“ 2017 წლის 2-----ს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით აღებული იქნა სესხი 60000 აშშ დოლარის ოდენობით, 37 თვის ვადით, 2020 წლის 20 მაისამდე, წლიური 8 %-ის სარგებლის დარიცხვით. აღნიშნული კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა შეძენილი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 64-67)
- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება და გადახდის გრაფიკი (ტომი 2, ს.ფ. 68-72)
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 2, ს.ფ. 73-74)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.10. საქმეზე წარმოდგენილია ვადიანი ანაბრის წლიური საპროცენტო

სარგებლობის ცხრილი, რაც ადასტურებს ანაბარზე დანამატის ოდენობას ანაბრის ვადის მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი ვადიან ანაბრებთან დაკავშირებით (ტომი 2, ს.ფ. 75-76)

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა - შპს „D-----“-ს სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე, 935-ე, 937-ე, 316-ე, 317-ე, 629-ე, 405-ე, 4-1-ე, 4-2-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს უფლება აქვს მოსთხოვოს ყოველ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 თებერვლის #----
- სანოტარო აქტით დამოწმებული ხელშეკრულებით მოპასუხეების რ----- გ-----
--ის, ს----- ა-----ის, გ---- ხ-----ის, კ--- მ----ის, გ-----ს, დ----- ჩ-----ის
და ნ----- გ-----ს მიერ დაფუძნდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის
ამხანაგობა „დ-----“ და თითოეულმა წევრმა განახორციელა
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენატანის განხორციელება.

„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 (იხ. სუსგ 21.01.2016 წ.
საქმე №ას-803-758-2015).

2006 წლის 22 თებერვლის ხელშეკრულებაში არსებული ნორმები ცალსახად
ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ სარჩელში მოპასუხედ მითითებული ყველა
პირი, როგორც სოლიდარული მოვალე, პასუხისმგებელია მოსარჩელესთან
მიმართებაში, კერძოდ:

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, შექმნილი ამხანაგობა „დ-----“ არ
წარმოადგენდა იურიდიულ პირს, ხოლო მისი წევრები კი ერთობლივად
მოქმედებდნენ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად (მე-2
მუხლი).

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ერთობლივ მიზანზე, რის გამოც
მოპასუხეები შეკავშირდნენ - საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა და
მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც „ამხანაგობის“ წევრთა
წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის
განხორციელება.

ამდენად, კორპუსის დასრულების შემდეგ არსებული ქონება სწორედ ამხანაგობის წევრთა თანასაკუთრება უნდა ყოფილიყო.

რაც შეეხება იმ ფაქტს, თუ ვინ არიან ამხანაგობის წევრები. ამავე ხელშეკრულებით „ამხანაგობის დამფუძნებლებად“ (მონაწილეებად) მითითებულები არიან „მესაკუთრები“ და „წევრები“, რომლებიც ერთობლივად მოხსენიებულები არიან როგორც „ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები“ (1.1. და 1.2. პუნქტები).

წარმოდგენილი ხელშეკრულების თანახმად, აღნიშნული დაყოფა განხორციელდა მათ მიერ ამხანაგობაში შეტანილი „შენატანის“ მიხედვით და არა მესამე პირებთან მათი პასუხისმგებლობის ფარგლების საფუძველზე.

შესაბამისად, პირი იქნებოდა „მესაკუთრე“ თუ „წევრი“, იგი წარმოადგენდა „ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრს“ და შესაბამისად, როგორც სოლიდარულად პასუხისმგებელი პირი, ისე აგებდქ პასუხს მესამე პირებთან ურთიერთობაში სხვა წევრებთან ერთად.

სასამართლო აქვე გაამახვილებს ყურადღებას ხელშეკრულების მე-9 მუხლზე, რომელიც ეხება მხოლოდ დამფუძნებელ წევრებს შორის ერთმანეთთან ურთიერთობას და აღნიშნული მუხლის დანაწესი არც ერთ ნაწილში არ შეიძლება გავრცელდეს ამხანაგობის ამა თუ იმ წევრის ურთიერთობაზე მესამე პირებთან.

მოპასუხეთა სოლიდარულობას ადასტურებს 2006 წლის 22 თებერვლის ხელშეკრულების 7.4. პუნქტი, რომელიც მართალია ეხება თავმჯდომარის უფლებამოსილებას, თუმცა აქვე იკვეთება ის ფაქტი, რომ თავმჯდომარე უფლებამოსილი იყო ხელი მოეწერა, მათ შორის, ექსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელ საცხოვრებელ სახლში იმ ბინებზე უფლების გასხვისებისა და ვალდებულებით დატვირთვაზე, რომელიც იქნებოდა ამხანაგობის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება. აღნიშნული წესი არ გავრცელდებოდა იმ ბინებზე, რომლებიც განაწილების შედეგად თავად დამფუძნებელთა საკუთრებაში იქნებოდა.

აღნიშნული ჩანაწერით დასტურდება, რომ „ამხანაგობის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება“ უნდა ყოფილიყო ყველა ის ფართი, რომელიც არ იქნებოდა მათი ინდივიდუალური საკუთრება.

ხელშეკრულების 8.2. პუნქტის შესაბამისად კი, გაუნაწილებელი ფართები

აღირიცხებოდა ამხანაგობა „დ-----“-ის სახელზე თანაბარწილად.

სასამართლო ასევე გაამახვილებს ყურადღებას ამხანაგობის საქმიანობაში მოპასუხეთა მონაწილეობაზე, კერძოდ, ხელშეკრულების მე-7 მუხლით განსაზღვრა ამხანაგობის თავმჯდომარის არსებობა, მისი არჩევის წესი, ასევე ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებები.

იმის გათვალისწინებით, რომ თავმჯდომარე, როგორც ამხანაგობის წარმომადგენელი, მე-7 მუხლში მითითებული უფლებამოსილებებით აღიჭურვა თავად დამფუძნებელი წევრების მიერ, შესაბამისად, თავმჯდომარის ქმედება უნდა მივიჩიოთ ამხანაგობის ქმედებად. რაც შეეხება ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებას, როგორც მმართველობის უმაღლეს ორგანო, მასში შედიოდა ყველა დამფუძნებელი წევრი, რომლებმაც აირჩიეს კიდევ ამხანაგობის თავმჯდომარე, ხოლო კრების მიერ თავისი უფლებამოსილების არ განხორციელება (და არა უფლებამოსილების განხორციელებაზე ხელშეშლა) არ უნდა იქნეს მიჩნეული მოპასუხეთა მონაწილეობის მიუღებლობად ამხანაგობის საქმიანობაში.

ამდენად, წარმოდგენილი ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ მოპასუხეებად მითითებული ყველა პირი არის „ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრი“ და ისინი სოლიდარულად არიან პასუხისმგებლები მესამე პირებთან ურთიერთობიდან წარმოშობილ ვალდებულებაზე.

7.2 სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს

თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2014 წლის 2-----ს მოსარჩელეს და იბა „დ-----“-ს შორის დაიდო წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის 1.1 პუნქტით წილის უფლების გამყიდველი ყიდის, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობს ამხანაგობის კუთვნილი წილის უფლებას ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დ-----“-ის კუთვნილ ქ. თბილისში, ფ-----ს ქ. #---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში პირველ სართულზე კომერციულ ფართზე 100 კვ.მ-ზე და კომერციული ფართის თავზე II სართულზე 80 კვ.მ. საოფისე ფართზე შემდეგი პირობებით: შავი კარკასით.

ამავე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით წილის უფლების გამყიდველი ვალდებულია არაუგვიანეს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე ჩააბაროს წილის უფლების მყიდველს მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისში ფ-----ს ქ. #---ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობებიდან პირველ სართულზე, კომერციული ფართი 100 კვ.მ და კომერციული ფართის თავზე II სართულზე 80 კვ.მ საოფისე ფართი შემდეგი პირობებით: შავი კარკასი.

აღნიშნული ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასებულია 204000 ლარად, საიდანაც 119000 ლარი წილის უფლების მყიდველმა გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე, ხოლო დარჩენილ თანხას 85000 ლარს გადაიხდის ეტაპობრივად 2015 წლის 31 დეკემბრამდე.

ამდენად, წარმოდგენილი ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულებას, ვინაიდან მხარეთა მიერ კონკრეტულ ვადით განისაზღვრა მოპასუხის მიერ ნაგებობის აშენება და შავი კარკასული მდგომარეობით გადაცემა.

საქმის მასალით დადგენილია, რომ ვალდებულია, რომელიც იბა „დ-----“-ის მიერ უნდა შესრულებულიყო 2016 წლის 31 დეკემბრამდე, ასევე სარჩელის შემოტანის დროისთვის, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში I და II სართულებზე შესაბამისი ფართების გადაცემით განუხორციელებელია და ვერ შესრულდა.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მიხედვით,

1. 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 დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

2. არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ:

ა. აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება;

ბ. ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას;

გ. განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 1-ლი 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).

განსახილველ შემთხვევაში, დადასტურებული გარემოებაა ის, რომ ამხანაგობის მიერ ვერ განხორციელდა ვალდებულების შესრულება დღემდე, ამასთან, არ არსებობს საფუძველი იმისა, რომ მოსარჩელემ ვალდებულების შესრულებისთვის განუსაზღვროს ვადა, რის გამოც მოსარჩელის მიერ გამოვლენილი ნება ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

ასევე აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ საქმეზე წარმოდგენილი საგადასახადო დავალებებით (ტომი 2, ს.ფ. 40-48) დასტურდება არა მხოლოდ მოსარჩელის მიერ თანხის გადახდის ფაქტი, არამედ ის ფაქტიც, რომ მოსარჩელის მიერ

გადახდილი თანხა უშუალოდ გადაერიცხა იბა „დ-----“-ს, ხოლო გადახდის დანიშნულებაში ერთ შემთხვევაში მითითებულია ამხანაგობაში წილის ღირებულების ხელშეკრულება N-----, ხოლო დანარჩენ შემთხვევაში კი „ხელშეკრულების თანახმად“, რაც ასევე ადასტურებს თანხის გადახდის მიზნობრიობას. რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ განხორციელებული გადახდები განხორციელდა თუ არა უშუალოდ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე თუ ასევე არსებობდა სხვა ხელშეკრულებაც, აღნიშნული გარემოების მტკიცების ტვირთი გადატანილი იყო მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც სასამართლოს ვერ წარუდგინა მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მხარეთა შორის არსებობდა სხვა გარიგებაც, რის საფუძველზეც ხდებოდა მითითებული თანხების ჩარიცხვა.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს სადავო გარემოებაზე, რომელიც შეეხება ამხანაგობის მიერ ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის მისამართს.

საქმეში წარმოდგენილი ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენებულიყო ქ.თბილისში, ფ-----ს ქ.N--ში, ხოლო 2014 წლის 24 სექტემბრის ხელშეკრულება კი მხარეთა შორის დადებულია ქ.თბილისში, ფ-----ს ქ.N---ში არსებულ ფართზე.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება მოსარჩელის მიერ თანხის გადახდის ფაქტი უშუალოდ ამხანაგობის ანგარიშზე, შესაბამისად, ამხანაგობას თავისი შეხედულებისამებრ ჰქონდა შესაძლებლობა განეკარგა თანხა. ფაქტია, რომ ამხანაგობის მიერ ვალდებულება არ შესრულდა (მიუხედავად იმისა ვალდებულების შესრულების ადგილი იქნებოდა ფ-----ს ქ.N-- თუ ფ-----ს ქ.N--), რაც უკვე წარმოშობს მისთვის გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების წინაპირობას. ასევე აღსანიშნავია, რომ ამხანაგობის დოკუმენტაცია ნოტარიუსის მიერ იქნა შესწავლილი და დადასტურებული, რადგან მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება სანოტარო წესით იქნა დადებული, სადაც მითითებულია, რომ დასტურდებოდა გამყიდველის უფლება ხელშეკრულების საგანზე (1.1. და 1.2. პუნქტები).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელესთან, როგორც მესამე პირთან ურთიერთობაზე, პასუხისმგებლები არიან მოპასუხეები, ხოლო თუკი ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერილ ხელშეკრულებამ ამხანაგობის სხვა წევრების მიმართ გამოიწვია ზიანის

მიყენება, მათ უფლება აქვთ სხვა დავის ფარგლებში მოახდინონ თავიანთი უფლებების დაცვა, რამაც მოცემულ შემთხვევაში გავლენა არ უნდა იქონიოს მოსარჩელის ინტერესებზე.

ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე არის დასაბუთებული, რის გამოც მოსარჩელის პირველი სასარჩელო მოთხოვნა მის მიერ უკვე გადახდილი თანხის 171 000 ლარის დაბრუნების ნაწილში საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 4-1-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 4-2-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს და მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ზემოთ მოყვანილი ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი, მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით.

მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია და საჭიროა ყველა მნიშვნელოვანი გარემოებების შეფასებიდან ჩანდეს მისი დადგომის შესაძლებლობა. ამასთან, მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს 1) ქმედება 2) მართლწინააღმდეგობა, 3) დამდგარი ზიანი, 4) მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის და 5) ბრალი (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალით დადგენილია, რომ სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად მოსარჩელეს 2016 წლის 01 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებით მფლობელობაში ჰქონდა ქ. თბილისში, ა---- წ----- გამზ. #4--ში მდებარე ფართი, რომლის ქირაც ყოველთვიურად შეადგენდა 1500 ლარს იჯარის ხელშეკრულების 2.1 პუქტის თანახმად.

საქმეში წარმოდგენილი გადახდის ქვითრები, რომლის თანახმად 2017 წლის 31 იანვარს გადახდილი იქნა 100 ლარი საიჯარო ქირა, 2017 წელს 9 თებერვალს გადახდილია 1100 ლარი, 2017 წლის 2 მარტს გადახდილია 700 ლარი, 2017 წლის 28 თებერვალს გადახდილია 500 ლარი, 2017 წლის 31 მარტს გადახდილია 950 ლარი, 2017 წლის 2 აპრილს გადახდილია 250 ლარი, 2017 წლის 27 აპრილს გადახდილია 300 ლარი, 2017 წლის 1 მაისს გადახდილია 900 ლარი.

მოსარჩელეს აღნიშნული ფართი იჯარით აღებული ჰქონდა იმ მოლოდინით, რომ 2017 წლის პირველი იანვრიდან სამეწარმეო საქმიანობას გააგრძელებდა მოპასუხეთაგან გადაცემულ ფართში, რაც არ განხორციელდა. იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის პირველ მაისს, რადგან მოსარჩელის მიერ შეძენილი იქნა სხვა ფართი, შესაბამისად, მოსარჩელეს მოპასუხეთაგან შეუსრულებელი ვალდებულების გამო მიადგა ზიანი, რაც გამოიხატა 2017 წლის პირველი იანვრიდან პირველ მაისამდე გადახდილ ქირაში 6000 ლარში ($1500 \times 4 = 6000$), რასაც არ გადაიხდიდა მოსარჩელე, რომ შესრულებულიყო ანუ გადასცემოდა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართი, რომელშიც განხორციელებდა თავის სამეწარმეო საქმიანობას.

ამდენად, 6000 ლარი, როგორც ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანი, უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად.

ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სამეწარმეო საქმიანობის

განხორციელების მიზნით სს „თ-----“-ს თანამონაწილეობით ქ.თბილისში, ი----- ე-----ის ქ. #---ში შეძენილი იქნა 173 კვ.მ კომერციული ფართი, რომლის ღირებულება შეადგენს 150000 აშშ დოლარს. ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადასახდელად მოსარჩელის მიერ სს „თ-----ი“ 2017 წლის 2-----ს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით აღებული იქნა სესხი 60000 აშშ დოლარის ოდენობით, 37 თვის ვადით, 2020 წლის 20 მაისამდე, წლიური 8%-ის სარგებლის დარიცხვით. აღნიშნული კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა შეძენილი ქონება.

ზემოაღნიშნული განმარტებებიდან გამომდინარე სესხის პროცენტი 7759,46 აშშ დოლარი არის იბა „დ-----“-ის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოსარჩელისთვის მიყენებული ზიანი, რომელიც მოსარჩელეს არ ექნებოდა და ის არ შეიძენდა სხვა ქონებას ანუ ამხანაგობის მიერ ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო და მოსარჩელეს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე გადასცემოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 180 კვ.მ ფართი.

შესაბამისად, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა ბანკის პროცენტის 7759,47 ლარის მოპასუხეთათვის დაკისრების ნაწილში დასაბუთებულია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხეთათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით 2018 წლის 20 მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 1282,5 ლარის დაკისრებას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის აღნიშნული მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ვალდებულების შეუსრულებლობა, როგორც წესი, ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, მაგრამ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვევამ დამატებითი ზიანი მიაყენა კრედიტორს. მოსარჩელის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ იგი განათავსებდა მის მიერ გადახდილ თანხას საბანკო ანგარიშზე და მიიღებდა სარგებელს ყოველთვიურად და ამხანაგობის ქმედების შედეგად მას ადგება ზიანი, სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლო, ვინაიდან ეს არის მხოლოდ მოსარჩელის მსჯელობა და სურვილი და რაიმე ფაქტით არ დასტურდება მისთვის ზიანის მიყენება ამ კუთხით.

ფაქტია, რომ მოსარჩელეს მანამდე არც კი ჰქონია თანხის თუნდაც ნაწილი ანაბარზე განთავსებული, ასევე არც ის დასტურდება, რომ თანხის ანაბარზე განთავსება მისი საქმიანობიდან გამომდინარეობს, რაც მითითებულ სასარჩელო მოთხოვნას უსაფუძვლოს ხდის.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით განმარტებულია, თუ რას შეადგენს თითოეული მათგანი, კერძოდ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მოგებული მხარის სასარგებლოდ წაგებული მხარისათვის პროცესის ხარჯების დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლები მოცემულია საპროცესო კოდექსის 53-ე და 54-ე მუხლებში. ზოგადი პრინციპი ასეთია – იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ

ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 5000 ლარიდან დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად 4046 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარი უნდა გადახდეთ მოპასუხეებს სოლიდარულად, ხოლო 954 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

რაც შეეხება საადვოკატო მომსახურების თანხას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოაპსუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ საადვოკატო მომსახურების ხარჯი 200 ლარის ოდენობით.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-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.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში უნდა დარჩეს

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც, **1.1. რ----- გ-----ეს** (პ/ნ N6-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, წ-----ს ქუჩა N--, ფართი N- (ს/კ 0-----) - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.2. ნ-----ი გ-----ს** (პ/ნ N0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--; ქ. თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--; ს----- (მშენებარე) ს/კ N0----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.3. კ--- მ---ეს** (პ/ნ N0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----, მ-----, კ----- - სხვენი; საკადასტრო კოდი N0----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.4. გ--- ხ-----ეს** (პ/ნ N5-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ჭ-----, სოფელი ზ-----, საკადასტრო კოდი N3----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. **1.5. გ--- ხ-----ეს** (პ/ნ N5-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: რაიონი ჭ-----, სოფელი ზ-----, საკადასტრო კოდი N3----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.6. იბა "დ-----"- ს** (ID ნომერი 2-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--; ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--; ს-----, საკადასტრო კოდი N0----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. **1.7. რ----- გ-----ეს** (პ/ნ N6-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: მ-----, სოფელი ნ-----, საკადასტრო კოდი N7----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.8. ს----- ა-----ს** (პ/ნ N0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.თბილისი, ქუჩა ა-----ს N--; სართული 2, ბინა N- (მშენებარე), საკადასტრო კოდი N0----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. **1.9. ნ-----ი გ-----ს** (პ/ნ N0-----), როგორც შპს „ს-----“-ს (ს/კ N2-----) 100 %-იანი წილის მესაკუთრეს აეკრძალა შპს „ს-----“-ს (ს/კ N2-----) - ის 100 %-იანი წილის გასხვისება და გირავნობის უფლებით დატვირთვა.

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, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე შპს „D-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. გაუქმდეს მოსარჩელე შპს „D-----“-ს და მოპასუხე იბა „დ-----“-ს შორის

2014 წლის 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულება და სოლიდარულად დაეკისროთ მოპასუხე იბა „დ-----“-ს წევრებს რ---- გ-----ეს, ს----- ა-----ს, გ--- ხ-----ეს, კ--- მ---ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს 171 000 ლარის მოსარჩელის შპს „D-----“-ს სასარგებლოდ გადახდა.

1.2 მოპასუხე იბა „დ-----“-ს წევრებს რ---- გ-----ეს, ს----- ა-----ს, გ--- ხ-----ეს, კ--- მ---ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს მოსარჩელის შპს „D-----“-ს სასარგებლოდ ზიანის სახით სოლიდარულად დაეკისროთ 2017 წლის პირველი იანვრიდან პირველ მაისამდე მოსარჩელის მიერ გადახდილი იჯარის ქირა 6000 ლარის ოდენობით.

1.3 მოპასუხეებს იბა „დ-----“-ის წევრებს რ---- გ-----ეს, ს----- ა-----ს, გ--- ხ-----ეს, კ--- მ---ეს, გ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, ნ----- გ-----ს მოსარჩელის შპს „D-----“-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ კრედიტის პროცენტის 7759,47 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ლარში.

2. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე შპს „D-----“-ის მოთხოვნა მოპასუხეებისთვის 2018 წლის 20 მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 1282,50 ლარის სოლიდარულად დაკისრების თაობაზე.

3. მოსარჩელე შპს „D-----“-ის მიერ 2018 წლის 16 მარტს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 5000 ლარიდან 954 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 5000 ლარიდან 4046 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარი, ასევე საადვოკატო მომსახურების ხარჯის ნაწილი 200 ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც, **1.1. რ----- გ----- -ეს** (პ/ნ N6-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, წ-----ს ქუჩა N--, ფართი N- (ს/კ 0-----) - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.2. ნ-----ი გ-----ს** (პ/ნ N0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--; ქ. თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--; ს----- (მშენებარე) ს/კ N0----- - გასხვისება და იპოთეკით

დავირთვა. **1.3. კ--- მ-----ეს** (პ/ნ N0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----, მ-----, კ----- - სხვანი; საკადასტრო კოდი N0----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.4. გ--- ხ-----ეს** (პ/ნ N5-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ჭ-----, სოფელი ზ-----, საკადასტრო კოდი N3----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. **1.5. გ--- ხ-----ეს** (პ/ნ N5-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: რაიონი ჭ-----, სოფელი ზ-----, საკადასტრო კოდი N3----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.6. იბა "დ-----"- ს** (ID ნომერი 2-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--, ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, N--, ს-----, საკადასტრო კოდი N0----- --- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. **1.7. რ----- გ-----ეს** (პ/ნ N6-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე: მ-----, სოფელი ნ-----, საკადასტრო კოდი N7----- - გასხვისება და იპოთეკით დავირთვა. **1.8. ს----- ა-----ს** (პ/ნ N0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.თბილისი, ქუჩა ა-----ს N-; სართული 2, ბინა N- (მშენებარე), საკადასტრო კოდი N0----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. **1.9. ნ-----ი გ-----ს** (პ/ნ N0-----), როგორც შპს „ს-----“-ს (ს/კ N2-----) 100 %-იანი წილის მესაკუთრეს აეკრძალა შპს „ს-----“-ს (ს/კ N2-----) - ის 100 %- იანი წილის გასხვისება და გირავნობის უფლებით დატვირთვა.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-7 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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

შორენა წიქარიძე

