



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა  
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/7060-18  
წელი**

**27 ნოემბერი, 2019**

**თავმჯდომარე თამარ ზამბახიძე  
მოსამართლე თამარ ალანია  
ქეთევან მესხიშვილი**

**სხდომის მდივანი – ო----- ჯუგაშვილი**

**აპელანტი - ე-- ო-----ე, ნ--- ჯ-----ი (მოპასუხეები)**

**წარმომადგენელი - ლ--- ტ-----ი, ქ----- მ-----ე (ე-- ო-----ის წარმომადგენელი)**

**მოწინააღმდეგე მხარე - დ--- ნ-----ე, ი--- ბ-----ი, დ---- ვ---ე, ვ-----  
კ-----ა, ო---- ნ-----ი, ს--- ნ-----ი, ი---კ--- ს-----, ა---ი გ-----, ლ---  
შ-----ე, ნ--- ლ---ე, ძ---- დ----- (ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა გ-----ს  
წევრები) (მოსარჩელები)**

**წარმომადგენელი - დ---- მ-----ი**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.09.2018წ. გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება  
სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის  
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

**დავის საგანი – უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემა, საავტორო  
უფლების მქონე პირისგან თანხმობის გამოთხოვა, ხელშეკრულების ბათილად  
ცნობა**

## **აღწერილობითი ნაწილი**

### **1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1. ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ-----“-ს წევრობიდან გამომდინარე 2014 წლის 17 თებერვლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ე--ო-----ის საკუთრებაში არსებული წილი უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ. თბილისი, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ ს/კ №0-----, ფართით 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ., საკუთრების უფლებით გადაეცეს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ-----“-ს.**

**1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ე--ო-----ეს და ნ----ჯ-----ს შორის 2017 წლის 27 ოქტომბერს გაფორმებული ვალის გაქვითვის სანაცვლოდ მომავალი საკუთრების უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ ს/კ №0-----, ფართით 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ.**

**1.3. მოპასუხე ე--ო-----ისგან, როგორც არქიტექტურულ პროექტზე საავტორო უფლების მქონე პირისგან, გამოთხოვილი იქნეს თანხმობა, ქ. თბილისში, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ ს/კ №0----- ამხანაგობა „გ-----“-ს მშენებარე კორპუსის პროექტის კორექტირებაზე.**

### **2. სარჩელის საფუძვლები:**

**2.1. 17.02.2014წ. ხელშეკრულებით ე--ო-----ის გარდა, ყველა წევრი ვალდებული იყო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გრაფიკით გადაეხადა კონკრეტული ოდენობის თანხა და ამხანაგობისთვის გადაეცა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეს---მისი წილი. ე--ო-----ის შენატანს წარმოადგენდა სრული არქიტექტურული პროექტი თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით, პროექტის შესრულების სრული საორგანიზაციო, ფინანსური და საზედამხედველო საქმიანობა.**

მოპასუხემ ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად. კორპუსი იმყოფება დაუმთავრებელ მდგომარეობაში და იგი არ დასრულდა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში. იმის გათვალისწინებით, რომ მშენებლობის პროცესი შეფერხებული იყო, 2016 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით ამხანაგობის წევრებმა იკისრეს დარჩენილი თანხის გადახდის ვალდებულება, ასევე მოახდინეს შესასრულებელი სამუშაოების

ინვენტარიზაცია. დასახელებული შეთანხმებით ცხადი გახდა, რომ სამშენებლო სამუშაოები ვერ სრულდებოდა და 2016 წლის 8 ივლისს დაიდო ახალი შეთანხმება სამუშაოების შესრულების შესახებ. ამავე შეთანხმებით, განისაზღვრა, რომ თუ ამხანაგობის ფინანსური რესურსი არ იქნებოდა საკმარისი შეთანხმებული სამუშაოების შესასრულებლად, მაშინ ე--ო-----ი იღებდა ვალდებულებას, საკუთარი სახსრებით უზრუნველყო სამუშაოების დასრულება. აქვე დადგინდა, რომ მოპასუხის მიერ შეთანხმებით დადგენილ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ერთ-ერთი პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში, ე--ო-----ი თანახმა იყო ამხანაგობის შენობა-ნაგებობიდან კუთვნილი ფართის საკუთრებაში მიღების უფლება გადაეცა ამხანაგობის დანარჩენი წევრებისთვის. მოპასუხემ არც აღნიშნული შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა ჯეროვნად და სამუშაოების გარკვეული ნაწილი დარჩა შეუსრულებელი, რის შედეგადაც საცხოვრებელი კორპუსი არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული. სამუშაოების დასრულებას ესაჭიროება 150 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

**2.2.** 27.10.2017წ. მოპასუხეებს შორის შედგა ხელშეკრულება, რომლითაც ე--ო-----ემ, ნ----ჯ-----ს 240 000 ლარის სანაცვლოდ გადასცა მის კუთვნილ წილზე სამომავლო საკუთრების უფლება. აღნიშნული გარიგების რეგისტრაციაზე მოპასუხეებს ეთქვათ უარი, ვინაიდან საჭირო იყო ამხანაგობის წევრების თანხმობები. გარიგება ადასტურებს ე--ო-----ის მიერ პასუხისმგებლობის თავიდან აცილების მცდელობას. გარიგება არის კანონსაწინააღმდეგო და იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

**2.3.** ე--ო-----ისგან, როგორც არქიტექტურულ პროექტზე საავტორო უფლების მქონე პირისგან გამოთხოვილი უნდა იქნეს თანხმობა მშენებარე კორპუსის პროექტის კორექტირებაზე. პროექტი წარედგინება შესაბამის სამსახურს შენობის ექსპლუატაციაში მისაღებად. მოპასუხე, როგორც პროექტის ავტორი, ბოროტად სარგებლობს აღნიშნული ფაქტით და უარს აცხადებს სათანადო თანხმობის გაცემაზე.

### **მოპასუხის პოზიცია:**

**3.** მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

მოპასუხე ე--ო-----ის განმარტებით, ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებაში მის ვალდებულებად განისაზღვრა მშენებლობის პროცესის უზრუნველყოფა, თუმცა ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს დაევაღათ ფინანსური შენატანის დათქმულ ვადებში განხორციელება. მშენებლობის ორგანიზება თავმჯდომარის მიერ უნდა განხორციელებულიყო სწორედ ამხანაგობის წევრთა ფინანსური შენატანების საფუძველზე. ამდენად, ამხანაგობის თავმჯდომარის მხრიდან ვალდებულების შესრულება პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ამხანაგობის წევრთა ნაკისრი

ვალდებულების შესრულებაზე. მათ ამხანაგობაში ფულადი თანხის შეტანის ვალდებულება სრულად არ განუხორციელებიათ. ე- ო-----ე, ასევე უარს აცხადებს მისი თანხმობის გარეშე სამშენებლო პროექტის კორექტირებაზე.

**პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:**

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.09.2018წ. გადაწყვეტილებით:

1.დ--- ნ-----ის, ი--- ბ-----ის, დ---- ვ---ის, ვ----- ვ-----ას, ო---- ნ-----  
---ის, ს--- ნ-----ის, ი---კ--- ს-----ის, ა---ი გ-----ს, ლ--- შ-----  
ის, ნ--- ლ---ის და ძ---- დ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდა  
ნაწილობრივ:

1.1.ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ---- ს----“-ს წევრობიდან გამომდინარე 2014 წლის 17 თებერვლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ე- ო-----ის საკუთრებაში არსებული წილი უძრავ ქონებაში მდებარე: ქ. თბილისი, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ საკადასტრო კოდით №0-----, ფართით 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ, საკუთრების უფლებით გადაეცა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „გ-----ს“.

1.2 მოპასუხე ე- ო-----ისგან, როგორც არქიტექტურულ პროექტზე საავტორო უფლების მქონე პირისგან, გამოთხოვილი იქნა თანხმობა, ქ. თბილისში, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი №0-----) ამხანაგობა „გ-----ს“ მშენებარე კორპუსის პროექტის კორექტირებაზე.

1.3 დ--- ნ-----ის, ი--- ბ-----ის, დ---- ვ---ის, ვ----- ვ-----ას, ო---- ნ-----  
---ის, ს--- ნ-----ის, ი---კ--- ს-----ის, ა---ი გ-----ს, ლ--- შ-----  
ის, ნ--- ლ---ის და ძ---- დ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, 2017 წლის 27 ოქტომბერს ე- ო-----ეს და ნ--- ჯ-----ს შორის გაფორმებული გარიგების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

4.1. 17.02.2014წ. დ--- ნ-----ეს, ი--- ბ-----ს, დ---- ვ---ეს, ვ----- ვ-----ას, ო---- ნ-----ს, ს--- ნ-----ს, ი---კ--- ს-----ს, ა---ი გ-----ს, ლ--- შ-----  
---ეს, ნ--- ლ---ეს, ძ---- დ-----ს და ე- ო-----ეს შორის დაიდო ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება. გარიგების მიზანს წარმოადგენდა ოფიციალური სახელმწიფო ორგანოების მიერ შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა. მშენებლობის პროექტი მოიცავს მიწის სამუშაოებს, შენობის სრული კარკასის აღმართვას, ყველა აუცილებელი ცენტრალური

კომუნიკაციების მიერთებას, შენობის ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანას, საერთო სარგებლობის ფართების მოპირკეთებას.

ამხანაგობის ყველა წევრი, ე-- ო-----ის გარდა, ვალდებული იყო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გრაფიკით გადაეხადა კონკრეტული თანხა და ამხანაგობისთვის საკუთრებაში გადაეცა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შეს---მისი წილი. ე-- ო-----ის შენატანი განისაზღვრა სრული არქიტექტურული პროექტით, თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით, ასევე პროექტის შესრულების სრული საორგანიზაციო, ფინანსური და საზედამხედველო საქმიანობის განხორციელების სახით. აღნიშნული შენატანები უნდა მოხმარდეს მხოლოდ და მხოლოდ ამხანაგობის საერთო მიზნის განხორციელებას. მესამე პირებთან ურთიერთობის გამარტივებისა და იდენტიფიკაციის მიზნისთვის ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობას ეწოდა „გ-----“, ხოლო კენჭისყრის შედეგად ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა ე-- ო-----ე.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მიხედვით, ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია მიწის სამუშაოების დასრულებიდან 9 თვის განმავლობაში უზრუნველყოს საკუთრივ სამშენებლო სამუშაოების დასრულება. ამავე ხელშეკრულებაში მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე სამუშაოების შესრულების სანაცვლოდ ე-- ო-----ეს აშენებულ კორპუსში გადაეცე-- ბინა: 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ.

**4.2.** 2016 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით, ამხანაგობის წევრები, რომლებსაც დარჩენილი აქვთ შესატანი თანხები, იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ გადახდები წინამდებარე შეთანხმების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 1 თვის პერიოდისა. ამავე შეთანხმებით, ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას, ბოლომდე შეასრულოს ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები და მიიყვანოს მშენებარე კორპუსის სამუშაოები (სახურავის სამუშაოები, მოაჯირების მოწყობის და შეღებვის სამუშაოები, ბეტონის კედლების აღმართვა, მეზობლის მიჯნაზე და შიდა ეზოს შუა წელზე, სადაც ორი მიწის დონე ერთანეთს ესაზღვრება და ა.შ) დასასრულამდე, შეთანხმების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 3 თვისა. იმ შემთხვევაში, თუ სამუშაოების შესასრულებლად ამხანაგობის წევრების მიერ შეტანილი სავალდებულო თანხები არ იქნება საკმარისი, ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას, საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს სამუშაოების შესრულება. ე-- ო-----ის მიერ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ვადების დარღვევის შემთხვევაში, ამხანაგობის დანარჩენი წევრები უფლებამოსილნი არიან განკარგონ ამხანაგობის თავმჯდომარის წილი ამხანაგობაში, რათა უზრუნველყონ სამუშაოების შესრულება.

**4.3.** 2016 წლის 22 აპრილის შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების

შეუსრულებლობის გამო, 2016 წლის 8 ივლისს ამავე მხარეებს შორის შედგა დამატებითი გარიგება, რომლითაც ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას, ბოლომდე შეასრულოს ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება და შეთანხმების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 5 თვისა სრულად დაასრულოს სამშენებლო სამუშაოები. შეთანხმებით დადგენილ ვადებში სრულად ან/და ერთ-ერთი პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში ე--ო-----ე თანახმაა, 2014 წლის 17 თებერვლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ამხანაგობის მშენებარე შენობა-ნაგებობიდან კუთვნილი ფართის საკუთრებაში მიღების უფლება სრულად გადასცეს ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს. ამხანაგობის წევრები იღებენ ვალდებულებას ფართის რეალიზაციით მიღებული თანხიდან უზრუნველყონ შეუსრულებელი სამუშაოების დაფინანსება, ხოლო მათი შესრულების შემდგომ დარჩენილი თანხა დაუბრუნონ ე--ო-----ეს.

**4.4.** 27.10.2017წ. ე--ო-----ეს და ნ----ჯ-----ს შორის შედგა ხელშეკრულება, რომლითაც ე--ო-----ემ (უფლების დამტკიცება) 240 000 ლარის ვალის სანაცვლოდ მომავალი საკუთრების უფლება დაუთმო ნ----ჯ-----ს (უფლების მიმღები) შემდეგ უძრავ ქონებაზე: ქ. თბილისი, ი-----მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ საკადასტრო კოდი №0-----, ფართით 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ.

**4.5.** საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელეთა განმარტებას მასზედ, რომ ე--ო-----ის მხრიდან ადგილი აქვს შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობას. სასამართლოს მსჯელობა ემყარება 2016 წლის 8 ივლისის შეთანხმების შინაარსსა და წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას.

სასამართლომ გამოიკვლია და შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიაჩნია, რომ 2016 წლის 8 ივლისის შეთანხმებით განსაზღვრულ ვადაში ე--ო-----ემ ვერ შეძლო მოსარჩელებისთვის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენება და საკუთრებაში გადაცემა, შ-----, მოპასუხის მხრიდან სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევის ფაქტი უტყუარადაა დადასტურებული.

**4.6.** უდავოა, რომ ე--ო-----ის შენატანი ამხანაგობა „გ-----ში“ განისაზღვრა მის მიერ შედგენილი სრული არქიტექტურული პროექტით. „არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლი განსაზღვრავს არქიტექტურული ნაწარმოების ავტორის საავტორო უფლებების ჩამონათვალს და ადგენს, რომ მხოლოდ არქიტექტურული პროექტის ავტორს აქვს თავისი პროექტის გადაკეთების უფლება. ცვლილების შეტანის საკითხის დეტალურ რეგულაციას ითვალისწინებს ამავე კანონის მე-16 მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, არქიტექტურული ობიექტის მესაკუთრე, რომელსაც

განზრახული აქვს ობიექტის სტრუქტურულ-ფუნქციური წყობისა და იერსახის შეცვლა, ვალდებულია მიიღოს არქიტექტურული პროექტის ავტორის ნებართვა ან მიიწვიოს იგი არქიტექტურულ ობიექტში ცვლილებების შეტანის მიზნით საპროექტო სამუშაოს შესასრულებლად.

„არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონი იცავს არქიტექტურული ობიექტის მესაკუთრის ინტერესებს, განახორციელოს ნივთზე ამა თუ იმ სახის ცვლილებები, თუმცა მესაკუთრის ეს უფლება გარკვეული წინაპირობებით არის შეზღუდული. მოხმობილი კანონის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ არქიტექტურული ობიექტის ავტორი არ არის თანახმა აუცილებლობით განპირობებული ან დასაბუთებული ცვლილებების შეტანაზე, ობიექტის მესაკუთრეს (მფლობელს) უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს. საქმის მასალებით, ირკვევა, რომ დღეისათვის შენობის უკვე არსებული კონსტრუქცია არ შეესაბამება არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებულ პროექტს, რომელზეც თანხმობის გაუცემლობის შემთხვევაში ამხანაგობა ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას და მის ექსპლუატაციაში მიღებას. აღნიშნულის მიუხედავად, ე-ო-----ე უარს აცხადებს პროექტის კორექტირებაზე.

**4.7.** წინამდებარე გადაწყვეტილებაში მსჯელობის საგანს წარმოადგენს 2017 წლის 7 ოქტომბერს ე-ო-----ეს და ნ----ჯ-----ს შორის გაფორმებული „ვალის გაქვითვის სანაცვლოდ მომავალი საკუთრების უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების“ ბათილად ცნობის საკითხიც. სასამართლო შენიშნავს, რომ განსახილველი სარჩელის დავის საგანი თავისი შინაარსით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით განსაზღვრული აღიარებითი მოთხოვნაა.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად მოცემული ნორმა საკუთრების შეძენის იმგვარ წესს გვთავაზობს, რომლის თანახმადაც მხოლოდ სანივთო-სამართლებრივი შეთანხმება არ არის საკმარისი უფლებებში ცვლილების განხორციელებისათვის, არამედ ამ ტიპის გარიგების დადებასთან ერთად აუცილებელია გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მოპასუხეებს შორის წერილობითი ფორმით დაიდო ვალის გაქვითვის სანაცვლოდ მომავალი საკუთრების უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება, თუმცა გარიგებას შეს---მისი იურიდიული შედეგი ახალ მესაკუთრეზე საჯარო რეესტრში სათანადო სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილება არ მოყვლია. ამავდროულად, უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელ წინაპირობას სწორედ საჯარო რეესტრში ახალი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს.

საქმეში დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომელშიც ცალსახადაა აღნიშნული, რომ სადავო გარიგების რეგისტრაციის და მის საფუძველზე მესაკუთრის ცვლილებისათვის საჭიროა ამხანაგობის წევრთა თანხმობები. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს უდავო ფაქტს, რომ სადავო უძრავი ნივთი, მოცემული მომენტისათვის, საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია ამხანაგობა „გ-----ს“ სახელზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილება (ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) შედეგის მომტანი უნდა იყოს მოსარჩელისთვის და ემსახურებოდეს კონკრეტული მატერიალური სარგებლის მიღებას რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ექნება.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე სარჩელში ჩამოყალიბებული აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილება დაუსაბუთებელია რეალური იურიდიული ინტერესის არარსებობიდან გამომდინარე და დასახელებულ ნაწილში სასამართლო სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

#### **სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:**

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.09.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ე-- ო-----ემ, ნ---- ჯ-----მა და მოითხოვეს მისი გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

#### **სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

6.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა გარემოება იმის თაობაზე, რომ ე-- ო-----ის შენატანი განისაზღვრა სრული არქიტექტურული პროექტით, მშენებლობის ნებართვით, ასევე პროექტის შესრულების სრული საორგანიზაციო, ფინანსური და საზედამხედველო საქმიანობის განხორციელების სახით. 17.02.2014წ. ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შ-----, დამფუძნებელი წევრების შენატანს წარმოადგენს: პროექტის განსახორციელებლად საჭირო თანხები, მიწა, ასევე სრული არქიტექტურული პროექტი, სამშენებლო ნებართვით, რაც უშუალოდ ე-- ო-----ის, როგორც დამფუძნებელი წევრის შენატანია. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ე-- ო-----ის, როგორც ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრის ვალდებულებები ამხანაგობის თავმჯდომარის ვალდებულებებთან.

6.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მოპასუხის ვალდებულებას წარმოადგენდა მიწის სამუშაოების დასრულებიდან 9 თვის განმავლობაში

საკუთრივ სამშენებლო სამუშაოების უზრუნველყოფა უპირობოდ და აღნიშნული ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემა. ე-- ო-----ეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება გადაეცემოდა როგორც დამფუძნებელ წევრს, მის მიერ განხორციელებული შენატანის არქიტექტურული პროექტის შესრულების და მშენებლობის ნებართვის მოპოვების სანაცვლოდ.

**6.3.** სასამართლომ არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ 22.10.2016წ. შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებები პირველ რიგში დარღვეული იქნა თავად მოსარჩელის მიერ. არ იქნა განხორციელებული შენატანები და სწორედ მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე შედგა ამხანაგობის შემდგომი - 08.07.2016წ. შეთანხმება, სადაც ცალსახად მიეთითა აღნიშნულის თაობაზე. **ე-- ო-----ემ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვალდებულება აიღო არა უპირობოდ, არამედ ამხანაგობის წევრთა მიერ შენატანების სრულად განხორციელების შემდეგ.** წინააღმდეგ შემთხვევაში, ე-- ო-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები, სამუშაოების საკუთარი ხარჯებით შესრულების და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე, ძალას კარგავდა.

სასამართლომ არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ 08.07.2016წ. შეთანხმების შემდგომ ამხანაგობის წევრთა შენატანები არ ფიქსირდება. ამ საკითხთან მიმართებაში სასამართლომ არასწორად გადაანაწილა მტკიცების ტვირთი, ვინაიდან შენატანების გადახდის ფაქტის მტკიცება ამხანაგობის წევრთა მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა.

**6.4.** სასამართლომ არ დაადგინა ის ფაქტი, რომ ე-- ო-----ეს არ გააჩნდა ფულადი შენატანის განხორციელების ვალდებულება და მას 08.07.2016წ. შეთანხმებით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულების შემთხვევაში დამატებით გადაეცემოდა საკუთრებაში მისი ბინის თავზე მდებარე 145.8 კვ.მ ფართი. აღნიშნული მიუთითებს, რომ საკუთარი სახსრებით მშენებლობის დასრულება ე-- ო-----ის ვალდებულებას არ წარმოადგენდა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები ურთიერთსაწინააღმდეგოა. ამასთან, მოპასუხის მიერ საკუთარი სახსრებით მშენებლობის დასრულების ვალდებულება ამხანაგობის წევრთა მიერ შენატანების განხორციელებლობის გამო არ დამდგარა.

სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.

**6.5.** სასამართლოს არ დაუდგენია გარემოება მასზედ, რომ საცხოვრებელი

კორპუსის შეცვლის შემდეგ ამხანაგობის წევრთათვის გადასაცემი ფართები მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რაც დასტურდება არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებით და გადაწყვეტილებით. მომატებული ფართების შესაბამისად გაიზარდა ფულადი შენატანების ოდენობა, რომლის გადახდის ვალდებულებაც მოსარჩელებს ეკისრებოდათ და რაც მათი მხრიდან არ შესრულებულა.

**6.6.** სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა ის ფაქტი, რომ მოპასუხის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებას ადგილი არ ჰქონია და იგი მზად იყო განეხორციელებინა პროექტის კორექტირება, რაც განხორციელდა კიდევ, თუმცა პროექტი ვერ დამტკიცდა გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო, მისი სირთულიდან გამომდინარე.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება**

**7.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შ-----, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს

ახალ გადაწყვეტილებას.

8. 17.02.2014წ. დ--- ნ-----ეს, ი--- ბ-----ს, დ---- ვ---ეს, ვ----- კ-----ას, ო---- ნ-----ს, ს--- ნ-----ს, ი---კ--- ს-----ს, ა---ი გ-----ს, ლ--- შ-----ეს, ნ--- ლ---ეს, ძ---- დ-----ს (შემდგომში „მოსარჩელები“) და ე-- ო-----ეს (შემდგომში „მოპასუხე“) შორის დაიდო ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 111-124).

მოსარჩელები ითხოვენ 17.02.2014წ.ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების საფუძველზე მშენებარე შენობა-ნაგებობიდან მოპასუხის კუთვნილი ფართის /მდებარე: ქ. თბილისი, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ ს/კ №0-----, ფართით 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ./ - მიღების უფლება გადაეცეს ამხანაგობას (მის წევრებს). მოთხოვნა ეფუძნება გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხემ დაარღვია ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, რაც 08.07.2016წ. შეთანხმების ფარგლებში მის მიერ მიღებულ წილზე უფლების ამხანაგობისთვის დაბრუნების წინაპირობაა. სარჩელში საუბარია როგორც 17.02.2014წ. ხელშეკრულების 11.4. პუნქტზე (წევრის გარიცხვის შემთხვევაში მას ჩამოერთმევა შეს---მისი წილი და გადანაწილება დამფუძნებელ წევრთა შორის), ისე 08.07.2016წ. შეთანხმებაზე, რომლითაც განსაზღვრულია მოპასუხის მხრიდან სამუშაოების საკუთარი სახსრებით შესრულება/დასრულების ვალდებულება და ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მიღებულ წილზე უფლების ამხანაგობისთვის დაბრუნების წესი.

ანუ, ფაქტობრივად, მოსარჩელებს აღარ სურთ მოპასუხესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება იმ საფუძველით, რომ მოპასუხემ დაარღვია ნაკისრი ვალდებულებები.

მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ მოპასუხეს მშენებლობა საკუთარი სახსრებით უნდა დაესრულებინა ყველა შემთხვევაში და ეს არ იყო დამოკიდებული ამხანაგობის სხვა წევრთა ვალდებულების შესრულება-შეუსრულებლობაზე. ისინი აპელირებენ 22.04.2016წ. შეთანხმების პირობაზე, რომლითაც კონკრეტული პირის მიერ ამხანაგობის წინაშე დავალიანების არ გადახდა არ ათავისუფლებს ამხანაგობის სხვა წევრებს, მათ შორის ამხანაგობის თავმჯდომარეს, აღებული ვალდებულებების შესრულებისგან (ტ.1, ს.ფ.137).

მოპასუხე პოზიციას ამყარებს მასზედ, რომ მას მშენებლობა უნდა დაესრულებინა საკუთარი სახსრებით მხოლოდ მაშინ, როცა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ შესატანის შეტანის ვალდებულება იქნებოდა შესრულებული და თანხები მაინც არ იქნებოდა საკმარისი მშენებლობის დასასრულებლად (იხ.: შესაგებელი სარჩელზე, ტ.1, ს.ფ.191-

**სადავოა მხარეთა შორის გაფორმებულ შეთანხმებაში გამოვლენილი ნების განმარტება. ამდენად, უპირველეს ყოვლისა, უნდა დადგინდეს:**

1. მოპასუხის ვალდებულებების ფარგლები;
2. მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულება იყო თუ არა დამოკიდებული ამხანაგობის სხვა წევრთა მხრიდან ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებაზე, კერძოდ, მოპასუხეს მშენებლობა უნდა დაესრულებინა საკუთარი სახსრებით მხოლოდ მაშინ, როცა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ შესატანის შეტანის ვალდებულება იქნებოდა შესრულებული და თანხები მაინც არ იქნებოდა საკმარისი მშენებლობის დასასრულებლად, თუ მაშინაც, როცა დანარჩენ წევრთა მხრიდან სავალდებულო შენატანების შეტანის ვალდებულება არ იქნებოდა სრულად შესრულებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი ადგენს ნების გამოვლენის განმარტების წესს, კერძოდ: **ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.** ნება უნდა განიმარტოს იურიდიულ-დოგმატური მეთოდოლოგიის (ე.ი. გარიგებათა განმარტების მეთოდოლოგიის) საფუძველზე. არსებობს განმარტების „სუბიექტური“ (ანუ ნების) და „ობიექტური“ (ანუ გამოხატვის) თეორიები. ნების თეორიის საფუძველზე თითოეული ხელშეკრულების შემთხვევაში ხელშეკრულების პირობების ანალიზის შედეგად უნდა განიმარტოს **მხარეთა ნამდვილი ნება. მიზანია, დავის შემთხვევაში გაირკვეს, რა განზრახვა ჰქონდათ მხარეებს ხელშეკრულების დადებისას და როგორ უნდა გავიგოთ ხელშეკრულების სადავო გამონათქვამი.** გამოხატვის თეორია უპირატესობას ანიჭებს ნების გარეგნულ გამოხატულებას, ე.ი. **გამოხატვას და ამას ხსნის იმით, რომ სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობა სხვაგვარად წარმოუდგენელია.** რთულია შემთხვევები, როცა მხარეებმა ხელშეკრულების დადების დროს კი განსაზღვრეს გარკვეული პორობა, მაგრამ თითოეულმა მათგანმა მასში განსხვავებული აზრი ჩააქსოვა ანდა ერთ-ერთს მოგვიანებით შეეცვალა აზრი ნაგულისხმევზე. ასეთ შემთხვევაში შეუძლებელია საუბარი მხარეთა „საერთო ნებაზე“. გადამწყვეტი ამ დროს არის ის მნიშვნელობა, რომელსაც გონიერი ადამიანი მოცემულ გამონათქვამს მიანიჭებდა და უნდა წარმოვიდგინოთ, თუ რა მნიშვნელობას მიანიჭებდა იგი გამოთქმულ პირობას საქმის კონკრეტულ, მნიშვნელოვან გარემოებათა გათვალისწინებით. **“ნების გონივრული განსჯა” ნიშნავს სადავო გამონათქვამის იმ მნიშვნელობის დადგენას, რომელსაც გონიერი ადამიანი ანალოგიურ პირობებში მიანიჭებდა.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კოდექსის 338-ე მუხლით, ხელშეკრულებაში ურთიერთგამომრიცხველი ან მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დროს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება ხელშეკრულების შინაარსს. შესაბამისად, სასამართლომ განმარტებისას უპირატესობა უნდა მიანიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესაბამება ხელშეკრულების შინაარსს, მის სხვა პირობებში ასახულ მიზნებს.

## **9. 17.02.2014წ.ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:**

- ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენს ოფიციალური სახელმწიფო ორგანოების მიერ შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტის შ----- ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა **(1.1. პუნქტი)**.
- პროექტი მოიცავს მიწის სამუშაოებს, შენობის სრული კარკასის აღმართვას, ყველა აუცილებელი ცენტრალური კომუნიკაციების მიერთებას, შენობის ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანას, საერთო სარგებლობის ფართების მოპირკეთებას **(1.2. პუნქტი)**.
- ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობას ეწოდება „გ-----“ **(1.4. პუნქტი)**.
- ამხანაგობაში გაწევრიანების მიზნებისათვის და პროექტის განსახორციელებლად, ამხანაგობის წევრები განახორციელებენ შენატანებს ამხანაგობაში, როგორც ფულადი, ასევე ქონებრივი (არაფულადი) სახით **(2.1. პუნქტი)**.
- ამხანაგობის ყველა წევრი, მოპასუხის გარდა, ვალდებულია ხელშეკრულებით განსაზღვრული გრაფიკით გადაიხადოს კონკრეტული თანხა და ამხანაგობას საკუთრებაში გადასცეს თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შეს--- მისი წილი **(მუხლი 3)**.
- **მოპასუხის შენატანს წარმოადგენს: სრული არქიტექტურული პროექტი, თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით. ასევე პროექტის შესრულების სრული საორგანიზაციო, ფინანსური და საზედამხედველო საქმიანობა (3.12 პუნქტი).**
- ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა მოპასუხე **(5.2. „ბ“ პუნქტი)**.
- ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია მიწის სამუშაოების დასრულებიდან 9 თვის განმავლობაში უზრუნველყოს საკუთრივ სამშენებლო სამუშაოების დასრულება, თუ ამხანაგობა მშენებელს დაიჭირავებს მისი **რეკომენდაციით. წინამდებარე ვადები მოქმედებს, თუ ამხანაგობის არცერთი წევრი არ**

#### არღვევს გადახდის გრაფიკს (4.2 მუხლის „ა“ პუნქტი).

- მოპასუხეს ასაშენებულ კორპუსში გადაეცემა ბინა 54, ბინის ფართი - 133 კვ.მ., ტერასა - 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ (2.2.12 პუნქტი).

**10. მხარეები არ დავობენ მასზედ, რომ დათქმულ ვადაში ამხანაგობის ყველა წევრმა ვერ განახორციელა შენატანის შეტანა. შ-----, პირობების კორექტირების მიზნით 22.04.2016წ. გაფორმდა ამხანაგობის წევრთა შეთანხმება, რომლითაც:**

- განისაზღვრა, რომ ამხანაგობის წევრები, რომლებსაც დარჩენილი აქვთ შესატანი თანხები, იღებენ ვალდებულებას, განახორციელონ გადახდები წინამდებარე შეთანხმების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 1 თვისა (ტ.1, ს.ფ.131). პალატა ამანვილებს ყურადღებას მასზედ, რომ შეთანხმებაში მოცემულია ამხანაგობის წევრთა შეუტანელი შესატანის ოდენობების ჩამონათვალი.
- ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას, ბოლომდე შეასრულოს ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები და მიიყვანოს მშენებარე კორპუსის სამუშაოები დასასრულამდე, შეთანხმების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 3 თვისა.
- იმ შემთხვევაში, თუ სამუშაოების შესასრულებლად ამხანაგობის წევრების მიერ შეტანილი სავალდებულო თანხები არ იქნება საკმარისი, ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას, საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება. მოპასუხის მიერ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ვადების დარღვევის შემთხვევაში, ამხანაგობის დანარჩენი წევრები უფლებამოსილნი არიან ხელშეკრულების 11.4 პუნქტით განსაზღვრული პირობით განკარგონ ამხანაგობის თავმჯდომარის, მოპასუხის წილი ამხანაგობაში, რათა უზრუნველყონ სამუშაოების დასრულება (ტ.1, ს.ფ.131-135).

**11. 08.07.2016წ. გაფორმდა ამხანაგობა „გ-----ს“ წევრთა შემდეგი შინაარსის შეთანხმება:**

- ვინაიდან მოპასუხის მიერ 2014 წლის 17 თებერვლის ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ შესრულდა ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, ამხანაგობის წევრთა 22.04.2016წ. შეთანხმებით განისაზღვრა ამხანაგობის წევრთა დამატებითი შენატანის ვადა, ასევე დამატებითი ვადა ამხანაგობის იმ წევრებისთვის, ვისაც გააჩნდა დავალიანება ამხანაგობის წინაშე, ასევე მოპასუხის მიერ შესასრულებელი სამუშაოების ჩამონათვალი და აღიშნული სამუშაოების შესრულების ვადა. იმ შემთხვევაში, თუ შეთანხმებით გათვალისწინებული სამუშაოების შესასრულებლად ამხანაგობის წევრების მიერ სავალდებულოდ შესატანი თანხები არ იქნებოდა საკმარისი, მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას - საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს დამტკიცებული პროექტით განსაზღვრული

### სამუშაოების შესრულება.

- ზემოაღნიშნულის და იმის გათვალისწინებით, რომ 2016 წლის 22 აპრილის შეთანხმების შესრულება ვერ მოხდა როგორც ამხანაგობის წევრების ნაწილის, ასევე თავმჯდომარის მხრიდან, ამხანაგობის წევრები დამატებით თანხმდებიან შემდეგზე:  
ამხანაგობის ის წევრები, რომლებსაც სრულად არ აქვთ გადახდილი ამხანაგობაში შესატანი თანხა ვალდებული არიან გადაიხადონ დავალიანება აღნიშნული შეთანხმების ხელმოწერიდან 60 კალენდარული დღისა.
- თუ ამხანაგობის წევრები, რომლებსაც გააჩნიათ დავალიანება, ამხანაგობის წინაშე არ დაფარავენ დავალიანებას და ქვემოთ ჩამოთვლილი სამუშაოები შესრულდება სხვა ამხანაგობის წევრის ფინანსების ხარჯზე, მაშინ ასეთი წევრები ამხანაგობაში საკუთარი წილით აგებენ პასუხს გადაუხდელი თანხის ნაწილში იმ წევრის მიმართ, რომელიც დაფარავს დავალიანებას. ამავდროულად, ამხანაგობის თავმჯდომარე პასუხისმგებლობას იხსნის იმ წევრის მიმართ რომელმაც არ დაფარა დავალიანება. კონკრეტული პირის მიერ ამხანაგობის წინაშე დავალიანების არ გადახდა არ ათავისუფლებს ამხანაგობის სხვა წევრებს მათ შორის ამხანაგობის თავმჯდომარეს აღებული ვალდებულებების (სამუშაოების) შესრულებისგან.
- ამხანაგობის თავმჯდომარე, მოპასუხე, იღებს ვალდებულებას ბოლომდე შეასრულოს ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები და შეთანხმების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) თვისა სრულად დაასრულოს სამუშაოები, რომელთა ჩამონათვალიც ამომწურავად მიეთითა შეთანხმებაში, (გ.1, ს.ფ.137). აქვე აღინიშნა, რომ გარკვეული სამუშაოები უნდა შესრულდეს პირველ სამ თვეში, ხოლო დანარჩენი სამუშაოებისთვის დამატებით განისაზღვრა ორი თვე.
- მოპასუხე ასევე იღებს ვალდებულებას საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს კონსტრუქციული ექსპერტიზის მიერ აღმოჩენილი ხარვეზების აღმოფხვრა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, და ასევე საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს შენობის გასამაგრებელი სამუშაოების დაფინანსება.
- იმ შემთხვევაში, თუ ზემოთჩამოთვლილი სამუშაოების შესასრულებლად ამხანაგობის წევრების მიერ შეტანილი სავალდებულო თანხები არ იქნება საკმარისი, ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება.
- მოპასუხის მიერ ზემოაღნიშნული ვალდებულების წინამდებარე შეთანხმებით დადგენილ ვადებში სრულად ან/და ერთ-ერთი პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოპასუხე თანახმაა, 2014 წლის 17 თებერვლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ამხანაგობის მშენებარე შენობა-ნაგებობიდან კუთვნილი ფართის საკუთრებაში

**მიღების უფლება სრულად გადასცეს ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს თანაბრად.**

- ამხანაგობის წევრები იღებენ ვალდებულებას მოპასუხის ყოფილი საცხოვრებელი ფართის რეალიზაციის შემდგომი თანხიდან უზრუნველყონ შეუსრულებელი სამუშაოების დაფინანსება, ხოლო მათი შესრულების შემდგომ დარჩენილი თანხა დაუბრუნონ მოპასუხეს.
- მოპასუხე პასუხისმგებელია ყველა იმ ფინანსური ტრანზაქციის თუ ოპერაციის მართებულობაზე, რომელიც განხორციელდა ან განხორციელდება მისი ამხანაგობის თავმჯდომარეობის პერიოდში. მოპასუხე იღებს ვალდებულებას საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს კორპუსის კოსმეტიკურ და ტექნიკურ ნაწილში აღმოჩენილი ხარვეზები (თუ ასეთები გამოწვეული იქნება მის მიერ შესრულებული უხარისხო სამუშაოებით) მშენებლობის დასრულებიდან 2 წლის მანძილზე (თუ ასეთის ღირებულება აღემატება 1000 ლარს).
- მოპასუხე იღებს ვალდებულებას ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვიდან გამომდინარე და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სხვა დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაიხადოს ამხანაგობისთვის დაკისრებული ნებისმიერი ჯარიმა. იმ შემთხვევაში, თუ შემდგომი დაჯარიმება გამოწვეული იქნება არქიტექტორის, ანუ მოპასუხის ბრალეული ქმედებით.
- **წინამდებარე ვალდებულებების სრულად შესრულების შემთხვევაში მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცემა მისი ბინის თავზე მდებარე სახურავის ფართობი 145.8 კვ.მ. (ტ.1, ს.ფ. 136-140).**

პალატა განმარტავს, რომ **08.07.2016წ. ამხანაგობა „გ-----ს“ წევრთა შეთანხმება წარმოადგენს მხარეთა შორის ყველაზე ბოლოს გაფორმებულ ხელმოწერილ აქტს, სადაც აღწერილია როგორც შეთანხმებული ვალდებულებები, ასევე დაფიქსირებულია შეთანხმების დროისათვის არსებული ფაქტობრივი მოცემულობა მათი შესრულება-შეუსრულებლობის თვალსაზრისით. სწორედ ამის გათვალისწინებით არის ჩამოყალიბებული მხარეთა შორის შეთანხმებული ახალი პირობები.**

**თავად 08.07.2016წ. შეთანხმებით დგინდება, რომ სამშენებლო სამუშაოების დიდი ნაწილი დასრულებულია და დარჩენილია მხოლოდ ჩამოთვლილი სამუშაოები (ტ.1, ს.ფ.137,138).**

ამასთან, 08.07.2016წ. შეთანხმება შეიცავს გარკვეულწილად ორაზროვან მსჯელობას მოპასუხის ვალდებულებების და ამხანაგობის წევრთა შენატანების ურთიერთმიმართებასთან დაკავშირებით. **კერძოდ, ჯერ საუბარია, რომ კონკრეტული პირის მიერ ამხანაგობის წინაშე დავალიანების არ გადახდა არ ათავისუფლებს ამხანაგობის სხვა**

წევრებს, მათ შორის ამხანაგობის თავმჯდომარეს, აღებული ვალდებულებების (სამუშაოების) შესრულებისგან, თუმცა რამდენიმე აზიაციის შემდეგ შეთანხმებაში ცალსახად არის მითითება იმის შესახებ, რომ თუ ზემოთჩამოთვლილი სამუშაოების შესასრულებლად ამხანაგობის წევრების მიერ შეტანილი სავალდებულო თანხები არ იქნება საკმარისი, ამხანაგობის თავმჯდომარე იღებს ვალდებულებას საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება (ტ.1, ს.ფ.138). ასეთივე მსჯელობას შეიცავდა მხარეთა შორის მანამდე გაფორმებული 22.04.2016წ. შეთანხმებაც (ტ.1, ს.ფ. 132).

ხაზგასასმელია ასევე ისიც, რომ მოპასუხის მითითებული დამატებითი ვალდებულება საბოლოოდ კომპენსირებულ უნდა იქნეს მისთვის სახურავის ფართობის (145.8 კვ.მ.) გადაცემით.

ამდენად, პალატას მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების (შეთანხმებების) მთლიანი კონტექსტის გათვალისწინებით, მათი პირობების ერთობლივი, სისტემური, ლოგიკური და შინაარსობრივი ახსნა-განმარტების, მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების გონივრული განსჯის შედეგად დასაბუთებულად მიაჩნია აპელანტის მსჯელობა მასზედ, რომ მოპასუხის ვალდებულება საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება, წარმოიშობოდა ამხანაგობის წევრთა მიერ შენატანების სრულად განხორციელების შემდეგ და იმ შეთხვევაში, თუ სამუშაოების შესასრულებლად ამხანაგობის წევრების მიერ შეტანილი სავალდებულო თანხები არ იქნებოდა საკმარისი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი განამტკიცებს კერძო სამართლის უმნიშვნელოვანეს პრინციპს - კეთილსინდისიერების პრინციპს, რომლის ძალითაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

**პალატას მიაჩნია, რომ ხელშეკრულებებში გამოვლენილი ნების განსხვავებულად განმარტება სცილდება გონივრული განსჯისა და კეთილსინდისიერად ქცევის სტანდარტს.**

12. სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ

გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

**ამხანაგობაში ფულადი შენატანის სრულად შეტანის ფაქტის მტკიცების ტვირთის მატარებელი მხარეა მოსარჩელე/მოსარჩელები, შ-  
-----, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა ორმხრივად ხელმოწერილი 22.04.2016წ. შეთანხმებით განსაზღვრულია ამხანაგობის წევრთა ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც როგორც თავად მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმებით დგინდება, გადახდილი არ ყოფილა არც 08.07.2016წ. მდგომარეობით (იხ.: 08.07.2016წ. შეთანხმება), იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ამ დროის შემდეგ ამხანაგობის წევრთა მიერ სრულად არის განხორციელებული შენატანები, ეკისრებათ სწორედ წინამდებარე დავაში მოსარჩელე ამხანაგობის წევრებს.**

საქმის მასალების თანახმად, ამხანაგობის წევრ ს--- ნ-----თან (მის კანონიერ წარმომადგენელთან) მოხდა შეთანხმება, რომლითაც მას მიეცა უფლება დარჩენილი დავალიანება (4260 აშშ დოლარი) გადაეხადა სამუშაოთა დასრულების შემდეგ (ტ.1, ს.ფ.68). სხვა წევრებთან ერთობლივი შეთანხმებისგან განსხვავებულ პირობაზე ნების გამოვლენა არ დგინდება.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია ამონაწერი ამხანაგობა გ-----ს“ საბანკო ანგარიშიდან, რომელიც ასახავს ამხანაგობის ანგარიშზე განხორციელებულ ტრანზაქციებს 2014 წლიდან 15.05.2017წ.-ჩათვლით (ტ.1, ს.ფ. 288-314). საბანკო ამონაწერებში 22.04.2016წ. შეთანხმების შემდგომ, ანუ იმის შემდეგ, რაც გაიწერა ამხანაგობის წევრთა მიერ შესასრულებელი ფინანსური ვალდებულებები, შენატანი განხორციელებული აქვს მხოლოდ ერთ ამხანაგობის წევრს - ა---ი გ-----ს, 900 ლარის ოდენობით (ტ.1, ს.ფ.312).

**რაიმე სხვა მტკიცებულება, რაც 22.04.2016წ. შეთანხმების შემდგომ ამხანაგობის წევრთა მიერ შენატანების განხორციელებაზე მიუთითებდა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის და ასეთზე მოსარჩელები ვერც მიუთითებენ.**

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელებმა ვერ შეძლეს მათი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების - ამხანაგობაში შენატანების სრულად განხორციელების ფაქტის დადასტურება.

**13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან**

**გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.**

აღნიშნული ნორმა არეგულირებს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებას. ნორმის რეგულირების ფარგლებში ექცევა ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულებები (ორმხრივი სინალაგმატური ხელშეკრულებები), რაც იმას ნიშნავს, რომ ნორმა აწესრიგებს ისეთ ურთიერთობებს, როდესაც ხელშეკრულება ორივე მხარისთვის წარმოშობს ვალდებულებებს, რომლის დროსაც **შესრულება და საპირისპირო შესრულება ურთიერთდამოკიდებულია.**

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლი შესაძლებლობას იძლევა, მხარემ ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებაზე უარი თქვას მანამ, სანამ საპირისპირო შესრულებას მიიღებდეს, ანუ წარადგინოს ე.წ. „სუსპენზიური შესაგებელი“. გათვალისწინებით იმისა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხის ვალდებულება - საკუთარი სახსრებით უზრუნველყო სამუშაოების შესრულება/დასრულება - წარმოიშობოდა ამხანაგობის წევრთა მიერ შენატანების სრულად განხორციელების შემდეგ, რაც მოცემულ შემთხვევაში ვერ დადასტურდა, **არ არსებობს ამ ეტაპზე მოპასუხის მხრიდან სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვეულად მიჩნევის და სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.**

14. პალატა აქვე დამატებით განმარტავს, რომ **ამხანაგობიდან წევრის გარიცხვისას გამოყენებული უნდა იქნეს ხელშეკრულებიდან გასვლის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმები: სსკ-ის 352-ე მუხლი განსაზღვრავს ხელშეკრულებაზე უარის სამართლებრივ შედეგებს, ხოლო 405-ე მუხლი ადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის წესს. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება არ არის უპირობო უფლება, იგი კონკრეტული საფუძვლების არსებობისას უნდა განხორციელდეს როგორც უკიდურესი ზომა, (ultima ratio) მექანიზმი, როცა ურთიერთობის გაგრძელება მხარეებს შორის არ არის ხელსაყრელი და ვალდებულების გაგრძელებას აზრი არ აქვს. მარტოოდენ იმის გამო, რომ ამხანაგობის წევრებს აღარ სურთ მოპასუხეებთან ურთიერთობა, ვერ გახდება ამხანაგობიდან მათი გარიცხვის სამართლებრივი საფუძველი.**

მოცემულ შემთხვევაში პალატა აღარ ამოწმებს გასვლის თაობაზე ზემოაღნიშნული ნორმებით განსაზღვრული წინაპირობების არსებობა-არარსებობას, რადგან დადგინდა, რომ მოპასუხის ვალდებულება საკუთარი

სახსრებით მშენებლობის დასრულების თაობაზე, ჯერ არ არის წარმოშობილი და წარმოიშობა მაშინ, როცა ამხანაგობის დანარჩენი წევრები სრულად შეასრულებენ დარჩენილ ვალდებულებებს. შ-----, არ არსებობს ამ ვალდებულების დარღვევის გამო ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინამძღვრები.

**15.** სასარჩელო მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს მოპასუხისგან, როგორც არქიტექტურულ პროექტზე საავტორო უფლების მქონე პირისგან, გამოთხოვილი იქნეს თანხმობა, ამხანაგობის მშენებარე კორპუსის პროექტის კორექტირებაზე. არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ არქიტექტურული ობიექტის ავტორი არ არის თანახმა აუცილებლობით განპირობებული ან დასაბუთებული ცვლილებების შეტანაზე, ობიექტის მესაკუთრეს (მფლობელს) უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს.

განსახილველ შემთხვევაში რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მოპასუხე, როგორც არქიტექტურულ პროექტზე საავტორო უფლების მქონე პირი, უარს აცხადებს გასცეს თანხმობა კორპუსის პროექტის კორექტირებაზე, რითაც ამხანაგობის წევრებს ხელი ეშვებათ პროექტის კორექტირებაში, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. აღნიშნული საპირისპიროდ აპელანტი განმარტავს, რომ მისი მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებას ადგილი არ ჰქონია, იგი მზად იყო განეხორციელებინა პროექტის კორექტირება, რაც განხორციელდა კიდეც, თუმცა პროექტი ვერ დამტკიცდა გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო, მისი სირთულიდან გამომდინარე. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოპასუხე ე-- ო-----მ ჯერ კიდევ 2016 წელს თავად მიმართა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს პროექტში კორექტირების მოთხოვნით. საქმეში წარმოდგენილია სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 18.03.2016წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც განაცხადი პროექტის კორექტირებაზე არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ კორექტირებულ პროექტში გამოვლენილი იქნა გარკვეული სახის ხარვეზები (ტ.2, ს.ფ.256-259). შ-----, არ დგინდება პროექტის კორექტირებისას მისი ავტორის მიერ თანხმობის გაუცემლობიდან მომდინარე ხელშეშლის ფაქტი. **ამდენად, არ არსებობს პროექტის კორექტირებაზე თანხმობის გამოთხოვის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.**

**16. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ნ--- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი დატოვებულ უნდა იქნეს განუხილველად, შემდეგ გარემოებათა გამო:**

- სარჩელში მოპასუხედ ე-- ო-----ესთან ერთად დასახელებულია ნ--- ჯ-----ი. მოსარჩელეთა ერთ-ერთი მოთხოვნაა ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხესა და ნ--- ჯ-----ს შორის 2017 წლის 27 ოქტომბერს გაფორმებული ვალის გაქვითვის სანაცვლოდ მომავალი საკუთრების

უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ი----- მე-4 გასასვლელის მიმდებარედ ს/კ №0-----, ფართით 133 კვ.მ, ტერასა 72.9 კვ.მ, აივანი 8.7 კვ.მ.. ამდენად, ნ---- ჯ----- ----ი მოპასუხეა სწორედ 27.10.2017წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

- დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.09.2018წ. გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ მოპასუხეებს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას იურიდიული შედეგი - ახალ მესაკუთრეზე საჯარო რეესტრში სათანადო სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილება - არ მოყოლია. სასამართლომ მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებაზე „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომელშიც აღნიშნულია, რომ სადავო გარიგების რეგისტრაციის და მის საფუძველზე მესაკუთრის ცვლილებისათვის საჭიროა ამხანაგობის წევრთა თანხმობები. სადავო უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებულია ამხანაგობის სახელზე. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი ხელშეკრულების ბათილად ცნობასთან მიმართებაში და ამ საფუძველით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ანუ სარჩელი ნ---- ჯ-----ის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, შ-----, ის არ წარმოადგენს აპელაციის სუბიექტს. ვერც წარმოდგენილ წერილობით სააპელაციო საჩივარში და ვერც ახსნა-განმარტების ეტაპზე მოპასუხემ/მისმა წარმომადგენელმა ვერ დაასაბუთა დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილების გასაჩივრების მიმართ ინტერესი და უფლებრივი შემხებლობა.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 364-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს პირველი ინსტანციით გამოტანილი გადაწყვეტილება მხარეებმა და მესამე პირებმა დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით შეიძლება კანონით დადგენილ ვადაში გაასაჩივრონ სააპელაციო სასამართლოში. ამდენად, მითითებული ნორმა ადგენს სააპელაციო საჩივრის სუბიექტთა წრეს. პალატა განმარტავს, რომ "მხარეში" იგულისხმება მხარე, რომლის წინააღმდეგაც მიღებულია გადაწყვეტილება (მაგ.: მოსარჩელე, რომლის სარჩელიც არ დაკმაყოფილდა, ან მოპასუხე, რომლის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელიც დაკმაყოფილდა). მხარის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილების ამავე მხარის მიერ გასაჩივრება ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის დანაწესს, ვინაიდან ეს ნორმა ადგენს უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუ ეს უფლება დარღვეულია ან სადავოდაა ქცეული. სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 372-ე, 187.2 მუხლების საფუძველზე ნ--- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი განუხილველად უნდა იქნეს დატოვებული.

- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 374-ე მუხლის პირველი ნაწილით, განჩინებაზე, სააპელაციო საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ შეიძლება კერძო საჩივრის წარდგენა.

**17.** 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. ვინაიდან წინამდებარე გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი კმაყოფილდება, აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარეებს უნდა დაეკისროთ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 5000 ლარის ოდენობით.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

#### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:**

1. ე-- ო-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.09.2018წ. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის 1.1, 1.2 და მე-2 პუნქტები) და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელს ეთქვას უარი.
3. დ--- ნ-----ეს, ი--- ბ-----ს, დ---- ვ---ეს, ვ----- კ-----ას, ო---- ნ-----ს, ს--- ნ-----ს, ი---კ--- ს-----ს, ა---ი გ-----ს, ლ--- შ-----ეს, ნ--- ლ---ეს, ძ---- დ-----ს ე-- ო-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 5 000 ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა

უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

6. ნ--- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველი.
7. ნ--- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივრის განუხილველად დატოვების თაობაზე განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 12 დღის განმავლობაში განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) კერძო საჩივრის წარდგენის გზით.

**თავმჯდომარე**

**თამარ ზამბახიძე**

**მოსამართლეები:**

**თამარ ალანია**

**ქეთევან მესხიშვილი**