



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

15.02.2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კანა კომლაძე

მოსარჩელე მი-----
წარმომადგენელი გი-----

მოპასუხე მა-----,
ნა-----,
ჰა-----
ბა-----
მა-----,
თე-----
ლა-----
ლე-----
მ-----

მოპასუხეების მა-----ს, თე-----,
წარმომადგენელი ლა-----ა და მ-----ს
დი-----

დავის საგანი ხელშეკრულებიდან გასვლის გამო
თანხის დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეების მა-----ის, ნა-----ის, ჰ-----ის, ბა-----

-----ის, მა-----ს, თე-----, მ-----ს, ლა-----
-----, ლ-----თვის მოსარჩელე მი-----ს სასარგებლოდ
16 900 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

2007 წლის 07 სექტემბერს მა-----მ, ნა-----მ, ჰ-----მა,
ბა-----მა, მ-----მა, თ-----მა, ლ-----მა, მ-----
-----მა, ლ-----ემ, ნ-----მ და შპს "-----" დააფუძნეს
ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“
მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მისამართზე,
ქ. თბილისი, მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

ამხანაგობა „მ-----“-ის დამფუძნებელთა 2010 წლის 01 ოქტომბრის კრების
გადაწყვეტილებით შპს „ს-----“ გავიდა ამხანაგობის წევრობიდან და
საზოგადოებაში მისი კუთვნილი წილი დაუთმო თ-----ს. ნ-----
-- გარიცხულ იქნა ამხანაგობის შემადგენლობიდან. ამხანაგობის
თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა მ-----.

ამხანაგობის დამფუძნებელთა 2010 წლის 01 ოქტომბრის კრებამ
დამფუძნებელთა შორის გაანაწილა საცხოვრებელი ფართები, ხოლო ის
ფართები, რომლებიც დარჩა გაუნაწილებელი კრების გადაწყვეტილებით
დარჩა ამხანაგობის წევრთა საერთო წილობრივი საკუთრება და მათი
ინდივიდუალური საკუთრების განსაზღვრის პრეროგატივა მიენიჭა
ამხანაგობის თავმჯდომარეს.

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“-ის
თავმჯდომარესა და მ-----ს შორის გაფორმდა წილის უფლების
ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების
შესაბამისად, წილის უფლების გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მ-----მა
იყიდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“-ის
კუთვნილი წილის უფლება ამხანაგობის კუთვნილ ქ. თბილისში, მ-----
-----ში მდებარე მშენებარე კორპუსში პირველ სადარბაზოში, მე-7
საცხოვრებელ სართულზე, 115კვ.მ. საერთო ფართზე შავი კარკასით, რკინის
კარით, მეტალოპლასტმასის ფანჯრებით, შიდა ტიხრებით.

წილის უფლების გამყიდველმა, ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის
თანახმად, იკისრა ვალდებულება 2012 წლის 31 დეკემბრამდე ჩააბაროს მ-----
-----ს მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისში, მ-----ში
მშენებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სადარბაზოში მე-7 სართულზე, 115
კვ.მ. ფართის ბინა შავი კარკასით.

ხელშეკრულების საგანი მ-----მა იყიდა 13 000 აშშ დოლარად, ხოლო მისი
უკან გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა ექვსი თვით. უკან გამოსყიდვის
შემთხვევაში, შესყიდული წილის ღირებულება მხარეთა შეთანხმებით

განისაზღვრა 16 900 აშშ დოლარად. ხელშეკრულებაში მითითებული წილის გამოსყიდვის უფლებით არ ისარგებლა ამხანაგობამ, რაც ნიშნავს, რომ მშენებარე კორპუსში ხელშეკრულებაში მითითებული მშენებარე ფართის მესაკუთრე გახდა მი-----.

2012 წლის 26 დეკემბრის ამხანაგობის კრებაზე, ამხანაგობის წევრებს შორის გადანაწილდა საცხოვრებელი ფართები, სადაც არ არის დაფიქსირებული მი-----. აქედან გამომდინარე, საცხოვრებელ ფართზე მოსარჩელემ საკუთრების უფლება ვერ დაირეგისტრირა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა ლ-----ემ, მ-----მა, ლ-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლებით არ ცნეს სარჩელის მოთხოვნა. მათ სადავოდ გახადეს მოთხოვნილი თანხის ოდენობა. ამასთან, აღნიშნავენ, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული თანხის 13 000 აშშ დოლარის მოსარჩელისათვის დაბრუნების შემთხვევაში, მან ამხანაგობისაგან ფართის მოთხოვნის უფლება აღარ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 07 სექტემბერს მა-----მ, ნა-----მ, კ-----მა, ბა-----მა, მ-----მა, თ-----მა, ლ-----მა, მ-----მა, ლ-----ემ, ნ-----მ და შპს „ს-----მ“ დააფუძნეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მისამართზე, ქ. თბილისი, მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის

ამხანაგობის დაფუძნების ხელშეკრულება.

3.1.2. ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მიხედვით, მესამე პირი ამხანაგობის წევრი შეიძლება გახდეს წილის (წილის ნაწილის) შეძენით. წილის (წილის ნაწილის) შეძენა ხორციელდება წილის დათმობის (გადაცემის) ხელშეკრულების საფუძველზე. წილის შემძენზე (მიმღებზე) გადადის წილის დათმობის ყველა უფლება და ვალდებულებები შეძენილი წილის პროპორციულად. ახალი წევრის მიღება საჭიროებს ცვლილებების შეტანას ბინების განაწილების განრიგში. ახალი წევრი ჩაიწერება ამხანაგობის წევრთა ჟურნალში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის
ამხანაგობის დაფუძნების ხელშეკრულება.

3.1.3. ამხანაგობა „მ-----“-ის დამფუძნებელთა **2010 წლის 01 ოქტომბრის კრების გადაწყვეტილებით** შპს „ს-----“ გავიდა ამხანაგობის წევრობიდან და საზოგადოებაში მისი კუთვნილი წილი დაუთმო თ-----ს. ნ----- გაირიცხა ამხანაგობის წევრობიდან. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა მ-----.

ამავე კრებაზე დამფუძნებელთა შორის განაწილდა საცხოვრებელი ფართები, ხოლო ის ფართები, რომლებიც დარჩა გაუნაწილებელი კრების გადაწყვეტილებით დარჩა ამხანაგობის წევრთა საერთო წილობრივი საკუთრება და მათი ინდივიდუალური საკუთრების განსაზღვრის პროეროგატივა მიენიჭა ამხანაგობის თავმჯდომარეს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

2010 წლის 01 ოქტომბრის კრების ოქმი (ს.ფ.30-36).

3.1.4. 2011 წლის 15 დეკემბერს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“-ის თავმჯდომარესა და მ-----ს შორის გაფორმდა წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.

ხელშეკრულების შესაბამისად, წილის უფლების გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მ-----მა იყიდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“-ის კუთვნილი წილის უფლება ამხანაგობის კუთვნილ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე მშენებარე კორპუსში პირველ სადარბაზოში, მე-7 საცხოვრებელ სართულზე, 115კვ.მ. საერთო ფართზე შავი კარკასით, რკინის კარით, მეტალოპლასტმასის ფანჯრებით, შიდა ტიხრებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება

უკან გამოსყიდვის უფლებით. (ს.ფ. 40-44).

3.1.5. წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის მიხედვით, წილის უფლების გამყიდველი ვალდებულია **2012 წლის 31 დეკემბრამდე ჩააბაროს წილის უფლების მყიდველს მ-----ს მენაშენეთა** ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისში, მ----- (ყოფილი ი-----) ქ. N2 და N4-ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობებიდან პირველ სადარბაზოში, მე-7 საცხოვრებელ სართულზე, 115 კვ.მ. ფართ შავი კარკასის

მდგომარეობაში.

ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულების საგანი გაიყიდა 13 000 აშშ დოლარად (ეკვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში).

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტის მიხედვით, წილის უფლების გამყიდველი ვალდებულია: გადასცეს წილის უფლება ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით განსაზღვრულ ფართზე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე. ხელი არ შეუშალოს წილის უფლების მყიდველს საკუთრების უფლების განხორციელებას საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართთან მიმართებაში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება

უკან გამოსყიდვის უფლებით. (ს.ფ. 40-44).

3.1.6. 2012 წლის 11 ივლისს მ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საცხოვრებელ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და მოთხოვნილ იქნა მი-----სათვის ფართის გადანაწილების შესახებ ამხანაგობის კრების ოქმი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

განცხადების მიღების ბარათი. (ს.ფ. 45).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის

გადაწყვეტილება (ს.ფ. 47).

3.1.7. ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა მ-----“-ის 2012 წლის 26 დეკემბრის კრებაზე ცვლილება შევიდა ამხანაგობის წევრებს შორის ფართების გადანაწილების შესახებ 2010 წლის 01 ოქტომბრის კრების ოქმში.

ამხანაგობის წევრების გადაწყვეტილებით, ფართების გადანაწილებისას მი-----სათვის გადასაცემი ფართი განსაზღვრული არ ყოფილა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

2010 წლის 01 ოქტომბრის კრების ოქმი.

2012 წლის 26 დეკემბრის კრების ოქმი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მი-----ს სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე, 937-ე, 352-ე, 405-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის მიხედვით, 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 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი **ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად**. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მ-----სა და ამხანაგობას შორის ურთიერთობა ამხანაგობის მარეგულირებელი ნორმებით წესრიგდება, რაც იმას ნიშნავს, რომ ასეთ ვითარებაში, ამხანაგობიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგებს ამხანაგობის წევრებს შორის ურთიერთობის მომწესრიგებელი სპეციალური ნორმები არეგულირებს.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ამხანაგობის წევრის ამხანაგობის ხელშეკრულებიდან გასვლა, რაც რაღა თქმა უნდა დასაშვებია, ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულების მე-8 მუხლიდან გამომდინარე, რომლის მიხედვით, ამხანაგობიდან წევრის გასვლა დაიშვება მხოლოდ პატივსაღები მიზეზების არსებობისას.

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ. მოცემული მუხლის გამოყენება დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები. აღნიშნული ნორმა მხარეს, რომელიც ასრულებს ხელშეკრულებას ანიჭებს უფლებას ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ. კერძოდ, მას ენიჭება უფლებამოსილება უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. აღნიშნული ნორმის გამოყენებისას აუცილებელია, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულება იყოს ძალაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებაზე უარის თქმა უკიდურესი ღონისძიებაა. კრედიტორს ყოველთვის არა აქვს უფლება უარი თქმას მასზე. 405-ე მუხლის მესამე ნაწილი ითვალისწინებს იმ გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც, კრედიტორის არა აქვს უფლება უარი თქმას ხელშეკრულებაზე. ვალდებულების უმნიშვნელო დარღვევა ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი ვერ გახდება. ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი შეიძლება იყოს მისი არსებითი დარღვევა. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მ-----ს ამხანაგობაში შეძენილი წილის შესაბამისი ფართი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, 2012 წლის დეკემბრამდე არ გადასცემია, რითაც მისი უფლება არსებითად დაირღვა. საქმის მასალებით, არ დასტურდება ვალდებულების შესრულების პერსპექტივა. შესაბამისად, არ არსებობს ამხანაგობისათვის ვალდებულების შესასრულებლად დამატებითი ვადის დაწესების აუცილებლობა.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობები, რაც მ-----ს ანიჭებს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებამოსილებას. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტისა და სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, გამსვლელმა წევრმა შეიძლება მოითხოვოს შესატანის უკან დაბრუნება, ხოლო ამხანაგობას ეკისრება მიღებული შესრულების დაბრუნების ვალდებულება. დადგენილია, რომ მ-----მა წილი შეიძინა 13 000 აშშ დოლარად, შესაბამისად, მის შენატანს ამხანაგობაში წარმოადგენს სწორედ ეს თანხა, რომლის დაბრუნების ვალდებულებაც წარმოეშობათ ამხანაგობის წევრებს სოლიდარულად გამსვლელი წევრის - მი-----ს სასარგებლოდ. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა 3900 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად (76,92%) მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 999.19 ლარის გადახდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ასანაზღაურებლად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა

1. მი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
 - 1.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს მა-----ს, ნა-----ს, კ-----ს, ბა-----ს, მ-----ს, თ-----ს, ლ-----ს, ლ-----ესა და მ-----ს სოლიდარულად მოსარჩელე მი-----ს სასარგებლოდ 13 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარებში გადახდა.
 - 1.1. სარჩელის მოთხოვნა 3900 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
 2. დაეკისროთ მოპასუხეებს მა-----ს, ნა-----ს, კ-----ს, ბა-----ს, მ-----ს, თ-----ს, ლ-----ს, ლ-----ესა და მ-----ს მოსარჩელე მი-----ს სასარგებლოდ 999.19 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ასანაზღაურებლად.
 3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
 4. 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

მაკა ჭედია