



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**25 თებერვალი, 2019 წელი
ქ.თბილისი**

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ ლაკერბაია
სხდომის მდივანი ირმა იმნაძე

მოსარჩელე - ა-----ი

წარმომადგენელი - რ-----ი

მოპასუხე - ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----
---ე ნ-----ა, ა-----ი, გ-----ი, ზ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----
-----“-ის თა-----ე ნ-----ას, ა-----ს, გ-----ს და ზ-----
---ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად 5 000 აშშ დოლარის
გადახდა;

1.2. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის სახელზე
რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე, თბ-----ი, ბ-----,
სართული 1-, ბინა 3- (საკადასტრო კოდი 0-----) აღირიცხოს ა-----ის
საკუთრებად.

**(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, 2019 წლის 25 თებერვლის
სხდომის ოქმი).**

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2007 წლის 10 ივლისს კ-----ს და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა
„ბ-----“-ის თა-----ე ნ-----ას შორის დაიდოს უძრავი ქონების

გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, კ-----მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე თბ-----ი, ბ-----, ფართი 26 კვ.მ გადასცა ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს. აღნიშნულის სანაცვლოდ, ამხანაგობამ აიღო ვალდებულება გადაცემულის დანგრევის და ახალი შენობა-ნაგებობის აშენების ვალდებულება, რომელშიც კ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრება განესაზღვრა 61 კვ.მ ფართის ბინა. ამასთანავე, ამხანაგობამ აიღო ვალდებულება, რომ კ-----ისთვის გადაეცა ყოველთვიური ქირის თანხა - 200 აშშ დოლარის ოდენობით მასზე გადასაცემი ბინის ჩაბარებამდე.

მართალია ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის მიერ დაიწყო მისამართზე მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობა, მაგრამ ამხანაგობის მიერ არ დასრულებულა კორპუსის მშენებლობა. ამასთანავე, ამხანაგობას კ-----ისთვის არ ჰქონდა გადახდილი ყოველთვიური ბინის ქირა 200 აშშ დოლარის ოდენობით. კ-----ი გარდაიცვალა 2015 წლის 28 მაისს. მისის უფლებამონაცვლე კი 2015 წლის 30 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად გახდა ა-----ი.

2017 წლის 10 ივლისს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----ე ნ-----ას და ა-----ს შორის დაიდო დამატებითი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც ამხანაგობის თა-----ემ ამხანაგობის სახელით აიღო ყოველთვიური ბინის ქირის - 200 აშშ დოლარის გადახდის და მოსარჩელისთვის 61 კვ.მ ფართის უძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ, ამავე კორპუსში მე-1- სართულზე 75 კვ.მ ფართის გადაცემის ვალდებულება. ამავე შეთანხმების თანახმად, ნ-----ამ დაადასტურა, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“ ა-----ს გადაუხდიდა ყოველთვიური ბინის ქირას - 200 აშშ დოლარს. მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული შეთანხმებით, მოპასუხემ დაადასტურა, რომ მის მიმართ ბინის ქირა ყოველთვიური 200 აშშ დოლარის ოდენობით გადასახდელი აქვს 2016 წლის მარტიდან, შესაბამისად, მოპასუხეთა მიერ გადასახდელი ქირის ოდენობა შეადგენს 5 000 აშშ დოლარს.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ დღის მდგომარეობით, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის მიერ კ-----ის მიწის ნაკვეთზე მდებარე მისამართზე თბ-----ი, ბა-----ის 53, აშენებულია მხოლოდ კორპუსის 1- სართული. მშენებლობა კი შეჩერებულია თანხის უქონლობის გამო. მოპასუხემ საჯარო რეესტრს წარუდგინა და დაარეგისტრირა კორპუსში არსებული ფართების განშლის სქემა, რომლის თანახმადაც დგინდება, რომ ბინების ნაწილი გაყიდულია ამხანაგობის მიერ. შესაბამისად, მოპასუხის უმოქმედობის გამო, არსებობს რეალური საფრთხე იმისა, რომ მან არ შეასრულოს ვალდებულება, რის შედეგადაც მოსარჩელე დარჩება უძრავი ქონების გარეშე. შესაბამისად, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს სხვა

სართულზე მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე, თბ-----ი, ბ-----, სართული 1-, ბინა 3- (საკადასტრო კოდი 0-----), რომელიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული განშლის თანახმად არ არის რეგისტრირებული ვინმე მესამე პირის სახელზე და კვლავ ირიცხება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის საკუთრებად.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა-----ის პოზიცია სარჩელთან მიმართებით

მოპასუხე ა-----მა დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე, სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის განმარტებით, მას მონაწილეობა არ მიუღია რაიმე ხელშეკრულების დადებისას და, შესაბამისად, არ არის ინფორმირებული მოსარჩელის მიმართ რაიმე შესასრულებელი ვალდებულების თაობაზე. მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ თბ-----ი, ბ-----ში მდებარე სახლი 2007 წელს დაინგრა ბუნებრივი აირის გაჟონვის შედეგად. აღნიშნულს მისამართზე მდებარე მიწის მესაკუთრეები კო მხოლოდ ფორმალურად იქნენ არჩეულები ამხანაგობის დამფუძნებლებად, ვინაიდან უნდა დაწყებულიყო კორპუსის მშენებლობა. მიუხედავად იმისა, რომ იგი წარმოადგენს ამხანაგობის თა-----ეს, უძრავი ქონებების რეალიზაციას, ისევე როგორც, თანხის მიღებას ახორციელებს მხოლოდ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თავჯდომარე ნ-----ა. აღნიშნული დასტურდება იმითაც, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის დაფუძნების ხელშეკრულებით, ყველა უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს სწორედ ნ-----ას.

2.2. მოპასუხე ნ-----ას პოზიცია სარჩელთან მიმართებით

მოპასუხე ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----ე - ნ-----ამ დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე, სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის განმარტებით, 2007 წლის 19 ივნისს დაფუძნდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“. იმავე წლის ზაფხულის ბოლოს ქ. თბ-----ის მერიამ ჩამოართვა ამხანაგობა და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია. 2007 წლის ოქტომბერში თბ-----ი, ბ-----ში მდებარე შენობაში ბუნებრივი აირის გაჟონვის შედეგად მომხდარი აფეთქების გამო სასწრაფოდ საჭირო გახდა შენობის დემონტაჟი და იქ მცხოვრები მესაკუთრეების სხვა მისამართებზე ქირით გაყვანა. აღნიშნული კი თბილისის მერიის დაჟინებული მოთხოვნით დაეკალათ მათ, მიუხედავად იმისა, რომ არ ჰქონდათ ასაშენებელი შენობის პროექტი და მშენებლობის ნებართვა. მისამართზე მცხოვრები 22 ოჯახი მათ მიერ გაყვანილი იქნა ქირით და წლების განმავლობაში მათ მიერ ხდებოდა ქირის თანხის გადახდა. მომხდარი ომის და სხვადასხვა ფაქტორების

გამო მშენებლობის პროექტი დამტკიცდა მოგვიანებით - 2012 წლის 31 ივლისს. შესაბამისად, ამ დროის ხუთი წლის განმავლობაში, როდესაც არ ხდებოდა მშენებლობა, მაცხოვრებლების ქირით უზრუნველყოფაზე დაიხარჯა 250 000 დოლარზე მეტი, რაც მძიმე ტვირთად დააწვა ამხანაგობის ბიუჯეტს. დღეისთვის, ნაცვლად გათვალისწინებული 1- სართულისა, აშენებულია მხოლოდ 12 სართული, თუმცა ამხანაგობა გეგმავს მშენებლობის დასრულებას 2019 წლის ბოლოს. მათ მიერ კ-----ისათვის ხდებოდა ყოველთვიური ბინის ქირის გადახდა, რის გამოც, მოსარჩელე აღარაა უფლებამოსილი მოითხოვოს ბინის ქირის გადახდა. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას კი იგი მიიღებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

2.3. მოპასუხე ზ-----ის პოზიცია სარჩელთან მიმართებით

მოპასუხე ზ-----ემ დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე, სარჩელი არ ცნო. მოპასუხემ წარმოდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ არ არის ინფორმირებული სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ.

2.4. მოპასუხე გ-----ს სარჩელი და თანდართული მასალები ჩაბარდა დადგენილი წესით, თუმცა მას განსაზღვრულ ვადაში შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 19 ივნისს სანოტარო წესით გაფორმდა ხელშეკრულება ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის დაფუძნების შესახებ, რომლის თანახმადაც, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“-ის დამფუძნებელ წევრებს წარმოადგენენ გ-----ი, ა-----ი, ზ-----ი და ნ-----ა.

ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად განისაზღვრა, რომ ამხანაგობის მმართველობის ორგანოა დამფუძნებელთა კრება და ამხანაგობის თა-----ე. დამფუძნებლები შეთანხმდნენ რომ ამხანაგობას გაუძღვება ამხანაგობის თა-----ე. ამხანაგობის თა-----ედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს ნ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 29-32);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2007 წლის 10 ივლისს კ-----ს და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, კ-----მა ქ. თბ-----ში, ბ-----ში მისი კუთვნილი ფართი - 26 კვ.მ, ამხანაგობაში გაწევრიანების მიზნით,

შენატანის სახით გადასცა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----
-“-ს, რის სანაცვლოდაც ამხანაგობამ აიღო მისი ამხანაგობაში გაწევრიანების
ვალდებულება. ამასთანავე, ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად,
ამხანაგობამ აიღო გადაცემული ნაგებობის დანგრევის და თბ-----
-----ის მიერ შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად ახალი
შენობა-ნაგებობის აშენების ვალდებულება, რომელშიც კ-----ის
ინდივიდუალურ საკუთრებად განესაზღვრებოდა 61 კვ.მ საერთო ფართის ბინა.
ამავე შეთანხმების თანახმად გადასაცემი ბინის ჩაბარებამდე ამხანაგობა
გადასცემდა კ-----ს ბინის ქირის თანხას - 200 აშშ დოლარის ოდენობით
ყოველთვიურად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ.17-18);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. კ-----ი გარდაიცვალა 2015 წლის 26 მაისს. მოსარჩელე ა-----ი
წარმოადგენს კ-----ის მემკვიდრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 26);
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ.27-28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. 2017 წლის 1- ივლისს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----
--“-ის თა-----ის ნ-----ას მიერ შედგენილია ხელწერილი შემდეგი
შინაარსით : „მე, ნ-----ა ვიღებ ვალდებულებას ა-----ის წინაშე,
რომელიც არის სამართალმემკვიდრე კ-----ის, რომ ვაგრძელებ ძველ
ვალდებულებას, ანუ ა-----ს, რომელიც არის მემკვიდრე, გადავუხდი 200
დოლარს ყოველთვიურად, ასევე მ---- სართულზე ბინა 4--ს ჩავაბარებ კარკასულ
მდგომარეობაში და რემონტის ნაცვლად 61 კვ.მ-ის ნაცვლად მიიღებს 75 კვ.მ-ს.
ვაზუსტებ, რომ 2016 წლის მარტიდან არ მქონდა გადახდილი და რასაც
ავანაზღაურებ ეტაპობრივად. გადახდა ვაგრძელებ ბინის ჩაბარებამდე მ----
სართულის დამთავრებისთანავე ბინაში კარების ჩაყენებისას”.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელწერილი (სფ. 19);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებები მხარეებს
სადავო არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლოს

მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ მოპასუხეთათვის თანხის დაკისრების ნაწილში.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე, 934-ე, 937-ე, 341-ე, 463-ე, 464-ე, მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

ამავე კოდექსის 934-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივად უძღვებიან საქმეებს და წარმოადგენენ ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულებით ამხანაგობის საქმეების გაძღოლა დაკისრებული აქვს ერთ-ერთ მონაწილეს, საეჭვოობისას ის წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და მის მიერ დადებული გარიგებები ნამდვილია.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ მოპასუხეები 2007 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის დამფუძნებელ წევრებს. მოპასუხე ნ-----ა კი როგორც ამხანაგობის თა-----ე წარმოადგენს მას მესამე პირებთან ურთიერთობაში.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება მოსარჩელის დედის - კ-----ს და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის თაობაზე, რომლის საფუძველზეც, 2017 წლის 10 ივლისის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----ის ნ-----ას მიერ შედგენილია ხელწერილი, რომლითაც მან იკისრა მოსარჩელისათვის, როგორც კ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრისათვის, ყოველთვიურად 200 აშშ დოლარის გადახდის და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება. ამავე ხელწერილში მითითებულია, რომ ამხანაგობის მიერ ქირის თანხის გადახდა არ განხორციელებულა 2016 წლის მარტის თვიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის თანახმად, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის აღიარება), აუცილებელია

წერილობითი აღიარება.

სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის თანახმად, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი ხელწერილი, რომელსაც ემყარება სასარჩელო მოთხოვნა წარმოადგენს სწორედ ვალის აღიარების ხელშეკრულებას და წარმოუშობს მოპასუხეებს მოსარჩელის მიმართ თანხის სოლიდარულად გადახდის ვალდებულებას. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მიმდინარე დავის განხილვისას სადავო არ გამხდარა წარმოდგენილი ხელწერილის ნამდვილობა მოპასუხეთა მიერ. ზემოაღნიშნული დანაწესებიდან გამომდინარე და წარმოდგენილი ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების გათვალისწინებით კი სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეების ა-----ის და ბ-----ის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მათ არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა და მათი მითითება ამხანაგობის დამფუძნებლებად ხელშეკრულებაში მოხდა მხოლოდ ფორმალურად. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეთათვის სოლიდარულად 5 000 აშშ დოლარის გადახდის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნით მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე, თბ-----ი, ბ-----, სართული 1-, ბინა 3- (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ აღრიცხვა. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან კი გამომდინარეობს, რომ ამხანაგობამ იკისრა მოსარჩელისათვის არა ამ კონკრეტული უძრავი ქონების არამედ, უძრავი ქონების მდებარე თბ-----ი, ბ-----, სართული 1-, ფართი 75 კვ.მ უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო

მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან. მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს (იხ. სუსგ, საქმე №ას-533-509-2016).

განსახილველ შემთხვევაში კი მართალია მოსარჩელე მოითხოვს კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობას, თუმცა არ მიუთითებს კონკრეტულ ფაქტებსა და გარემოებებზე რაც ამყარებს მის სასარჩელო მოთხოვნას იმის პარალელურად, როდესაც წარმოდგენილია საქმის მასალებში მისი და ამხანაგობის თა-----ის შეთანხმება სხვა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. სასამართლო მიუთითებს, რომ მხოლოდ მითითება იმაზე, რომ ამხანაგობის მიერ არ არის აშენებული საცხოვრებელი კორპუსი დასრულებული სახით და არსებობს იმის რეალური საფრთხე, რომ ვერც დასრულდეს ამხანაგობის მიერ მშენებლობა, არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს ამხანაგობის სახელზე რიცხულ სხვა უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობისთვის.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის რომ არ არსებობს უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს თანხის დაკისრების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 393 ლარის ოდენობით (ს.ფ.33-34). ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ამ ნაწილში მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 393 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 24--249-ე, 257-ე, 364-365-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის სარჩელი მოპასუხეების ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----ე ნ-----ას, ა-----ის, გ-----ის და ზ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----ე ნ-----ას, ა-----ს, გ-----ს და ზ-----ეს მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად 5 000 აშშ დოლარის გადახდა;

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე, თბ-----ი, ბ-----, სართული 1-, ბინა 3- (საკადასტრო კოდი 0-----) ა-----ის საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხეებს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თა-----ე ნ-----ას, ა-----ს, გ-----ს და ზ-----ეს

მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 393 ლარის გადახდა;

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
ლაკერბაია**

თამარ