

საქმე N3-----
საქმე №2/12593-18



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

26 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

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

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - მ-----ი
წარმომადგენელი - ზ--- გ-----ი, მ--- დ-----ი

მოპასუხე - ამხანაგობა "ა-----"-ის დამფუძნებლები: თ---- ა-----ა, თ---- ა კ-----
ე, ნ--- კ-----ო, ა----- მ-----ი, მ--- ნ-----ე, მ----- ა-----ი, მ--- ო-----
ე, ი--- გ-----ი, ნ--- ჩ-----ი, მ--- ტ-----ი, მ--- ბ-----ი, ი--- ფ-----
---ი, შპს „ა-----“, მ--- ნ-----ე, გ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

**მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - მ--- ნ-----ე, გ-----
ი**

წარმომადგენელი - გ--- ო-----ე, ლ--- უ-----ი

დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით) - ვალდებულების არსებულად
აღიარება, მესაკუთრედ ცნობა

დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით) - 2008 წლის 5-----ს
ხელშეკრულებაში 2008 წლის 8 ნოემბერს შეტანილი ცვლილებისა და
ამხანაგობა ა-----ის 2008 წლის 6-----ს კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეს დაეკისროს ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების

შესრულება, მოპასუხის საკუთრებაში არსებული 238 კვ.მ ფართობზე მოსარჩელის მესაკუთრედ აღიარება. კერძოდ: „ა-----“-ის საკუთრებაში არსებული 2 ბინა მდებარე ა-----ს შესახვევის #--, ა-----ს #--, ა-----ს #--, ს-----, 168.20 კვ.მ ს/კ 0----- და ა-----ს შესახვევი #--, ა-----ს #--, ა-----ს #--, ს-----, 70.03 კვ.მ ს/კ 0-----.

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, 2006 წელს ჩამოყალიბდა ამხანაგობა „ა-----“, აღნიშნული ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა თბილისში, ა-----ს N---ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება. ამხანაგობის ერთ-ერთი დამფუძნებელი იყო შპს „ა-----“(ს.ნ 2-----). მათ ვალდებულებაში შედიოდა საკუთარი ხარჯებით შესაბამისი ნებართვების მიღება და შენობა-ნაგებობების აშენება. 2006 წლის სადამფუძნებლო შეთანხმების მიხედვით დამფუძნებლებს შეეძლოთ გაესხვისებინათ მათი წილები.

შპს „ა-----“-სა და მ-----ს შორის 2008 წლის 0-----ს დაიდო ნოტარიულად გაფორმებული ხელშეკრულება, ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულებით მ-----ი სხვა პირებთან ერთად იღებდა ვალდებულებას, რომ ა-----ს ქუჩა N--, N---სა და შესახვევი N---ში ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის არსებული პროექტის ფარგლებში გაზრდიდა ინტენსივობას საჭირო კოეფიციენტამდე, ხოლო შპს „ა-----“ იღებდა ვალდებულებას, რომ აღნიშნული პირობის შესრულების შემთხვევაში ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში სამომავლოდ ასაშენებელი ფართიდან 250 კვ.მ ფართს საკუთრების უფლებით გადასცემდა მ-----ს. მ-----ის მიერ ვალდებულება კეთილსინდისიერად იქნა შესრულებული

ამხანაგობა „ა-----“-ს ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა N-- (ს.კ N0-----) 2007 წლის N----- ბრძანებისა და 2007 წლის N----- სანებართვო მოწმობის თანახმად მიღებული აქვს ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=3$.

2008 წლის 1 სექტემბრის N--- განკარგულებით ა-----ს ქუჩის N---ში, N---ში, ა-----ს შესახვევის N---სა და ა-----ს ქუჩის N---ში, ა-----ს შესახვევის N---ში საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_2=4$. ესე იგი, ხელშეკრულების მიხედვით მოიმატა კოეფიციენტმა.

2008 წლის 30 ოქტომბერს თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ბრძანება N-----ით შეთანხმდა მშენებლობის ნებართვა,

იმავე დღეს გაიცა მშენებლობის ნებართვა ბრძანება N-----.

2008 წლის 0----- შედგა ამხანაგობა „ა-----“-ის კრების ოქმი, რომელზედაც ამხანაგობამ დაადასტურა, 2008 წლის 0-----ის ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების ფაქტი და მ-----ისათვის შპს „ა-----“-ის სახელზე არსებული ფართობის გადაცემა.

2008 წლის 0----- ნოტარიუსი - თ----- დ-----ის მიერ დადასტურებულ იქნა სანოტარო აქტი, რომლითაც შეტანილ იქნა ცვლილება 2008 წლის 0-----ის ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებაში, თავდაპირველად განსაზღვრული 250 კვ.მ-ის ნაცვლად, მ-----ისათვის გადასაცემ ფართად განისაზღვრა 249,62 კვ.მ

როგორც ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის N-- სხდომის ოქმიდან და ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის N---- განკარგულებიდან ირკვევა, მოპასუხეებმა მიმართეს მერიას არსებული კოეფიციენტის $k_2=4$ გაზრდილიყო 4 კოეფიციენტით და გამხდარიყო $k_2=8$, აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და კოეფიციენტი გაიზარდა $k_2=8$ -მდე, გამომდინარე აქედან მოსარჩელის მიერ მოპოვებული კოეფიციენტი დარჩა ძალაში.

2012 წლის 2----- მოსაჩელემ მიმართა ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის N----- ბრძანებისა და 2008 წლის 30 ოქტომბრის ბრძანება N-----ის გაუქმება, აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებით N-----.

0----- წლის ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ბრძანებით N----- არსებულ მისამართზე განხორციელდა ცვლილება და შეთანხმდა ახალი პროექტი, რომელშიც მიეთითა, რომ დარჩა 2001 წლის განკარგულებით N---- განსაზღვრული $k_2=8$ -ს ინტენსივობის კოეფიციენტი.

2008 წლის 0-----ს ამხანაგობა „ა-----“-ის კრების ოქმით დადასტურდა, რომ მ-----ის საკუთრებაში გადასაცემად განისაზღვრა მე-- სართულზე ბინა N-- და ბინა N--. იმის გათვალისწინებით, რომ მ-----მა შეასრულა

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობა, შესაბამისად, სანაცვლო ვალდებულება უძრავი ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით უნდა შეასრულოს მოპასუხემ, რის გამოც მოსარჩელემ სარჩელით მომართა სასამართლოს (სარჩელი ტ.1, ს.ფ. 1-12)

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ბ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, ამხანაგობა „ა-----“ ჩამოყალიბდა 2006 წლის დ----- თვეში, სადაც დამფუძნებლებად ფიზიკურ პირებთან ერთად ასევე რეგისტრირებული იყო შპს „ა-----“. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა „ა-----“-ს წარმომადგენელი გ-----სადამფუძნებლო დოკუმენტაციით ამხანაგობა „ა-----“ და „ა-----“ ერთმანეთის ვალდებულებებზე პასუხს არ აგებდნენ. შპს „ა-----“-ს სამომავლო საკუთრება წარმოეშვებოდა მხოლოდ შენობა-ნაგებობების აშენებისა და ექსპლოატაციაში მიღების შემდგომ. 2008 წლის 0-----ს შპს „ა-----“-ის წარმომადგენელი, დირექტორი - პ----- ჭ-----ე და მ-----ი, ნ----- რ-----ე, ვ----- ჯ-----, კ--- ც-----ე, თ-----ა და ს----- რ-----ე შეთანხმდნენ, რომ სურდათ პ----- ჭ-----ის პროექტის ფარგლების (კოეფიციენტის) გაზრდა და მასზე დამატებითი ორი სართულის დაშენება. სანაცვლოდ, აღნიშნულის განხორციელების შემთხვევაში დაშენებული სართულებიდან შესაბამისი ფართებით 800 კვ.მ დაკმაყოფილება. მხარეთა მიერ შესასრულებელი ვალდებულებები შეფასდა 250000 ლარად.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 2008 წლის 15 ოქტომბრამდე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობას. ამხანაგობის გვერდის ავლით, სანოტარო აქტი ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ გაფორმდა 2008 წლის 0-----ს სანოტარო აქტზე შპს „ა-----“-ის დირექტორ პ----- ჭ-----ის, მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ-----ს, თ-----ას, კ--- ც-----ესა და ს----- რ-----ეს შორის. მათ აიღეს ვალდებულება განეხორციელებინათ ა-----ს ქუჩა N--, N---სა და ა-----ს შესახვევ N--ში არსებული პროექტის ფარგლების გაზრდისათვის საჭირო ინტენსივობის კოეფიციენტის შეძენა, შეთანხმება დადასტურებულია მათივე ხელმოწერებით.

„ა-----“-ის დამფუძნებელთა 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმი გაყალბებულია, ვინაიდან კრების ოქმზე არცერთი დამფუძნებლის ხელმოწერა არ ფიქსირდება, დაფიქსირებულია მხოლოდ შპს „ა-----“-ის დირექტორ პ----- ჭ-----ის, გ-----ს და მოპასუხისთვის უცნობი პირების: კ--- ც-----ის, ვ----- - ჯ-----ს, მ-----ის, ნ----- რ-----ის, თ-----ას და ს----- რ-----ის

ხელმოწერები.

ამხანაგობის დამფუძნებელთა დოკუმენტის მე-4 მუხლი ადგენს, რომ თითოეულ დამფუძნებელს ამხანაგობაში თავისი წილი უფლება შეუძლია გადასცეს მესამე პირს ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების თანხმობით.

ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებლები ყველა კრების ჩატარების დროს თანხმობას ან უარს ოქმში ხელმოწერით აფიქსირებენ და ნოტარიულად ამოწმებენ მოპასუხეები. ამხანაგობის თანხმობა, რომელიც შესაძლებელია ასახული იყოს კრების ოქმით, წარმოადგენს ამხანაგობაში მონაწილე მხარეების ნების გამოხატულებას, იგი წარმოადგენს გარიგებას, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს მონაწილეების ნამდვილ ნებას, თუ ნება მხარეებს არ გამოუვლენიათ, ისე მიღებული გადაწყვეტილება ვერ იქნება კანონიერი.

მათ კანონის გვერდის ავლით შეიმუშავეს თაღლითური სქემა, ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებლები საერთოდ საქმის კურსში არ ჩაუყენებიათ, ისე დაიწყეს მათ მომიჯნავედ მაცხოვრებლების ა-----ს ქ. #----- და ა-----ს შესახვევის #---ში მაცხოვრებლებთან მ. ზ-----თან, ვ. კ-----თან, კ. კ-----თან, ნ. ნ-----თან, მ. მ-----სთან, თ----- დ-----ესთან მოლაპარაკება მათ საცხოვრებელი ბინების დანგრევის თაობაზე, შპს „ა-----“-ის დამფუძნებელმა პ----- ჭ-----ემ დაარქვა მრავალფუნქციური კომპლექსი ანუ ვითომდა მათ ტერიტორიაზე უნდა აშენებულიყო მეორე კორპუსი, ამიტომ აიღო მათი თანხმობა. მის შემდეგ მიმართეს ქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის უფროსს მ. ა-----ს გაზრდილიყო 1831 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ზემოჩამოთვლილი პიროვნებების მიწის ხარჯზე 2541 კვ.მ-მდე და აიღეს $კ-2=4,0$ ქ. თბილისის მერის 2008 წლის სექტემბრის #--- განკარგულებით დაევაღათ სპეციალური ზონალური მოსაკრებლის გადახდა, ნაკლებ სავარაუდოა, რომ მათ მოსაკრებელი გადაიხადეს. სინამდვილეში მათი საცხოვრებელი სახლის დანგრევას საერთოდ არ აპირებდნენ. ისინი ამხანაგობა „ა-----“-ის ტერიტორიაზე ასაშენებელი სახლის პროექტის ცვლილებას და მასზე ორი სართულის 800 კვ.მ ფართის დაშენებას აპირებდნენ და ჭ-----ისთვის უნდა გადაეხადათ 250000 ლარი ისე, რომ ამხანაგობის დამფუძნებლები საქმის კურსში არ ჩააყენეს. ჭ-----ეს სახლის აშენების მცდელობაც კი არ ჰქონია. ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებლების საცხოვრებელი სახლების დანგრევიდან ორი წლის შემდეგაც კი აუშენებელ სახლში ჰაერს ყიდდა, თავისი ქონების გადარჩენის მიზნით დამფუძნებლებმა 2009 წლის 18 მარტს ჭ-----ეს ჩამოართვეს მასზე გაწერილი ამხანაგობა „ა-----“-ის ფართები და მდგომარეობის გამოსასწორებლად მისცეს ვადა. 1-----ს ამხანაგობის დამფუძნებელთა სხდომის ოქმში არსად არ არის დაფიქსირებული, რომ ამხანაგობა „ა-----“-მა მ-----ს, ნ----- რ-----ეს, ვ----- ჯ---, კ--- ც-----ეს, თ-----ას და ს----- რ-----ის მიმართ წილის დათმობა განახორციელეს. პ-----

ჭ-----ეს მდგომარეობის გამოსასწორებელი ვადის შვიდი თვის გასვლის შემდეგაც სამშენებლო მოედანზე ერთი აგურიც კი არ დაუდევს სახლის მშენებლობაზე კი ლაპარაკი ზედმეტია.

ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელთა 2009 წლის 2----- კრების ოქმით, უარი თქვა 18----- ოქმზე და მოთხოვეს შესრულდეს 2006 წლის სადამფუძნებლო დოკუმენტით აღებული ვალდებულება, მუხლი 3, პუნქტი „ბ“, შპს „ა-----“-ის მიერ ამხანაგობის საქმიანობის ფარგლებში გაღებული ხარჯები არის შპს „ა-----“-ის ხარჯები და ამავე მუხლის პუნქტი „დ“ შპს „ა-----“-ის მიერ მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო ყველა საკრედიტო-სასესხო თუ სხვა ფინანსური ვალდებულება არის მხოლოდ შპს „ა-----“-ის ვალდებულება და არა ამხანაგობის და ვალდებულებათა უზრუნველყოფისთვის იგია პასუხისმგებელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 21 მარტის 32----- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ცალსახად არის მითითებული, რომ შპს „ა-----“-ის ვალდებულებაზე ამხანაგობა „ა-----“ პასუხს არ აგებს და არც დამფუძნებლები არ აგებენს პასუხს. ამხანაგობამ უარი თქვა ჭ-----ის ფირმა შპს „დ-----ს“ პროექტზე. (ქ. თბილისის მერიის დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ბრძანება 0-----) და მრავალფუნქციური კომპლექსის (ა-----ს ქ. #-, #-, #- და ა-----ს შესახვევი #-, #-) კორექტირებულ პროექტზე. ქ. თბილისის მერიის სსიპ-თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 2012 წლის 2----- - #- განცხადებით მიმართა ამხანაგობის არქიტექტორმა ნ-----მ და მოითხოვა ქ. თბილისში, მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 06.12.2007 წ. #- ბრძანებით გაცემული #- მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება და ამავე ობიექტზე სამსახურის 30.10.2008 წ. #- ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და 30.10.2008 წლის #- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაუქმება. ვინაიდან თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გამოცემული იქნა კანონსაწინააღმდეგო აქტი 30.10.2008 წ. #- ბრძანების და 30.10.2008 წ. #- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის სახით და ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არის ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოები. ბათილად იქნა ცნობილი ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები. ჭ-----ის მიერ მერიასთან მშენებლობასთან დაკავშირებული ძველი პროექტის ყველა შეთანხმება დღეისათვის გაუქმებულია.

ძალაშია მხოლოდ ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის #- განკარგულება #- პროექტი და მშენებლობის ნებართვა გაცემულია ახალი პროექტის საფუძველზე. დღეის მდგომარეობით სახლი შენდება ზოგადადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე--0 მუხლების მე-6

თავის „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესის და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #-- დადგენილების „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #---- გადაწყვეტილების თანახმად. ახალი პროექტის მთავარი არქიტექტორია ნ-----, რომლის ხელმძღვანელობითაც შეიქმნა და შეთანხმდა პროექტი. 9 წლის განმავლობაში პ----- ჰ-----ისგან მოტყუებულ და ქუჩაში დარჩენილი ამხანაგობის დამფუძნებლებს სახემწიფო ყოველნაირად ხელს უწყობს, გაუზარდეს კოეფიციენტი, მოითხოვს მცირე დაფინანსება და დაიწყეს სახლის მშენებლობა. იმ შეთხვევაში თუ სახლის მშენებლობის ვადებში ჩაეტევიან, როგორც საქართველოს პრემიერმა 2015 წლის 19 თებერვალს ბრძანა ის ობიექტები, რომელთა მშენებლობა 2008 წლის აგვისტომდე დაიწყო და არ დასრულებულა სახელმწიფო ეცდება ვალდებულებისგან გაანთავისუფლოს, ასევე დ----- განცხადებით ახლანდელი მთავრობის წინასაარჩევნო დაპირება სრულდება, ძველი სახლის ახლით ჩანაცვლებაზე. პროექტი და მშენებლობის ნებართვა გაცემულია ახალი პროექტის საფუძველზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მოითხოვს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს როგორც უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. (შესაგებელი ტ.1, ს.ფ. 127-137)

2.2. მოპასუხე ამხანაგობა „ა-----“-მა წარმოდგენილი დაზუსტებული შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, შეცდომაში შემყვანია მოსარჩელის მითითება წილების გასხვისებასთან დაკავშირებით. სადამფუძნებლო ხელშეკრულების თანახმად დამფუძნებლებს შეეძლოთ გაესხვისებინათ თავიანთი წილი ერთობლივ საქმიანობაში მხოლოდ ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების თანხმობით. გარდა ამისა, სადამფუძნებლო ხელშეკრულების 4.1, 6.1 5.3(დ) და 5.10 მუხლებით წილის გასხვისების მიმართ დამატებითი მოთხოვნები იყო დაწესებული, რაც ასევე არ იქნა დაცული.

2008 წლის 0-----ის წილის დათმობის შესახებ ხელშეკრულება, ისევე როგორც ამ ხელშეკრულების ცვლილება (დადებული ერთის მხრივ შპს „ა-----“-სა და მეორეს მხრივ მ-----ს, ნ----- რ-----ეს, ვ----- ჯ--, კ--- ც-----ეს, თ----- ---ას და ს----- რ-----ეს შორის) ბათილია, ვინაიდან დადებულია კანონისა და დამფუძნებელი ხელშეკრულების დარღვევით. შპს „ა-----“-ს არ ქონდა უფლება გაესხვისებინა ამხანაგობაში საკუთარი წილი, ამხანაგობის საერთო კრების თანხმობის გარეშე. ხელშეკრულების მოწონებად ვერ ჩაითვლება 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმიც, ვინაიდან იგი გაყალბებულია კრების თავჯდომარე გ-----ს მიერ. კრებას არ ესწრებოდნენ მასში მითითებული ამხანაგობის წევრები და შესაბამისად არც მათი ხელმოწერები ფიქსირდება ოქმზე.

#--- განკარგულების საფუძველზე „დაგეგმარების სამსახურის“ 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- ბრძანებით შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა სანებართვო მოწმობა #-----, თუმცა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის წლის 6 სექტემბრის #----- ბრძანებით, 3----- ბრძანება და #----- სანებართვო მოწმობა, როგორც კანონსაწინააღმდეგო აქტები, ბათილად იქნა ცნობილი და მათ საფუძველზე არ ჩატარებულა რაიმე სამუშაო.

ამხანაგობა „ა-----“-ის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმი გაყალბებულია. კრებას არ ესწრებოდნენ მასში მითითებული ამხანაგობის წევრები, სწორედ ამიტომ კრების ოქმი ხელმოწერილი არ არის ამხანაგობის წევრთა მიერ და სანოტარო აქტშიც მხოლოდ პ----- ჭ-----ე (შპს „ა-----“-ის დირექტორი) გ-----, მ-----ი, ნ----- რ-----ე, ვ----- ჯ---, კ--- ც-----ე, თ-----ა და ს----- რ-----ე ფიქსირდებიან.

2008 წლის 0-----ს ცვლილება ბათილია, ვინაიდან ბათილია თავად ის ხელშეკრულება, რომელშიც ცვლილებების შეტანაც იგეგმებოდა. 2008 წლის 5-----ს ხელშეკრულება ბათილია, რადგან შპს „ა-----“-ს არ ქონდა უფლება ამხანაგობაში წილი საერთო კრების თანხმობის გარეშე გაესხვისებინა.

არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 06 სექტემბრის #----- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 01 სექტემბრის #--- განკარგულების საფუძველზე გამოცემული 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- ბრძანება და #----- სანებართვო მოწმობა.

დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- ბრძანებისა და #----- სანებართვო მოწმობის, როგორც კანონსაწინააღმდეგო და ბათილი აქტების საფუძველზე არ ჩატარებულა რაიმე სამუშაო.

ამხანაგობა „ა-----“-ის 2009 წლის 18----- ოქმში განისაზღვრა ფართების განაწილება, სადაც მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ---ს, კ--- ც-----ის, თ-----ასა და ს----- რ-----ის საკუთრების უფლება არც ერთ ფართზე არ ფიქსირდება. (შესაგებელი ტ.1, ს.ფ. 287-300).

2. შეგებებული სარჩელი:

2.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულება ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღების და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ, 2008 წლის 0-----ს აღნიშნულ ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილება და ამხანაგობა „ა-----“-ის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 413-432).

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებმა **მ--- ნ-----ემ და გ-----მა** მიუთითეს, რომ 2006 წლის 1-----ს ჩამოყალიბდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“, რომლის მიზანს წარმოადგენდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება. ამხანაგობის ერთ-ერთი დამფუძნებელი იყო შპს „ა-----“, რომლის ვალდებულებას წარმოადგენდა საკუთარი ხარჯებით შესაბამისი ნებართვების მოპოვება და შენობა-ნაგებობის აშენება.

2008 წლის 0-----ს შპს „ა-----“-სა და მ-----ს, ნ----- რ-----ეს, ვ----- ჯ---, კ--- ც-----ეს, თ-----ასა და ს----- რ-----ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ. წილის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ა-----“-მა აიღო ვალდებულება, რომ გარკვეული პირობის შესრულების შემთხვევაში, მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ---ს, კ--- ც-----ის, თ-----ასა და ს----- რ-----ისთვის გადაეცა საკუთრების უფლება ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში მდებარე სამომავლო ფართებზე, წილის დათმობის ხელშეკრულებაში განსაზღვრული კავდრატულობით.

ამხანაგობა „ა-----“-ის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმით, რომელიც ხელმოწერილია მხოლოდ გ-----ს, მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ---ს, კ--- ც-----ის, თ-----ას, ს----- რ-----ისა და შპს „ა-----“-ის დირექტორის პ----- ჭ-----ის მიერ, დაზუსტდა წილის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ს, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ---ს, კ--- ც-----ის, თ-----ასა და ს----- რ-----ისთვის გადასაცემი ფართები. აღნიშნული კრების ოქმები გაყალბებულია კრების თავჯდომარე გ-----ს მიერ. კრებას არ ესწრებოდნენ ამხანაგობის მასში მითითებული წევრები.

2008 წლის 0-----ს იმავე მხარეებს შორის გაფორმდა ცვლილება წილის დათმობის ხელშეკრულებაში, რომლის საფუძველზეც ცვლილება შევიდა წილის დათმობის ხელშეკრულებაში, ფართების ცვლილებების თაობაზე.

წილის დათმობის ხელშეკრულებას და ცვლილებების შესახებ შეთანხმებას ხელს არ აწერს არცერთი წევრი, გარდა შპს „ა-----“-სა, ამასთან ამხანაგობის წევრებს არანაირი ფორმით არ გამოუხატავთ თანხმობა წილის დათმობის ხელშეკრულებასა და ცვლილებების შეთანხმების გაფორმებაზე და მათ საფუძველზე მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ---ს, კ--- ც-----ის, თ-----ასა და ს----- რ-----ისთვის ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში მდებარე სამომავლო ფართებზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა განმარტებით, 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმი არ არის ხელმოწერილი ამხანაგობის არცერთი წევრის მიერ, გ-----სა და შპს „ა-----“-ის გარდა, რამდენადაც ამხანაგობის სხვა წევრები არ ესწრებოდნენ აღნიშნულ კრებას და მათ არ განუცხადებიათ თანხმობა კრების ოქმით გათვალისწინებულ საკითხებზე. კრების ოქმი გააყალბა თავჯდომარემ გ-----მ.

ამხანაგობა „ა-----“-ის 2009 წლის 18----- ოქმში განისაზღვრა ფართების განაწილება, სადაც მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ-----ს, კ--- ც-----ის, თ-----ასა და ს----- რ-----ის საკუთრების უფლება არც ერთ ფართზე არ ფიქსირდება.

მხარის განმარტებით, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელები მ--- ნ-----ე და გ-----ი არიან ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელი წევრები და, ხოლო ბ-----ი არის ამხანაგობის გამგეობის თავჯდომარე და წარმოადგენს ამხანაგობის ინტერესებს მესამე პირებთან ურთიერთობაში. შესაბამისად, მათ პირდაპირი ქონებრივი ინტერესი გააჩნიათ ამხანაგობის ქონებასთან მიმართებით.

შპს „ა-----“-მა 2008 წლის 11 მარტს სხვა ხელშეკრულებაც გააფორმა მოქალაქე ხ----- მ-----თან და ამხანაგობის თანხმობის გარეშე გაასხვისა ასაშენებელი ფართი. მსგავსად წინამდებარე საქმისა, აღნიშნული ხელშეკრულებაც დადასტურებულ იქნა ამხანაგობის საერთო კრების მიერ. თუმცა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით (საქმე N2-----) ხელშეკრულება და კრების ოქმი ბათილად იქნა ცნობილი. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 17 ივლისის განჩინებით (საქმე N2-----).

ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღების და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებებს დათმობის შესახებ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულების, აღნიშნულ ხელშეკრულებაში 2008 წლის 0-----ს შეტანილი ცვლილების და ამხანაგობა „ა-----“-ის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმის საფუძველზე, შპს „ა-----“-მა ამხანაგობა „ა-----“-ის სხვა წევრების თანხმობის გარეშე, აიღო ვალდებულება გარკვეული პირობების შესრულების შემთხვევაში მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ-----ს, კ--- ც-----ის, თ-----ას, ს----- რ-----ისთვის საკუთრებაში გადაეცა შპს „ა-----“-ის წილი ერთობლივ საქმიანობაში, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებული ფართების სახით. შესაბამისად, ვინაიდან 2008 წლის 0-----ის წილის დათმობის ხელშეკრულებით, 2008 წლის 0-----ს ცვლილების შესახებ შეთანხმებით და

2008 წლის 0-----ს კრების ოქმით კანონსაწინააღმდეგოდ შეილახა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების უფლება საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობა აუცილებელია ამხანაგობის წევრთა კანონიერი საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით.

ამხანაგობის წევრები უარყოფენ მოსარჩელესთან რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ყოფნას. ისინი უარყოფენ იმას, რომ ამხანაგობამ თანხმობა განაცხადა ან შემდგომში მოიწონა მ-----თან გაფორმებული ხელშეკრულება. შესაბამისად, ამხანაგობა არ ეთანხმება წარმოდგენილ სარჩელს და შეგებებული სარჩელით მოითხოვს გაფორმებული ხელშეკრულების, მისი ცვლილების და გაყალბებული კრების ოქმის ბათილად ცნობას (შეგებებული სარჩელი ტ.1, ს.ფ. 413-433).

შეგებულ სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოდგენილა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ გამოკვეთილა.

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2006 წლის 1-----ს ამხანაგობა „ა-----“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტის პირველი მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილია, რომ 2006 წლის 1-----ს ჩამოყალიბდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“.

იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად ამხანაგობის დამფუძნებლები არიან:

თ----- ა-----ა, ი----- გ-----ი, თ----- კ-----ე, ნ----- კ-----ო, ა----- მ-----ი, მ----- ნ-----, მ----- ნ-----ე, მ----- ა-----ი, გ-----ი, მ----- ო-----ე, ნ----- ჩ-----ი, მ----- ტ-----ი, მ----- ბ-----ი, ი----- ფ-----ი, შპს „ა-----“.

მე-2 მუხლის თანახმად, ამხანაგობის დამფუძნებელთა (მონაწილეთა) მიზანია წინამდებარე აქტით განსაზღვრული წესით და ვადებში ერთობლივად იმოქმედონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად (შემდგომში საცხოვრებელი სახლი).

საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებელია:

-სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კ-----;
-სექტორი: ვ-----;
-კვარტალი #--,
-ნაკვეთი #1---;
-ფართობი 1055 კვ.მ;
-ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
-უფლება: საერთო საკუთრება;
-მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #1-----;
-მისამართი: ა-----ს ქ-----;

-სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კ-----;
-სექტორი: ვ-----4;
-კვარტალის #--,
-ნაკვეთის #1---;
-ნაკვეთის წინა #--;
-ფართობი 381 კვ.მ;
-ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო;
-უფლება: საერთო საკუთრება;
-მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო 3-----;
-მისამართი: ა-----ს ქ. #--.

საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი იქნება დაახლოებით 14600 კვ.მ
საცხოვრებელი სახლის დეტალური პარამეტრები დგინდება სამშენებლო
დოკუმენტაციით. საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება უნდა
მოხდეს მშენებლობის დაწყებიდან არაუგვიანეს 30 თვეში.

მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, შპს „ა-----“ ვალდებულია, საკუთარი
სახსრებით უზრუნველყოს სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება,
საჭიროების შემთხვევაში ამ დოკუმენტაციაში ცვლილებების (კორექტირების)
შეტანა, საჭირო ნებართვის მიღება და შენობა-ნაგებობის აშენება იმ
პარამეტრებით, რაც დადგენილია წინამდებარე აქტით. ამავე პუნქტის „ა“
ქვეპუნქტის თანახმად, ამხანაგობის ფარგლებში შპს „ა-----“-ის მიერ
საქონლის/მომსახურების შეძენა ხდება შპს „ა-----“-ის სახსრებით და არა
ამხანაგობის სახსრებით, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შპს „ა-----“-ს
მიერ მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო ყველა საკრედიტო-სასესხო თუ
სხვა ფინანსური ვალდებულებები არის მხოლოდ შპს „ა-----“-ის
ვალდებულებები და არა ამხანაგობის და ვალდებულებათა
უზრუნველყოფისთვის იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ თავისი სამომავლოდ
კუთვნილი ფართებით და ქონებით ასაშენებელ შენობაში.

ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის აშენების

უზრუნველყოფა გულისხმობს მშენებლობის ფინანსურ უზრუნველყოფას და საცხოვრებელი სახლის აშენებას შემდეგ მდგომარეობაში: გარე ფასადი დასრულებული სახით კარ-ფანჯრების დემონტაჟებით, სადარბაზო დასრულებული, ლიფტი დამონტაჟებული, ბინებში ტიხრები ამოშენებული, კედლები და ტიხრები გაჯით გალესილი, წყლის და კანალიზაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული, იატაკები ცემენტის მოჭიმული, სადარბაზოში დამონტაჟებული ცენტრალური ელექტროგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა-მიყვანილი თითოეულ ბინამდე, სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით, ტერიტორიის კეთილმოწყობა პროექტის მიხედვით.

მე-3 მუხლის მე-13 პუნქტის მიხედვით, იმ შემთხვევაში თუ შენატანი აღმოჩნდება უფლებრივად და/ან ნივთობრივად ნაკლის მქონე, შენატანის განმხორციელებელი ამხანაგობის წევრები ვალდებული არიან თავიანთი ხარჯით გამოასწორონ ეს ნაკლი. თუ ამხანაგობის სხვა წევრები არ მოითხოვენ ნაკლის გამოსწორებას ამხანაგობის წევრების ხარჯით, ისინი უფლებამოსილი არიან გამოასწორონ ნაკლი თავიანთი ხარჯით და შესაბამისი ოდენობის ფართი მოაკლდეს შენატანის განმხორციელებელი ამხანაგობის წევრებისათვის გასაცემ ფართებს.

მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თითოეულ დამფუძნებელს ამხანაგობაში თავისი წილი უფლება შეუძლია გადასცეს მესამე პირს ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების თანხმობით. წილის გასხვისება საჭიროებს სანოტარო წესით დამოწმებას და საჯარო რეესტრში აღრიცხვას. მესამე პუნქტის თანახმად კი, დამფუძნებელი, რომელიც აპირებს წილის მესამე პირისათვის მიყიდვას, ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს ამხანაგობის თავჯდომარეს. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს წილის მყიდველის ვინაობა, ნასყიდობის ფასი და ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადა, აგრეთვე უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელების ვადა. ამხანაგობის თავჯდომარე ვალდებულია, შეტყობინების მიღების შესახებ ინფორმაცია მიაწოდოს ამხანაგობის მონაწილეებს.

მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად ამხანაგობის დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობას გაუძღვებოდა ამხანაგობის თავჯდომარე.

მხოლოდ ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობით იყო შესაძლებელი ამხანაგობის სახელით გარიგებების დადება, მათ შორის, ამხანაგობის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება, ასევე ამ აქტით დადგენილი სხვა გარიგება (5.3. პუნქტი).

5.4. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საკითხების გარდა, ამხანაგობის საქმიანობის ფარგლებში თავმჯდომარე ამხანაგობის სახელით სხვა გარიგებებს დებს ამხანაგობის წევრთა კრების თანხმობის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 1-----ს ამხანაგობა „ა-----“-ის დაფუძნების შესახებ საანგარიშო აქტი (ტომი 1, ს.ფ. 13-28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ 2008 წლის 5-----ს ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ა-----“ წარმოდგენილი დირექტორის პ----- ჯ-----ის სახით და მ-----ი, ნ----- რ-----, ვ----- ჯ-----, კ----- ც-----, თ-----ა და ს----- რ----- შეთანხმდნენ შემდეგზე: მ-----ი, ნ----- რ-----, ვ----- ჯ-----, კ----- ც-----, თ-----ა, და ს----- რ----- იღებენ ვალდებულებას განხორციელონ ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა #--, #---ში და ა-----ს შესახვევი #---ში ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის დღეისათვის არსებული პროექტის ფარგლების გაზრდისათვის ინტენსივობის კოეფიციენტის შეძენა.

შპს „ა-----“ იღებს ვალდებულებას აღნიშნული პირობის შესრულების შემთხვევაში ქ. თბილისში, ა-----ს ქ. #--, #---ში და ა-----ს შესახვევი #---ში ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში სამომავლოდ ასაშენებელ ფართზე საკუთრების უფლება გადასცეს ზემოთდასახელებულ პირებს შემდეგი რაოდენობით: მ-----ს - 250 კვ.მ; ნ----- რ-----ეს - 100 კვ.მ; კ----- ც-----ეს - 140 კვ.მ; თ-----ა - 100 კვ.მ; ს----- რ-----ეს - 100 კვ.მ.

აღნიშნულ შეთანხმებას ხელს აწერებ პ----- ჯ-----, ნ----- რ-----, ვ----- ჯ-----, კ----- ც-----, თ-----ა, ს----- რ-----, მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ 2008 წლის 5-----ს ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 41-44)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. ქ. თბილისის მერის 2008 წლის 1 სექტემბრის #--- განკარგულებით ქ. თბილისში, ა-----ს ქუჩის #---ში, #---ში, ა-----ს შესახვევის #---სა და ა-----ს ქ. #---ში, ა-----ს შესახვევის #---ში საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს $k_2=4,0$.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მერის 2008 წლის 1 სექტემბრის #--- განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 61)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- ბრძანებით ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა-----ს ქ----- #-----ში და ა-----ს შესახვევი #-----ში ამხანაგობა „ა-----“-ის და მოქალაქეების: მ. ზ-----ის, ვ. კ-----ის, კ. კ-----ის, ნ. ნ-----ის, მ. მ-----ს და თ. დ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ, მითითებულია, რომ შეთანხმდეს ქ.თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა-----ს ქ. #----- #-----ში და ა-----ს შესახვევის #-----ში, ამხანაგობა „ა-----“-ის და მოქალაქეების მ. ზ-----ის, ვ. კ-----ის, კ. კ-----ის, ნ. ნ-----ი, მ. მ-----ს და თ. დ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი; გაიცეს მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა; მშენებლობის ვადა განისაზღვროს 2008 წლის 10 ნოემბრიდან 2011 წლის 10 აგვისტომდე.

აღნიშნული პროექტის დამკვეთები არიან ამხანაგობა „ა-----“, მოქალაქეები - მ.ზ-----ი, ვ.კ-----ი, კ.კ-----ი, ნ.ნ-----ი, მ.მ----- და თ.დ-----ე; საპროექტო ორგანიზაცია - შპს „დ-----; ავტორები - პ.ჭ-----ე, თ.ყ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 49-50)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის თანახმად, მშენებლობის ობიექტია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონის ა-----ს ქ----- #----- და ა-----ს შესახვევი #-----ში.

აღნიშნულ მოწმობაში დამკვეთებად მითითებული იქნენ - ამხანაგობა „ა-----“, მოქალაქეები - მ.ზ-----ი, ვ.კ-----ი, კ.კ-----ი, ნ.ნ-----ი, მ.მ----- და თ.დ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- #----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 51)
- 2008 წლის 16 ოქტომბრის განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 79)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. ამხანაგობა „ა-----“-ის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმის თანახმად, კრებას ესწრებოდნენ: თ----- ა-----, თ----- კ-----, ნ----- კ-----, ა----- მ-----
-ი, მ----- ნ-----, რომელმაც განაცხადა, რომ მოქმედებს პირადად და ასევე გ-----
-----ის სახელით, მ----- ნ-----, მ----- ა-----, მ----- ო-----, ნ----- ჩ-----ის
წარმომადგენელი ც----- ჩ-----, მ----- ტ-----, მ----- ბ-----, ი----- ფ-----
ი, გ-----, ვ-----, ლ-----, რ-----, ვ-----
-----, დ-----, ნ-----, დ-----, ბ-----, ს----- ზ-----
ი, მ----- ზ-----, შპს „ა-----“-ის დირექტორი პ----- ჭ-----, ნ----- რ-----, ვ-----
ჯ-----, კ-----, თ-----, ს----- რ-----, მ-----, ამხანაგობა „ა-----
“-ის თავჯდომარე გ-----, რომელმაც განაცხადა, რომ მოქმედებს პირადად
და ასევე ი----- გ-----ის სახელით. კრების თავჯდომარე იყო გ-----.

დღის წესრიგით განსაზღვრული საკითხად განისაზღვრა ასაშენებელი სახლის
პროექტში განხორციელებული კორექტირების განხილვა და დამატებული
სართულების ფართების განაწილება.

კრებაზე მოისმინეს ამხანაგობის თავჯდომარის გ-----ს ინფორმაცია,
რომელმაც განაცხადა, რომ შპს „ა-----“ 2008 წლის 0-----ს დადებული,
ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის
გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღების და მათ სანაცვლოდ წილზე
უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებით აღებული ჰქონდა
ვალდებულება შენობის მოცულობის გაზრდის სანაცვლოდ ნ----- რ-----
ისათვის, ვ----- ჯ-----სთვის, კ----- ც-----ისთვის, თ-----ასთვის, ს----- რ-----
ისთვის, მ-----ისთვის გადაეცა მოცემულ ასაშენებელ სახლში მე--
სართულზე მდებარე ფართები.

მხარეთა შეთანხმებით მე-- სართულზე მდებარე ბინები #----- (საერთო
ფართობი 312.09 კვმ) გაიყო ორ ნაწილად, კერძოდ: ბინა #----- და ბინა #-----
-----ეს და ნ----- და ს----- რ-----ებს შორის, კერძოდ ბინა #-----ის საერთო
ფართი გახდა 145,77 კვმ, ხოლო ბინა #-----ის ფართი გახდა 166.32 კვმ.

მე-- და მე--- სართულები განაწილდა შემდეგნაირად:

მე-- სართული:

-ბინა #-- მ-----ი-ს/ფ 101,88 კვ.მ;

-ბინა #---- კ-----ეს-ს/ფ 145,77 კვ.მ;

-ბინა #---- ნ----- რ-----ე და ს----- რ-----ეს-ს/ფ 166,32 კვ.მ;

-ბინა #-- ვ----- ჯ----ს/ფ 80,60 კვ.მ;
-ბინა #-- თ-----ა-ს/ფ 125,06 კვ.მ;
-ბინა #-- მ-----ი-ს/ფ 147,74 კვ.მ;

მე--- სართული ბინა N----- სრულად აღირიცხებოდა შპს „ა-----“-ს სახელზე.

კრების ოქმი ხელმოწერილია გ-----ს, მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ----ს, კ--- ც-----ის, თ-----, ს----- რ-----ის და შპს „ა-----“-ის დირექტორის პ----- ჭ-----ის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ა-----“-ის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 38-39)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.7. ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღების და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებაში 2008 წლის 0-----ს ცვლილების მიხედვით, პ----- ჭ-----ეს, როგორც შპს „ა-----“-ს დირექტორმა და მ-----მა, ნ----- რ-----ემ, ვ----- ჯ----, კ--- ც-----ემ, თ-----ამ, ს-----რ-----ემ განაცხადეს, რომ სურთ ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა.

2008 წლის 0-----ის #----- დადასტურებულ ხელშეკრულების პირველი მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით:

შპს „ა-----“ იღებს ვალდებულებას აღნიშნული პირობის შესრულების შემთხვევაში ქ. თბილისში, ა-----ს ქუჩა #--,#--ში და ა-----ს შესახვევი #--ში ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში სამომავლოდ ასაშენებელ ფართებზე საკუთრების უფლება გადასცეს ზემოთ დასახელებულ პირებს შემდეგი რაოდენობით: მ-----ს - 249,62 კვ.მ; ნ----- რ-----ეს და ს----- რ-----ეს - 166,33 კვ.მ; ვ----- ჯ---- - 80,60 კვ.მ; კ--- ც-----ეს - 145,77 კვ.მ; თ-----ას - 125,06 კვ.მ.

აღნიშნული სანოტარო აქტი წარმოადგენს ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

აღნიშნულ შეთანხმებას ხელს აწერენ პ----- ჭ-----ე, როგორც შპს „ა-----“-ის დირექტორი, ასევე ნ----- რ-----ე, ვ----- ჯ----, კ--- ც-----ე, თ-----ა, ს----- რ-----

ე და მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისათვის ვალდებულებათა აღების და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულებაში 2008 წლის 0-----ს ცვლილება (ტომი 1, ს.ფ. 34-37)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.8. ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 01 ივნისის #-- სხდომის ოქმით განსაზღვრული დღის წესრიგის ერთ-ერთ საკითხს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა-----ს შესახვევი #---სა და ა-----ს ქუჩა #-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ.

ქ. თბილისში ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა-----ს შესახვევში #---სა და ა-----ს ქუჩა #-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ დასკვნა მიღებულია ერთხმად.

განმცხადებელი-ამხანაგობა „ა-----“-ის თავჯდომარე მ. ბ-----ი, არქიტექტორი ნ. ც-----; დადგენილი პარამეტრები $k_1=0,6$; $k_2=4,0$; მოთხოვნილი პარამეტრები $k_1=0,5$; $k_2=8,0$.

მიეცა თანხმობა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში ა-----ს შესახვევი #---სა და ა-----ს ქუჩა #-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე.

არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს $k_1=0,5$; $k_2=8,0$.

რეკომენდაცია: კორექტირებული პროექტის მიხედვით მშენებლობის ნებართვის გაცემისას, გათვალისწინებული იქნეს ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 122-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ ქ.თბილისის საკრებულოს 2----- გადაწყვეტილების მოთხოვნები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის #-- სხდომის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 45-48)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.9. ქ. თბილისის მერის 2011 წლის 08 ივნისის #---- განკარგულების თანახმად, ქ.თბილისში, ა-----ს შესახვევი #---სა და ა-----ს ქუჩა #-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 0-----) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს $k_1=0$, $k_2=8,0$;

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს ადგილობრივი მოსაკრებელის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 122-ე მუხლის და ქ. თბილისის ტერიტორიებზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრის და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის საკრებულოს 2----- გადაწყვეტილების შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მერის 2011 წლის 8 ივნისის #---- განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 29)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.10. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 11 სექტემბრის #----- ბრძანების თანახმად, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 30.10.2008 წ. #----- ბრძანება და 30.10.2008 წ. #----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

ამავე დროს გაიცა ქ. თბილისში ა-----ს შესახვევი #---ში, ა-----ს ქ. #---ში და #---ში თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ახალი მშენებლობის ნებართვა, ვინაიდან გასული იყო ძველი ნებართვის მისი მოქმედების ვადა. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2012 წლის 06 სექტემბრიდან 2015 წლის 0-----ს ჩათვლით პერიოდი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 11 სექტემბრის #----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 30-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.11. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 19 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად ქ. თბილისში, ა-----ს შესახვევი #--, ა-----ს ქ. #--, ა-----ს ქ. #---ში მდებარე მშენებარე

ფართი, ს----- ფართით 70.03 კვ.მ (ს/კ 0-----)
რეგისტრირებულია ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ა-----“-ის სახელზე;
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო
სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 1831 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 1---, 1---
; 1---, 0-----; 0-----5; 0-----, შენობა-ნაგებობები მშენებარე.
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ამხანაგობა „ა-----“-ის
დამფუძნებელთა კრების ოქმი, რეესტრის #-----, გაფორმების თარიღი 2----- წ.

საჯარო რეესტრის 2015 წლის 1----- ამონაწერის თანახმად ქ. თბილისში, ა---
--ს შესახვევი #--, ა----ს ქ. #--, ა----ს ქ. #---ში მდებარე მშენებარე ფართი, ს-----
----- ფართით 168,20 კვ.მ (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ინდ.
მენაშენეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის სახელზე; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი
თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული
ფართობი 1831 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 1---, 1---; 1---, 0-----; 0-----
5; 0-----, შენობა-ნაგებობები მშენებარე. უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი: ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელთა კრების ოქმი, რეესტრის
#-----, გაფორმების თარიღი 2----- წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი 1, ს.ფ. 52-55)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.12. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 1-----ს #-----
ბრძანებით უნდა შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი ვაკე, ა-----ს შესახვევის #---
ში, ა----ს ქ. #---ში, ა----ს ქ. #---ში თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე
(ს/კ 0-----) მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული
არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო
მოწმობა; მშენებლობის ვადა განისაღვრა 2014 წლის 19 მარტიდან 2017 წლის 19
ნ----- ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 1-----ს #----- ბრძანება
(ტომი 1, ს.ფ. 62-65)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.13. ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 1-----ს
ოქმის მიხედვით განსაზღვრული იქნა დღის წესრიგი: შპს „ა-----“-ის მიერ
საცხოვრებელი სახლის აშენების უზრუნველყოფის მიზნით, პირველადი
სადამფუძნებლო დოკუმენტით აღებული ვალდებულების შესახებ.
ამხანაგობამ მიიღო გადაწყვეტილება: შპს „ა-----“-მა გადასცეს საკუთრებაში
ამხანაგობას მასზე გაწერილი ფართები; ამასთან, ამხანაგობამ სცნო და აღიარა

დღევანდელი მდგომარეობით შპს „ა-----“-ის მიერ გაყიდულ ფართები; ამხანაგობამ აღიარა დღევანდელი დღისთვის არსებულ გაუტანელი ინვესტიციები; ამხანაგობამ სცნო შპს „ა-----“-ის მიერ დამფუძნებლების წინაშე აღებული ყველა ვალდებულება; ამასთან, შექმნილ მონიტორინგის ჯგუფს დაემატა პ----- ჯ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 1-----ს ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 66-78; 102-104)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.14. ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 2----- # ოქმის მიხედვით ამხანაგობამ მიიღო შემდეგი გადაწყვეტილება:

ამხანაგობა უარს ამბობს 2009 წლის 18----- ოქმის მე-3 მუხლზე (აღიაროს გაუტანელი ინვესტიციები) და მოითხოვს შესრულდეს 2006 წლის 1-----ს სადამფუძნებლო დოკუმენტებით აღებული ვალდებულება.

შპს „ა-----“-ის მიერ ამხანაგობის საქმიანობის ფარგლებში გაღებული ხარჯები არის შპს „ა-----“-ის ხარჯები და არა ამხანაგობის ხარჯები და შპს „ა-----“-ის მიერ მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო ყველა საკრედიტო-სასესხო თუ სხვა ფინანსური ვალდებულებები არის მხოლოდ შპს „ა-----“-ის ვალდებულებები და არა ამხანაგობის და ვალდებულებათა უზრუნველყოფისათვის იგია პასუხისმგებელი.

მონიტორინგის წევრობიდან გაწვეული იქნა პ----- ჯ-----ე და მის მაგივრად მოწვეული იქნა მ-----.

შპს „ა-----“-მა ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებლებს მიყენებული ეკონომიკური და მორალური ზარალისთვის ორი კვირის განმავლობაში გადაუხადოს 5 თვის ბინის ქირა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებელთა კრების 2009 წლის 2----- # ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 105-108)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა მ-----ის სარჩელი, ასევე მ--- ნ-----ისა და

გ-----ის შეგებებული სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შეგებებული სარჩელი კი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 361-ე, 319-ე, 930-ე, 936-ე, 933-ე, 54-ე, 100-ე და 101-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

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

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

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულებით ამავე ხელშეკრულების მხარეთა შორის კონკრეტულად განისაზღვრა უფლება-მოვალეობანი.

განსახილველ შემთხვევაში 2008 წლის 0-----ს ერთი მხრივ, შპს „ა-----“-სა და, მეორეს მხრივ, მ-----ს, ნ----- რ-----ეს, ვ----- ჯ--, კ--- ც-----ეს, თ-----ასა და ს----- რ-----ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ა-----

-----“მა აიღო ვალდებულება კონტრაჰენტებისათვის გადაეცა საკუთრების უფლება ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში მდებარე სამომავლო ფართებზე, სანაცვლოდ კი მითითებული პირები იღებდნენ ვალდებულებას განეხორციელებინათ სადავო უძრავ ქონებაზე - ასაშენებელ საცხოვრებელი სახლის დღეისთვის არსებული პროექტის ფარგლების გაზრდისათვის საჭირო ინტენსივობის კოეფიციენტის შეძენაზე.

ამხანაგობის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმით, რომელიც ხელმოწერილია მხოლოდ გ-----ს, მ-----ის, ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ-----ს, კ--- ც-----ის, თ-----ას, ს----- რ-----ის და შპს „ა-----“-ის დირექტორის პ----- ჭ-----ის მიერ, დაზუსტდა მოსარჩელისათვის გადასაცემი ფართი, ხოლო 2008 წლის 0-----ს იმავე მხარეებს შორის გაფორმდა ცვლილება, რომლის საფუძველზეც შეიცვალა მათ შორის მ-----ისთვის გადასაცემი ფართების მოცულობა.

განსახილველ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს, რომელიც მიუთითებს, რომ მან სრულად შეასრულა ვალდებულება და შეძლო გაზრდილი კოეფიციენტის მიღება, ხოლო სანაცვლო ვალდებულება მოპასუხის მიერ არ შესრულებულა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელშივე მითითებულია იმის თაობაზე, რომ ამხანაგობა „ა-----“-ის დამფუძნებლებს და მათ შორის, შპს „ა-----“-ს, შეეძლო თავის საკუთრებაში არსებული წილების გასხვისება. სარჩელში ასევე მითითებულია, რომ მ-----ი სხვა პირებთან ერთად იღებდა ვალდებულებას კოეფიციენტის მომატებასთან დაკავშირებით.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და თავად მოსარჩელის განმარტების მიხედვით, სასამართლოა მიაჩნია, რომ არა მხოლოდ მ-----ს, არამედ სხვა პირების ქმედების შედეგად, მოემატებოდა რა ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლს კოეფიციენტი, მხოლოდ ამის შემდეგ წარმოიშვებოდა სანაცვლო ვალდებულება უძრავი ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით (მოგვიანებით სასამართლო თავად ამ შეთანხმებასაც შეაფასებს).

ამდენად, მხოლოდ მ-----ის ქმედება კი არა, ყველა იმ პირის ქმედება უნდა ყოფილიყო სახეზე, რომლებთანაც მოგვიანებით ერთობლივი ხელშეკრულება იქნა დადებული შპს „ა-----“-ის მიერ 2008 წლის 0-----ს - „საცხოვრებელი სახლის დღეისათვის არსებული პროექტის ფარგლების გაზრდისათვის საჭირო ინტენსივობის კოეფიციენტის შეძენაზე“. აღნისნულს ის გარემოებაც ადასტურებს, რომ ხელშეკრულებით არსად არის მითითება ან/და დათქმა იმის თაობაზე თუ კონკრეტულად რა უნდა შეესრულებინა მ-----ს, რაც ჩაითვლებოდა ამ უკანასკნელის მიერ ვალდებულების

შესრულებად.

შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება, რომ მხოლოდ მ-----ის ვალდებულებას წარმოადგენდა აღნიშნული, საფუძველს მოკლებულია. ამასთან, მოსარჩელის მიერ არ წარმოდგენილა მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ ნ----- რ-----ის, ვ----- ჯ-----ს, კ--- ც-----ის, თ-----ას, ს----- რ-----ისა და მ-----ის ქმედებების შედეგად განხორციელდა 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება, რის შემდეგაც წარმოიშვა უკვე უძრავი ქონების მიმართ რაიმე სახის მოთხოვნის უფლება.

ამდენად, მხოლოდ მ-----ის მიერ ვალდებულების შესრულება (სრულად ან ნაწილობრივ) ვერ ამოქმედებდა 2.1. პუნქტის დანაწესს, რაც ექვსი პირის ვალდებულების შესრულებას ითვალისწინებდა. აღნიშნული უკვე საფუძველია მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის არდაკმაყოფილების, თუმცა სასამართლო დეტალურად მოახდენს სხვა გარემოებების შეფასებასაც.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #----- ბრძანებით, რომლის საფუძველზეც გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა-----ს ქ----- #-----ში და ა-----ს შესახვევი #-----ში ამხანაგობა „ა-----“-ის და მოქალაქეების: მ.ზ-----ის, ვ.კ-----ის, კ.კ-----ის, ნ.ნ-----ის, მ.მ-----ის და თ.დ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ, აღნიშნული პროექტის დამკვეთები იყვნენ ამხანაგობა „ა-----“, მოქალაქეები - მ.ზ-----ი, ვ.კ-----ი, კ.კ-----ი, ნ.ნ-----ი, მ.მ-----ი და თ.დ-----ე; საპროექტო ორგანიზაცია - შპს „დ-----; ავტორები - პ.ჭ-----ე, თ.ყ-----ი. მოცემულ შემთხვევაში არსად ფიგურირებს მ-----ი.

ამდენად, მერიის შესაბამისი სამსახურებისთვის არ მიუმართავს მოსარჩელე მ-----ს, აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა და ამასთან, არსად ფიგურირებს მოსარჩელის მონაცემები რაიმე სახის ურთიერთობაში ამხანაგობასთან. ასევე აღსანიშნავია და არც მხარეები ხდიან სადავოდ იმ გარემოებას, რომ მ-----ი არის პედაგოგი, სკოლის დირექტორი და შესაბამისად, თავისი პროფესიისა თუ გამოცდილების შესაბამისად არქიტექტურულ თუ სამშენებლო-სანებართვო ღონისძიებებთან დაკავშირებით ინტელექტუალური რესურსის გამოყენებით ვერ განხორციელებდა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებას.

შესაბამისად, გამოირიცხა მ-----ის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება პირადად იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი ასეთი შესასრულებელი ქმედებები განსაზღვრული იქნებოდა ხელშეკრულებით. საქმეში ასევე არ წარმოდგენილა რაიმე სახის მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ მ-----მა არა პირადად, არამედ სხვა პირების დახმარებით მოახდინა ვალდებულების შესრულება, რაც ასევე გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

7.2. ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტის მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, შპს „ა-----“ ვალდებული იყო, საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება, საჭიროების შემთხვევაში ამ დოკუმენტაციაში ცვლილებების (კორექტირების) შეტანა, საჭირო ნებართვის მიღება და შენობა-ნაგებობის აშენება იმ პარამეტრებით, რაც დადგენილი იყო წინამდებარე აქტით. ამავე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამხანაგობის ფარგლებში შპს „ა-----“-ის მიერ საქონლის/მომსახურების შეძენა ხდებოდა შპს „ა-----“-ის სახსრებით და არა ამხანაგობის სახსრებით, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, შპს „ა-----“-ს მიერ მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო ყველა საკრედიტო-სასესხო თუ სხვა ფინანსური ვალდებულებები იყო მხოლოდ შპს „ა-----“-ის ვალდებულებები და არა ამხანაგობის და ვალდებულებათა უზრუნველყოფისთვის იგი პასუხისმგებელი იყო მხოლოდ თავისი სამომავლოდ კუთვნილი ფართებითა და ქონებით ასაშენებელ შენობაში.

ამდენად, შპს „ა-----“-ს შეეძლო მხოლოდ თავის საკუთრებაში არსებული წილებისა თუ ქონებების განკარგვა და არა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონებისა. ამასთან, იგივე საწარმო იყო პასუხისმგებელი მშენებლობაზე და მიუხედავად იმისა, რომ მის მიერ შესასრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით ეს უკანასკნელი ვისთან დადება ხელშეკრულებას, ასეთი ხელშეკრულება ვერ წარმოშობდა მესამე პირის მიერ მოთხოვნის უფლებას ამხანაგობასთან მიმართებაში.

შესაბამისად, შპს „ა-----“-ის მიერ მ-----თან ხელშეკრულების დადება, თუნდაც კოეფიციენტის ცვლილების თაობაზე, ვერ წარმოშობდა რაიმე სახის ვალდებულებას ამხანაგობისთვის.

იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „ა-----“ არ იყო ამხანაგობა „ა-----“-ის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, საწარმოს დირექტორს შეეძლო მხოლოდ ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებულ წილსა თუ უძრავ ქონებაზე განეხორციელებინა გარიგებები. მას არ შეეძლო ამხანაგობის სახელით ჰქონოდა ურთიერთობა მესამე პირებთან, ასევე ამხანაგობის სხვა წევრებთან.

შესაბამისად, 2006 წლის 0-----ის ხელშეკრულებაზე არცერთ პირს არ ჰქონია უფლება, როგორც ამხანაგობის წარმომადგენელს, ისე მოეწერა ხელი შეთანხმებისთვის, რის გამოც მითითებული გარიგება ვერ იქნება ამხანაგობისთვის ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლად.

7.3. კიდევ ერთი გარემოება, რაზეც სასამართლო გაამახვილებს ყურადღებას არის 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულების 1.4. დანაწესი, სადაც განისაზღვრა, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული პირების მიერ 2008 წლის 15 ოქტომბრამდე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევდა აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობას.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ბრძანება N----- და მის საფუძვლზე იმავე დღეს გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N----- გაცემულია 2008 წლის 30 ნოემბერს.

ამდენად, 2008 წლის 15 ოქტომბრისთვის 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა ავტომატურ რეჟიმში იწვევდა ამ უკანასკნელის ბათილობას. შესაბამისად, მისგან გამომდინარე უფლებებსა თუ ვალდებულებების მიმართ ვერცერთი მხარე ვერ წარმოადგენდა ურთიერთმოთხოვნას. თუკი ასეა და თავად ხელშეკრულების მონაწილე პირებისთვის აღარ არსებობდა ხელშეკრულება უკვე 2008 წლის 16 ოქტომბერს და მათ მიმართ არაფერს აღარ წარმოშობდა, აღნიშნული ბათილი ხელშეკრულება, რა თქმა უნდა, სხვა, მესამე პირების მიმართ ვერ წარმოშობდა რაიმე სახის უფლებებსა თუ ვალდებულებებს.

ამდენად, 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმის არსებობა-არ არსებობა ვერ „გააცოცხლებდა“ 2008 წლის 0-----ის შეთანხმებას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულება 2008 წლის 16 ოქტომბრიდან უკვე ბათილ გარიგებას წარმოადგენდა ხელშეკრულების 1.4. დანაწესიდან გამომდინარე, რაც აღნიშნულ ნაწილში შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

7.4. ასევე მნიშვნელოვანი გარემოებაა, რომ ამხანაგობას არ უსარგებლია იმ მომატებული კოეფიციენტით, რაც ქ.თბილისის მერიის მიერ იქნა განსაზღვრული. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია მოსარჩელის მონაწილეობის მიუღებლობა აღნიშნული კოეფიციენტის ზრდასთან დაკავშირებით, რომც დადასტურებულიყო ასეთი გარემოება, სასამართლოს მაინც უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ის ფაქტი, რომ ამხანაგობას არ უსარგებლია მშენებლობის მომეტებული კოეფიციენტით დასტურდება ამხანაგობის მიმართებით და თავად ქ.თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახურის ბრძანებით, რითაც თავადვე გააუქმა გაცემული ბრძანება. აღნიშნული კი ადასტურებს, როგორც ამხანაგობის მიერ მომატებული კოეფიციენტის გამოუყენებლობას, ასევე იმ გარემოებასაც, რომ არასწორი მოქმედებების შედეგად იქნა მშენებლობისთვის გაზრდილი კოეფიციენტი მინიჭებული. ამდენად, ამხანაგობამ ვერ გამოიყენა გაზრდილი კოეფიციენტი, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულს საჭიროებდა, რაც დასტურდება ქ.თბილისის მერიისადმი განმეორებითი მომართვით და სახელმწიფო ორგანოების მიერ მისი დაკმაყოფილებით.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს, 2008 წლის 0-----ს ამხანაგობის კრების ოქმზე, რომლის მიხედვით, მე-- და მე--- სართულები განაწილდა შემდეგნაირად:

მე-- სართული:

-ბინა #- მ-----ი-ს/ფ 101,88 კვ.მ;

-ბინა #---- კ--- ც-----ე-ს/ფ 145,77 კვ.მ;

-ბინა #---- ნ----- რ-----ე და ს----- რ-----ე-ს/ფ 166,32 კვ.მ;

-ბინა #- ვ----- ჯ-----ს/ფ 80,60 კვ.მ;

-ბინა #- თ-----ა-ს/ფ 125,06 კვ.მ;

-ბინა #- მ-----ი-ს/ფ 147,74 კვ.მ;

მე--- სართული ბინა N----- სრულად უნდა აღრიცხულიყო შპს „ა-----“-ს სახელზე.

ამდენად, იმ შემთხვევაშიც კი თუ მ-----ი მოახდენდა კოეფიციენტის გაზრდას, „ასაშენებელ სახლს დაემატა ორი სართული“, რასაც უთითებდა 2008 წლის 0-----ს ამხანაგობის კრების ოქმში გ-----ს. სწორედ ეს მომატებული ორი სართული - მე-- და მე--- სართულები კი სწორედ იმ პირებს შორის განაწილდა, რომლებიც მითითებული იქნა 2008 წლის 0-----ს დადებულ ხელშეკრულებაში.

ფაქტია, რომ აღნიშნული გაზრდილი კოეფიციენტის მიმართ თავად ამხანაგობა „ა-----“-ს ინტერესიც კი არ გააჩნდა, რადგან გაზრდილი კოეფიციენტით დამატებული ორი სართულით უნდა დაეკმაყოფილებინა ის პირები, რომლებმაც თავიანთი ინტერესების გამო გაზარდეს ეს კოეფიციენტი და არა ამხანაგობის ინტერესის გათვალისწინებით. წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზით ცალსახად დასტურდება, რომ ამხანაგობას რაიმე სახის სიკეთე ან/და სარგებელი არ მიუღია კოეფიციენტის გაზრდით და არც კი გამოუყენებია იგი. აღსანიშნავია, რომ სადავო კრების ოქმის მიხედვით, არცერთი კვადრატული მეტრი ფართი არ დაფიქსირდებოდა თავად

ამხანაგობის სახელზე მე-- და მე--- სართულზე, ანუ იმ სართულებზე, რომელიც კოეფიციენტის გაზრდის შედეგად უნდა დამატებოდა ასაშენებელ კორპუსს. უფრო მეტიც, ამხანაგობას მითითებული პირების და მათ შორის მ----- —ის მიმართ არანაირი სახის ვალდებულება არ ჰქონია მანამდე ნაკისრი, რაც საფუძველი მაინც იქნებოდა ვალდებულების გაქვითვისა უძრავი ქონებისა თუ წილის გადაცემის გზით.

ამდენად, იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს შეუსრულა ვალდებულება, და ამასთან ისეთი ვალდებულება, რამაც მოპასუხისთვის წარმოშვა სარგებელი, არანაირი სახის მტკიცებულებით არ დასტურდება.

აღსანიშნავია, რომ მოგვიანებით მითითებული აქტები ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი 2012 წლის 11 სექტემბრის ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის N----- ბრძანებით. სწორედ აღნიშნულ ბრძანებაში მიეთითა, რომ ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2007 წლის 08 მაისს სადავო უძრავ ქონებაზე გაცემული იქნა N----- ქალაქთმშენებლობითი პირობები. აღნიშნულ ობიექტზე განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით გაცემული იქნა 2007 წლის 29 იანვრის ქ.თბილისის მერის N-- განკარგულება, რომელის საფუძველზეც საპროექტო ობიექტისათვის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_2=3.0$, რაზეც გაიცა შესაბამისი ნებართვა. უფრო მოგვიანებით, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 ოქტომბრის N----- ბრძანებით სადავო მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა N----- . ამავე ბრძანების მიხედვით, აღნიშნული ადმინისტრაციულ აქტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში მიწის ნაკვეთის ფართად, მიმატებული საკადასტრო ერთეულების გათვალისწინებით, დაფიქსირდა 2541 კვ.მ., ხოლო ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 08 მაისის N----- ქალაქთმშენებლობით პირობებში, რომელის საფუძველზეც მოხდა 2008 წლის 30 ოქტომბრის N----- ბრძანებით კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, საპროექტო მიწის ფართად დაფიქსირებულია 1831 კვ.მ. და შესაბამისი ცვლილებების ასახვა აღნიშნულ ადმინისტრაციულ აქტში არ განახორციელებულა. სწორედ ამიტომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ თავისივე ბრძანებით 2008 წლის 30 ოქტომბრის N----- ბრძანება და 2008 წლის 30 ოქტომბრის N----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, იმის გათვალისწინებით, რომ მათ საფუძველზე ამხანაგობის მიერ არ ყოფილა სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოები, ბათილად იქნა ცნობილი აღნიშნული აქტები.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მე-2 მუხლის 31 ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს განსაზღვრავს როგორც მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდებას მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

ამდენად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ჩაითვლება 2008 წლის 30 ოქტომბრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოხდა ამხანაგობისთვის მშენებლობის კოეფიციენტის მომატება, უდავო გარემოებაა, რომ როგორც კანონსაწინააღმდეგო, თავად მისი გამომცემი ორგანოს მიერვე იქნა ბათილად ცნობილი. ამავე აქტით დგინდება, რომ თავად ამხანაგობის მიერ როგორც მშენებლობის ნებართვა, ასევე კოეფიციენტის გაზრდის მოთხოვნით უკვე ჰქონდა მიმართული შესაბამისი სამსახურისთვის, რის გამოც დამატებით იგივე მომსახურების საჭიროება არ დგინდება, რაც ასევე გამორიცხავს ნებისმიერი პირის და ასევე მ-----ის ამ ნაწილში ამხანაგობისათვის „დახმარებას“ ან/და მომსახურების გაწევას.

შესაბამისად, რომც ჩაითვალოს, რომ მოსარჩელეს ასეთი ვალდებულება მოპასუხესთან მიმართებაში ნაკისრი ჰქონდა და განახორციელა კიდევ, ფაქტია, რომ როგორც კანონსაწინააღმდეგო თავად ადმინისტრაციულმა ორგანომ გააბათილა თავის მიერვე გაცემული აქტი, რაც ადასტურებს მ-----ის მიერ ვალდებულების არაჯეროვნად და არაკეთილსინდისურ სესრულებას.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ კოეფიციენტის მომატება, თუნდაც ჩავთვალოთ, რომ აღნიშნულის შესრულების ვალდებულება იკისრა მოსარჩელემ, ვინაიდან არ იყო უშუალოდ მ-----ის ქმედებაზე დამოკიდებული, არამედ წარმოადგენდა და წარმოადგენს კანონით გათვალისწინებულ სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციას, უკვე უნდა ჩაითვალოს ბათილად, ვინაიდან ვერც უშუალოდ თავისი ცოდნითა და გამოცდილებით და ვერც სხვა ქმედებებით მ-----ი ვერ განახორციელებდა კოეფიციენტის მომატებას, რადგან აღნიშნული საკითხი, როგორც უკვე მიეთითა, მხოლოდ სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციას წარმოადგენდა.

7.5. ამხანაგობის დაფუძნების ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თითოეულ დამფუძნებელს ამხანაგობაში თავისი წილი უფლება შეუძლია გადასცეს მესამე პირს ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების თანხმობით. წილის გასხვისება საჭიროებს სანოტარო წესით დამოწმებას და

საჯარო რეესტრში აღრიცხვას. მესამე პუნქტის თანახმად კი, დამფუძნებელი, რომელიც აპირებს წილის მესამე პირისათვის მიყიდვას, ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს ამხანაგობის თავმჯდომარეს. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს წილის მყიდველის ვინაობა, ნასყიდობის ფასი და ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადა, აგრეთვე უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელების ვადა. ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია, შეტყობინების მიღების შესახებ ინფორმაცია მიაწოდოს ამხანაგობის მონაწილეებს.

განსახილველ შემთხვევაში შპს „ა-----“-ის მიერ არ ყოფილა უპირატესი შესყიდვის შესახებ ამხანაგობის სხვა წევრებზე შეთავაზება და არც თავად ამხანაგობა ჩაუყენებია საქმის კურსში მის მიერ წილის სრულად თუ ნაწილობრივ გასხვისებასთან დაკავშირებით.

ამდენად, ამხანაგობა ვერ იქნება პასუხისმგებელი მისი ერთ-ერთი დამფუძნებელი წევრის ქმედებაზე მესამე პირებთან ურთიერთებაში.

მხოლოდ ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობით იყო შესაძლებელი ამხანაგობის სახელით გარიგებების დადება, მათ შორის, ამხანაგობის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება, ასევე ამ აქტით დადგენილი სხვა გარიგება (5.3. პუნქტი).

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ამხანაგობის დაფუძნების აქტზე, რომელიც ერთმანეთისაგან გამიჯნავს ხელშეკრულებებს, რომლისთვისაც ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობას საჭიროებს და ხელშეკრულებებს, რომლებიც ერთპიროვნულად თავმჯდომარის მიერ იდება, კერძოდ, 5.4. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საკითხების გარდა, ამხანაგობის საქმიანობის ფარგლებში თავმჯდომარე ამხანაგობის სახელით სხვა გარიგებებს დებს ამხანაგობის წევრთა კრების თანხმობის გარეშე.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მ-----თან დადებული ხელშეკრულება საჭიროებდა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობას და ასეთი თანხმობა წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, შესაბამისად, ამხანაგობასთან მიმართებაში მ-----ს რაიმე სახის ვალდებულება ვერ წარმოეშვებოდა, მიუხედავად იმისა, რომ 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმს ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე გ-----ს. ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი არ იყო მსგავსი სახის ხელშეკრულება დაედო ამხანაგობის წევრების წინასწარი თანხმობის გარეშე, ასევე არ ყოფილა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ მოგვიანებით მოწონება ასეთი ხელშეკრულებისა.

7.6. რაც შეეხება 2008 წლის 0-----ს ამხანაგობა ა----ს კრების ოქმს, აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად ოქმში არსებული ჩანაწერისა, რომ „კრებას ესწრებოდნენ“ ამხანაგობის წევრები, უდავო გარემოებაა, რომ კრების ოქმს ხელს აწერს მხოლოდ კრების თავმჯდომარე გ-----, ასევე შპს „ა-----“-ის დირექტორი პ----- ჭ-----ე და მ-----ი, ნ----- რ-----, ვ----- ჯ---, კ--- ც-----, თ-----ა, ს----- რ-----. სწორედ მითითებულმა პირებმა მოაწერეს ხელი ნოტარიუსის თანდასწრებით აღნიშნულ კრების ოქმს და მასზე არ ჰქონია ხელი მოწერილი ამხანაგობის არცერთ სხვა წევრს.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ გ----- როგორც „კრების თავმჯდომარე“ ისე აწერს ხელს ოქმს, თუმცა იგი ხელს არ აწერს ამავე ოქმზე როგორც ი----- გ-----ის წარმომადგენელი, თანახმად მინდობილობისა დადასტურებული ნოტარიუს თ.დ-----ის მიერ 2007 წლის 15 მაისს რ-----, თუმცა ოქმის შესავალ ნაწილში ცალსახად მითითებულია, რომ გ----- როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარე, ასევე როგორც ი----- გ-----ის წარმომადგენელი, ისე იღებდა კრებაში მონაწილეობას.

ამდენად, კრებაში ამხანაგობის არცერთი წევრი არ იღებდა მონაწილეობას, მათ შორის არც ი----- გ-----ი, რომელსაც წარმოადგენდა გ-----, მიუხედავად იმისა, რომ ეს უკანასკნელი, ფიზიკურად კრებაზე იმყოფებოდა.

7.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამოდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად. აღნიშნული ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ამხანაგობა ყალიბდება იურიდიული პირის შეუქმნელად.

სამოქალაქო კოდექსი არ აკონკრეტებს ხელშეკრულების ამ ტიპისათვის განსაზღვრული მიზნის შინაარსს. ამდენად, გარიგების მხარეთა ინტერესს, შესაძლებელია, წარმოადგენდეს კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი მიზანი, მათ შორის გარკვეული მოგების მიღების სურვილი. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს, ამიტომ ამხანაგობის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ აუცილებელია განისაზღვროს საერთო

საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების მხარეების (წევრების) უფლებები და კანონით გათვალისწინებული ინტერესები. უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ საერთო საქმიანობის გაძღოლის მიზნით, პირთა გაერთიანება (ამხანაგობა) წარმოადგენს ორგანიზაციულ წარმონაქმნს, რომლის უფლებავალდებულებები განისაზღვრება ხელშეკრულებით. საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების მხარეების (წევრების) უფლებებისა და კანონით გათვალისწინებული ინტერესების განსაზღვრისათვის ხაზი უნდა გაესვას დავის საგანს და ამ დავაში მონაწილე მხარეებს.

იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა წარმოადგენს ორგანიზებულ ერთობას, ამხანაგობის მონაწილეები ერთობლივად უძღვებიან ამხანაგობის საერთო საქმიანობას საბოლოო მიზნის მასაღწევად მათი ინტერესებიდან გამომდინარე. ამდენად, საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებას, რომელიც წარმოადგენს კოლექტიურ გაერთიანებას, გარკვეულწილად ახასიათებს კორპორაციული სტრუქტურის ისეთი თვისებები, რომელიც მოიცავს როგორც ორგანიზაციულ, ასევე ქონებრივ ელემენტებს. ზუსტად ასეთი ტიპის გაერთიანება წარმოადგენს გარკვეულწილად იმ საშუალებათა ერთობას, რითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია ამ გაერთიანების მონაწილეთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევა. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული თავისებურებების გათვალისწინებით, მისი მონაწილეები სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობენ არა ცალ-ცალკე, არამედ ერთობლივად.

ამდენად, საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება წარმოადგენს საშუალებას, რომლის მეშვეობითაც ხდება ყველა მონაწილის უფლებების დაკმაყოფილება. რაც შეეხება საერთო საქმიანობის შედეგად მიღებულ სიკეთეს, უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული შედეგი მიუთითებს საერთო საქმიანობით მიღწეულ მიზანზე. ზუსტად ამ საქმიანობის შედეგად მიღებული (კონკრეტულ შემთხვევაში) ქონების განაწილება გავლენას ახდენს საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულების მონაწილეთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 936-ე მუხლის მიხედვით, ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეთა ის მოთხოვნები ერთმანეთის მიმართ, რომლებიც გამომდინარეობს ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან, არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს.

სამოქალაქო კოდექსის 933-ე მუხლი ითვალისწინებს, რომ წილი ქონების ან უფლების სახით არ შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ხელშეკრულების სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშე. უარი თანხმობაზე დაიშვება მხოლოდ პატივსაღები მიზეზის არსებობისას. ხელშეკრულების დანარჩენ მონაწილეებს

აქვთ მესამე პირისათვის გადასაცემი წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის გადაწყვეტილება, რომელიც შესაძლებელია ასახული იყოს კრების ოქმით, წარმოადგენს ამხანაგობაში მონაწილე მხარეების ნების გამოხატულებას, იგი წარმოადგენს გარიგებას, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს მონაწილეების ნამდვილ ნებას. თუ ნება მხარეებს არ გამოუვლენიათ, ისე მიღებული გადაწყვეტილება ვერ იქნება კანონიერი და იგი ვერ გამოიწვევს სამართლებრივ შედეგებს მხარეების მიმართ.

როგორც უკვე აღინიშნა, საქმის მასალით დადგენილია, რომ 2006 წლის 1-----ს დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულების (წესდება) 4.1 მუხლის თანახმად, თითოეულ დამფუძნებელს ამხანაგობაში თავისი წილი უფლება შეუძლია გადასცეს მესამე პირს ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების თანხმობით. განსახილველ შემთხვევაში კი არ არსებობდა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების თანხმობა.

ამავე წესდების 4.2 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების დანარჩენ მონაწილეებს აქვთ მესამე პირისათვის გადასაცემი წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება. ამხანაგობის წევრთა მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელების პროცედურა გაწერილია წესდების 4.3 პუნქტში. შპს „ა-----“ საკუთარი წილის გასხვისებამდე, ასევე, ვალდებული იყო დაეცვა წესდების 4.2 და 4.3. პუნქტების მოთხოვნები, რაც საქმის მასალებით მიხედვით არ არის შესრულებული.

ამდენად, მოსარჩელის მითითება, რომ ხელშეკრულება ნოტარიულად იყო გაფორმებული, ვითარებას ვერ ცვლის, ვინაიდან ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი არის არა მისი ფორმის დაუცველობა, არამედ ის, რომ გარიგება ნებართვის გარეშეა დადებული და ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს.

შესაბამისად, დადებული გარიგება ეწინააღმდეგება როგორც სამოქალაქო კოდექსის, ისე ამხანაგობის წესდების დანაწესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

ამდენად, აღნიშნული კიდევ ერთი საფუძველია იმისა, რომ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულება მივიჩნიოთ ბათილად.

7.8. სამოქალაქო კოდექსის მე---0 და 101-ე მუხლების თანახმად თანხმობა

გარიგებაში შეიძლება იყოს წინასწარი (ნებართვა) და შემდგომი (მოწონება).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალით დადგენილია, რომ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულების დადებისას არ არსებობდა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების ნებართვა. შესაბამისად, თუკი სახეზე გვქვნივოდა თანხმობა, ეს უნდა განხორციელებულიყო მოწონების ფორმით.

მოწონების მტკიცებულებად მოსარჩელე მხარე მიუთითებს ამხანაგობის 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმს. თუმცა, ოქმის მიმართ მოპასუხე მხარეს გააჩნია შემდეგი შეპასუხება, რომ ამხანაგობის წევრები არ ესწრებოდნენ კრების ოქმს და მათ არ გამოუვლენიათ ხელშეკრულების მოწონების ნება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ხელშეკრულება დადებულია 2008 წლის 0-----ს, ხოლო მისი „მოწონება“ განხორციელდა 2008 წლის 0----- - ხუთი თვის შემდეგ. მაშინ, როცა ცვლილება ხელშეკრულებაში შეტანილია „მოწონების“ მეორე დღესვე - 2008 წლის 0-----.

კრების ოქმს ხელს არ აწერენ მასში მითითებული ამხანაგობის წევრები, მაშინ, როცა კრების ოქმს ხელს აწერენ დანარჩენი პირები, მათ შორის ამხანაგობის ერთი მონაწილე - შპს „ა-----“. ამხანაგობის წევრები კი უარყოფენ კრებაში მონაწილეობას.

კრების ოქმი არ არის დამოწმებული ნოტარიულად, რადგან ნოტარიუსი არ ადასტურებს არც იმ ფაქტს, რომ ამხანაგობის წევრები ესწრებოდნენ კრებას და არც იმას, რომ ისინი დაეთანხმნენ კრების ოქმს. ნოტარიუსის მიერ მხოლოდ ხელმოწერების ნამდვილობა იქნა დაფიქსირებული და ისიც მხოლოდ იმ პირებისა, რომლებიც მონაწილეობენ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულებაში.

ამდენად, 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულება დადებულია ამხანაგობის წევრთა მონაწილეობის გარეშე; ხელშეკრულების დადებამდე მოსარჩელეს არ მოუპოვებია ამხანაგობის წევრთა ნებართვა; ხელშეკრულების მოწონებისათვის, მისი დადებიდან ხუთი თვის შემდეგ (2008 წლის 0-----) შეიკრიბნენ ამავე ხელშეკრულების მხარეები, კრების ოქმში მიუთითეს, რომ მას ესწრებოდნენ ამხანაგობის წევრები, თუმცა ამხანაგობის წევრები ხელს არ აწერენ კრების ოქმს და კრების ოქმის ნოტარიულად დამოწმებისასაც (2008 წლის 0-----) ნოტარიუსს მიმართეს მხოლოდ 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულების მხარეებმა. ეს ყველაფერი უტყუარად ადასტურებს სწორედ იმას, რომ ამხანაგობის წევრებს არ გამოუვლენიათ ხელშეკრულებაზე თანხმობის ნება.

ამავე დროს, კრების ოქმზე ხელის მოწერას არსებითი მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან, იგი ადასტურებს არა მხოლოდ კრებაში მონაწილეობის ფაქტს, არამედ იმასაც, რომ მონაწილე პირები შინაარსობრივად ეთანხმებიან კრების ოქმს. შესაძლებელია კრებას დაესწროს პირი, თუმცა ხელი არ მოაწეროს ოქმს იმის გამო, რომ მასში არასწორად იქნა ასახული კრებაზე განვითარებული მოვლენები. სწორედ ამიტომ, კრების ოქმზე ამხანაგობის წევრთა ხელმოწერების არარსებობა არა მხოლოდ იმის დასტურია, რომ ისინი კრებას არ ესწრებოდნენ, არამედ იმისიც, რომ სახეზე არ გვაქვს ამხანაგობის წევრთა მოწონება.

წესდების 5.10 პუნქტის თანახმად, კრების ოქმს ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე, ხოლო ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში - კრების ყველა მონაწილე. წესდების 5.3. პუნქტის მიხედვით, თანახმად მხოლოდ ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობით, შესაძლებელია ამხანაგობის სახელით შემდეგი გარიგებების დადება, რომელთა დადებაც გათვალისწინებულია ამხანაგობის წესდებით.

შესაბამისად, 2008 წლის 0-----ს მოწონება არის სწორედ ის გარიგება, რომელიც უნდა დაედო ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრს და კრების ოქმი, რომელშიც აისახებოდა აღნიშნული მოწონება, ხელმოწერილი უნდა ყოფილიყო კრების უკლებლივ ყველა მონაწილის მიერ, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება, რის გამოც მოწონება ნამდვილად ვერ ჩაითვლება.

მოწონებას ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც ის ფაქტი, რომ ამხანაგობის წევრთა ნაცვლად კრების ოქმს ხელი ამხანაგობის თავმჯდომარემ გ-----მ მოაწერა, ვინაიდან წესდების 5.2. პუნქტის დანაწესი, თავმჯდომარეს მსგავსი სახის ხელშეკრულებებში ამხანაგობის სახელით უფლებამოსილ პირად არ მიიჩნევს. შესაბამისად, გ-----ს არ ჰქონდა უფლება კრების წევრთა ნაცვლად გამოეცვლინა ნება, მათ შორის მოწონება-არ მოწონება, რის გამოც 2008 წლის 0-----ს კრების ოქმი ბათილად უნდა იქნეს მიჩნეული.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამხანაგობა „ა-----19“-ის დამფუძნებელი წევრები პასუხს არ აგებენ მოსარჩელის მიმართ 2008 წლის 0-----ის, 2008 წლის 0-----სა და 2008 წლის 0-----ს შეთანხმებებიდან გამომდინარე და მათ არ შეიძლება დაეკისროთ მოსარჩელის მიმართ შპს „ა-----“-ის მიერ ნაკისრი ვალდებულებიდან გამომდინარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, ძირითადი სარჩელი არის დაუსაბუთებელი და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლები, ხოლო შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

8. 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 სრულად, 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.

ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარი - უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, შეგებებული სარჩელით მოპასუხეს მ-----ს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების მ--- ნ-----ისა და გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 200 ლარის ანაზღაურება.

შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით 2017 წლის 2-----ს დ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით (ტომი 1, ს.ფ. 401), ასევე 2017 წლის 2----- დ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 80 ლარის ოდენობით (ტომი 1, ს.ფ. 402) - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო მ-----ს კი შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების სასარგებლოდ დაეკისროს მითითებული თანხის 200 ლარის ანაზღაურება.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის შუამდგომლობას საადვოკატო მომსახურების ხარჯების თაობაზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე წარმოდგენილი (ტომი 3, ს.ფ. 77-81) დასტურდება მოპასუხის მიერ მოცემულ კონკრეტულ სამოქალაქო საქმეზე მის მიერ საადვოკატო მომსახურების ხარჯის გაწევის ფაქტი, შესაბამისად, მხარის შუამდგომლობა საადვოკატო მომსახურების ხარჯის 2500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში მოსარჩელისთვის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

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.

ვინაიდან, ძირითადი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 03 სექტემბრის წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც 2. მოპასუხე „ა-----“-ს (ID ნომერი 2-----) აეკრძალა მის სახელზე რიცხული არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ა-----ს შესახვევი №--, ა-----ს ქუჩა №--, ა-----ს ქუჩა №--, (ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1831.00 კვ.მ.); ფართი; (მშენებარე) 70.03 კვ.მ ; ს-----; ბინა №--. საკადასტრო კოდი №0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა; 3. მოპასუხე „ა-----“-ს (ID ნომერი 2-----) აეკრძალა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ა-----ს შესახვევი №--, ა-----ს ქუჩა №--, ა-----ს ქუჩა №--, (ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო ; დაზუსტებული ფართობი: 1831.00 კვ.მ.); ფართი; (მშენებარე) 168.20 კვ.მ. ს-----; ბინა №--, საკადასტრო კოდი: № 0----- გასხვისება და იპოთეკით 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 მ-----ს (3/6 NO-----1) უარი ეთქვას ამხანაგობა ა-----“-ის დამფუძნებლების: თ----- ა-----ას, თ-----ა კ-----ეს, ნ----- კ-----ოს, ა----- მ-----ის, მ----- ნ-----ეს, მ----- ა-----ის, მ----- ო-----ეს, ი----- გ-----ის, ნ-----ის, მ----- ტ-----ის, მ----- ბ-----ის, ი----- ფ-----ის, შპს „ა-----“-ს, მ--- ნ-----ისა და გ-----ის მიმართ 2015 წლის 02 სექტემბერს აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რომლითაც მოსარჩელე მხარე ითხოვდა ვალდებულების არსებობის აღიარებასა და მოპასუხის ქონების ნაწილზე მესაკუთრედ ცნობას.

2. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების მ--- ნ-----ისა (პ/ნ NO-----) და გ-----ის (პ/ნ NO-----7) შეგებებული სარჩელი მ-----ის მიმართ - დაკმაყოფილდეს სრულად.

2.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2008 წლის 0-----ის ხელშეკრულება ამხანაგობა „ა-----“-ში სამომავლოდ განხორციელებული შენობის მოცულობის გაზრდისთვის ვალდებულებათა აღებისა და მათ სანაცვლოდ წილზე უფლებების დათმობის შესახებ, 2008 წლის 0-----ს აღნიშნულ ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილების შესახებ და ამხანაგობა „ა-----“-ს 2008 წლის ნ----- კრების ოქმი.

3. მოსარჩელის მიერ 2015 წლის 2-----ს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 (სამი ათასი) ლარის, ასევე 50 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მ-----ს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების მ--- ნ-----ისა და გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 200 ლარის ანაზღაურება.

5. მოსარჩელე მ-----ს მოპასუხე ამხანაგობა „ა-----“-ის წევრების სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელების მიერ გაღებული საადვოკატო მომსახურების ხარჯი სრულად - 2500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდა.

6. შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით 2017 წლის 2-----ს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით, ასევე 2017 წლის 2----- გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 80 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო მ-----ს კი შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების მ--- ნ-----ისა და გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მითითებული თანხის - 200 ლარის ანაზღაურება.

7. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 03 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე „ა-----“-ს (ID ნომერი 2-----) აეკრძალა მის სახელზე რიცხული არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ა-----ს შესახვევი №--, ა-----ს ქუჩა №--, ა-----ს ქუჩა №--, (ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1831.00 კვ.მ.); ფართი; (მშენებარე) 70.03 კვ.მ ; ს-----; ბინა №--. საკადასტრო კოდი №0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა; 3. მოპასუხე „ა-----“-ს (ID ნომერი 2-----) აეკრძალა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ა-----ს შესახვევი №--, ა-----ს ქუჩა №--, ა-----

ს ქუჩა №-- (ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო ; დაზუსტებული ფართობი: 1831.00 კვ.მ.); ფართი; (მშენებარე) 168.20 კვ.მ. ს-----; ბინა №--, საკადასტრო კოდი: № 0----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-- პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 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