



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

25 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე - რ----- ხ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----

მოპასუხე - შპს „ბ-----“, იბა „ი-----“-ს წევრები: მ----- შ-----ი, ა---- თ-----, ხ----- თ-----, პ-----, ზ-----, მ----- და სხვები;

წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 15.07.2014 წლის შეთანხმების მე-5 პუნქტის ჩანაწერი, 10%-იანი პირგასამტეხლოს გამოკლებით ფულადი თანხის დაბრუნების თაობაზე.

1.2. მოპასუხეებს - შპს „ბ-----“-ს, ამხანაგობა „ი-----“-ს, მის დამფუძნებელ წევრებს: მ----- შ-----ს, ა---- თ-----ეს, ხ----- თ-----ეს, პ-----

-ეს, ზ-----ეს, მ-----ეს, ი-----ს, თ-----ეს, ო-----ს,
ე-----ძეს, ძ-----ს, ს-----ნს, ლ-----ეს, მ-----
---ეს, კ-----ძეს და კ-----ს რ---- ხ-----ის სასარგებლოდ
სოლიდარულად დაეკისროთ **12 363 აშშ დოლარის** გადახდა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2004 წლის 03 დეკემბერს დაიდო ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობა) ხელშეკრულება ერთი მხრივ: შ.პ.ს „კ------(ი)“-ს, როგორც შემსრულებელს და მეორეს მხრივ: ფ/პ რ---- ხ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს შორის, რომლის საფუძველზეც, შემსრულებელი კისრულობდა ვალდებულებას, რომ ქ. თბილისში, დ-----ის ქ. #18-ში მშენებარე საცხოვრებელი კომპლექსის „ა“ კორპუსში, მე-4 სართულზე, წევრს საკუთრებაში გადასცემდა ოროთახიან ბინას საერთო ფართით 71.3 კვ.მ-ი, აივნის ფართი 7.2 კვ.მ (საერთო ჯამში 78.5 კვ.მ), რის სანაცვლოდაც წევრი განახორციელებდა შემსრულებლის ანგარიშზე შენატანის შეტანას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მშენებარე სახლის საძირკველის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 14 თვის ვადაში, ხოლო წევრს კი შენატანიდან 6000 ა.შ.შ დოლარი უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების დადების დროისათვის, ხოლო დარჩენილი თანხა კი, მშენებლობის დასრულებისთანავე. საერთო ჯამში გადასახდელი იყო 14 231 ა.შ.შ დოლარი და მიუხედავად იმისა, რომ მშენებლობა დღემდე სრულად მაინც არაა დასრულებული, მოსარჩელეს ჯერ კიდევ 2008 წლისათვის გადახდილი ჰქონდა 11 000 ა.შ.შ დოლარი.

2012 წლის 30 აპრილს ცვლილებები შედის არსებულ ხელშეკრულებაში და ამჯერად შემსრულებელ მხარეს (ამხანაგობა) წარმოადგენს რა „ი-----“ მხარეებმა ცნობად მიიღეს 2012 წლის 26 მარტს ამხანაგობა „ი-----“-სა და შ.პ.ს „დ-----“-ს (მენეჯმენტი კომპანიას) შორის გაფორმებული მართვის შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც მენეჯმენტ კომპანიას მიენიჭა ამხანაგობის საქმიანობის მართვა, დანარჩენი პირობები კი დარჩა უცვლელი.

2012 წლის 10 დეკემბერს კვლავ ცვლილებები შედის არსებულ ხელშეკრულებაში და ამჯერად ზემოხსენებულ მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში, მე-4 სართულზე წევრისათვის (მოსარჩელე მხარე) საკუთრებაში გადასაცემ ფართად განისაზღვრა 86.5 კვ.მ-ი საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი ბინა, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 15 681 ა.შ.შ დოლარი,

რასთან დაკავშირებითაც მხარეთა მიერ იმთავითვე აღიარებული იქნა, რომ ხსენებული შეთანხმების დადების დროისათვის წევრს გადახდილად ეთვლებოდა 11 600 ა.შ.შ დოლარი, ხოლო დამატებით გადასახდელად რჩებოდა 4 081 ა.შ.შ დოლარი, ამასთან ამხანაგობის მოთხოვნით იმაზე აპელირებით, რომ მშენებლობა ჭიანურდებოდა უსახსრობის გამო, წევრმა ივალდებულა დამატებითი შენატანის განხორციელება 7 850.00 ა.შ.შ დოლარის ოდენობით, რაც უნდა გადაეხადა მშენებლობის განახლების თაობაზე შეტყობინების მიღებიდან 25 დღის ვადაში.

2014 წლის 14 იანვარს, კვლავ გაჭიანურებული მშენებლობის მოტივაციითა და მომიზეზებით ამხანაგობამ დაიყოლია წევრი (მოსარჩელე მხარე) და არსებულ შეთანხმებაში (10.12.12წ) ცვლილებების შეტანით ამჯერად ხელშეკრულების საგნის ღირებულებად (86.5 კვ.მ საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი ბინა) განისაზღვრა 25 171 ა.შ.შ დოლარი, საიდანაც წევრს გადახდილად ჩაეთვალა 12 363 ა.შ.შ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 12 808 ა.შ.შ დოლარის გადახდა კი, დაევალა მშენებლობის დამთავრებამდე ექვსი თვის განმავლობაში თანაბარწილად.

2014 წლის 15 ივლისს კვლავ ცვლილებები შედის არსებულ 14.01.2014 წლის შეთანხმებაში და ამჯერად შემსრულებელ მხარეს - ამხანაგობა „ი-----ს“ ემატება მშენებელი კომპანია შ.პ.ს „ბ-----, რომლებიც საბოლოოდ თანხმდებიან მოსარჩელესთან მასზედ, რომ ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა საერთო ფართით 86.5 კვ.მ) ღირებულებიდან (25 171 აშშ დოლარი) წევრის მიერ გადასახდელად დარჩენილი 12 808 ა.შ.შ დოლარი გადახდილი იქნებოდა იმავე წლის 30 ოქტომბრამდე პერიოდში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ამავე შეთანხმების მე-5 პუნქტის დათქმის თანახმად, ამხანაგობის გამგეობა მოახდენდა ნასყიდობის საგნის რეალიზაციას და წევრს დაუბრუნებდა მის მიერ შეტანილი თანხის 10%-ის პირგასამტეხლოს გამოკლებით. ამდენად ადგილი აქვს მოპასუხე მხარის მხრიდან მოსარჩელის ნდობის ბოროტად გამოყენებას, რითაც არაერთგზის დაიყოლიეს ეს უკანასკნელი საჯარო წესრიგის შეუსაბამო კაბალური გარიგების დადებაზე, როგორც ნასყიდობის ღირებულების გაზრდასთან, ასევე პირგასამტეხლოს განსაზღვრასთან დაკავშირებით.

წევრმა, ანუ მოსარჩელე რ----- ხ-----მა, ეკონომიკური სიდუხჭირისა და ქვეყანაში დაწყებული საერთო ფინანსური კრიზისის გამო, რაც განპირობებული იქნა ა.შ.შ დოლართან მიმართებაში ეროვნული ვალუტის გაცვლითი კურსის დინამიკაში მკვეთრი ვარდნით, ვერ შეძლო რა დარჩენილი

შენატანის 12 808 ა.შ.შ დოლარის დათქმულ ვადაში გადახდა, მოითხოვა პერიოდის გაზრდა, რაზედაც კატეგორიული უარი მიიღო და მოპასუხე მხარისაგან შეთავაზებულ იქნა გადახდილი თანხის (12 803 ა.შ.შ დოლარი) სანაცვლოდ სულ 28.00 კვ.მ საერთო ფართის საკუთრებაში გადაცემა (ე.ი კვ.მ-ი შესთავაზეს 460 ა.შ.შ დოლარად, მაშინ როდესაც თავდაპირველი შეთანხმებით საერთო ჯამში საკუთრებაში უნდა მიეღო 78.5 კვ.მ საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი ბინა ღირებულებით 14 231 ა.შ.შ დოლარი, ანუ კვ.მ-ი 180 ა.შ.შ დოლარად) იმაზე აპელირებით, რომ თითქოსდა საერთო დავალიანების გამო სხვა ფართები იყო დაყადაღებული და ამასთან უნდა ეჩქარა, რამეთუ მომჩივნების მოძალეებიდან გამომდინარე დაწყებული სადაო პროცესები, სიტუაციას უმართავს ხდიდა და შესაძლებელი იყო საერთოდ დარჩენილიყო მისაღები ფართისა თუ თანხის გარეშე.

აღნიშნულის გამო, მოსარჩელე მხარემ მ/წლის 13 თებერვალს განცხადებით მიმართა მოპასუხე ამხანაგობა „ი-----“-ს და მოითხოვა არსებული შეთანხმების თანახმად გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება, რაზედაც წერილობით ეცნობა, რომ ვინაიდან მან ვერ გადაიხადა დათქმულ ვადაში დარჩენილი თანხა და ამით არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება, ამის თაობაზე 2015 წლის იანვრის თვეში უმსჯელია ამხანაგობის გამგეობას (მოსარჩელე, როგორც ამხანაგობის წევრი საერთოდ არ მიუწვევიათ სხდომაზე) და მიუღია გადაწყვეტილება მისი წევრობიდან ამოღებაზე, ხოლო გადახდილი 12 803 ა.შ.შ დოლარი კი, უღიარებიათ შიდა ვალად, რის გადახდასაც მომავალში აპირებენ ამხანაგობის მიერ დამატებითი გადაწყვეტილების მიღების შესაბამისად, ანუ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების ვალდებულების დროში შეზღუდულობის ფარგლები დამოკიდებული გახადეს სამომავლოდ მხოლოდ ამხანაგობის გამგეობის ცალმხრივი ნების გამოვლინებით საკუთარი შეხედულებისამებრ გადაწყვეტილების მიღებაზე.

2012 წლიდან მოპასუხის მიერ მშენებლობის დროულად განახლების მოტივით შემოყვანილი იქნა რა მენეჯმენტი კომპანიის სახით ჯერ შ.პ.ს „დ-----ი“, შემდეგ კი, მოპასუხე შ.პ.ს „ბ-----“, მშენებლობის დასრულების პროცესი მიუხედავად დათქმული ვადებისა დროში მაინც ჭიანურდებოდა, მხარეთა ურთიერთობა კი, დაფუძნებული იყო რა განსაკუთრებულ ნდობაზე (ამხანაგობა), მოპასუხემ ბოროტად ისარგებლა ამ ნდობით და მოსარჩელე არაერთგზის დაიყოლია მისთვის საზიანო პირობებით დამატებითი თანხების გაღებაზე, ანუ კვ.მ-ში 460 ა.შ.შ დოლარის გადახდაზე, რაც ამ უკანასკნელმა ნაწილობრივ განახორციელა კიდევაც, მაგრამ ეკონომიკური სიძნელეების გამო ვერ შეძლო

დარჩენილი თანხის სრულად გადახდა, მოპასუხემ კი შეწყვიტა ხელშეკრულება, რეალიზება გაუკეთა მოსარჩელისთვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ფართს და გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების ვალდებულება ცალმხრივად დააფუძნა დროში შეუზღუდავად ამხანაგობის გამგეობის სამომავლო გადაწყვეტილებაზე.

მოსარჩელე მხარის მითითებით, რადგან ხელშეკრულების შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ მოახდინა მისთვის გადასაცემი ფართის რეალიზება სრულად არის დამდგარი მისთვის თანხის დაბრუნების ვალდებულება მოპასუხე მხარის მხრიდან, თუმცა ალნიშნული ვალდებულების შესრულებას იგი თავს არიდებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე მხარემ (ამხანაგობა „ი-----მ“, მისმა წევრებმა - ა---- თ-----ემ, ხ----- თ-----ემ, პ-----ემ, მ----- შ-----მა, ძ-----მა, ს-----ნმა, ლ-----ემ და მ-----ემ) სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად დასტურდება, რომ 2004 წლის 13 დეკემბერს რ----- ხ-----მა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება დადო შ.პ.ს კ-----თან“, რომლის უფლებამონაცვლესაც არ წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ი-----“ და შ.პ.ს „ბ-----“. სალაროს შემოსავლის ორდერით 6000 აშშ დოლარზე, დასტურდება, რომ 2004 წლის 03 დეკემბერს რ----- - ხ-----მა საქართველოს აგრო-ბიზნეს, ბანკის მეშვეობით სს „კ-----ი“-ს ანგარიშზე ჩარიცხა მითითებული თანხა.

ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ი-----“ დაფუძნებულია 2005 წლის 24 აგვისტოს. ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ი-----“-ს სადამფუძნებლო ხელშეკრულება დადასტურებულია ნოტარიალური წესით, რომლის 4.1. პუნქტით განმარტებულია, რომ „დამფუძნებელ წევრთა“ კრება არის „ამხანაგობის“ მმართველობის უმაღლესი ორგანო, რომლის საერთო კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღება ხდება კრებაზე დამსწრე ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა 2/3-ის თანხმობით. ამავე მუხლის 4.4. პუნქტით კი „დამფუძნებელ წევრთა“ კომპეტენციას განეკუთვნებოდა „ამხანაგობაში“ ჩვეულებრივ წევრად მიღება და „ამხანაგობაში“ შენატანების ოდენობის და კვოტების განსაზღვრა. ამდენად, გარდა იმის, რომ ამხანაგობა რეალურად დაფუძნებულია 2005 წლის 24 აგვისტოს - მოსარჩელეს და ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ი-----“-ს შორის არ დადებული დამოუკიდებელი ხელშეკრულება. | სარჩელის დავის ფაქტობრივი გარემოებების მესამე პუნქტში

მითითებულია, რომ 2012 წლის 30 აპრილს ცვლილებები შევიდა არსებულ ხელშეკრულებაში და ამჯერად შემსრულებელ მხარეს წარმოადგენდა ამხანაგობა „ი-----“, თუმცა ამ უკანასკნელს არ გააჩნდა არანაირი უფლებამოსილება ცვლილებები შეეტანა 2004 წლის 03 დეკემბერს მოსარჩელესა და შ.პ.ს „კ-----ს“ შორის დადებულ ხელშეკრულებაში, რომლითაც ერთობლივი საქმიანობის მხარეს სწორედ ეს უკანასკნელი წარმოადგენდა და იგი იყო ვალდებული ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის გადაეცა ფართი.

ფაქტობრივი გარემოებების მესამე პუნქტში ასევე მითითებულია, რომ მხარეებმა ცნობად მიიღეს 2012 წლის 26 მარტს ამხანაგობა „ი-----“-ს და შ.პ.ს „დ-----ს“(მენეჯმენტი კომპანია) შორის გაფორმებული მართვის შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც მენეჯმენტ კომპანიას მიენიჭა ამხანაგობის საქმიანობის მართვა, დანარჩენი პირობები კი დარჩა უცვლელი. სარჩელზე დართული 2012 წლის 30 აპრილის შეთანხმება #67 ხელშეკრულებაში ცვლილება დამატებების შეტანის შესახებ წარმოადგენს სამხრივ ხელშეკრულებას, სადაც ხელისმომწერ მხარეს მოსარჩელესთან და ამხანაგობა „ი-----“-სთან ერთად წარმოადგენს შ.პ.ს „დ-----ი“, წარმოდგენილი ირაკლი კილაურიძის სახით. სწორედ ამ უკანასკნელი კომპანიის „დამსახურება“-ს წარმოადგენს ის, რომ ამხანაგობა „ი-----“-მ მოტყუებით „აღიარა“ რ----- ხ-----ის წინაშე, საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება და რომ თითქოს რ----- ხ-----ს ამხანაგობა „ი-----“-სათვის გადახდილი ჰქონდა 11 000 აშშ დოლარი. ასეთი გადახდის დოკუმენტი ბუნებაში არ არსებობს, წინააღმდეგ შემთხვევაში რ----- ხ-----ი მას წარმოადგენდა.

ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ი-----“-ს რ----- ხ-----ის მიერ შ.პ.ს თუ სს „კ-----ი“-სათვის მშენებლობის მიზნით გადაცემული თანხა მიღებულიც რომ ჰქონდეს და 2012 წლის 30 აპრილის შეთანხმება ხელშეკრულება #67-ში ცვლილება-დამატების შეტანის შესახებ ასახავდეს რეალურ გარემოებას, მნიშვნელოვანია ამ შეთანხმების 5.3. პუნქტის ბოლო აბზაცი, რომლის თანახმადაც წევრს თანხა შეიძლება დაბრუნებოდა სრულად ან ნაწილობრივ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის დასრულების შემდეგ ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად ამხანაგობას დარჩებოდა თავისუფალი ფინანსური სახსრები. ზემოაღნიშნული თანხის ნაწილობრივ დაბრუნების შემთხვევაში თანხა წევრებს შორის განაწილდებოდა მათ მიერ განხორციელებული დამატებითი შეტანის პროპორციულად.

ამავე შეთანხმების 6.1.3. მუხლის თანახმად ამხანაგობა უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე შეთანხმება, მაშინ როცა წევრი უარს

აცხადებს ან ვერ ასრულებს(არღვევს) წინამდებარე შეთანხმებით ნაკისრ ვალდებულებებს. ასეთ შემთხვევაში მართალია ამხანაგობა კისრულობდა ვალდებულებას წევრისათვის დაებრუნებინა მის მიერ ფაქტობრივად გადახდილი თანხა უკვე გადახდილი 10%-ის გამოკლებით, მაგრამ 6.1.4. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე შეთანხმების 6.1.3. პუნქტის პირობის გათვალისწინებით და საფუძველზე, შეთანხმების შეწყვეტის შემთხვევაში, ამხანაგობა წევრს თანხას დაუბრუნდა მხოლოდ მაშინ, როცა მოხდებოდა ამხანაგობის მიერ ამ შეთანხმებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ახალ წევრზე რეალიზაცია და რეალიზებული ფართის მთლიანი ღირებულების მიღება ახალი წევრისაგან. იგივეა გათვალისწინებული 2012 წლის 10 დეკემბრის შეთანხმებაში ხელშეკრულება #11 ცვლილება დამატების შეტანის შენატანის შესახებ, რომლის 5.3 პუნქტის თანახმად წევრს მითითებულ პუნქტში გადახდილი თანხა შეიძლება დაუბრუნდეს სრულად ან ნაწილობრივ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის დასრულების შემდეგ ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად ამხანაგობას დარჩება თავისუფალი ფინანსური სახსრები. ზემოაღნიშნული თანხის ნაწილობრივ დაბრუნების შემთხვევაში, თანხა წევრებს შორის განაწილდება მათ მიერ განხორციელებული დამატებითი შენატანის პროპორციულად.

2012 წლის 10 დეკემბრის შეთანხმების 6.1.3. პუნქტი ითვალისწინებს ამხანაგობის მხრიდან, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტას, ხოლო 6.1.4. და 6.1.5. პუნქტები გადახდილი თანხის დაბრუნების წესს და პირობებს, რომელთა თანახმადაც ამხანაგობის წევრს თანხა დაუბრუნდება მხოლოდ მაშინ, როცა მოხდება ამხანაგობის მიერ ამ შეთანხმებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ახალ წევრზე რეალიზაცია და რეალიზებული ფართის მთლიანი ღირებულების სრულად მიღება ახალი წევრისაგან; შეთანხმების ნებისმიერი წესით შეწყვეტის დროს(ასეთ დროს მოქმედებს ამ შეთანხმების 6.1.4. პუნქტით გათვალისწინებული წესი) წევრს ამხანაგობისათვის გადახდილი თანხა უკან უბრუნდება მხოლოდ მას შემდეგ, როცა ამხანაგობისათვის განხორციელებული იქნება წინამდებარე შეთანხმების 2.1. პუნქტით და დანართი #1-ით განსაზღვრული უძრავი ქონების მესამე პირზე გასხვისება და იმ პირის მიერ ამხანაგობისათვის უძრავი ქონების ღირებულების სრულად გადახდა.

მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ არ არსებობს ამხანაგობა „ი-----“-ს შ.პ.ს „კ-----“-ს უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2014 წლის 14 იანვრის შეთანხმება ხელშეკრულება #115 ცვლილება დამატების შეტანის შესახებ ითვალისწინებდა 2012 წლის 10 დეკემბრის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანას, თუმც მისი მუხლი კვლავ

განსაზღვრავდა ხელშეკრულების როგორც ორმხრივად შეწყვეტის ფორმას და საფუძვლებს, ისე ამხანაგობის მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლებს, მაშინ როცა წევრი უარს განაცხადებდა ან ვერ შეასრულებდა(დაარღვევდა) წინამდებარე შეთანხმებით ნაკისრ ვალდებულებას. აღნიშნული შეთანხმების 6.1.4 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობა წევრს თანხას უბრუნებს მხოლოდ მაშინ, როცა მოხდება ამხანაგობის მიერ ამ შეთანხმებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ახალ წევრზე რეალიზაცია და რეალიზებული ფართის მთლიანი ღირებულების სრულად მიღება ახალი წევრისგან.

დღეის მდგომარეობით თბილისის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში არაერთი სარჩელია ხელშეკრულებათა შეწყვეტის და თანხის დაბრუნების მოთხოვნით, რაც გამოწვეულია ამხანაგობის ყოფილი თავმჯდომარის ზ-----ის ქმედებით და ვის კუთვნილებასაც წარმოადგენდა შ.პ.ს თუ სს „კ-----ი“. აღნიშნულის გამო დაყადაღებულია ამხანაგობის ქონება სრულად.

მოპასუხე მხარის აზრით, საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე სადავოდ ხდის მხოლოდ 2014 წლის 15 ივლისის შეთანხმების მე-5 პუნქტის ჩანაწერს 10 %-იან პირგასამტეხლოსთან მიმართებაში და ითხოვს მის ბათილად ცნობას, თუმცა ბათილობის სამართლებრივ საფუძვლად მითითებული ნორმები და არსებული ფაქტობრივი რეალობა არათანხვედრია.

2.2. მოპასუხე **შ.პ.ს „ზ-----“-ის** წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო დამიუთითა, რომ წარმოდგენილი ხელშეკრულების თანახმად აღნიშნული კომპანიის ვალდებულება იყო მხოლოდ ბინის აშენება, ხოლო რ-----ხ-----ის ვალდებულებას წარმოადგენდა თანხის გადახდა, რაც უნდა ჩარიცხულიყო შ.პ.ს-ს საბანკო ანგარიშზე. „ზ-----“-მა კუთვნილი ვალდებულება შეასრულა მოსარჩელისაგან განსხვავებით, რომელსაც არ წარმოუდგენია არანაირი მტკიცებულება, რომ საწარმოს ანგარიშზე რაიმე თანხა შეიტანა. მოპასუხე მხარის ვალდებულება იყო გარკვეული სარგებლის მიღების სანაცვლოდ კონკრეტული სამშენებლო სამუშაოების დასრულება, შესაბამისად, რაიმე სახის ვალდებულება მესამე პირების მიმართ მას არ გააჩნია. შესაბამისად, მხარის მითითებით, შ.პ.ს „ზ-----“-ის მიმართ დაუსაბუთებელი, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2004 წლის 03 დეკემბერს დაიდო ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობა)

ხელშეკრულება ერთის მხრივ: **შ.პ.ს „კ------(ი)“-ს,** როგორც შემსრულებელს და მეორეს მხრივ: **ფ/პ რ----- ნ-----ს,** როგორც ამხანაგობის წევრს შორის, რომლის საფუძველზეც, შემსრულებელი კისრულობდა ვალდებულებას, რომ ქ. თბილისში, დ-----ის ქ. #18-ში მშენებარე საცხოვრებელი კომპლექსის „ა“ კორპუსში, მე-4 სართულზე, წევრს საკუთრებაში გადასცემდა ოროთახიან ბინას საერთო ფართობით 71.3 კვ.მ-ი, აივნის ფართი 7.2 კვ.მ (საერთო ჯამში 78.5 კვ.მ), რის სანაცვლოდაც წევრი განახორციელებდა შემსრულებლის ანგარიშზე შენატანის შეტანას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო მშენებარე სახლის საძირკველის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 14 თვის ვადაში, ხოლო წევრს კი შენატანიდან 6000 ა.შ.შ დოლარი უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების დადების დროისათვის, ხოლო დარჩენილი თანხა კი, მშენებლობის დასრულებისთანავე. საერთო ჯამში გადასახდელი იყო 14 231 ა.შ.შ დოლარი.

ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, შემსრულებელს უნდა უზრუნველყო წევრისთვის ბინის აშენება მშენებარე სახლის საძირკველის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 14 თვის ვადაში.

ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ წევრი ვერ შეძლებს მასზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებულ ვადაში და ვადაგადაცილება შეადგენს 21 კალენდარულ დღეს, შემსრულებელი წერილობით აცნობებს ამ უკანასკნელის მიერ აღნიშნული ხელშეკრულების 2.2 და 5.1 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შესახებ და იწყებს წევრის წილის (მშენებარე ბინაზე მოთხოვნის უფლების) გასხვისების პროცედურას შესაბამისი ახალი წევრის მოძებნით. ახალი წევრის მიერ შენატანების სრულად განხორციელების შემდეგ, შემსრულებელი დაუბრუნებს წევრს მის მიერ პროცედურის დაწყების მომენტამდე შემსრულებლის სასარგებლოდ განხორციელებულ შენატანს.

წევრის მიერ მე-5 მუხლში მითითებული ფინანსირების შეწყვეტა განიხილება, შემსრულებლის მიერ, როგორც უარი წევრის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე და ამ ქმედებით (უმოქმედობით) შემსრულებლისთვის გამოწვეული შესაძლო ზიანის ან მატერიალური დანაკარგების თავიდან აცილების მიზნით წევრი ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით აუნაზღაუროს შემსრულებელს მის მიერ დაფინანსების შეწყვეტის მომენტამდე გადახდილი

თანხის 10 %, რომელიც გამოიქვითება შემსრულებლის მიერ 6.1 პუნქტით წევრზე დასაბრუნებელი თანხიდან.

ხელშეკრულების 7.1 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ წევრმა დაარღვია ამ ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით დადგენილი ვადები, მას ერიცხება საურავი გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ კალენდარულ დღეზე თითოეული გადაცილებული დღისთვის, მაგრამ არაუმეტეს 41 კალენდარული დღისა. აღნიშნული საჯარიმო სანქციების გადახდა, წევრს არ ათავისუფლებს მასზე ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებისგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 03.12.2004 წლის ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ (ტომი I, ს.ფ. 5-8);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2005 წლის 24 აგვისტოს, ზ-----ემ, ბენია თ-----ემ, მ----- შ-----მა, რამაზ ქოჩლაძემ, პაატარ ურუშაძემ, დააფუძნეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ი-----“, რომლის მიზანს წარმოადგენდა თბილისში, დ-----ის ქ. #22/18-ში და დ-----ის ქ. #22-ში მდებარე 543 და 224 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე, სულ 767 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლების დანგრევა, მათ ნაცვლად მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა.

შენობის მშენებლობა მოიცავდა შენობის სრული კარკასის აღმართვას, ყველა აუცილებელი კომუნიკაციების მიერთებას, გარე ფასადის კარ-ფანჯრებით აღჭურვას და საერთო სარგებლობის ფართების მოპირკეთებას.

ხელშეკრულების 8.3 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის წევრებს, ამხანაგობაში მათ მიერ განხორციელებული ან განსახორციელებელი შენატანის პროპორციულად საკუთრებად განესაზღვრათ წილები, შემდეგი პროპორციის მიხედვით: ზ-----ეს 42.43 %, ი----- შ-----ს 7.2%, მ----- შ-----ს 7.2 %, ბ----- თ-----ეს 5.94 %, ი-----ს 2.27%, თ-----ეს 1.23%, მ-----ეს 2.24 %, ო-----ს 1.23 %, კ-----ს 3.31 %, ე-----ძეს 3.31%, ძ-----ს 1.23%, ს-----ნს 3.31%, ლ-----ეს 6.76 %, ვ-----ეს 3.31%, ვ-----ძეს 3.31 %, მ-----ეს 5.72%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 155-170);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. ა---- თ-----ე და ხ----- თ-----ე წარმოადგენენ ამხანაგობა „ი-----“-ს დამფუძნებელი წევრის - ბ---- თ-----ის მემკვიდრეები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. 25.03.2011 წელს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და ამხანაგობა „ი-----ს“ თავმჯდომარე მ----- შ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმად, გამყიდველმა მიყიდველს (ამხანაგობას), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ქ. თბილისის მთავრობის 10.03.11 წლის დადგენილებით განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობებით, საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. #18, 4045 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მიწის საკადასტრო კოდი #0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.03.2011 წლის ხელშეკრულება (ტომი II, ს.ფ. 19-21);
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტომი II, ს.ფ. 22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. 2012 წლის 30 აპრილს, ამხანაგობა „ი-----ს“ და რ----- ხ-----ს შორის დაიდო შეთანხმება ხელშეკრულება #67-ში ცვლილება-დამატების შეტანის შესახებ, რომლის საგანს წარმოადგენდა ამხანაგობის ვალდებულება, წევრისთვის პირად საკუთრებაში გადაეცა შეთანხმების მეორე მუხლში განსაზღვრული უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ბინა), რომლის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ს. დ-----ის ქ. #18, „ა“ სადარბაზო, მეოთხე სართული, ბინა 19, საერთო ფართი 78.5 კვ.მ.

შეთანხმების პრეამბულაში მიეთითა, რომ მხარეთა შორის 2004 წლის 03 დეკემბერს გაფორმდა ხელშეკრულება #10 „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ - შპს „კ-----თან“ საცხოვრებელ ფართზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ს. დ-----ის ქ. #18, „ა“ კორპუსი, მეოთხე სართული, ბინა 19,

საერთო ფართი 78.5 კვ.მ. წინამდებარე შეთანხმებით ხორციელდება მხარეთა შორის 2004 წლის 03 დეკემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა.

ამავე შეთანხმებით, მხარეებმა ცნობად მიიღეს ის ფაქტი, რომ ამხანაგობასა და შპს „დ-----ს“ შორის 2012 წლის 26 მარტს გაფორმდა მართვის შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც შპს „მენეჯმენტ კომპანიას“ მიენიჭა უფლებამოსილება განახორციელოს ამხანაგობის საქმიანობის მართვა, მათ შორის და არა მხოლოდ წევრებთან ამხანაგობის სახელით მოლაპარაკებების წარმოების უფლებამოსილება.

შეთანხმებაზე დართული დანართი #2-ის თანახმად, რ----- ხ-----ს ამხანაგობა „ი-----ს“ მიმართ არსებული ფულადი ვალდებულება უნდა შეესრულებინა ეტაპობრივად, გადახდის გრაფიკით გაწერილი პერიოდულობის გათვალისწინებით, რაც მთლიანობაში შეადგენდა 11 081.00 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 30 აპრილის შეთანხმება (ტომი I, ს.ფ. 9-14);
- ხელშეკრულების დანართი #1 (ტომი I, ს.ფ. 15);
- დანართი #2 (ტომი I, ს.ფ. 16);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2012 წლის 10 დეკემბერს, ამხანაგობა „ი-----ს“ და რ----- ხ-----ს შორის დაიდო შეთანხმება ხელშეკრულება #115-ში ცვლილება-დამატების შეტანის შესახებ, რომლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის ვალდებულებას წარმოადგენდა წევრისთვის პირად საკუთრებაში გადაეცა შეთანხმების მეორე მუხლში განსაზღვრული ქონება, რომლის მახასიათებლებია: საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ს. დ-----ის ქ. #18, „ა“ სადარბაზო, მეოთხე სართული, ბინა ბ-1-401, საერთო ფართი 86.5 კვ.მ.

ამავე შეთანხმებით, მხარეებმა ცნობად მიიღეს ის ფაქტი, რომ ამხანაგობასა და შპს „დ-----ს“ შორის 2012 წლის 26 მარტს გაფორმდა მართვის შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც შპს „მენეჯმენტ კომპანიას“ მიენიჭა უფლებამოსილება განახორციელოს ამხანაგობის საქმიანობის მართვა, მათ შორის და არა მხოლოდ წევრებთან ამხანაგობის სახელით მოლაპარაკებების წარმოების უფლებამოსილება.

შეთანხმებაზე დართული დანართი #2-ის თანახმად, რ----- ხ-----ს ამხანაგობა „ი-----ს“ მიმართ არსებული ფულადი ვალდებულება უნდა შეესრულებინა ეტაპობრივად, გადახდის გრაფიკით გაწერილი პერიოდულობის გათვალისწინებით, რაც მთლიანობაში შეადგენდა 12 731.00 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 10 დეკემბრის შეთანხმება (ტომი I, ს.ფ. 17-23);
- დანართი #1 (ტომი I, ს.ფ. 24);
- დანართი #2 (ტომი I, ს.ფ. 25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.7. 2014 წლის 04 იანვარს, ამხანაგობა „ი-----ს“ და რ----- ხ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება #115 ცვლილება-დამატების შეტანის შესახებ, რომლის თანახმად განხორციელდა მხარეთა შორის 2012 წლის 10 დეკემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის ვალდებულებას წარმოადგენდა წევრისთვის პირად საკუთრებაში გადაეცა შეთანხმების მეორე მუხლში განსაზღვრული ქონება, რომლის მახასიათებლებია: საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ს. დ-----ის ქ. #18, „ა“ სადარბაზო, მეოთხე სართული, ბინა ბ-1-401, საერთო ფართი 86.5 კვ.მ.

ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, განისაზღვრა უძრავი ქონების (საცხოვრებელი კორპუსის) სამშენებლო სამუშაოების დასრულება მშენებლობის დაწყებიდან) განახლებიდან 24 თვის ვადაში. 4.1.3. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ მშენებლობის ვადების დარღვევა მოხდა მშენებელ კომპანიასთან გაფორმებული ხელშეკრულების მოშლის გამო, მშენებლობის დასრულების ვადა გადაიწევეს ახალი მშენებლის ან მენეჯერის აყვანის ვადით.

ხელშეკრულების 6.1.4 პუნქტის თანახმად, წინამდებარე შეთანხმების 6.1.3 პუნქტის პირობების გათვალისწინებითა და საფუძველზე შეთანხმების შეწყვეტის შემთხვევაში, ამხანაგობა წევრს თანხას დაუბრუნებს მხოლოდ მაშინ, როცა მოხდება ამხანაგობის მიერ ამ შეთანხმებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ახალ წევრზე რეალიზაცია და რეალიზებული ფართის მთლიანი ღირებულების სრულად მიღება ახალი წევრისგან.

შეთანხმების 5.1 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის მიერ წევრისთვის წინამდებარე შეთანხმების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი

ქონების მთლიანი ღირებულებაა 25 171 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ქართულ ლარში. 5.2 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე შეთანხმების 5.1 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების მთლიანი ღირებულებიდან გადახდილია 12 363 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში (თანახმად წევრის მიერ წარმოდგენილი გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებისა). 5.3 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წევრს, წინამდებარე შეთანხმების ხელმოწერის დღისთვის დარჩენილი აქვს გადასახდელი 12 808 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 14 იანვრის შეთანხმება (ტომი I, ს.ფ. 26-31);
- შეთანხმების დანართი (ტომი I, ს.ფ. 32);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8. 2014 წლის 15 ივლისის შეთანხმება #115-ის თანახმად, რომელიც დაიდო ამხანაგობა „ი-----ს“, შპს „ბ-----“-ს და რ----- ხ-----ს შორის, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ რ----- ხ-----ს მის მიერ გადასახდელი თანხა 12 808 აშშ დოლარის ოდენობით უნდა გადაეხადა 2014 წლის 30 ოქტომბრამდე, შემდეგი გრაფიკით: 2014 წლის 30 სექტემბრამდე 6 404 აშშ დოლარი, 2014 წლის 30 ოქტომბრამდე 6 404 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის წევრის მიერ შეტანილი თანხა შპს „ბ-----“-ის ანგარიშზე მას ჩაეთვლებოდა ამხანაგობის წინაშე არსებული დავალიანების, ხოლო ამხანაგობას, შპს „ბ-----“-ის წინაშე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებაში.

შეთანხმების მე-4 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობა ვალდებული იყო 2014 წლის ბოლოსთვის ჩაებარებინა წევრისთვის მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ფართი შეთანხმებული პარამეტრებით.

შეთანხმების მე-5 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წევრის მიერ აღებული ვალდებულების სრულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ამხანაგობის გამგეობა მოახდენდა აღნიშნული ფართის რეალიზაციას და წევრს უკან დაუბრუნებდა მის მიერ შემოტანილ თანხას 10%-ის პირგასამტეხლოს გამოკლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება #115 (ტომი I, ს.ფ. 33-34);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.9. მოსარჩელე გადახდილი ფულადი თანხის მოთხოვნის (2016 წლის 13 თებერვლის წერილი) სანაცვლოდ იბა „ი-----“-ს თავმჯდომარე მ----- შ-----ის მიერ განემარტა, რომ 2015 წლის იანვრის გამგეობის სხომაზე განხილული იქნა საკითხი და რ----- ხ-----ი ამოღებული იქნა ამხანაგობის სიიდან ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. ამასთანავე სხდომის განაწვეტილებით მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი 12 803 აშშ დოლარის იქნა აღებული ამხანაგობის შიდა ვალში და მისი გასტუმრება მოხდებოდა ამხანაგობის მიერ დამატებითი გადაწყვეტილების შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 13 თებერვლის წერილი და მასზე პასუხი (ტომი I, ს.ფ. 99-100);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.10. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ რ----- ხ-----ი იყო ამხანაგობა „ი-----“-ს წევრი. მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულებების შესაბამისად უნდა მიეღო კონკრეტულად განსაზღვრული უძრავი ქონება. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარეს ამხანაგობის მიმართ ნაკისრი ფულადი ვალდებულების გადახდის ვალდებულება სრულად შესრულებული არ აქვს.

აღნიშნული სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების (იხ. გადაწყვეტილების 3.1.5- 3.1.8 პუნქტები) და ამხანაგობის თავმჯდომარის წერილით (იხ. გადაწყვეტილების პუნქტი 3.1.9) . ასევე, საქმეში წარმოდგენილია სალაროს შემოსავლის ორდერის თანახმად, რ----- ხ-----ს სს „კ-----ისთვის“ სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში, ფულადი ვალდებულება შესრულებული აქვს 6000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო ამხანაგობა „ი-----ს“ მიმართ #10 ხელშეკრულების ფარგლებში 5000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. ფულადი ვალდებულების 12363 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი ცალსახად დადასტურებულია 2014 წლის 14 იანვრის ხელშეკრულებითაც.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ცალსახად დასტურდება რომ მხარეებს შორის მათი ნების შესაბამისად მოხდა სახელშეკრულებო უფლება-მოვალეობების განაწილება, მოსარჩელე სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში უნდა მიეღო უძრავი ქონება, თუმცა აღნიშნული უფლება მოპასუხე

მხარის მხრიდან შეეზღუდა ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სალაროს შემოსავლის ორდერი #1 (ტომი I, ს.ფ. 171);
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ტომი I, ს.ფ. 172);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.11. არსებული მდგომარეობით, მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ 2014 წლის 15 ივლისის შეთანხმება #115-ის თანახმად მოსარჩელე რ----- ხ-----ისათვის გადასაცემი ბინა მოპასუხე მხარის მიერ გასხვისებულია და საკუთრების უფლებით წარმოადგენს სხვა პირის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი I, ს.ფ. 212-304);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.12. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ არსებული მდგომარეობით რ----- ხ-----ისათვის არ მომხდარა მის მიერ გადახდილი თანხის (ჯამში 12 363 აშშ დოლარი) დაბრუნება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 52-ე, 54-ე, 55-ე, 316-ე, 317-ე, 327-ე, 930-ე, 932-ე, 937-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი 15.07.2014 წლის შეთანხმების მე-5 პუნქტის ჩანაწერი, 10%-იანი პირგასამტეხლოს გამოკლებით ფულადი თანხის დაბრუნების თაობაზე. შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს დეტალურად განმარტოს მოსარჩელე მხარის მირ მითითებული სამართლებრივი ნორმების დეფინიცია და მისი თანხვედრა მის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან. წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის პოზიცია ზოგადად ეფუძნება არსებულ ჩანაწერის (10% პირგასამტეხლოს გამოქვითვა) უსამართლობას იმ პირობებში როდესაც ვერ მოხერხდა მშენებლობის დროული წარმართვა და დასრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. იგი კერძო ავტონომიისა და ხელშეკრულების თავისუფლების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტიტუტია. გარიგება, როგორც კერძო სამართლის უზოგადესი ცნება, გამოიყენება არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ კერძო სამართლის სხვა ნაწილებში. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში გარიგება კერძო საკუთრებასთან ერთად ეკონომიკის სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი ადგენს გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენის პრინციპს და გამორიცხავს ნების სიტყვასიტყვითი გაგების პრინციპის გამოყენებას. გონივრული განსჯის შედეგად ნების დადგენა მოითხოვს იმის გარკვევას, თუ რა იგულისხმეს გარიგების მონაწილეებმა გამოხატულ ნებაში. ეს კი იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ უპირატესობა მიენიჭოს მათ ნებას და არა გარიგებაში სიტყვიერად გამოხატულს. (*falsa demonstratio non nocet*). ამასთან, ნების გამოვლენის ინტერპრეტაციისთვის აუცილებელია იმის გათვალისწინებაც, თუ რა საბოლოო შედეგს ისახავდა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მიზნად. მართალია, აღიარებულია, რომ ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით, მაგრამ ეს არ

იძლევა ნების მიმღების მიერ გაგების შესაძლებლობათა კრიტერიუმებს. ამიტომ ნების გამოვლენის განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს, მათ შორის ის, თუ რა მიზანს ისახავდა მხარე ხელშეკრულების დადებისას.

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

მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, გარიგების ბათილობის საფუძველი თავს იჩენს თუ ხდება იმ ფასულობათა დარღვევა, როგორიცაა - კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა, საჯარო წესრიგი და ზნეობის ნორმები. შესაბამისად, კანონით დადგენილი წესისა თუ აკრძალვის დარღვევა გულისხმობს, ყველა იმ გარემოებას, რომელსაც გააჩნია ბათილობის კანონით განსაზღვრული საერთო საფუძველი (მაგ. მოტყუება, იძულება და სხვა), ასევე, ცალკეული გარემოებებისათვის დამახასიათებელი სპეციალური საფუძველი. რაც შეეხება საჯარო წესრიგს, მასში იგულისხმება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ სახელმწიფო თუ საზოგადოებრივ ინტერესთა ერთობლიობა. საჯარო წესრიგის დარღვევა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა პრინციპულ სამართლებრივ ფასულობათა უარყოფაში. ასევე, რაც შეეხება ზნეობის ნორმების დარღვევას, აღნიშნული შეფასებითი საკითხია. გარიგება ეწინააღმდეგება ზნეობას, როცა იგი დადგენილი ზნეობით აკრძალული მოქმედების შესრულებას ითვალისწინებს, ანდა პირიქით, განზრახ აბრკოლებს ზნეობის შესატყვისი მოქმედების განხორციელებას.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მითითება კანონით დადგენილი წესის, საჯარო წესრიგისა და ზნეობის ნორმებთან ხელშეკრულების წინააღმდეგობრიობასთან დაკავშირებით გაზიარებული ვერ იქნება. წარმოდგენილი ხელშეკრულება, ყველა მისი პირობა და დანაწესი დადგენილი და გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსით დადგენილ დანაწესებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2014 წლის 15 ივლისს გაფორმებული შეთანხმების პუნქტი, რომელიც ითვალისწინებს წევრის მიერ აღებული ვალდებულების სრულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ამხანაგობის გამგეობის მიერ აღნიშნული ფართის რეალიზაციის და წევრისთვის მის მიერ შეტანილი თანხის უკან დაბრუნების უფლებას, 10%-იანი

პირგასამტეხლოს გამოკლებით, არ არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ამასთან არ ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე.

55-ე მუხლის გამოყენების ერთ-ერთი წინაპირობა არის გარიგების მხარეებს შორის განსაკუთრებული ნდობის არსებობა. თუ კონკრეტულად რაში შეიძლება გამოიხატებოდეს განსაკუთრებული ნდობა, კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია. განსაკუთრებულ ნდობაზე დამყარებულად შეიძლება ჩაითვალოს ურთიერთობები ექიმსა და პაციენტს შორის, ადვოკატსა და კლიენტს შორის, საკუთრების მიმდობსა და მიმდობილ მესაკუთრეს შორის და ა.შ. გარდა განსაკუთრებული ნდობის არსებობისა სახეზე უნდა იყოს ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენება. გავლენისა და ნდობის ბოროტად გამოყენებით არაკეთილსინდისიერი მხარე, როგორც წესი, იღებს სარგებელს დადებული გარიგებიდან. გავლენის ბოროტად გამოყენების არსებობა ყოველი კონკრეტული შემთხვევის შეფასებისას უნდა შემოწმდეს. შემოთავაზებულია “გარემოებათა ბოროტად გამოყენების“ შემოღება “გავლენის ბოროტად გამოყენების“ ნაცვლად.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით სარწმუნოდ დადასტურდა, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილეებს შორის განსაკუთრებული ნდობა არ არსებობდა, შესაბამისად, არ დადასტურდა ის გარემოება, რომ მოპასუხე მხარემ ამ ნდობით ბოროტად ისარგებლა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, არ არსებობს ხელშეკრულების 15.07.2014 წლის შეთანხმების მე-5 პუნქტის ნაწილობრივ ბათილობის სამართლებრივი წინაპირობა და აღნიშნულ ნაწილში მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. სამოქალაქო 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 თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის თანახმად, მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. თუ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული შესატანის ოდენობა, თითოეული მონაწილე მოვალეა შეიტანოს იგი თანაბრად. შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით. თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შესატანები წარმოადგენს მონაწილეთა საერთო საკუთრებას. მონაწილეთა საერთო საკუთრებას შეადგენს ისიც, რაც შეძენილია საერთო საკუთრებაში არსებული უფლების საფუძველზე, ანდა მიღებულია ანაზღაურების სახით საერთო ქონების განადგურების, დაზიანების ან ამოღების გამო.

ზემოაღნიშნული ნორმების დეფინიციის შესაბამისად, 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.

მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ამხანაგობა არ იძენს იურიდიული პირის სტატუსს, ამიტომ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების დამყარებისას წარმოშობილ ვალდებულებებზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ამხანაგობის თითოეულ წევრს. სწორედ ამგვარი დანაწესს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ **რ----- ხ-----ს და ამხანაგობა „ი-----ს“** შორის არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, კერძოდ, ამხანაგობას მოსარჩელისთვის უნდა აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, საცხოვრებელი ბინა ფართით 86.5 კვ.მ., რის სანაცვლოდაც მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა მხარეთ შორის შეთანხმებული თანხა, კონკრეტული გრაფიკით. მოსარჩელე **რ----- ხ-----ს** არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში ვალდებულება ნაწილობრივ, 12 363 აშშ დოლარის შესრულებული აქვს, რასაც მოპასუხე ამხანაგობა „ი-----ს“ სადავოდ ხდის და მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, **რ----- ხ-----ს** სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფებოდა შპს „კ-----თან“ და ფულადი ვალდებულებაც მის მიმართ აქვს შესრულებული. ამასთან, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ამხანაგობა „ი-----ს“, შპს „კ-----ის“ მიმართ უფლებამონაცვლეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხის განმარტებით, ბუნდოვანია, თუ რა გარემოებებზე დაყრდნობით სთხოვს მოსარჩელე **რ----- ხ-----ს** მოპასუხე ამხანაგობა „ი-----ს“ ფულადი ვალდებულების შესრულებას.

სასამართლო მოპასუხე ამხანაგობის პოზიციას არ იზიარებს და მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით საპირისპირო გარემოებები დასტურდება. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების

თანახმად, მოსარჩელესა და მოპასუხე იბა „ი-----ს“ შორის არსებობდა ნათლად ჩამოყალიბებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები და მათი შეუსრულებლობის შემთხვევაში შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე ამხანაგობა „ი-----ს“ პოზიცია იმ გარემოების შესახებ, რომ იგი არ წარმოადგენს სადავო სახელშეკრულებო ურთიერთობის კონტრაქტს, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მან მოსარჩელე მხარესთან, დროის სხვადასხვა მონაკვეთში, სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რამდენიმე ხელშეკრულება გააფორმა, რაც მიუთითებს მის მიერ მოსარჩელე მხარესთან ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში შესვლის ფაქტზე.

რაც შეეხება მოპასუხე შპს „ბ-----“-ის მიმართ არსებული მოთხოვნას,

სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ კომპანიას ამხანაგობა „ი-----სთან“ დადებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში, ევალებოდა მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენება, რაც მის მიერ შესრულდა კიდეც. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რ----- ხ-----ის მიმართ არსებული ვალდებულების ფარგლებში, შპს „ბ-----“ არ წარმოადგენს პასუხისმგებელ პირს და მოთხოვნის ადრესატს, ვინაიდან, რ----- ხ-----ის მოთხოვნა ფულადი ვალდებულების თაობაზე გამომდინარეობს, ამხანაგობა „ი-----სთან“ დამყარებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან, შესაბამისად, მოსარჩელის მიმართ პასუხისმგებელ პირსაც სწორედ ამხანაგობა წარმოადგენს და არა კომპანია, რომელსაც ამხანაგობასთან გაფორმებული დამოუკიდებელი ხელშეკრულების საფუძველზე ევალებოდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულება.

მოსარჩელე მხარის მითითება მოპასუხე შპს „ბ-----“-ის მიმართ ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების შესაბამისად, ფულადი თანხის ჩარიცხვა უნდა მომხდარიყო სწორედ კომპანიის ანგარიშზე. აღნიშნული პოზიციის საწინააღმდეგოდ 2014 წლის 15 ივლისის ხელშეკრულების მე-3 პუნქტში ნათლად ეთითება შემდეგი **„მხარეები თანხმდებიან, ამხანაგობის წევრის მიერ შეტანილი თანხა შპს „ბ-----“-ის ანგარიშზე მას ჩაეთვლება ამხანაგობის წინაშე არსებული დავალიანების, ხოლო ამხანაგობას, შპს „ბანი2007“-ის წინაშე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებაში.“ შესაბამისად, ხელშეკრულებით ნათლად არის გამოკვეთილი ერთი მხრივ მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ვალდებულებები, და თავის მხრივ, ამხანაგობასა და შპს „ბ-----“ შორის არსებული სახელშეკრულებო**

ვალდებულებები. ნათელია, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმართვის სანაცვლოდ კომპანიას გააჩნდა ფინანსური ინტერესი. ფულადი თანხის კონკრეტულ ანგარიშზე ტექნიკურად შეტანის ფაქტი არ აქცევს ანგარიშის მფლობელს მოსარჩელე მხარის მოთხოვნის ადრესატად. წარმოდგენილ შემთხვევაში სამმხრივი შეთანხმების მიზანი იყო მოსარჩელე მხარის მიერ განსახორციელებელი ფულადი შენატანი პირდაპირ კომპანიის ანგარიშზე განთავსებულიყო, მხოლოდ ამხანაგობის და შპს „ბ-----“ ვალდებულების შესრულების ფარგლებში.

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

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, მოსარჩელე მხარისათვის ფულადი თანხის ანაზღაურების ვალდებულების მატარებელ სუბიექტებს წარმოადგენენ იბა „ი-----ს“ წევრები - მ----- შ-----ი, ა---- თ-----ე, ხ----- თ-----ე, პ-----ე, ზ-----ე, მ-----ე, ი-----ი, თ-----ე, ო-----ი, ე-----ძე, ძ-----ი, ს-----ნი, ლ-----ე, მ-----ე, კ-----ძე და კ-----ი; ხოლო მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა შპს „ბ-----“-ის მიმართ უსაფუძვლოა და ა უნდა დაკმაყოფილდეს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელე რ---- ხ-----ის მიერ ხელშეკრულების ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულება მთლიანობაში შეადგენდა 12 363 აშშ დოლარს, რომლის გადახდის სანაცვლოდაც რ---- ხ-----ს ამხანაგობა „ი-----სგან“ საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა უძრავი ქონება, საერთო ფართობით 86.5 კვ.მ. დადგენილია, რომ მოსარჩელე რ---- ხ-----ს ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში ვალდებულება ნაწილობრივ, კერძოდ, 12 363 აშშ დოლარის ნაწილში აქვს შესრულებული, ხოლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება მას საკუთრებაში არ გადაეცა.

აღნიშნულიდან გამომდინარედა იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ 2014 წლის 15 ივლისის შეთანხმების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს თანხის გამოკლების თაობაზე შეთანხმება არ წარმოადგენს ბათილ დათქმას და არც მისი შემცირების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინაპირობა არ არსებობს, იბა „ი-----ს“ წევრებს - მ----- შ-----ს, ა---- თ-----ეს, ხ----- თ-----ეს, პ-----ეს, ზ-----ეს, მ-----ეს, ი-----ს, თ-----ეს, ო-----ს, ე-----ძეს, ძ-----ს, ს-----ნს,

ლ-----ეს, მ-----ეს, კ-----ძეს და კ-----ს მოსარჩელე რ-----
ბ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 11 126.70 აშშ
დოლარის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი
ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ
კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ
შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100
ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული
შემთხვევებისა;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად,
იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა
გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე
განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების
გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში
აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის
პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა
დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის
პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის
წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის
სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს
მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის
ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში –
განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2
000 ლარამდე ოდენობით.

წარმოდგენილ შემთხვევაში ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა,
მ----- შ-----ს, ა---- თ-----ეს, ბ----- თ-----ეს, კ-----ეს, ზ-----ეს, მ-----
ეს, ი-----ს, თ-----ეს, ო-----ს, ე-----ძეს, ძ-----
-----ს, ს-----ნს, ლ-----ეს, მ-----ეს, კ-----ძეს და კ-----
-----ს მოსარჩელე რ----- ბ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ
მოსარჩელე მხარის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში
838.40 ლარის, საპროცესო ხარჯის - 31 ლარის და წარმომადგენლის
მომსახურებიათვის გაწეული ხარჯის - 950 ლარის ანაზღაურება.

8. 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 01 მარტის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ამხანაგობა „ი-----ს“ (ს.ნ 2-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, ს. დ-----ის ქ. №18, მე-10 სართული, ბინა №58, ფართი 75.30 კვ.მ, ს.კ. 0----- - გასხვისება და იპოთეკით დარტყვირთვა; ასევე, შპს „ბ-----“-ს (ს.ნ 206316388) აეკრძალოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, ს.დ-----ის ქ.№18, მე-9 სართული, ბინა 48, ს.კ. 0----- - გასხვისება და იპოთეკით დარტყვირთვა.

ვინაიდან წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნა სპს „ბ-----“-ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 01 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე შპს „ბ-----“-ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, სოლომონ დ-----ის ქ. N18, სართული 9, ბინა N48, ს/კ. 0----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

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. რ---- ხ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. იბა „ი-----ს“ წევრებს - მ----- შ-----ს, ა---- თ----ეს, ხ----- თ----ეს, პ-----
-----ეს, ზ-----ეს, მ-----ეს, ი-----ს, თ-----ეს, ო-----
-----ს, ე-----ძეს, ძ-----ს, ს-----ნს, ლ-----
ეს, მ-----ეს, კ-----ძეს და კ-----ს მოსარჩელე რ---- ხ----
----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ **11 126.70 აშშ
დოლარის** გადახდა.
3. მოსარჩელე რ---- ხ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ხელშეკრულების
ნაწილობრივ ბათილად ცნობის და შპს „ბ-----“-ის მიმართ თანხის
დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. მ----- შ-----ს, ა---- თ----ეს, ხ----- თ----ეს, პ-----ეს, ზ-----ეს, მ-----
-----ეს, ი-----ს, თ-----ეს, ო-----ს, ე-----ძეს,
ძ-----ს, ს-----ნს, ლ-----ეს, მ-----ეს, კ-----
----ძეს და კ-----ს მოსარჩელე რ---- ხ-----ის სასარგებლოდ
დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო
ბაჟის ანგარიშში **838.40 ლარის**, საპროცესო ხარჯის - **31 ლარის** და
წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწული ხარჯის - **950 ლარის**
ანაზღაურება.
5. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიის 2016 წლის 01 მარის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის
უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის
მიზნით, მოპასუხე **შპს „ბ-----“-ს აეკრძალა** მის საკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, სოლომონ დ-----ის
ქ. N18, სართული 9, ბინა N48, ს/კ. 0----- გასხვისება და
უფლებრივად დატვირთვა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14
დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-7 პუნქტით**
გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო
სასამართლოს მეშვეობით.

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ეკატერინე ბიწაძე