



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

24 აპრილი 20-9 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - მ----- - კ-----
წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხეები - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა - „ქ-----ის ქუჩა N3----“ -
თავმჯდომარე - ბ-----, ა-----, ფ-----, ჯ-----
-----ი- უფლებამონაცვლე - ნ-----, ო-----, გ-----, ტ-----
-----ო

დავის საგანი - ამხანაგობის კრების ოქმის ოქმის (განშლის ოქმი)
ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ამხანაგობა „კ-----ი“-ს 2007 წლის 15 სექტემბრის
კრების ოქმი და განშლის ოქმი ნ-----სათვის (უფლებამონაცვლე ფ-----
-----ა) თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3----, მე-4 სართული, ბინა N2--ის
(ს/კ 0-1-1-0--0--0-5--) გადაცემის ნაწილში;

1.2. მ-----კ----- ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი,
ქ-----ის ქუჩა N3----ში არსებული ბინა N2- -ის მესაკუთრედ. (ს/კ 0-1-1-0--
.0--0-5--);

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მოსარჩელესა და იმა „კ-----ს“ შორის (წარმოდგენილი მისი თავმჯდომარის ა-----
-----ის სახით) გაფორმდა ხელშეკრულება
„ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ“ 15.12.2--- წელს და 21.07.--- წელს,
რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი
ბინა, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3----. აღნიშნულ უძრავ
ქონებას მოსარჩელე ფლობს და მართავს 2007 წლის 30 ივლისიდან-დღემდე.
მიუხედავად აღნიშნულისა, მოსარჩელის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი ბინა
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აღმოჩნდა ინდივიდუალურ
მენაშენეთა „კ-----ი“-ს ერთ-ერთი დამფუძნებელი წევრის ნ-----ს
სახელზე, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს მოპასუხე ფ-----
-----ა - მისი პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე.

ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ი“ დაფუძნდა მრავალბინიანი,
მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით 12.1.-2002
წელს. მას შემდეგ, რაც ქ-----ის ქუჩა #3----ში მაცხოვრებლებმა მოიწონეს
წინადადება - საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით მათ საკუთრებაში
არსებული ამორტიზებული სახლების დემონტაჟისა და ახალი კორპუსის
აშენების თაობაზე, კონკრეტული პირობით: ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობის
წევრებს, რომლებიც წარმოადგენენ აღნიშნულ მისამართზე არსებული 1-0- კვ.მ
მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს, უნდა განეკარგათ
თავიანთი წილი უძრავი ქონება ამხანაგობაში და ამის სანაცვლოდ მიეღოთ
საცხოვრებელი ბინები მრავალბინიან სახლში - თავიანთი წილების
პროპორციულად.

ქ-----ის ქუჩა N34-ს და N36-ში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრეები
წარმოადგენენ მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ი“-ს დამფუძნებელ წევრებს: ჯ-----
-----ი, გ-----ი, ან----- ქ-----ის ქუჩა N34-ის
მაცხოვრებელნი და 604 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრენი, ასევე ნ-----,
ო-----ე - ქ-----ის ქუჩა N36-ის მაცხოვრებლები და შესაბამისად -787 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრენი.

2--- წლის 18 თებერვლის ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა
N3----ში მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ი“-ს მრავალბინიანი საცხოვრებელი
სახლის მშენებლობის პროექტი. 2--- წლის 20 ივნისს გაიცა მშენებლობის
ნებართვა. თბილისის ვ-----ოს რაიონული სასამართლოს
გადაწყვეტილებით იმა „კ-----ი“ აღიარებულ იქნა ქ. თბილისი, ქ-----ის ქუჩა
N3----ში მდებარე 1-0- კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ და შესაბამისად, მასზე
არსებულ მშენებარე მრავალსართულიანი სახლი ამხანაგობა „კ-----ი“-ს
სახელზე აღირიცხა.

2007 წლის 24 აგვისტოს ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო
სამსახურის მიერ გამოიცა ბრძანება საცხოვრებელი კორპუსის

ექსპლოატაციაში მიღების შესახებ. კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღების შემდეგ იმა „კ-----თან“ დადებული გარიგების შესაბამისად, მოსარჩელის სახელზე უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში ქ-----ის ქუჩა N36-ში, მე-4 სართულზე მდებარე N2- საცხოვრებელი ბინა, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა დათქმულ დროს, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, რაც გამოიხატა ამხანაგობის მიერ შედგენილი გრაფიკის თანახმად, შენატანის გადახდაში კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის სავალდებულო კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით დგინდება, რომ ამხანაგობამ ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში ასაშენებელ მრავალბინიან კორპუსში საკუთრებაში გადასცა ამხანაგობის წევრს მ-----ს სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინა ფართით 121 კვ.მ, ერთი ავტოსადგომი საერთო სარგებლობის ავტოფარეხში და 10 კვ.მ სარდაფი. მოსარჩელემ სრულად დაფარა ბინის ღირებულება 40 000 აშშ დოლარის ოდენობით. 2008 წელს პროექტში შეტანილ იქნა მთელი რიგი ცვლილებები, რის გამოც გაიზარდა მოსარჩელისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის ფართი და შესაბამისად მისი ღირებულებაც. მოსარჩელემ დამატებით გადაიხადა 20 000 აშშ დოლარი და ჯამში შეადგინა 60 000 აშშ დოლარი. ამხანაგობის მიერ დაირღვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, განეხორციელებინა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამხანაგობის კრების ოქმის ე.წ. „განშლის ოქმის“ შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს 2007 წლის ივლისიდან, კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლამდე საცხოვრებლად გადაეცა მე-4 სართულზე არსებული საცხოვრებელი ბინა N2-, რომელშიც იგი ცხოვრობს უკვე ცხრა წელია. დღეისათვის მოსარჩელის მიერ შეძენილი და მისთვის ამხანაგობის მიერ საცხოვრებლად გადაცემული უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ფ-----ას სახელზე და ითხოვს, მოსარჩელის, როგორც დამქირავებლის გამოსახლებას.

ამხანაგობა „კ-----ი“-ს მიერ, მოსარჩელე როგორც ამხანაგობის წევრი, არ არის შეყვანილი ბინების განაწილების სიაში, ე.წ. „განშლის ოქმში“. ამხანაგობის კრების ოქმი და განშლის ოქმი წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას და მოცემულ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია ნ-----სთვის ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მე-4 სართულზე არსებული 2--ე ბინის მიკუთვნების ნაწილში, ვინაიდან, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს.

მოსარჩელის განმარტებით, მასთან ხელშეკრულება დაიდო 2004 და 2005 წლებში, 2007 წლის 13 აგვისტოს წერილით, მას უკვე გადაცემული ჰქონდა აღნიშნული ბინა, თანხის სრულად დაფარვის სანაცვლოდ, ხოლო 2007 წლის 15 სექტემბრის ამხანაგობის კრების ოქმით, რომელიც მოიცავს ე.წ. განშლის ოქმს, დარეგისტრირდა ნ-----ს სახელზე კანონის დარღვევით.

მ-----კ-----ისტვის მის მიერ ამხანაგობა „კ-----ისგან“ შეძენილი და 2007 წლის 30 ივლისიდან საცხოვრებლად გადაცემული უძრავი ქონების ს/კ N0-.1-.1-.0--.0--.0-.5-- მდებარე: თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3---, ბინა N2--ის ნ-----ს (უფლებამონაცვლე - ფ-----ა) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, ცნობილი გახდა 20-4 წელს და ამან დაუყოვნებლივ მიმართა შესაბამის ორგანოებს აღნიშნულ ფაქტთან დაკავშირებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებს ჯ-----ის უფლებამონაცვლე ნ-----ს, ო-----ესა და გ-----ს სარჩელისა და სასამართლო სხდომის თარიღების შესახებ ეცნობათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად სასამართლოსთვის მათი პოზიცია უცნობია.

2.2. მოპასუხე ტ-----ის სარჩელი თანდართულ მასალებთან ერთად ჩაბარდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად, მხარეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

2.3. მოპასუხე ფ-----ამ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის განმარტებით, 2002 წლის 12 ნოემბერს შედგა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მენაშენეთა ამხანაგობის პირველი კრება. ამხანაგობის მიზანი იყო ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3---ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულიყო მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. კრების ორგანიზატორი იყო ნ. შ-----, საკითხზე მოხსენება გააკეთა მანვე. ამასთან, ნ-----ს აღნიშნულ მისამართზე საკუთრებაში გააჩნდა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული ქონება იყო მისი შენატანი ამხანაგობაში, რის სანაცვლოდაც მიიღო ბინები, კომერციული ფართი და ავტოფარეხი. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ა-----ი, მასვე დაევალა ანგარიშის გახსნა ბანკში. კრების თავმჯდომარემ N1 ოქმი დაამოწმა ნოტარიულად.

მოპასუხის განმარტებით, ამხანაგობის დაფუძნების შემდეგ, 2--- წლის 7 მარტს გაფორმდა ხელშეკრულება „კ-----ს“ და ნ-----ს შორის, ეს ხელშეკრულება დამოწმდა ნოტარიულად 2--- წლის 1- მაისს, რომლის შესაბამისად, ნ-----ს უნდა მიეღო სულ 4 ბინა, აქედან 2 კიდის ბინა მე-4 სართულზე და 2 ასევე კიდის ბინა მე-5 სართულზე. თითო სართულზე არის და იმთავითვე ამგვარად იყო განსაზღვრული, სულ ორი კიდის ბინა. ამდენად, თუნდაც ამ პარამეტრით, ბინების უნებლიე არევის გარემოება გამორიცხულია. ამავე ხელშეკრულებაში განსაზღვრულია ბინის ჩასაბარებელი მდგომარეობა-შიდა მოპირკეთების და რემონტის პარამეტრები. მეოთხე სართულზე მდებარე „სადავო“ ბინა 2--- წლის 7 მარტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყოველთვის იყო ხუთოთახიანი და ამჟამადაც ასეა.

მოსარჩელესთან ა-----მა პირველი ხელშეკრულება „გააფორმა“
ორი წლის შემდეგ: 2004 წლის 15 დეკემბერს (სამოთახიანი, 121 კვ.მ, მე-6
სართულზე), ხოლო მეორე, 2005 წლის 21 ივლისს (სამოთახიანი, 121 კვ.მ, მე-4
სართულზე)

2004 წლის 28 მაისს საჯარო რეესტრმა დაიწყო მშენებარე კორპუსის
რეგისტრაცია საკუთრების უფლებით და 2004 წლის ივნისიდან შენობა
რეგისტრირებულია მშენებარედ. 2005 წლის 22 იანვრიდან შენობის ფართების
განაწილების (განშლა) პროექტი დამტკიცებულია, რაც დღემდე არ შეცვლილა.

ხელშეკრულება, რომლითაც თითქოს ა-----მა მოსარჩელეს
მიჰყიდა მეოთხე სართულზე, სამოთახიანი 121 კვ.მ N2- ბინა, ხელმოწერილია
ბინების საბოლოო განაწილების შემდეგ 6 თვის შემდეგ - 2005 წლის 21 ივლისს.

2007 წლის 0- ივლისს ჩატარდა ამხანაგობის N4 კრება, რომელზეც შენობის
ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ განაწილდა (დადასტურდა) ამხანაგობის
წევრებს შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი ფართები და ავტოფარეხი.

2007 წლის 15 სექტემბერს შედგა ამხანაგობის N5 კრება, რომელმაც განიხილა
ამხანაგობის წევრთა შორის განაწილებული ფართების შედარება და საბოლოო
განაწილება სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. ამხანაგობის
თავმჯდომარე ალექსადრე ტ-----მა, კრების მონაწილეებს კიდევ ერთხელ
გააცნო, მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი
ფართების ნუსხა, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა რეგისტრაცია საჯარო
რეესტრში აღნიშნული ფართებისა. მან ასევე ამხანაგობას აცნობა სახლის
ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ. კრების ოქმს ხელს აწერენ ა-----
-ი, კრების თავმჯდომარე და კრების მდივანი. ოქმი დამოწმებულია
ნოტარიულად. ოქმის შესაბამისად, ნ-----მ მე-4 სართულზე მიიღო 2 ბინა
N5-2-1 კვ.მ და N2--216 კვ.მ; მე-5 სართულზე ბინა N25-188 კვ.მ. კრებაზე
უთანხმოება და გაუგებრობა არ ყოფილა, ამასთან, არსად ფიგურირებდა
მოსარჩელე მხარე.

2008 წლის 25 თებერვალს, ა-----მა მიმართა საჯარო რეესტრს,
რომელშიც ცალკე იყო გამოყოფილი საზაფხულო ფართები. ამ სიის
შესაბამისად, ნ-----ზე უნდა აღრიცხულიყო 3 ბინა 213, 216 და 2-1 კვ.მ.
წერილი და დანართი დამოწმებულ იქნა ნოტარიულად.

საქმეში წარმოდგენილ ორ ხელშეკრულებას, დადებული ერთი და იმავე
მხარეებს შორის: ამხანაგობა „კ-----ი“-ს თავმჯდომარე ა. ტ-----ს და
მოსარჩელეს შორის ხელშეკრულების თარიღებია 2004 წლის 15 დეკემბერი და
2005 წლის 21 ივლისი და მათ სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

მოპასუხის განმარტებით, ორივე ხელშეკრულება ყალბია, ხელშეკრულების სიყალბის დამადასტურებელი არგუმენტია: 2--- წლის 7 მარტის ნ----- სთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ბინა N2--ს ჰყავს კონკრეტული მომავალი მესაკუთრე. მოსარჩელე ამხანაგობის წევრი არც ამ ხელშეკრულების დადებამდე და არც შემდგომში ყოფილა. ქ-----ის ქუჩა N3---ში IV სართულზე არც სამოთახიანი და არც 121 კვ.მ ფართის ბინა არ არსებობს, არც მეორე ხელშეკრულების 1.1. შესაბამისი ფართი არსებობდა: მე-4 სართული, სამოთახიანი 121 კვ.მ. ე.წ. მეორე ხელშეკრულებაში მოსარჩელის პირობები გაუმჯობესდა: თეთრი კარკასის მაგიერ, მას გარემონტებული ბინა უნდა ჩაბარებოდა, არ შეცვლილა მის მიერ შესაძენი ბინის ფასი: 40 000 აშშ დოლარი (185 აშშ დოლარი 1 კვ.მ რემონტით). რემონტის გარდა N2- ბინაში, მოსარჩელეს დახვდა ცენტრალური გათბობა და ცხელი წყალი, რაც არცერთი ხელშეკრულებით არ იყო გათვალისწინებული. 216 კვ.მ-ზე ასეთი გათბობის (მონტაჟით) ღირებულება 10 000 აშშ დოლარს აღემატება.

ამასთან, მოპასუხე უთითებს, რომ ნ-----ს სამივე და შოთა მ-----ს ერთ ბინაში რემონტის ყველა აქსესუარი არის იდენტური: ერთნაირი გათბობის ქვაბები და სისტემები, შპალერის სახეობა და ფერი, პარკეტი, შიდა კარები, სახელურები, მეთლახი, კაფელი (სამი ფერი), ხელსაბანი, უნიტაზი და სხვა წვრილმანი.

ა-----ისთვის გადახდილ თანხებთან დაკავშირებითაც არსებობს ეჭვის საფუძველი: წარმოდგენილი არ არის სალაროს შემოსავლის ორდერების ყუები. ორდერები უნომროა, შესაბამისად, ვერავინ დაადგენს როდისაა ისინი გამოწერილი. 2007 წლის 13 აგვისტოს ცნობაში ა-----ი წერს, რომ 2007 წლის 1- აგვისტოს მოსარჩელემ შეიტანა 15 000 აშშ დოლარი და მთლიანად შეასრულა 60 000 აშშ დოლარის შეტანის ვალდებულება. 15 000 აშშ დოლარის კვალი არსად ჩანს, წარმოდგენილია 40 000 აშშ დოლარის გადახდის ქვითრები, შესაბამისად $40\,000 + 15\,000 = 55\,000$ და არა 60 000-ს.

მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე აღძრული საქმიდან გამომდინარე მან პოლიციას მიმართა 20-3 წელს. შსს ვ-----ოს სამმართველოს პირველი განყოფილების წერილის შესაბამისად, მ-----მა პოლიციას მიმართა მისგან უკვე 70 000 აშშ დოლარის გამოძალვის ფაქტზე.

2.4. მოპასუხე ა-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი ცნო ნაწილობრივ.

2.5. მოპასუხე ბ-----ეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ როგორც მოსარჩელე ისე მოპასუხე მხარე დაზარალებულია და აღნიშნულში ბრალი მიუძღვის ა-----ს. (სასამართლო სხდომის ოქმი 1-03.20-9 წელი)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2002 წლის 12 ნოემბრის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მენაშენეთა ამხანაგობის დამფუძნებელი კრების ოქმი N1 -ით შეიქმნა მრავალბინიანი სახლის მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ი“. ამხანაგობა „კ-----ი“-ს თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობის დამფუძნებელი კრების ოქმი N1 (ს.ფ. 29-31)

3.1.2. 2--- წლის 2- იანვრის ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ვ-----ოს რაიონში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ი“-ს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი. 2--- წლის 20 ივნისს გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება (ს.ფ. 43);
- მშენებლობის ნებართვა (ს.ფ.44)

3.1.3. 2--- წლის 7 მარტს ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მდებარე მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ს“, მისი თავმჯდომარის, ა-----ის სახით და მოქალაქე ნ-----ს შორის დაიდო ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით, „წევრი“ ვალდებულია გადასცეს „ამხანაგობას“ ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N36-ში მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი ბინის დანგრევისა და ამავე მიწის ნაკვეთზე ქალაქის შესაბამის სამსახურებთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით მრავალსართულიანი სახლის აშენების უფლებით. „ამხანაგობისათვის“ წევრის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი ბინა ჩაითვლება „წევრის“ მხრიდან „ამხანაგობაში“ სავალდებულო შენატანად.

ხელშეკრულების 2.2. პუნქტით, „ამხანაგობა“ ვალდებულია უზრუნველყოს ზემოხსნებული საცხოვრებელი ბინის დანგრევა და მის ნაცვლად მრავალსართულიანი სახლის აშენება დროებით საცხოვრებელში გასვლიდან 18 თვის განმავლობაში.

ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით, ამხანაგობა ვალდებულია წევრს თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის სანაცვლოდ ტოლი ექვივალენტის სახით ქ.

თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მის მიერ ასაშენებელ მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში საკუთრებაში გადასცეს შემდეგი: კიდის ოთხოთახიანი ბინა სასარგებლო ფართი 161 კვ.მ და საზაფხულო ფართი 12 კვ.მ მე-4 სართულზე; კიდის ხუთოთახიანი ბინა სასარგებლო ფართი 165 კვ.მ და საზაფხულო ფართი 24 კვ.მ მე-4 სართულზე; კიდის ხუთოთახიანი ბინა სასარგებლო ფართი 177 კვ.მ და საზაფხულო ფართი 24 კვ.მ მე-5 სართულზე; კიდის ხუთოთახიანი ბინა სასარგებლო ფართი 161 კვ.მ და საზაფხულო ფართი 22 კვ.მ. მე-5 სართულზე და დამატებით - 12.7 ნიშნულზე 65 კვ.მ საოფისე ფართი წინასწარ განსაზღვრულ მდგომარეობაში. (მდგომარეობა განისაზღვრება აღნიშნული ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის მიხედვით) აგრეთვე, ოთხი ავტოსადგომი საერთო სარგებლობის ავტოფარეხში.

ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით, 2.3. პუნქტში აღნიშნული ბინების რემონტის სახედ განისაზღვროს შემდეგი: გარე კარ-ფანჯარა მეტალოპლასტმასის, იატაკზე მშრალი, გამოხარშული, ლაქწასმული წიფელის პარკეტი (1 კვ.მ 3 აშშ დოლარი) კედლები სუფთად დამუშავებული და დაფარული უცხოური წარმოების საღებავით. შიდა კარ-ფანჯარა წიწვოვანი ხის მასალის ლაქწასმული, საკეტებით და სახელურებით. სველი წერტილების იატაკი და კედლები მთლიანად დაფარული კერამიკული ფილით, (1 კვ.მ 6 აშშ დოლარი) და შეკიდული ჭერით (1 კვ.მ 3.5 აშშ დოლარი), ნიჟარით და უნიტაზი (კომპლექტი) (90 აშშ დოლარი), აბაზანით (150 აშშ დოლარი) და წყლის შემრეკებით (15 აშშ დოლარი); სამზარეულოს იატაკი და კედლის ის ნაწილი, რომელზეც დამონტაჟებული იქნება ონკანი, მოპირკეთდება კერამიკული ფილით; ელ. გაყვანილობა გამზადებული და დამონტაჟებული ჩამრთველები და როზეტები; სამზარეულოში ჭურჭლის სარეცხი (75 აშშ დოლარი); გარე შემოსასვლელი ლითონის კარი (150 აშშ დოლარი); სართულის არქიტექტურული სიმაღლე 3.30 მეტრი; ბინა უზრუნველყოფილი იქნება ბუნებრივი აირით (გათბობის ტიპს „ამხანაგობაში“ წევრები განსაზღვრავენ აშენებიდან სახლის ექსპლუატაციაში შესვლამდე). თავისი გამრიცხველიანებით და სატელეფონო ქსელით. აგრეთვე, ბინის სატელევიზიო კაბელით უზრუნველსაყოფი გაყვანილობით. „წევრისათვის“ ამ თავში აღნიშნული ბინის ჩაბარებამდე „ამხანაგობა“ უზრუნველყოფს მისთვის საცხოვრებელი ბინის დაქირავების მიზნით ყოველთვიურად 500 აშშ დოლარის ექვივალენტის გადახდას ლარებში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ (ს.ფ. 1-6-1-9)

3.1.4. ვ-----ოს რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ამხანაგობა „ვ-----ი“-ს სარჩელი და ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მდებარე 1-0- კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ და დაევალა ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის საჯარო რეესტრს მოეხდინა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ამხანაგობა „ვ-----ი“-ს სახელზე

საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 45-51);
- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 52-53);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 54);
- საკადასტრო რუკა (ს.ფ. 55)

3.1.5. 2004 წლის 15 დეკემბერს ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მდებარე ამხანაგობა „კ-----ის“ თავმჯდომარეს ა-----ს და მ-----ს შორის დაიდო ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით, ამხანაგობა ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში არსებულ მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში საკუთრებაში გადასცემს წევრს VI სართულზე სამოთახიან საცხოვრებელ ბინას საერთო ფართობით 121 კვ.მ, შემდეგ მდგომარეობაში: გარე პერიმეტრზე ორმაგი მეტალოპაკეტის კარ-ფანჯრები, იატაკზე ცემენტის მოჭიმვა, სანტექნიკის დასამონტაჟებლად გამზადებული ვერტიკალური კომუნიკაციები, ელგაყვანილობა, შემოსასვლელში რკინის კარი, კედლები, ტიხრები და ჭერი გაჯით შელესილი, სახლი უზრუნველყოფილი იქნება საკუთარი ელ. მომარაგებით, ბუნებრივი აირით, სუსტი ქსელებით, დაცული და კეთილმოწყობილი ეზოთი და სადარბაზოთი.

ხელშეკრულების 2.3 პუნქტით „წევრი“ ვალდებულია საცხოვრებელი ბინის სანაცვლოდ გადაიხადოს 40 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში ანგარიშსწორების მომენტში არსებული ეროვნული ბანკის კურსის 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.12.2004 წ. ხელშეკრულება ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ (ს.ფ. 67-70)

3.1.6. 2005 წლის 21 ივლისს, ამხანაგობა „კ-----ს“, მისი თავმჯდომარის ა-----ის სახით და მ-----ს შორის დაიდო ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით „ამხანაგობა“ ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში ასაშენებლ მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში საკუთრებაში გადასცემს „წევრს“ მე-4 სართულზე სამოთახიან საცხოვრებელ ბინას საერთო

ფართობი 121 კვ.მ. და ერთ ავტოსადგომს საერთო სარგებლობის ავტოფარეხში, აგრეთვე - 9.90 ნიშნულზე სარდაფს (10 კვ.მ) შემდეგ მდგომარეობაში: გარე პერიმეტრზე ორმაგი მეტალოპაკეტის კარ-ფანჯრები, იატაკზე წიფელის პარკეტი (1 კვ.მ 3 აშშ დოლარი), კედლები სუფთად დამუშავებული და დაფარული უცხოური წარმოების შპალერით (1 რულონი 3.5 აშშ დოლარი), შიდა კარ-ფანჯარა წიწვოვანი ხის მასალის ლაქწასმული, საკეტებით და სახელოურებით, სველი წერტილების იატაკი და კედლები დაფარული კერამიკული ფილით, (1 კვ.მ 6 აშშ დოლარი) და შეკიდული ჭერით (1 კვ.მ 3.5 აშშ დოლარი), ნიჟარით და უნიტაზი (კომპლექტი) (90 აშშ დოლარი), აბაზანით (150 აშშ დოლარი) და წყლის შემრეკებით (15 აშშ დოლარი); ელ გაყვანილობა გამზადებული და დამონტაჟებული ჩამრთველები და როზეტები; სამზარეულოში ჭურჭლის სარეცხი (75 აშშ დოლარი); გარე შემოსასვლელი ლითონის კარი (150 აშშ დოლარი); სართულის არქიტექტურული სიმაღლე 3.30 მეტრი. ბინა უზრუნველყოფილი იქნება ბუნებრივი აირით თავისი გამრიცხველიანებით და სატელეფონო ქსელით, დაცული და კეთილმოწყობილი ეზოთი და სადარბაზოთი.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით, ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში მითითებული საცხოვრებელი ბინის სანაცვლოდ „წევრი“ იხდის 40 000 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 21.07.---- წ ხელშეკრულება ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ (ს.ფ. 67-70)

3.1.7. 2007 წლის 24 აგვისტოს ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანებით მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. თბილისში, ვ-----ოს რ/ნ, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში ამხანაგობა „კ-----ი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბრძანება (ს.ფ. 56)

3.1.8. 2007 წლის 15 სექტემბრის ქ. თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მდებარე მენაშენათა ამხანაგობა „კ-----ი“-ს კრების ოქმი N5-ით განისაზღვრა მენაშენეთა ამხანაგობა „კ-----ი“-ს (მდებარე: ქ. თბილისი, ქ-----ის N3-----ში), წევრთა შორის განაწილებული ფართების შედარება და საბოლოო განაწილება სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. ამ კრების ოქმის საფუძველზე ნ-----ს სახელზე განაწილებული იქნა 4-ე სართულზე მდებარე ბინა #2-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი N5 (ს.ფ. 62-66)

3.1.9 2008 წლის 25 თებერვალს შექმნილი დამატებითი დოკუმენტით საზაფხულო ფართები გამოყოფილია საცხოვრებელი ფართებისგან და ასევე შეტანილია საცხოვრებელ ფართებში. საჯარო რეესტრში წარსადგენ კრების ოქმი N4-თან ერთად ამხანაგობის ყველა წევრი ვალდებულია წარადგინოს 2008 წლის 25 თებერვლის შენიშვნებისა და დამატებების ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „კ-----ი“-ს კრების ოქმი N4-ის შენიშვნებისა და დამატებების ფურცელი (ს.ფ. 58-61)

3.1.10. უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქ-----ი N3----, სადარბაზო 2, სართული 4, ბინა N2-, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.0--.0-.5-- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 79)

3.1.1.- 20-5 წლის 18 მაისს, გაცემული სამკვიდრო მოწმობით ფ-----ა წარმოადგენს ნ-----ს მემკვიდრეს. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მის საკუთრებაშივე აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქ-----ი N3----, სადარბაზო 2, სართული 4, ბინა N2-, საკადასტრო კოდით N0-.1-.1-.0--.0--.0-.5--. უძრავი ქონება ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფება მ-----კ-----ის მფლობელობაში 2007 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 18-28);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 80)
- მოწმეთა ჩვენება (სხდომის ოქმი)

3.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ამხანაგობა „კ-----ი“-ს 2007 წლის 15 სექტემბრის კრების ოქმი და განშლის ოქმი ნ-----სთვის (უფლებამონაცვლე ფ-----ა) თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3----ში მე-4 სართული, ბინა N2--ში (ს/კ 0-.1-.1-.0--.0--.0-.5--) უძრავი ნივთის გადაცემის ნაწილში წარმოადგენს მართლსაწინააღმდეგო გარიგებას;

3.2.2. მ-----კ-----ე წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე მდებარე:

თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3----ში მე-4 სართული, ბინა N2--ში (ს/კ 0-1-1-0--0--0-5--) საკუთრების უფლების მქონე პირს;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების

მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული ნ-----ას განმარტებით, ბინის სადავოობის შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა 20-5 წელს. მოწმის განმარტებით აღნიშნული ბინა ეკუთვნის მ-----კ-----ეს.

მოწმემ მიუთითა, რომ 2007 წლის ზაფხულში, ივლისის თვის ბოლო რიცხვებში, როდესაც აპირებდა ქალაქიდან გასვლას, ამ პერიოდში შეიძინა მოსარჩელემაც ბინა და სთხოვა სანამ გავიდოდა ქალაქიდან ბინა ენახა. როდესაც მივიდნენ, ახალი გადასული იყო და ჯერ დალაგებულიც არ იყო სახლი ნორმალურად, ადგილზე დახვდათ ხუთოთახიანი ბინა და ყველაფერი ძალიან მოეწონათ. მოწმის განმარტებით, ადგილზე მისვლის დროს რემონტი გაკეთებული იყო, ავეჯის ნაწილი მთლიანად შეტანილი არ ჰქონდათ. კითხვაზე თუ ვინ არის ა-----ი მოწმემ განმარტა რომ არ იცის მისი ვინაობის შესახებ. იცის რომ მ-----მ იყიდა ბინა ცხოვრობს და ბინის ღირებულებასთან მიმართებით თანხის გადახდის დეტალები არ დაუზუსტებია.

კითხვაზე თუ მოსარჩელემ რა გააკეთა სადავო ბინაში მოწმემ მიუთითა, რომ მისვლის დროს ბინა იყო რემონტიანი, შემდეგ ახსოვს რომ წყლის მილი დაზიანდა და დაიტბორა ოთახები, აიყარა იატაკი და მოსარჩელეს თავიდან მოუწია გაკეთება. ამასთან, ვინაიდან დაბალი სართული იყო აივანს გაუკეთა გისოსები.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული თ-----ის განმარტებით, მოსარჩელესთან აქვს საერთო სამეგობრო და იცნობს 2005 წლიდან. როგორც მოწმისთვის ცნობილია ბინას ედავება მობინადრე.

მოწმის განმარტებით, 2007 წლის ზაფხულის პერიოდი იყო ქალაქიდან გასვლას აპირებდა და მეგობრებთან ერთად ავიდა მ-----ს ბინის სანახავად და წამოვიდნენ აღფრთოვანებულები. როგორც მოწმისთვის ცნობილია, დაახლოებით სამი წელია ეს პრობლემა აქვს და ერთ-ერთი მაცხოვრებელი ედავება ბინას.

კითხვაზე მოწმემ მიუთითა, რომ სადავო ბინაში ბევრჯერ არის ნამყოფი, რა ფასად შეიძინა არ იცის, მისთვის ცნობილია რომ მოსარჩელემ სუფთა ბინა შეიძინა და რემონტი თავად არ გაუკეთებია, გააკეთა გისოსები. ასევე მოწმემ

გაიხსენა, რომ ბინაში გაფუჭდა პარკეტი და თავიდან მოუწია მოსარჩელეს მისი გაკეთება.

მოწმის განმარტებით, მოსარჩელეს შიგნით რემონტი არ გაუკეთებია, ბოლოს დაახლოებით ერთი თვის წინ იყო და ახალი გაკეთებული არაფერი ყოფილა, ოთახები არის ფერადი, გაკრულია შპალერი, აბაზანაში არის მეტლახიც, სამზარეულოც და გათბობაც გაკეთებულია. მოწმის განმარტებით, ავეჯი თავად ჩამოუტანა მოსარჩელეს.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული გ-----ს განმარტებით, მოსარჩელეს იცნობს 2007 წლიდან. ქ-----ის ქუჩა N3-----ში მდებარე კორპუსში მუშაობს 2007 წლის 1 მარტიდან, ამ დრომდე ჰქონდა დაცვის ფუნქცია, დღევანდელი მდგომარეობით კი არის ამხანაგობის თავმჯდომარეობის კანდიდატი.

მოწმის განმარტებით, ორი სამი თვის მისული იყო ამ კორპუსში, როდესაც მოსარჩელე მივიდა ქალბატონებთან ერთად, ასე გაიხსენა პირველი მისვლა. რაც შეეხება ბინას თავიდან ბოლომდე მოწესრიგებული იყო, რემონტიც გაკეთებული იყო. მოსარჩელის მისვლის დროს როდესაც იკითხა ვისთან მიდიოდა მოსარჩელემ უთხრა რომ საკუთარ ბინაში უნდოდა შესვლა და შეუშვა, ვინაიდან ქალბატონები იყვნენ მესაკუთრეთა სია არ გადაუმოწმებია.

მოწმის განმარტებით, მოსარჩელე აღნიშნულ ბინაში ოჯახთან ერთად ცხოვრობს 2007 წლის შემდგომ.

მოწმისთვის უცნობია დაძაბულობა ბინასთან დაკავშირებით როდის დაიწყო ვინაიდან ეს ადამიანი თავიდანვე ცხოვრობს ამ ბინაში. სანამ დავა იქნებოდა იცოდა, რომ მ----- ცხოვრობდა, ქირას იხდიდა თუ როგორ ცხოვრობდა დეტალები არ იცის. 2008 წელს როდესაც მესაკუთრეთა სია გადასცეს მოსარჩელე იქ მითითებული არ ყოფილა, იყო მ-----.

კითხვაზე მოწმემ განმარტა, რომ ნ----- ან შემდგომ მისი მემკვიდრეები ითხოვდნენ თუ არა თავიანთ ფართში შესვლას ეს დეტალები მისთვის უცნობია. მის სიაში ეს ბინა იყო შ-----ს სახელზე. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვაზე რომ იყო დავა მაშინ გახდა ცნობილი მათ შორის დავის შესახებ. მოწმის განმარტებით, მოსარჩელე სხვის ბინაში იყო თუ წლების მანძილზე ცხოვრობდა თვითონ მესაკუთრეს არ ჰქონდა პრეტენზია.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული ი-----ს განმარტებით, ცხოვრობს ქ-----ის ქუჩაზე მოწმის განმარტებით, მოსარჩელე ცხოვრობს ფ-----ის ბინაში, მას ახსოვს საუბარი ქირაზეც, მ----- ითხოვდა ცოტა დროის მიცემას, რაც აღარ დასრულდა და მუდმივად იყო

გადადების მიზეზები, ოჯახში პრობლემები, ნათესავის გარდაცვალება, შემდეგ თავად ფ-----საც ჰქონდა პრობლემები.

მოწმის განმარტებით, მოსარჩელე ქირას იხდიდა ფ-----თან, თუმცა რამდენს მისთვის უცნობია. ქირის გადახდაზე როდესაც იყო ლაპარაკი მოსარჩელე ამბობდა, რომ მიწის ნაკვეთი ჰქონდა და მას გაყიდდა. ამბობდა, რომ გასარკვევი ჰქონდა ამ ბინაზე რაღაცეები და აპირებდა ქირის გადახდას.

მოწმის მითითებით, შ-----სა და მოსარჩელეს შორის არსებობდა შეთანხმება ქირის შესახებ, ასევე იყო საუბარი გაცვლაზე. მოსარჩელე ამ ყველაფერს ა-----
-----თან არკვევდა. თავად ა-----იც არაერთხელ ყოფილა შ-----
-----თან მისული, როგორც მოსარჩელესთან ერთად ისე მარტოც. სადავოა ის რომ მოსარჩელემ ან უნდა გადაიხადოს ქირა ან დატოვოს ფ-----ის ბინა.

კითხვაზე, მოწმემ მიუთითა, რომ ბოლოს მოსარჩელე წელსაც იმყოფებოდა მათთან. თვე და რიცხვი როდიდან დაიწყო ბინის ქირაზე საუბარი მოწმემ ვერ გაიხსენა. მისი განმარტებით, ფ-----ს ამ კორპუსში კიდევ სამი ბინა აქვს, ერთი იცის რომ გაქირავებულია. ის ფაქტი თუ როდის გაიგო ფ-----მა რომ მ-----ცხოვრობდა მის ბინაში მოწმეს არ ახსოვს. მათ შორის დაძაბული ურთიერთობა მოწმემ ვერ გაიხსენა, ამასთან, აღნიშნა რომ მ-----ს მიტანილი ფული არ უნახავს.

სასამართლო მოპასუხის მიერ სარჩელის გამაბათილებელ არგუმენტებთან მიმართებით განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დადგენილი მტკიცების ტვირთის ფარგლებში, მხარეებს მოეთხოვებათ საკუთარი მტკიცების ტვირთის იმგვარად რეალიზება, რომ
თითოეულმა მათგანმა
სამართლებრივად ვარგისი, სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულება წარადგინოს მისთვის ხელსაყრელ გარემოებებთან დაკავშირებით, ამასთან, მხარეს არ შეიძლება მტკიცების ტვირთი გადაეკისროს იმ პირობებში, როდესაც წარდგენილი აქვს დასაშვები და განკუთვნილი მტკიცებულება - ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერები, ხელშეკრულება დადებული ამხანაგობასთან უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, ცნობა მოსარჩელის მიერ ამხანაგობის მიმართ შესრულებული ვალდებულების შესახებ.

სასამართლო სხდომაზე მოწმეთა მიერ დადასტურებულ იქნა სადავო ფართში მოსარჩელის ცხოვრების ფაქტი.

მოპასუხე მხარის მოსაზრება, რომ მხარეებსა და ამხანაგობის იმდროინდელ თავმჯდომარეს შორის არსებობდა შეთანხმება უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ, კერძოდ, ამხანაგობის თავმჯდომარე უძრავ ქონებას გადასცემდა გ-----ში შ-----ის ოჯახს და აღნიშნულის შემდგომ მოხდებოდა ქ-----ის ქუჩა N3-

---ში არსებული სადავო ფართის მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვა გაქარწყლებულ იქნა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით კერძოდ, ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან სადავ საკუთრების უფლების მიმნიჭებელ დოკუმენტად მითითებულია ხელშეკრულება უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ და მხარეთა შორის შეთანხმება.

სასამართლო ასევე, მხარეთა მოსაზრებებისა და მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დადგენილ გარემოებად მიიჩნევს, სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის მიერ ფლობის ფაქტს 2007 წლის შემდეგ. შესაბამისად, იმ პირობებში როდესაც ამხანაგობამ მოსარჩელესთან დადო ხელშეკრულება და მიიღო უძრავი ქონების საფასური, ამასთან, მხარეს მიაწვდა კონკრეტული უძრავი ქონების დაუფლების უფლება და აღნიშნულის შემდგომ კიდევ ერთხელ განახორციელა მისი განკარგვა ასეთ პირობებში, სასამართლო სამართლიანად მიიჩნევს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მიენიჭოს მას ვისთანაც უპირველესად განხორციელდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, მით უფრო იმ პირობებში როდესაც მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა მოსარჩელის მიერ ფართში შეჭრის ფაქტი, ისევე როგორც მათ შორის ქირავნობითი ურთიერთობის არსებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.12.2004 წ ხელშეკრულება ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ (ს.ფ. 67-70)
- 21.07.---- წ ხელშეკრულება ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ (ს.ფ. 67-70)
- ორდერები (ს.ფ. 75-76);
- ცნობა გაცემული ამხანაგობის მიერ (ს.ფ. 77)
- მოწმეთა ჩვენებები (სასამართლო სხდომის ოქმი 1-03.20-9 წელი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად ამართლებს სარჩელის მოთხოვნას. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 485-ე, 183-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

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

დადგენილია, რომ მ-----კ-----ე 2007 წლის ივლისიდან მართლზომიერად ფლობდა 4-ე სართულზე მდებარე სადავო #2-ე ბინას. ამასთან, ამხანაგობა "კ-----ის" 2007 წლის 15 სექტემბრის კრების საფუძველზე, #2-ე ბინა განაწილებული იქნა ნ-----ს სახელზე. თუმცა 2002 წლის 12 ნოემბრის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით ნ-----ს გადასაცემად განესაზღვრა 4-ე სართულზე მდებარე 1-5 კვმ. ფართის ორი ბინა, აღნიშნული ვერ გამოდგება იმის დასტურად, რომ მ-----კ-----ისათვის სწორედ ნელი შენგელაისათვის განკუთვნილი ფართი იქნა გადაცემული.

სასამართლოს მოსაზრებით, 2007 წლის 15 სექტემბრის ოქმით და განშლის ოქმით, უგულველყოფილი იქნა ყველაზე მთავარი - კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელესთან არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა და მისთვის უფლების მინიჭება დაუფლებოდა საცხოვრებელ ფართს, რაც ეწინააღმდეგება კანონსა და საჯარო წესრიგს. მოპასუხეთა მიერ მოხდა მოსარჩელესთან დადებული ხელშეკრულების შემდგომ ამავე უძრავი ქონების სხვა პირისათვის გადაცემა, რაც ეწინააღმდეგება სახელშეკრულებო ურთიერთობების პრინციპს. ზემოჩამოთვლილი გარემოებები კი წარმოადგენს საფუძველს კრების ოქმის ბათილობისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 485-ე მუხლით თუ გამყიდველმა ერთი და იგივე საქონელი რამდენიმე პირს მიჰყიდა, უპირატესობა ეძლევა იმ მყიდველს, რომლის მფლობელობაშიც პირველად გადავიდა იგი, ხოლო, თუ საქონელი არც ერთს არ გადასცემია, მაშინ - მას, ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო.

ამდენად, იმ შემთხვევაშიც თუ გამყიდველმა ერთი და იგივე ნივთი რამდენიმე პირს მიჰყიდა ე.ი. რამდენიმე პირთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება

(სულერთია რა მიზანი ამოძრავებდა გამყიდველს, საქონლის უფრო მომგებიანად გაყიდვა, მყიდველის მოტყუება თუ სხვა) გამყიდველის სურვილის მიუხედავად, უპირატესობა ეძლევა იმ მყიდველს, რომლის მფლობელობაშიც პირველად გადავიდა საქონელი, ხოლო თუ ნივთი არცერთს არ გადასცემია, მაშინ მას ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მ-----კ-----ესთან პირველი ხელშეკრულება დაიდო 2004 წლის 15 დეკემბერს და ამ ხელშეკრულებს მიხედვით, მას უნდა გადასცემოდა ქ-----ის ქუჩა N3-----ში, VI სართულზე სამოთახიანი საცხოვრებელ ბინა საერთო ფართობით 121 კვ.მ, 40 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. მეორე ხელშეკრულება კი დაიდო 2005 წლის 21 ივლისს და ამ ხელშეკრულებით შეიცვალა გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდებარეობა და ფაქტობრივი მდგომარეობა.

ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონების შესაძენად გადახდილი აქვს 60 000 აშშ დოლარი. საცხოვრებელი ფართი მოსარჩელეს მფლობელობაში გადაეცა 2007 წლიდან და ცხოვრობს იქ.

ამასთან, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ 2--- წელს მასთან დადებული ურთიერთთანამშრომლობის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა სწორედ მოსარჩელის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთს, ისევე როგორც ვერ დაადასტურა მოსარჩელესთან ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის ფაქტი. შესაბამისად, არსებობს უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 3 000 ლარი. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259-¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მ-----კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნას ცნობილი ამხანაგობა „კ-----ი“-ს 2007 წლის 15 სექტემბრის კრების ოქმი და განშლის ოქმი ნ-----სათვის (უფლებამონაცვლე ფ-----ა) თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3----ში, მე-4-ე სართულზე, ბინა N2-, საკადასტრო კოდით N0-.1-.0-.0--.00-.5--, მდებარე უძრავი ნივთის გადაცემის ნაწილში;
3. მ-----კ-----ე (პირადი ნომერი 0-0-----) ცნობილ იქნას თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N3----, მე-4 სართული, ბინა N2-, საკადასტრო კოდი N0-.1-.0-.0--.0-.0-.5--, მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ;
4. მოპასუხეებს ა-----ს, ფ-----ას, ჯ-----ის უფლებამონაცვლე - ნ-----ს, ო-----ეს, გ-----ს, ტ-----ოს, ბ-----ეს მ-----კ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3 000 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გაადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგარძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე