



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლია ავალიშვილი
სხდომის მდივანი თათია სახლაშვილი

მოსარჩელები - ზა-----ი, და-----ე

წარმომადგენელი - ბო-----ი

მოპასუხეები - იბა "სა--+"-ს დამფუძნებლები - ინ-----ი, მა-----
ი, მე-----ი, სს "უნ-----ი"

წარმომადგენლები - ნო-----ე, ლი-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. იბა "სა--+"-ს დამფუძნებლებს - ინ-----ს, მა-----ს, მე-----
—სა და სს "უნ-----ი"-ს მოსარჩელების ზა-----ისა და და-----ის
სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 17500-17500 აშშ დოლარის
გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

16.06.2008 წელს მოპასუხე იბა „სა-- +“-სა და მოსარჩელებს შორის დაიდო
ურთიერთთანამშრომლობის ხელშეკრულება, რომელიც თავის შინაარსით
წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. ამხანაგობა ხელშეკრულებით

კისრულობდა ვალდებულებას საცხოვრებელ კორპუსში მდებარე - თბილისი, ერ-----ში მოსარჩელებს გადასცემდა 34.5 კვ.მ. კომერციულ ფართს საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ქუჩის მხარეს, რომლის ღირებულება შეადგენდა 117 300 აშშ დოლარს. უძრავი ქონება მოსარჩელებს უნდა გადასცემოდათ 30 თვის ვადაში ეგრეთწოდებულ თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. მოსარჩელები ვალდებულებას იღებდნენ უძრავი ქონების ღირებულების ნაწილი 35000 აშშ დოლარი გადაეხადათ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე, ხოლო დარჩენილი ნაწილი ხელშეკრულებაზე დართული გრაფიკის მიხედვით, რომელიც მოსარჩელებმა დათქმულ დროს გადაიხადეს. მოპასუხე იბა „სა--+“-მ მშენებლობა ვერ დაიწყო და ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე მოსარჩელებმა თანხის შეტანა შეწყვიტეს.

ამხანაგობის 26.02.2013 წლის კრების ოქმით გადაწყდა, რომ ამხანაგობაში უნდა შემოსულიყო ინვესტორი და-----ე, რომელსაც უნდა გაეგრძელებინა მშენებლობა და მშენებლობის გაგრძელება უნდა მომხდარიყო 2013 წლის მარტის ბოლოს. მაგრამ მშენებლობა არ გაგრძელებულა. ამხანაგობის 2013 წლის მაისის კრების ოქმით გადაწყდა, რომ ამხანაგობის მიწის ფართობი რაზედაც მშენებლობა უნდა განხორციელებულიყო მიეყიდათ სს „უნ-----ისათვის“, რომელიც გააგრძელებდა მშენებლობას და ამხანაგობის ჩვეულებრივ წევრებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებას მიუსადაგებდა შეცვლილ გარემოებებს (უძრავი ქონების სა--ზრო ღირებულება). მოსარჩელებმა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებას მხარი დაუჭირეს, რადგან გაგრძელებულიყო მშენებლობა, მაგრამ ნასყიდობის ხელშეკრულება მათთვის არავის არ გაუცვნიან. მოსარჩელებთან დადებულ ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, კერძოდ 34.5 კვ.მ. ფართის ნაცვლად მათ უნდა მიეღოთ 30 კვ.მ. კომერციული ფართი, კვ.მ. ფართის ღირებულება 1500 აშშ დოლარი. მოსარჩელები ამ პირობას დათანხმდნენ მაგრამ გაირკვა, რომ უძრავი ქონება - კომერციული ფართი, რაც გათვალისწინებული იყო 2008 წლის ხელშეკრულებაში იმ ადგილას (ერ-----ს ქუჩის მხარეს) აღარ იქნებოდა და სს „უნ-----მა“ მათ ფართი შესთავაზა ეზოს მხრიდან, რაზედაც მოსარჩელებმა უარი განაცხადეს. რის შემდეგაც მოსარჩელებმა წერილობით აცნობეს მოპასუხეებს ხელშეკრულების შეწყვეტისა და გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების თაობაზე, თუმცა ვალდებულება დღემდე არ შესრულებულა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სს „უნ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო ნაწილობრივ 11 405 აშშ დოლარის ოდენობით.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელებმა თავად გამოხატეს თანხმობა 30 კვ.მ. კომერციული ფართის მიღებაზე, 10 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. რაც შეეხება ამხანაგობისათვის გადასაცემი ფართების

ადგილმდებარეობას, ამხანაგობასა და სს „უნ-----ს“ შორის 2013 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით აღნიშნული არ განსაზღვრულა. რაც შეეხება ვალდებულებას და მის შეუსრულებლობას, სს „უნ-----ს“ მოსარჩელების მიმართ გააჩნდა ერთადერთი ვალდებულება, მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში დაესრულებინა მშენებლობა და ამხანაგობისათვის გადაეცა აშენებული ფართები, დანართი N1 განსაზღვრული ფულადი შენატანის განხორციელების შემდეგ. მშენებლობა დასრულდა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაზე ადრე და საცხოვრებელი კორპუსი ექსპლუატაციაშია მიღებული. რაც შეეხება მოსარჩელებს, მათ იკისრეს ვალდებულება მშენებლობის დასრულებამდე 10 000 აშშ დოლარის გადახდაზე, თუმცა დღემდე არ შეუსრულებიათ. მას შემდეგ კი, რაც მოსარჩელებმა დაარღვიეს სს „უნ-----ის“ მიმართ არსებული ვალდებულება და არ გადაიხადეს 10 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, სს „უნ-----მა“ ისარგებლა ხელშეკრულების 6.7 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით და მოახდინა კომერციული ფართის რეალიზაცია. 1 კვ.მ. კომერციული ფართი გაასხვისა 842 აშშ დოლარად დღგ-ს ჩათვლით, დღგ-ს გარეშე 713,50 აშშ დოლარად. ზემოაღნიშნული შეთანხმებიდან გამომდინარე, მოსარჩელებისათვის გადასაცემი კომერციული ფართის რეალიზაციით მიღებულმა საერთო ღირებულებამ შეადგინა 21 405 აშშ დოლარი. რამდენადაც მოსარჩელებს შეუსრულებელი ვალდებულება სს „უნ-----ის“ მიმართ შეადგენდა 10 000 აშშ დოლარს, სს „უნ-----ი“ მოსარჩელების მიმართ აღიარებს 11 405 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულებას, მათ მიმართ არსებული ვალდებულების შეწყვეტის სანაცვლოდ.

(იხ. დაზუსტებული შესაგებელი, ტომი I, ს.ფ. 249-252, მოისმინეთ 2019 წლის 13 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი 17:33:57).

2.2. მოპასუხე იბა „სა--+“-ის თავმჯდომარემ ინ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ვინაიდან იბა „სა--+“-ის ამხანაგობის ყველა წევრის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულება გადაცემული აქვს სს „უნ-----ისათვის“, მათ შორის არსებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება სს „უნ-----ს“.

(იხ. შესაგებელი, ტომი I, ს.ფ. 268-171, მოისმინეთ 2019 წლის 13 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი 17:23:44)

2.3. მოპასუხეებმა მა-----მა და მე-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს.

მოპასუხეთა განმარტებით, ვინაიდან იბა „სა--+“-ის ამხანაგობის ყველა წევრის

წინაშე შესასრულებელი ვალდებულება გადაცემული აქვს სს „უნ----- ისათვის, მათ შორის არსებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება სს „უნ-----ს“.

მოპასუხეები საქმის არსებითი განხივლის მიზნით 2019 წლის 13 მაისს დანიშნულ სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდნენ.

(იხ. შესაგებელი, ტომი II, ს.ფ. 11-15, 23-26).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 04 აგვისტოს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით დაფუძნდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „სა--+“, რომლის დამფუძნებლებს წარმოადგენენ ინ-----ი, მა-----ი და მე-----ი.

ერთობლივი საქმიანობის მიზანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, თო-----ე ერ-----ს N2-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც „ამხანაგობის“ წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობა, სარგებლობა და/ან განკარგვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სადამფუძნებლო ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 195-208);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. 2008 წლის 13 ივნისს, ზა-----ს, და-----ესა და იბა „სა--+“-ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, იბა „სა--+“-მა იკისრა ვალდებულება თბილისში, ერ-----ს ქ. #2-ში ასაშენებელ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ზა-----ისა და და----- ისათვის გადაეცა კომერციული ფართი (პირველი კომერციული სართული, ფართით 34,5 კვ.მ. თავის მხრივ, ზა-----მა და და-----ემ იკისრეს ვალდებულება იბა „სა--+“-სთვის გადაეხადათ 117 300 აშშ დოლარი, საიდანაც მოსარჩელებმა 35 000 აშშ დოლარი ავანსის სახით გადაიხადეს ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის საფუძველზე ამხანაგობამ აიღო ვალდებულება მაღალი სტანდარტული ხარისხით უზრუნველყოს საცხოვრებელი სახლის აშენება და ექსპლუატაციაში გადაცემა, მისი დაწყებიდან 30 თვის ვადაში და საკუთრების ფორმით გადასცეს მესაკუთრეს 1.4. პუნქტში მითითებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: შელესილი ფასადი, მოჭიმული იატაკი, სანტექნიკური დარგები, შიდა ელექტროგაყვანილობა (მრიცხველის გარეშე); მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები; გაჯით გალესილი;

ხელშეკრულების 5.5. პუნქტის თანახმად, „თუკი რაიმე მიზეზით, რომელიც

გამოწვეული არ არის „წევრის“ მიერ საკუთარი მოვალეობის შეუსრულებლობით, „ამხანაგობა“ დაარღვევს ამ ხელშეკრულებას, იგი ვალდებულია დაუბრუნოს „წევრს“ უკვე გადახდილი თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 13 ივნისის ხელშეკრულება, დანართები (ტომი I, ს.ფ. 16-23).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.3. 2006 წლის 04 აგვისტოს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების მიზნით 2013 წლის მაისის თვეში ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „სა--+-ის“ წევრთა კრება;

კრების ოქმით განსაზღვრულ დღის წესრიგში შეტანილი იქნა შემდეგი საკითხების განხილვა: იბა „სა--+-სა და სს „უნ-----ი“-ს შორის მომზადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრებისათვის გაცნობა, რომელიც ეხება ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთი მშენებარე N1 შენობა-ნაგებობასთან ერთად, გასხვისებას სს „უნ-----ზე“ ;

ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრებამ იმსჯელა და მართებულად მიიჩნია აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღება, კერძოდ, სს „უნ-----თან“ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება. ამხანაგობის წევრებმა წინამდებარე კრების ოქმსა და შესა--მის დანართებზე ხელის მოწერით დაადასტურეს თანხმობა.

ზა-----მა და და-----ემ დანართ N1-ზე ხელისმოწერით დაადასტურეს, რომ მათ მიერ მისაღები კომერციული ფართი შეადგენს 30 კვ.მ.-ს, ხოლო გადასახდელი თანხა - 10 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი 0,00 ნიშნულზე ამოსვლიდან 12 თვის განმავლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობის კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 209-210);
- დანართი N1 (ტომი I, ს.ფ. 211);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.4. 2013 წლის 25 სექტემბერს, სს „უნ-----სა“ და იბა „სა-- +-“-ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, იბა „სა-- +-“-მა სს „უნ-----ს“ მიყიდა თბილისში, ერ-----ს ქ. #2-ში მდებარე 1 475 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი #1 მშენებარე შენობა-ნაგებობასთან ერთად.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს უძრავ ქონებას მიბმული ვალდებულებით.

ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის მიხედვით, ნასყიდობის საგანზე მიბმული ვალდებულებაა გამყიდველის მიერ ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრების მიმართ ნაკისრი ვალდებულება საცხოვრებელი და კომერციული ფართის აშენებისა და საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რაც განსაზღვრულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი #1-ით, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, მყიდველი მშენებლობის დასრულების შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულების 5.5. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების შემდგომ, გამყიდველს ან იბა „სა-- +“-ს ჩვეულებრივ წევრებს გადასცემს საცხოვრებელ ან კომერციულ ფართებს, 1101 კვ.მ.-ის ოდენობით საზაფხულო ფართის ჩათვლით, რომელიც განსაზღვრულია დანართი #1-ით. ამ ფართების ღირებულება შეადგენს 330 360 აშშ დოლარს.

ხელშეკრულების დანართი #1-ში მითითებული არიან შემდეგი პირები: ივ-----
-----ე, ნა-----ე, გი-----ა, ბო-----ი, ზა-----ი (30 კვ.მ.
კომერციული ფართი), ინ-----ი, ვა-----
-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 34-35);
- ხელშეკრულების დანართი N1 (ს.ფ. 40);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.5. 2013 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით განისაზღვრა მშენებლობის დაწყებისა და დასრულების დრო - მშენებლობის დაწყების - მშენებლობის ნებართვის მიღების თარიღი, ხოლო დასრულების დრო - მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 20 თვე.

ხელშეკრულების 5.5. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრები მშენებლობის პროცესში (შენობის 0 ნიშნულზე ამოსვლიდან) ყოველთვიურად (12 თვის განმავლობაში) შემოიტანენ სს „უნ-----ში“ დანართ N1-ით განსაზღვრულ, სულ ჯამში 240 360 აშშ დოლარს.

მხარეთა შეთანხმებით თუ ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრი, რომელსაც დანართ N1-ის მიხედვით აქვს ვალდებულება სს „უნ-----ი“-ს მიმართ, შეწყვეტს ამ ვალდებულების (თანხის შემოტანა) შესრულებას, მაშინ ის შეწყვეტის მომენტიდან სამი თვის განმავლობაში ვალდებულია თვითონ გაუკეთოს მასზე განპირობებულ ფართს (დანართი N1) რეალიზაცია და ამ გზით დაასრულოს სს „უნ-----ი“-ს მიმართ ვალდებულების შესრულება.

წინააღმდეგ შემთხვევაში სს „უნ-----ი“ იტოვებს უფლებას იმ მომენტისათვის სა--ზრო ფასით მოახდინოს ამ ფართის რეალიზაცია, გაისტუმროს ყველა ვალდებულება ბიუჯეტთან, დაფაროს აღნიშნული პირის შეუსრულებელი ვალდებულება სს „უნ-----ი“-ს მიმართ და დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს მას. (6.7. პუნქტი);

ამავე ხელშეკრულების 10.3. პუნქტის თანახმად, ნებისმიერი მესამე პირის ან ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრების, არიან თუ არა დანართ N1-ში პრეტენზიაზე, სარჩელზე ან საჩივარზე მყიდველის (სს „უნ-----ის“) ან გამყიდველის (ამხანაგობის) მიმართ პასუხისმგებლობას იღებენ გამყიდველის (ამხანაგობის) დამფუძნებელი წევრები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 34-35);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. ქ. თბილისში, თო-----ე ერ-----ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2014 წლის 13 იანვარს გაცემული იქნა მშენებლობის ნებართვა.

2015 წელს დასრულებული იქნა მშენებლობა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 201-----
--- თებერვლის ბრძანების საფუძველზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. თბილისში, ერ-----ში მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.01.2014 წლის ბრძანება (ტომი I, ს.ფ. 97-99);
- 10.02.2015 წლის ბრძანება (ტომი I, ს.ფ. 100);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.7. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ სს „უნ-----ი“ მოსარჩელებს ზა-----
-----სა და და-----ეს მშენებლობის დასრულების შემდეგ კომერციულ ფართს სთავაზობდა არა 2008 წლის 13 ივნისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ადგილმდებარეობის მიხედვით (ერ-----ს ქუჩის მხარეს), არამედ სხვა ადგილას (ეზოს მხრიდან).

აღნიშნულის საფუძველზე 2015 წლის ივლისის თვეში მოსარჩელებმა წერილით მიმართეს ამხანაგობა „სა--+“-ის თავმჯდომარესა და სს „უნ-----ი“-ს დირექტორს, რომლითაც მოითხოვეს ხელშეკრულებიდან გასვლის გზით გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ზაურ საგანელიძისა და და-----ის წერილი (ტომი I, ს.ფ. 67);
- საქართველოს ფოსტის რეესტრი გზავნილის შესახებ (ტომი I, ს.ფ. 75);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.8. სს „უნ-----მა“ 2016 წლის 30 აგვისტოს განვადებით გადახდის პირობით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კომერციული ფართი 570,69 კვ.მ., მდებარე ქალაქი თბილისი, თო-----ე ერ-----, პირველი სართული (ნიშნული - 3,80), კომერციული ფართი N1;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 30 აგვისტოს ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 258-260);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერებისა და გამოკვლევის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს 2008 წლის 13 ივნისის ნარდობის ხელშეკრულებითა და 2013 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რაც მოსარჩელებს ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გადახდილი თანხის სოლიდარულად დაკისრების მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე სს „უნ-----ი“ მიუთითებს 2013 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულების N1 დანართზე, რაც მისი განმარტებით, ადასტურებს რომ მოსარჩელებმა თავად გამოხატეს თანხმობა 30 კვ.მ. კომერციული ფართის მიღებაზე, 10 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. რაც შეეხება ამხანაგობისათვის გადასაცემი ფართების ადგილმდებარეობას, ამხანაგობასა და სს „უნ-----ს“ შორის 2013 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით არ განსაზღვრულა. მას შემდეგ კი, რაც მოსარჩელებმა დაარღვიეს სს „უნ-----ის“ მიმართ არსებული ვალდებულება და არ გადაიხადეს 10 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, სს „უნ-----მა“ ისარგებლა ხელშეკრულების 6.7 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით და მოახდინა კომერციული ფართის რეალიზაცია.

მოპასუხეები ინ-----ი, მა-----ი და მე-----ი აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მიუთითებენ 2013 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებაზე, რაც მათი განმარტებით, პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველია, რადგან ვალდებულების შესრულება იკისრა სს „უნ-----მა“;

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2008 წლის 13 ივნისს, ზა-----ს, და-----ესა და იბა „სა-- +“-ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, იბა „სა-- +“-მა იკისრა ვალდებულება თბილისში, ერ-----ს ქ. #2-ში ასაშენებელ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ზა-----ისა და და-----ისათვის გადაეცა კომერციული ფართი

(პირველი კომერციული სართული, ფართით 34,5 კვ.მ.. თავის მხრივ, ზა-----
---მა და და-----ემ იკისრეს ვალდებულება იბა „სა-- +“-სთვის გადაეხადათ
117 300 აშშ დოლარი, საიდანაც მოსარჩელებმა 35 000 აშშ დოლარი ავანსის
სახით გადაიხადეს ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის საფუძველზე ამხანაგობამ აიღო ვალდებულება
მაღალი სტანდარტული ხარისხით უზრუნველყოს საცხოვრებელი სახლის
აშენება და ექსპლუატაციაში გადაცემა, მისი დაწყებიდან 30 თვის ვადაში და
საკუთრების ფორმით გადასცეს მესაკუთრეს 1.4. პუნქტში მითითებული
ფართი შემდეგ მდგომარეობაში: შელესილი ფასადი, მოჭიმული იატაკი,
სანტექნიკური დარგები, შიდა ელექტროგაყვანილობა (მრიცხველის გარეშე);
მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები; გაჯით გალესილი;

ხელშეკრულებაზე თანდართული ნახაზით განსაზღვრულია
მოსარჩელებისათვის გადასაცემი კომერციული ფართის ადგილმდებარეობა,
რომელიც განთავსებულია ერ-----ს ქუჩის მხარეს;

მოცემულ შემთხვევაში სს „უნ-----ი“ ერთი მხრივ, უთითებს, რომ იგი არ
ჩანაცვლება ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრების მოთხოვნებს იბა „სა--+“-ის
მიმართ, ხოლო მეორე მხრივ, განმარტავს, რომ ვინაიდან ამხანაგობისათვის
გადასაცემი ფართების ადგილმდებარეობა, ამხანაგობასა და სს „უნ-----ს“
შორის 2013 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით არ
განსაზღვრულა, შესა--მისად მას არ ჰქონდა მოსარჩელებისათვის ერ-----ს
ქუჩის მხარეს მდებარე კომერციული ფართის გადაცემის ვალდებულება.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ უძრავ ქონებაში ფართების
განაწილება უნდა მომხდარიყო ამხანაგობის სადამფუძნებლო
ხელშეკრულების შესა--მისად .

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე სს „უნ-----ი“-ს განმარტებას და
მიიჩნევს, რომ შესა--მის უძრავ ქონებაში კომერციული ფართის
ადგილმდებარეობა უნდა განსაზღვრულიყო 2008 წლის 13 ივნისის
ხელშეკრულების შესა--მისად, კერძოდ - ერ-----ს ქუჩის მხარეს.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 2013 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებით,
რომელსაც ხელმოწერით დაეთანხმნენ მოსარჩელები, შეიცვალა ზა-----
ისა და და-----ისათვის გადასაცემი კომერციული ფართის ოდენობა და
ღირებულება. მხარეთა შეთანხმებით, გადასაცემი ფართის ოდენობა
განისაზღვრა 30 კვ.მ.-ით ნაცვლად 34,5 კვ.მ-ისა, ხოლო 1 კვ.მ. ფართის
ღირებულება ახალი შეთანხმების საფუძველზე განისაზღვრა 1500 აშშ
დოლარით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის
ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც

მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამ ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ხელშეკრულების დადების უმთავრეს წინაპირობას წარმოადგენს მხარეთა ნება, კერძოდ, მხარეები თავად იღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების დადების თაობაზე და თავად განსაზღვრავენ მის პირობებს. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს შორის ვერ ხორციელდება შეთანხმება ხელშეკრულების პირობების თაობაზე ხელშეკრულება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას დადებულიად. ამდენად, ხელშეკრულების დადების ძირითად პირობას წარმოადგენს მხარეთა ნების თანხვედრა.

ხელშეკრულების N1 დანართით უდავოდ დგინდება, რომ ზა-----ისა და და-----ის მხრიდან სახეზე იყო ნების გამოვლენა კომერციული ფართის - 30 კვ.მ.-ის მიღების თაობაზე, ანუ მხარეებმა გამოხატეს ნება ნაცვლად 34,5 კვ.მ. ფართისა მიეღოთ 30 კვ.მ. კომერციული ფართი.

მოცემულ შემთხვევაში, არც ამხანაგობა „სა--+“-ის წევრთა კრებას და არც სს „უნ-----ი“-ს არ განუსაზღვრია, ამხანაგობა „სა--+“-სთან 2013 წლის 25 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულებით, მითითებული კომერციული ფართის ადგილმდებარეობა. ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით, ნასყიდობის საგანზე მიბმული ვალდებულებაა გამყიდველის ანუ ამხანაგობა „სა--+“-ის მიერ ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრების მიმართ ნაკისრი ვალდებულება საცხოვრებელი და კომერციული ფართის აშენებისა და საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რაც განსაზღვრულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი N1-ით; როგორც უკვე აღინიშნა, 2013 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებით შეიცვალა მხოლოდ ზა-----ისა და და-----ისათვის გადასაცემი კომერციული ფართის ოდენობა და ღირებულება. მხარეთა შეთანხმებით, გადასაცემი ფართის ოდენობა განისაზღვრა 30 კვ.მ.-ით ნაცვლად 34,5 კვ.მ.-ისა, ხოლო 1 კვ.მ. ფართის ღირებულება ახალი შეთანხმების საფუძველზე განისაზღვრა 1500 აშშ დოლარით, რაც ასახული იქნა ხელშეკრულების დანართ N1-ში.

ამიტომ სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზა-----ისა და და-----ის მხრიდან სახეზე არ არის ნების გამოვლენა კომერციული ფართის ადგილმდებარეობის შეცვლის თაობაზე, შესა--მისად, მოსარჩელებს 30 კვ.მ. კომერციული ფართი უნდა გადასცემოდათ - ერ-----ს ქუჩის მხარეს.

3.2.2. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ სს „უნ-----ი“ მოსარჩელებს ზა-----სა და და-----ეს მშენებლობის დასრულების შემდეგ კომერციულ ფართს სთავაზობდა არა 2008 წლის 13 ივნისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ადგილმდებარეობის მიხედვით (ერ-----ს ქუჩის მხარეს),

არამედ სხვა ადგილას (ეზოს მხრიდან).

აღნიშნულის საფუძველზე 2015 წლის ივლისში მოსარჩელებმა წერილით მიმართეს ამხანაგობა „სა--+“-ის თავმჯდომარესა და სს „უნ-----ი“-ს დირექტორს, რომლითაც მოითხოვეს ხელშეკრულებიდან გასვლით გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშუალოდ გასვლის შემდეგ. არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას.

ხელშეკრულებიდან გასვლის მომწესრიგებელი ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის (ხელშეკრულებაზე უარის) ძალით ხორციელდება ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის გაუქმება. ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ მხარეებს წარმოეშობათ ახალი ვალდებულება – ხელშეკრულების შედეგად მიღებული შესრულება და სარგებელი დაუბრუნონ ერთმანეთს. ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი ნების გამოვლენის საშუალებით ხორციელდება, ამისთვის არ არის აუცილებელი ხელშეკრულების მეორე მხარის თანხმობა.

მოპასუხე მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევას უკავშირებს თანხის გადაუხდელობას, ხოლო ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე მოსარჩელების შეტყობინებას უსაფუძვლოდ მიიჩნევს იმ მოსაზრებით, რომ ამხანაგობისათვის გადასაცემი ფართების ადგილმდებარეობა, ამხანაგობასა და სს „უნ-----ს“ შორის 2013 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით არ ყოფილა განსაზღვრული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზა-----ისა და და-----ის მხრიდან სახეზე არ არის ნების გამოვლენა კომერციული ფართის ადგილმდებარეობის შეცვლის თაობაზე, შესა--მისად, მოსარჩელებს 30 კვ.მ. კომერციული ფართი უნდა გადასცემოდათ - ერ-----ს ქუჩის მხარეს.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის ზემოაღნიშნულ პრეტენზიას და

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ მან უძრავი ქონების რეალიზაცია განახორციელა არამართლობით.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სს „უნ-----მა“ 2016 წლის 30 აგვისტოს განვადებით გადახდის პირობით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კომერციული ფართი 570,69 კვ.მ., მდებარე ქალაქი თბილისი, თო-----ე ერ-----, პირველი სართული (ნიშნული - 3,80), კომერციული ფართი N1;

სს „უნ-----ი“-ს მხრიდან კომერციული ფართის გასხვისება მოხდა მას შემდეგ რაც მოსარჩელების მხრიდან ეცნობა ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გადახდილი თანხის დაბრუნების თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება, რომ მოპასუხე თანხის გადახდის თაობაზე პრეტენზიას გამოთქვამდა მითითებულ პერიოდში და მოსარჩელებს აცნობა დავალიანების შესახებ. მოპასუხეს არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოუდგენია, რომ მოსარჩელებს აცნობა ხელშეკრულების შეწყვეტისა და ხელშეკრულების 6.7 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით სარგებლობის შესახებ, რადგან მითითებული პუნქტის საფუძველზე ჯერ ამხანაგობის წევრს გააჩნდა მასზე განპირობებული ფართის რეალიზაციის უფლება. კერძოდ, მითითებული პუნქტის თანახმად „თუ ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრი, რომელსაც დანართ N1-ის მიხედვით აქვს ვალდებულება სს „უნ-----ი“-ს მიმართ, შეწყვეტს ამ ვალდებულების (თანხის შემოტანა) შესრულებას, მაშინ ის შეწყვეტის მომენტიდან სამი თვის განმავლობაში ვალდებულია თვითონ გაუკეთოს მასზე განპირობებულ ფართს (დანართი N1) რეალიზაცია და ამ გზით დაასრულოს სს „უნ-----ი“-ს მიმართ ვალდებულების შესრულება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სს „უნ-----ი“ იტოვებს უფლებას იმ მომენტისათვის სა--ზრო ფასით მოახდინოს ამ ფართის რეალიზაცია, გაისტუმროს ყველა ვალდებულება ბიუჯეტთან, დაფაროს აღნიშნული პირის შეუსრულებელი ვალდებულება სს „უნ-----ი“-ს მიმართ და დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს მას.“

შესა--მისად იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელების მხრიდან გამოვლენილი ნება, რომელიც დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ნამდვილია, არამართლობით ხდის მოპასუხე სს „უნ-----ი“-ს ქმედებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული ფართის გადაუცემლობისა და შემდგომ მისი რეალიზაციის ნაწილში. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების დარღვევის პირობებში სს „უნ-----ი“ სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 408-ე, 409-ე, 463-ე და 464-ე მუხლების გათვალისწინებით იბა „სა--+“-სთან ერთად სოლიდარულად არის ვალდებული გადახდილი თანხის დაბრუნებაზე.

3.2.3. მოპასუხეების ინ-----ის, მა-----ისა და მე-----ის განმარტებით, ვინაიდან 2013 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებით

ვალდებულების შესრულება იკისრა სს „უნ-----მა“, აღნიშნული მათი პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველია. სასამართლო მითითებულ მოსაზრებას არ იზიარებს.

სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელებსა და ამხანაგობა „სა--+“-ის შორის არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა. ამხანაგობას მოსარჩელისთვის უნდა აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა 34,5 კვ.მ. კომერციული ფართი, რის სანაცვლოდაც მოსარჩელებს უნდა გადაეხადათ მხარეთა შორის შეთანხმებული თანხა, კონკრეტული გრაფიკით. მოსარჩელებს არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში ვალდებულება ნაწილობრივ, 35 000 აშშ დოლარის გადახდით შესრულებული აქვთ, რასაც მოპასუხე ამხანაგობა „სა--+“ სადავოდ არ ხდის.

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 „სა--+“-ის შორის არსებობდა ნათლად ჩამოყალიბებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები და მათი შეუსრულებლობის შემთხვევაში შედეგები.

2006 წლის 04 აგვისტოს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების მიზნით 2013 წლის მაისის თვეში ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „სა--+“-ის წევრთა კრება;

კრების ოქმით განსაზღვრულ დღის წესრიგში შეტანილი იქნა შემდეგი საკითხების განხილვა: იბა „სა--+“-სა და სს „უნ-----ი“-ს შორის მომზადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრებისათვის გაცნობა, რომელიც ეხება ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთი მშენებარე N1 შენობა-ნაგებობასთან ერთად;

ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრებამ იმსჯელა და მართებულად მიიჩნია აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღება, სს „უნ-----თან“ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება. ამხანაგობის წევრებმა წინამდებარე კრების ოქმსა და შესა--მის დანართებზე ხელის მოწერით დაადასტურეს თანხმობა.

ზა-----მა და და-----ემ დანართ N1-ზე ხელისმოწერით დაადასტურეს, რომ მათ მიერ მისაღები კომერციული ფართი შეადგენს 30 კვ.მ.-ს, ხოლო გადასახდელი თანხა - 10 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი 0,00 ნიშნულზე ამოსვლიდან 12 თვის განმავლობაში.

ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება დღის წესრიგში დადგა მას შემდეგ რაც ამხანაგობა კვლარ ასრულებდა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს. ქ. თბილისში, თო-----ე ერ-----ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით 2013 წლის 25 სექტემბერს სს „უნ-----სა“ და იბა „სა--+“-ის შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეებმა ერთობლივად იკისრეს 2006 წლის 04 აგვისტოს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და მის საფუძველზე ამხანაგობის წევრებთან დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის თანახმადაც მყიდველი გამყიდველს ამხანაგობის წევრებისათვის გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ ქონებას. ამავე ხელშეკრულების 10.3. პუნქტის თანახმად, ნებისმიერი მესამე პირის ან ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრების, არიან თუ არა დანართ N1-ში პრეტენზიაზე, სარჩელზე ან საჩივარზე მყიდველის (სს „უნ-----ის“) ან გამყიდველის (ამხანაგობის) მიმართ პასუხისმგებლობას იღებენ გამყიდველის (ამხანაგობის) დამფუძნებელი წევრები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე ამხანაგობა „სა--+“-ის პოზიცია იმ გარემოების შესახებ, რომ იგი არ წარმოადგენს სადავო სახელშეკრულებო ურთიერთობის კონტრაჰენტს, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მან სს „უნ-----თან“ ერთად იკისრა მოსარჩელებისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული ფართის გადაცემა.

შესა--მისად, ზა-----ისა და და-----ის არსებული ვალდებულების ფარგლებში, სს „უნ-----თან“ ერთად ამხანაგობა „სა--+“ წარმოადგენს პასუხისმგებელ პირს და მოთხოვნის ადრესატს. მოსარჩელების მოთხოვნა ფულადი ვალდებულების თაობაზე გამომდინარეობს, ამხანაგობა „სა--+“-სთან დამყარებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან, ხოლო ვინაიდან სს „უნ-----ს“ ამხანაგობასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ევალუბოდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულება და ამხანაგობის წევრებისათვის კომერციული ფართის გადაცემა, აღნიშნული სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა წარმოშობს მის სოლიდარულ ვალდებულებას ამხანაგობასთან ერთად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების შეჯერების

საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს ზა-----ისა და და---
-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 208-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 361-ე, 394-ე, 405-ე, 408-ე, 409-ე, 463-
ე, 930-ე, 932-ე, 937-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესა--მისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, დისპოზიციურობის პრინციპის შესა--მისად, მხარე მისთვის მინიჭებული საპროცესო უფლებათა თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობით სარგებლობს. მოპასუხე მხარის მიერ სარჩელის ცნობა სწორედ აღნიშნული პრინციპის ერთ-ერთი გამოვლინებაა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ამავე 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

მოპასუხე სს „უნ-----მა“ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო ნაწილობრივ 11405 აშშ დოლარის ოდენობით, რაც ამ ნაწილში მის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, ხოლო ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების და გამოკვლევის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს 2008 წლის 13 ივნისის ნარდობის ხელშეკრულებითა და 2013 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რაც მოსარჩელებს ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გადახდილი თანხის სოლიდარულად დაკისრების მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს.

სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის თანახმად, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთგვარი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს.

ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის შესა--მისად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2006 წლის 04 აგვისტოს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების მიზნით 2013 წლის მაისის თვეში ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „სა--+“-ის წევრთა კრება;

კრების ოქმით განსაზღვრულ დღის წესრიგში შეტანილი იქნა შემდეგი საკითხების განხილვა: იბა „სა--+“-სა და სს „უნ-----ი“-ს შორის მომზადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრებისათვის გაცნობა, რომელიც ეხება ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთი მშენებარე N1 შენობა-ნაგებობასთან ერთად;

ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრებამ იმსჯელა და მართებულად მიიჩნია აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღება, სს „უნ-----თან“ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება. ამხანაგობის წევრებმა წინამდებარე კრების ოქმსა და შესა--მის დანართებზე ხელის მოწერით დაადასტურეს თანხმობა.

ზა-----მა და და-----ემ დანართ N1-ზე ხელისმოწერით დაადასტურეს, რომ მათ მიერ მისაღები კომერციული ფართი შეადგენს 30 კვ.მ.-ს, ხოლო გადასახდელი თანხა - 10 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი 0,00 ნიშნულზე ამოსვლიდან 12 თვის განმავლობაში.

ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება დღის წესრიგში დადგა მას შემდეგ რაც ამხანაგობა ვეღარ ასრულებდა ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს. ქ. თბილისში, თო-----ე ერ-----ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის

აშენების მიზნით იქნა დადებული 2013 წლის 25 სექტემბერს სს „უნ-----სა“ და იბა „სა--+“-ის შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეებმა ერთობლივად იკისრეს 2006 წლის 04 აგვისტოს სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და მის საფუძველზე ამხანაგობის წევრებთან დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის თანახმადაც მყიდველი გამყიდველს ამხანაგობის წევრებისათვის გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ ქონებას. ამავე ხელშეკრულების 10.3. პუნქტის თანახმად ნებისმიერი მესამე პირის ან ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრების, არიან თუ არა დანართ N1-ში, პრეტენზიაზე, სარჩელზე ან საჩივარზე მყიდველის (სს „უნ-----ის“) ან გამყიდველის (ამხანაგობის) მიმართ პასუხისმგებლობას იღებენ გამყიდველის (ამხანაგობის) დამფუძნებელი წევრები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზა-----ისა და და-----ის მხრიდან სახეზე არ არის ნების გამოვლენა კომერციული ფართის ადგილმდებარეობის შეცვლის თაობაზე, მოსარჩელებს 30 კვ.მ. კომერციული ფართი უნდა გადასცემოდეთ - ერ-----ს ქუჩის მხარეს.

იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელების მხრიდან გამოვლენილი ნება, რომელიც დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ნამდვილია, არამართლობიერს ხდის მოპასუხე სს „უნ-----ი“-ს ქმედებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული ფართის გადაუცემლობისა და შემდგომ მისი რეალიზაციის ნაწილში. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების დარღვევის პირობებში სს „უნ-----ი“ სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 408-ე, 409-ე და 463-ე მუხლების გათვალისწინებით იბა „სა--+“-სთან ერთად სოლიდარულად არის ვალდებული გადახდილი თანხის დაბრუნებაზე.

6.3. ყველა ვალდებულებითი ურთიერთობის ამოსავალი წერტილია კრედიტორის უფლება, მოითხოვოს ქმედების განხორციელება, რომელსაც შეესა--მება მოვალის ვალდებულება - განახორციელოს ქმედება. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპის მიხედვით მოქმედება ეკისრება როგორც მოვალეს, ისე კრედიტორს, რაც იმას გულისხმობს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებმა, ვალდებულების შესრულების განმავლობაში და მის შემდგომ უნდა დაიცვან ნდობის პრინციპი, გულისხმიერად მოეკიდონ ერთმანეთის უფლებებს, ქონებრივ სიკეთესა და ინტერესებს, იმოქმედონ ლოიალობის პრინციპის გათვალისწინებით. ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესა--მისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ამავე კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

სასამართლომ ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით და აღნიშნავს, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებით ამხანაგობამ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელის მიერ შეთანხმებული თანხის გადახდის სანაცვლოდ, მისთვის გადაეცა 34.5 კვ.მ კომერციული ფართი თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეების მიერ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, ვინაიდან ვალდებულება არ შესრულდა სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის შესა--მისად - ბინა მოპასუხეებს მოსარჩელისთვის არ გადაუციათ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესა--მისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

დადგენილია, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან მოპასუხეები ინ-----ი, მა-----ი და მე-----ი. შესა--მისად, მათ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის.

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 შესა--მისად, 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 შესა--მისად, 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 წარმოშობილი ვალდებულებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

დადგენილია, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს ხელშეკრულების პირობები და ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულეს ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და წესით, ჯეროვნად და მოსარჩელეს არ გადასცეს საკუთრების უფლება

კომერციულ ფართზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მის მიერ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

მოპასუხეების ინ-----ის, მა-----ისა და მე-----ის განმარტებით, 2013 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებით ვალდებულების შესრულება იკისრა სს „უნ-----მა“, რაც მათი პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველია. სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.2.3. პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით არ გაიზიარა მათი პოზიცია.

მოსარჩელების მოთხოვნა ფულადი ვალდებულების თაობაზე გამომდინარეობს, ამხანაგობა „სა--+“-სთან დამყარებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან, ხოლო ვინაიდან სს „უნ-----ს“ ამხანაგობასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ევალბოდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულება და ამხანაგობის წევრებისათვის კომერციული ფართის გადაცემა, აღნიშნული სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა წარმოშობს მის სოლიდარულ ვალდებულებას ამხანაგობასთან ერთად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელების მოთხოვნა საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

ზა-----ისა და და-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 2451 ლარი (ტომი I, ს.ფ. 78);

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე სს „უნ-----მა“

სასამართლოს მთავარ სხდომამდე სარჩელი ცნო 11 405 აშშ დოლარის ნაწილში და სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს ინ-----ს, მა-----ს, მე-----სა და სს „უნ-----ი“-ს მოსარჩელების ზა-----ისა და და-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 2451 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, საიდანაც სს „უნ-----ი“-ს პასუხისმგებლობა უნდა განისაზღვროს 1652,47 ლარით, მის მიერ ცნობილი მოთხოვნის პროპორციულად. (სს „უნ-----მა“ სარჩელი ცნო 32,58%-ის ოდენობით, ცნობილი მოთხოვნისა და დაკმაყოფილებული მოთხოვნის გათვალისწინებით პროპორციული ბაჟი შეადგენს 1652,47 (2451-798,3) ლარს (2451*32,58/100=798,53));

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ზა-----ისა და და-----ის სარჩელი მოპასუხეების ინ-----ს, მა-----ს, მე-----ისა და სს „უნ-----ი“-ს მიმართ, თანხის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეებს ინ-----ს, მა-----ს, მე-----სა და სს „უნ-----ი“-ს მოსარჩელების ზა-----ისა და და-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 17 500-17 500 აშშ დოლარის, ჯამში 35 000 აშშ დოლარის გადახდა.

3. მოპასუხეებს ინ-----ს, მა-----ს, მე-----სა და სს „უნ-----ი“-ს მოსარჩელების ზა-----ისა და და-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 2451 ლარის გადახდა მოსარჩელების მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

3.1. სს „უნ-----ი“-ს პასუხისმგებლობა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტი) განისაზღვროს 1652,47 ლარით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩა--რებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

5. 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
ავალიშვილი**

ლია