



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

02 მაისი, 2019 წ.

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე – ი---- მ-----

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხეები – ამხანაგობა „ბ-----“-ის წევრები: ნ----- გ-----, გ---- ბ-----
---ი, ა---- ბ-----ი, ზ----- გ-----

მოპასუხე გ---- ბ-----ის წარმომადგენელი - ც-----

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ი---- მ----- ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ. ბ----
-----ის ქუჩა #53, ბინა #1, საცხოვრებელი ფართი 62.71 კვ.მ. და საზაფხულო
ფართი 4.97 კვ.მ. მესაკუთრედ.

მოსარჩელე მხარის მითითებით, 2007 წლის 19 ივნისის №1----- სანოტარო
აქტით ფიზიკურმა პირებმა გ---- ბ-----მა, ნ----- გ-----მ, ა---- ბ-----მა და
ზ----- გ-----ემ დააფუძნეს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ბ-----“.
აღნიშნული ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში ბ-----ის
№53-ში საცხოვრებელი სახლის აშენება.

ამხანაგობის წევრებმა გ---- ბ-----მა, ა---- ბ-----მა და ზ----- გ-----ემ ამხანაგობაში შეიტანეს ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. No53-ში (ს/კ0----- ---) მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები, ხოლო წევრმა ნ----- გ---- -მ განახორციელა არაფულადი შენატანები. ამავე ხელშეკრულების შესაბამისად ნ----- გ----- არჩეულ იქნა ამხანაგობის თავმჯდომარედ და მასვე მიენიჭა ამხანაგობის მართვის უფლებამოსილება. ი.ბ.ა „ბ-----“-ის მიერ წარმოდგენილია ქ. თბილისში, ქ. ბ-----ის ქუჩა N53-ში მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების განშლა, სადაც 41 ბინა, მესამე სართულზე განპირობებულია მოსარჩელეზე, ხოლო საცხოვრებელი ფართში არის ცდომილება, რაზედაც წარმოდგენილია ცნობა.

ი.ბ.ა. „ბ-----“-ის თავმჯდომარემ ნ----- გ-----მ გასცა ცნობა იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული 70კვ.მ ფართი იდენტურია განშლაში აღნიშნული მესამე სართულზე #1 ბინისა, საცხ. ბინა 62.71კვ.მ და საზაფხულო ფართი 4.97 კვ.მ. 2012 წლის 15 მაისს ი---- მ-----სა და ამხანაგობას შორის დაიდო გარიგება, რომლის საფუძველზე ი---- მ-----მა აიღო ვალდებულება, გადაეხადა 25000 აშშ დოლარი სრულად, ხოლო ამხანაგობამ - ვალდებულება, რომ მისთვის აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. N53-ში ბინა No1-ში არსებული საცხოვრებელი ფართი.

მოსარჩელე ი---- მ-----მა, მასზე დაკისრებული ვალდებულება შეასრულა სრულად 2015 წლის 14 ივნისს. ი.ბ.ა. „ბ-----“-ის მობინადრეებმა საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირეს საცხოვრებელი ფართები საჯარო რეესტრში, რომელთა შორის მოსარჩელე ი---- მ----- ვერ მოხვდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა---- ბ-----მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ვ. ბ-----ის 53-ში გაზის გაჟონვის შედეგად დაინგრა სახლი და მისი დემონტაჟისა და ახალი სახლის მშენებლობისთვის საჭირო გახდა იბა „ბ-----“-ის ჩამოყალიბება. მიწის მესაკუთრეები ფორმალურად გახდნენ ამხანაგობის დამფუძნებლები, რათა შექმნილიყო ამხანაგობა „ბ-----“. მოპასუხემ მიუთითა, რომ თვითონ არის დაზარალებული, არის მარტოხელა პენსიონერი, უმძიმესი დიაგნოზით, ცხოვრობს ქირით და პენსიას, რასაც იღებს, იხდის ქირაში, ვინაიდან ამხანაგობა წლებია განიცდის ფინანსურ პრობლემებს. ამხანაგობის დებულების მიხედვით ყველა ვალდებულება ეკისრება ამხანაგობის თავმჯდომარეს ნ----- გ-----ს. მას პირადად ფართების რეალიზაციაში და ფულადი სახსრების მიღებაში არანაირი მონაწილეობა არ მიუღია. მოსარჩელემ ნ----- გ-----სგან იყიდა ფართები. და მას გადახდილი აქვს თუ არა ნასყიდობის საფასური, მოპასუხისთვის გაურკვეველია, ვინაიდან თვითონ ნ----- გ----- სვამს კითხვის ნიშანს, მის მიერ თანხის გადახდასთან

დაკავშირებით.

2.2. მოპასუხე **ზ----- გ-----ემ** არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ 2007 წლის 19 ივნისს დაფუძნდა ამხანაგობა „ბ-----“. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და სარჩელზე დანართის სახით წარმოდგენილი განშლის მიხედვით, ბინა #1, არ არის განპირობებული მოსარჩელის სახელზე. მისთვის, ამ სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების მიღებამდე, ცნობილი არ ყოფილა არც 2012 წლის 15 მაისის ხელშეკრულების და არც 2017 წლის 20 ნოემბრის ცნობის შესახებ, რომელზეც ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე **ნ----- გ-----**.

2.3. მოპასუხეებმა, ამხანაგობა „ვ. ბ-----“-ის თავმჯდომარე **ნ----- გ-----მ** და **გ--- ბ-----მა** მოსარჩელე ი--- მ-----ს სარჩელი სრულად ცნეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 19 ივნისს, **ა--- ბ-----მა, ზ----- გ-----ემ, ნ----- გ-----მ და გ--- ბ-----მა** დააფუძნეს, ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ბ-----“.

ხელშეკრულების მე-5 მუხლის თანახმად, დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობას გაუძღვებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს **ნ----- გ-----**, ამხანაგობის თავმჯდომარე წარმოადგენდა ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობასა და სასამართლოში. დებდა შემდეგი სახის გარიგებებს ამხანაგობის სახელით:

ა) ამხანაგობის საერო საკუთარებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვა, გარდა იმ ბინებისა, რომლებიც ფართების განაწილების შემდეგ იქნება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ბ) სესხის და კრედიტების აღება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, გარდა იმ ბინებისა, რომლებიც წინამდებარე ხელშეკრულებაში ფართების განაწილების შემდეგ იქნება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში; გ) მესამე პირთათვის მინდობილობის გაცემა; დ) ექსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელი საცხოვრებელ, სახლში იმ ფართებზე უფლებების ვალდებულებებით დატვირთვა, რომელიც საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადების შემდეგ გადანაწილდება ამხანაგობის ან ამხანაგობის წევრთა სახელზე. ეს წესი არ ეხება უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ფართების განაწილების შემდეგ იქნება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით სამშენებლო ორგანიზაციასთან ნებისმიერი ხელშეკრულების დადება.

ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება აქვს შეიყვანოს ამხანაგობაში ჩვეულებრივი წევრები, ისე რომ, ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების უფლებები

არ შემცირდეს, ან სხვაგვარად არ შეილახოს. წევრთა შემოყვანა არ უნდა იწვევდეს ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესებას. ამხანაგობის თავმჯდომარე პასუხისმგებელია ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული საფინანსო დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარმოებისა და ამხანაგობის საქმიანობის საფუძველზე წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულებისათვის. ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად და გულისხმიერებით გაუძღვეს ამხანაგობის საქმიანობას. იგი პასუხს აგებს ამხანაგობისათვის ბრალეული მოქმედებით მიყენებული ზიანისათვის. ამხანაგობის სახელით წერილობითი გარიგების დადებისას, ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია მიუთითოს, რომ იგი მოქმედებს ამხანაგობის სახელით. წინამდებარე ხელშეკრულებით ამხანაგობის წევრები და ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება აძლევს ამხანაგობის სახელზედ რიცხული ფარტები გაასხვისოს ამხანაგობის სხვა წევრების წერილობითი თანხმობის გარეშე, ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება აქვს უარი თქვას ამხანაგობის ხელმძღვანელობაზე, რის შესახებ მან წერილობით უნდა აცნობოს სხვა მხარეებს.

ხელშეკრულების 6.1 მუხლის თანახმად, ამხანაგობის დამფუძნებლები ვალდებული არიან სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ შეადგინონ დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც უნდა მიეთითოს თითოეული მონაწილის კუთვნილი ბინის ნომერი. ბინის განთავსების სართული (საჭიროების შემთხვევაში - სადარბაზო) და ასაშენებელი ბინის საერთო ფართი.

ხელშეკრულების მე-7 მუხლის თანახმად, ამხანაგობის დამფუძნებლები ვალდებული იყვნენ შეესრულებინათ პროექტით და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები. არ გაეხმაურებინათ ამხანაგობის საქმიანობის, შედეგად მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია. თითოეული დამფუძნებელი ვალდებული იყო ამხანაგობის საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობა შეესრულებინა კეთილსინდისიერად. :) ამხანაგობის დამფუძნებელი ვალდებული იყო სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ შეედგინა დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც უნდა მიეთითებინა თითოეული მონაწილის კუთვნილი ბინის ნომერი და საერთო ფართი. ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტის შედგენას საფუძვლად უნდა დაედოდა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები ამხანაგობის ხელმძღვანელი ვალდებული იყო ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი და სამშენებლო დოკუმენტაცია დაუყოვნებლივ წარედგინა საჯარო რეესტრისთვის რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრში უნდა აღნიშნულიყო თითოეული ასაშენებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე.

ბინები უნდა განაწილებულიყო შემდეგი პრინციპით: გ--- ბ-----ი - მის

მიერ განხორციელებული შენატანის საკომპენსაციოდ მიიღებდა 80 კვ.მ. საერთო ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში; ნ----- გ----- - მის მიერ განხორციელებული შენატანის საკომპენსაციოდ მიიღებდა 200 კვ.მ. კომერციულ ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში, ა----- ბ-----ი - მის მიერ განხორციელებული შენატანის საკომპენსაციოდ მიიღებდა 50 კვ.მ. საერთო ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში, ზ----- გ-----ე მის მიერ განხორციელებული შენატანის საკომპენსაციოდ მიიღებდა 90 კვ.მ. საერთო ფართს გარემონტებულ მდგომარეობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2007 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულება;
- ამხანაგობა „ბ-----“ის მიერ ქ. თბილისში, ვ. ბ-----ის ქუჩა #53-ში მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების განშლა (ს.ფ. 28-29);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

3.1.2. 2012 წლის 15 მაისს, ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ----- გ-----ს და ი---- მ-----ს შორის გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის გასხვისების შესახებ გარიგება, რომლის თანახმად, ნ----- გ-----მ ი---- მ-----ს მიჰყიდა ამხანაგობის კუთვნილი წილის უფლება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“ის კუთვნილ მშენებარე კომპლექსში მდებარე 70 კვ.მ. ფართი შავი კარკასის მდგომარეობაში.

ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, წილის უფლების გამყიდველი ვალდებული იყო არაუგვიანეს 2013 წლის 31 დეკემბრამდე ჩაებარებინა წილის უფლების მყიდველისთვის მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისი, ბ-----ის ქ. #53-ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობებიდან მესამე სართულზე, საერთო ფართი - 70 კვ.მ. შავი კარკასით.

ხელშეკრულების 3.1 მუხლის თანახმად, გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასდა 25 000 აშშ დოლარად, რომელსაც წილის უფლების მყიდველი გადაიხდიდა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ეტაპობრივად მშენებლობის მიმდინარეობის მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2012 წლის 15 მაისის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

3.1.3. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ი---- მ-----ს მიერ, 2012 წლის 15 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ფულადი ვალდებულება, 25 000

აშშ დოლარის ოდენობით შესრულდა სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

3.1.3. დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება, ქ. თბილისი, ვ. ბ-----ის ქუჩა, მესამე სართული, ბინა #4, (საცხოვრებელი ფართი 62.59 კვ.მ., და საზაფხულო ფართი 4. 97 კვ.მ.) წარმოადგენს იბა „ბ-----“ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.4. საქმეზე სადავო არ გამხდარა, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დასრულებულია, თუმცა არსებული სამართლებრივი შეზღუდვის გამო ვერ ხდება მისი მყიდველზე რეგისტრაცია კანონით დადგენილი წესით. დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი - ს.ფ. 31 - 35;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება- იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 629-ე, 930-ე, 932-ე, 937-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეებმა ამხანაგობა

„ბ-----“-ის თავმჯდომარემ ნ----- გ-----მ და გ---- ბ-----მა სარჩელი ცნეს მოსამზადებელ ეტაპზე, თუმცა ვინაიდან, მოპასუხეებმა ა---- ბ-----მა და ზ----- გ-----ემ სარჩელი არ ცნეს, აღნიშნული გამორიცხავს სარჩელის ცნობის საფუძვლით მისი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-ე მუხლი). ამიტომ, არსებითი განხილვის პირობებში უნდა შემოწმდეს მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ის ნაწარმოებია ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან (სამოქალაქო კოდექსის - 317.1 მუხლი). ამდენად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას, რაც გამოიხატება ხელშემკვრელი მხარეების მზაობაში - დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი.

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 იქნეს 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 მიიჩნევა, რომ 2012 წლის 15 მაისს, ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ----- გ-----ს და ი---- მ-----ს შორის გაფორმდა ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის გასხვისების შესახებ გარიგება, რომლის თანახმად, ნ----- გ-----მ ი---- მ-----ს მიჰყიდა ამხანაგობის კუთვნილი წილის უფლება ინიდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“-ის კუთვნილ მშენებარე კომპლექსში მდებარე 70 კვ.მ. ფართი შავი კარკასის მდგომარეობაში. ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, წილის უფლების გამყიდველი ვალდებული იყო არაუგვიანეს 2013 წლის 31 დეკემბრამდე ჩაებარებინა წილის უფლების მყიდველისთვის მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ. თბილისი, ბ-----ის ქ. #53-ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობებიდან მესამე სართულზე, საერთო ფართი - 70 კვ.მ. შავი კარკასით. ხელშეკრულების 3.1 მუხლის თანახმად,

გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასდა 25 000 აშშ დოლარად, რომელსაც წილის უფლების მყიდველი გადაიხდიდა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ეტაპობრივად მშენებლობის მიმდინარეობის მიხედვით. მოსარჩელე ი--- მ-----ს არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში ვალდებულია 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით, შესრულებული აქვს, რაც მოპასუხე მხარის მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს, შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია, გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ერთის მხრივ ამხანაგობასა და მეორე მხრივ ი--- მ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას.

სასამართლოს მოსაზრებით, მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულებები უნდა განიმარტოს, როგორც ნარდობის ხელშეკრულება. მოცემულ საქმესთან მიმართებით, ცალსახაა, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულების გაფორმებისას გააჩნია განსხვავებული ინტერესი მოპასუხისაგან. ნათელია, რომ ამხანაგობის წევრების მიზანი კომერციული შინაარსით არის განპირობებული. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელის ინტერესი შემოიფარგლება ფართის მიღების სურვილით, რაც მას საკუთარი საჭიროებისთვის ესაჭიროება და მისი ინტერესები მიმართულია ინდივიდუალურად განსაზღვრული ფართის მიმართ, რომელიც ხელშეკრულებით არის გათვალისწინებული. შესაბამისად, მას ამხანაგობის დამფუძნებლებისგან განსხვავებული სამართლებრივი კავშირი აქვს ამხანაგობასთან. მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ ის იღებდა საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელ ფართს. მართალია, ერთობლიობაში აღნიშნული ფინანსური რესურსი საბოლოოდ ემსახურება ამხანაგობის მიზანსაც და ხმარდება კორპუსის მშენებლობას, მაგრამ მოსარჩელე მხარის მიზანი ბევრად უფრო ვიწრო და ინდივიდუალიზებულია, ვიდრე ამხანაგობის მიზნები. თანხას გადახდა ხდება მხოლოდ პირადი საჭიროებისთვის, კონკრეტული ფართის შესაძენად და ის არ იღებდა ვალდებულებას, ემოქმედა ამხანაგობის მიზნის მისაღწევად, რაც განმსაზღვრელია ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებისათვის.

შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის ურთიერთობა ამხანაგობასთან შეესაბამება ნარდობის ხელშეკრულების შინაარსს და ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებიც შესაბამისად უნდა გადანაწილდეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიაჩნია, რომ ი--- მ-----მა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - გადაუხადა ამხანაგობას შესაბამისი თანხა, ხოლო საპასუხო შესრულება, რაც მის წინაშე იკისრა ამხანაგობამ, კერძოდ საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება და შესაბამისი

საცხოვრებელი ფართის გადაცემა, არ განხორციელებულა.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს ი--- მ-----ს სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით არსებითი და დასაბუთებული პრეტენზია არ აქვს წარმოდგენილი, უფრო მეტიც, მოპასუხეებმა ამხანაგობა „ბ-----“-ის თავმჯდომარე ნ----- გ-----მ და გ--- ბ-----მა სარჩელი ცნეს, ხოლო მოპასუხეების ა---- ბ-----ის და ზ----- გ-----ის შესაგებელი ეფუძნება იმ გარემოებებს, რომ ამხანაგობა წლებია განიცდის ფინანსურ პრობლემებს. ამხანაგობის დებულების მიხედვით ყველა ვალდებულია ეკისრება ამხანაგობის თავმჯდომარეს ნ----- გ-----ს. მათ პირადად ფართების რეალიზაციაში და ფულადი სახსრების მიღებაში არანაირი მონაწილეობა არ მიუღიათ. მოსარჩელემ ნ----- გ-----სგან იყიდა ფართები და მას გადახდილი აქვს თუ არა ნასყიდობის საფასური, მოპასუხეებისთვის გაურკვეველია, ვინაიდან თვითონ ნ----- გ----- სვამს კითხვის ნიშანს, მის მიერ თანხის გადახდასთან დაკავშირებით.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოპასუხეების ა---- ბ-----ის და ზ----- გ-----ის შესაგებელი პრეტენზია საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში. წარმოდგენილი დავის საგანი და მის საფუძველად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება ხდება მოსარჩელესთან დადებული ხელშეკრულების და მოსარჩელის მიერ ნაკისრი ფულადი ვალდებულების შესრულების ფარგლებში, რაც ამ უკანასკნელის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი--- მ-----ს სარჩელი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სარჩელზე შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირისათვის არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

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.

დავის საგნის გათვალისწინებით საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1991.40 ლარს (25 000 აშშ დოლარის 3% შეადგენს 750 აშშ დოლარის , 1 აშშ დოლარი- 2.6552 ლარის ეროვნული ბანკის კურსით 30.01.2019წ.). მხარის მიერ გადახდილია 1996.40 ლარი. შესაბამისად, ზედმეტად გადახდილი თანხა 5.33 ლარი მოსარჩელე მხარეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

წარმოდგენილ შემთხვევაში მოპასუხეებმა - ნ----- გ-----მ და გ---- ბ-----მა სარჩელი ცნეს სრულად, ხოლო მოპასუხეებმა - ა----- ბ-----ი და ზ----- გ-----ე სარჩელს არ დაეთანხმნენ. აღნიშნულის გათვალისწინებით ვინაიდან, ი---- მ-----ს სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1991.40 ლარის ოდენობით, უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს - ა----- ბ-----ს და ზ----- გ-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 38-ე, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-ე, 244-ე, 248, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი---- მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
 - 1.1. მოსარჩელე ი---- მ----- ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ. ბ-----ის ქუჩა #53, ბინა #1, საცხოვრებელი ფართი 62.71 კვ.მ. და საზაფხულო ფართი 4.97 კვ.მ. მესაკუთრედ.
 - 1.2. გადაწყვეტილება საფუძველია საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განსახორციელებლად.
2. მოპასუხეებს ამხანაგობა „ბ-----“-ის წევრებს - ა----- ბ-----ს და ზ----- გ-----ეს მოსარჩელე ი---- მ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ **1991.40** ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში.
3. ი---- მ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ 28/12/2018 წლის №0 საგადახდო დავალებით სს „თ-----ის“ მეშვეობით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1846.73 ლარის ნაწილი - **5.33** ლარის ოდენობით, რომლიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: ანგარიში/სახაზინო კოდი 300773150, ბანკის კოდი TRESGE22.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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
ბიწაძე

ეკატერინე