



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
ს-----ოს სახელით

08 ნოემბერი, 2019 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელე - მ---ა ყ-----ი

წარმომადგენელი - ვ-----ც-----ე

მოპასუხეები - ა-----ა „დ-----ე 1“-ის წევრები: ნ----- გ-----ა, რ----- გ-----ე, გ-----
- ნ-----ე, გ-----ი ღ-----ა, დ-----ი ჩ-----ე, ს----- ა-----ი

გ--- ნ-----ის, კ--- მ---ის, დ-----ი ჩ-----ის, რ----- გ-----ისა და გ-----ი ღ-----
--ას წარმომადგენელი - ლ--- ჯ-----ა

ს----- ა-----ის წარმომადგენელი - გ-----ი ვ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დამფუძნებელი წევრების ნ----- გ-----ას, რ----- გ-----
ეს, გ--- ნ-----ეს, კ--- მ---ის, გ-----ი ღ-----ას, დ-----ი ჩ-----ისა და ს----- ა-----
--ისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად 18 555 აშშ დოლარის
გადახდის დაკისრება.

სარჩელში განმარტებულია, რომ 2006 წლის 22 თებერვალს დაფუძნდა ა-----ა
„დ-----ე 1“, რომლის დამფუძნებელ წევრებს წარმოადგენდნენ ნ----- გ-----ა, რ-----
- გ-----ე, გ--- ნ-----ე, გ-----ი ღ-----ა, დ-----ი ჩ-----ე, ს----- ა-----ი, კ--- მ---
--ე. ა-----ის მიზანს წარმოადგენდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
აშენება თბილისში, ფ---ის ქ---ის №1--ში, შემდგომში ფ---ის ქ---ის №---ში და

წერეთლის გამზირზე №---სა და №---ში.

2016 წლის 14 სექტემბერს მოსარჩელესა და ა-----ა „დ-----ე 1“-ს შორის გაფორმდა წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით წილის უფლების გამყიდველი ყიდდა, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობდა ინდ. მენაშენეთა ა-----ა „დ-----ე 1“-ის კუთვნილ თბილისში, ფ---ის ქ---ის №---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში მე-6 სართულზე, საერთო ფართს 70,00 კვ.მ-ს, თეთრი კარკასით, რაც გამყიდველს მოსარჩელისათვის უნდა ჩაებარებინა 2017 წლის 31 დეკემბრამდე. საცხოვრებელი ბინის ღირებულება განისაზღვრა 35 000 აშშ დოლარით, საიდანაც მოსარჩელემ 7 500 აშშ დოლარი გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას, ხოლო 27 500 აშშ დოლარი მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 2019 წლის 14 სექტემბრამდე.

მოსარჩელემ ა-----ას გადაუხადა 18 555 აშშ დოლარი, საიდანაც მ----ა ყ-----მა 7 500 აშშ დოლარი გადაიხადა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას, ხოლო დანარჩენი თანხა მყიდველმა გადაიხადა ა-----ის საბ---ო ანგარიშზე გადარიცხვით თავისი მეგობრის, ლ---ი უ-----ის მეშვეობით.

ა-----ას საცხოვრებელი სახლი თბილისში, ფ---ის ქ---ის №---ში არ აუშენებია და არც მშენებლობის ნებართვები მოუპოვებია. ა-----ის დამფუძნებელ წევრებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებიათ, ხოლო სამომავლო შესრულება კი გამოირიცხება სამშენებლო ნებართვის არ არსებობის გამო.

მოსარჩელემ 2017 წლიდან შეწყვიტა თანხის გადახდა.

მოსარჩელის ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების შედეგად, მოპასუხეებმა უნდა დააბრუნონ და სოლიდარულად გადაუხადონ მოსარჩელეს მიღებული თანხა 18 555 აშშ დოლარი.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხეებმა გ---- ხ-----ემ, კ--- მ---ემ, დ-----ი ჩ-----ემ, გ-----ი ლ-----ამ და რ----- გ-----ემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს სარჩელის უსაფუძვლობაზე.

მოპასუხე ს----- ა-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გარიგება არ დადებულია მოსარჩელესა და ა-----ას შორის, არამედ დაიდო მ----ა ყ-----სა და ნ----- გ-----ას შორის. ა-----ა გარიგებას ვერ დადებდა ფ---ის ქ---ა №---თან დაკავშირებით, რამდენადაც აღნიშნულ მისამართზე ა-----ა არ ფუნქციონირებდა და აღნიშნულ მისამართზე საქმიანობა მის მიზანს არც წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრის ინფორმაციის მიხედვით, ფ---ის ქ---ა №---ში უძრავი ნივთი რეგისტრირებული არ არის. ამასთან, თანხა ა-----ას არ მიუღია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტის (რეესტრის ნომერი 1-----) თანახმად, დაფუძნდა ა-----ა და განისაზღვრა მისი სახელწოდება „ი-----ი ბ-----ის ა-----ა დ-----ე 1“-.

ა-----ის დამფუძნებელთა მიზნად განისაზღვრა იურიდიული პირის შეუქმნელად, დაფუძნების აქტით განსაზღვრული წესითა და ვადებში ერთობლივად ემოქმედათ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და მშენებლობის დასრულების შემდეგ შენობის, როგორც ა-----ის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის განსახორციელებლად; საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენებულიყო მისამართზე: თბილისი, ფ-----ის ქ-----ა №1-.

ა-----ის „დამფუძნებლებს (მონაწილეებს)“ წარმოადგენდნენ რ----- გ-----ე, ს----- ა-----ი, გ----- ხ-----ე, კ----- მ-----ე, გ-----ი ღ-----ა, დ-----ი ჩ-----ე, ნ----- გ-----ა.

ხელშეკრულებით განისაზღვრა დამფუძნებელთა შენატანები და ბინების განაწილების წესი.

გაუნაწილებელი ფართები აღირიცხებოდა ა-----ა „დ-----ე 1“-ის სახელზე თანაბარწილად (მუხლი 8).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტი (ს.ფ. 19-27).

3.1.2. ა-----ის მმართველ ორგანოებად განისაზღვრა საერთო კრება, გამგეობა და გამგეობის თავმჯდომარე.

2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტით, მიუხედავად გამგეობის მმართველ ორგანოდ განსაზღვრისა, გამგეობის კომპეტენცია (უფლებები და ვალდებულებები) განსაზღვრული არ არის.

ხელშეკრულების მე-6 მუხლით განისაზღვრა ა-----ის წევრთა საერთო კრების კომპეტენცია: ა-----ის წევრთა საერთო კრება განისაზღვრა „ა-----ის“ მმართველობის უმაღლეს ორგანოდ, რომელიც ირჩევდა გამგეობას და

თავმჯდომარეს; ა-----ის წევრთა საერთო კრება მოიწვევოდა საჭიროებისამებრ, ა-----ის გამგეობის თავმჯდომარის, ან რომელიმე წევრის მოთხოვნით კონკრეტულ, წარმოქმნილ საკითხთა გადასაწყვეტად; ა-----ა გადაწყვეტილებას იღებდა ხმათა უმრავლესობით. ერთ წევრს მიენიჭა ერთი ხმა (მიუხედავად მისი წილისა); ა-----ის წევრთა საერთო კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო ა-----ის წევრთა უმრავლესობის თანხმობა;

ა-----ის წევრთა კრების კომპეტენციას განეკუთვნებოდა: ა-----ის ძირითადი ორგანიზაციულ-ფინანსური საკითხების გადაწყვეტა; ა-----აში ახალი წევრის მიღება; ა-----აში შენატანების ოდენობისა და კვოტების განსაზღვრა, განუთავსებელი ფართების განაწილება; ა-----ის წევრებს შორის წილობრივი საკუთრების იდენტიფიკაცია და განსაზღვრა, ა-----ის წევრის მიერ თავისი კუთვნილი ქონების გასხვისების საკითხის განხილვა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტი (ს.ფ. 19-27).

3.1.3. 2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „ა-----ის“ მმართველ (აღმასრულებელ) ორგანოს წარმოადგენს ა-----ის თავმჯდომარე.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით განისაზღვრა თავმჯდომარის უფლებამოსილებები:

ა-----ის მიმდინარე საქმეების მართვა და ხელმძღვანელობა; მშენებლობის პროცესის ორგანიზაციულ-ფინანსური ხელმძღვანელობა და ზედამხედველობა; ურთიერთობების წარმართვა სამშენებლო კომპანიებთან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნების განხორციელებისათვის; ა-----ის საფინანსო საქმიანობის წარმართვაზე ზედამხედველობა; ა-----ის წევრთა ინფორმაციული უზრუნველყოფა პროექტის მიმდინარეობის შესახებ; ა-----ის ახალ წევრთა მიღების ორგანიზაცია; ა-----ისათვის წინადადებების მომზადება ახალი წევრის მიღებისა და შესაბამისი შენატანისა და წილის განსაზღვრისათვის; სხვა საქმიანობა, რაც დაკავშირებული იყო ა-----ის ყოველდღიურ საქმიანობასთან.

ა-----ის თავმჯდომარე უფლებამოსილი იყო ერთპიროვნულად წარედგინა ა-----ა ნებისმიერ მესამე პირებთან ურთიერთობაში, მათ შორის, სახელმწიფო დაწესებულებებსა და ორგანიზაციებში; ა-----ის თავმჯდომარე გამგეობის სახელით ხსნიდა ანგარიშებს საბ---ო დაწესებულებებში და უფლებამოსილი იყო მათ განკარგვაზე; მას ჰქონდა უფლება ხელი მოეწერა მშენებლობასთან

დაკავშირებულ ყველა საფინანსო დოკუმენტზე;

თავმჯდომარე ხელს აწერდა ნებისმიერ გარიგებას ა-----ის სახელით, კერძოდ: ა-----ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და ვალდებულებებით დატვირთვა; სესხებისა და კრედიტების აღება; ექსპლოატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელი საცხოვრებელ სახლში იმ ბინებზე უფლების გასხვისება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, რომელიც იქნება ა-----ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება. ეს წესი არ ეხებოდა უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ბინების განაწილების შემდეგ იქნებოდა დამფუძნებელთა ი----- საკუთრებაში და რომელიც წინასწარი ჩანაწერით რეგისტრირებული იქნებოდა საჯარო რეესტრში;

ა-----ის თავმჯდომარეს უფლება ჰქონდა უარი ეთქვა ა-----ის ხელმძღვანელობაზე, რის შესახებ მას წერილობით უნდა ეცნობებინა სხვა წევრებისათვის: ა-----ის თავმჯდომარეს შეიძლება ვადამდე ჩამოერთმეოდა ერთობლივი საქმიანობის გაძღოლის უფლებამოსილება ხმათა უმრავლესობით და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი უხეშად დაარღვევდა მასზედ დაკისრებული მოვალეობებს.

ა-----ის თავმჯდომარედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს ნ----- გ-----ა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ საანოტარო აქტი (ს.ფ. 19-27).

3.1.4. 2016 წლის 14 სექტემბერს გაფორმებული „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების თანახმად, ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1“-ის თავმჯდომარემ ნ----- გ-----ამ („წილის უფლების გამყიდველი“) მ-----ა ყ-----ს („წილის უფლების მყიდველი“) მიჰყიდა ა-----ის კუთვნილი წილის უფლება ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1“-ის კუთვნილ ქონებაზე, მდებარე „ქალაქი თბილისი, ფ-----ის ქ-----ა №---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში (მშენებლობის II რიგი)“, ხოლო მ-----ა ყ-----მა იყიდა აღნიშნული წილის უფლება.

წილის უფლების გამყიდველი ჰყიდა, ხოლო წილის უფლების მყიდველი ყიდულობდა „ა-----ის კუთვნილი წილის უფლებას ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1“-ის კუთვნილ ქ. თბილისი, ფ-----ის ქ-----ა №---ში (მშენებლობის II რიგი) მდებარე მშენებარე კომპლექსში მეექვსე (VI) სართულზე, საერთო ფართზე სამოცდაათი (70,00) კვ.მ-ზე შემდეგი პირობებით: თეთრი კარკასით“.

გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასდა 35 000 აშშ დოლარად,

საიდანაც 7 500,00 აშშ დოლარი წილის უფლების მყიდველმა გადაიხადა ხელშეკრულების ხელმოწერისას, ხოლო დარჩენილ თანხას (27500 აშშ დოლარი) წილის უფლების მყიდველი გადაიხდიდა ეტაპობრივად, 2019 წლის 14 სექტემბრამდე.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, „წილის უფლების გამყიდველი“ ვალდებული იყო არაუგვიანეს 2017 წლის 31 დეკემბრამდე ჩაებარებინა „წილის უფლების მყიდველისათვის“ ხელშეკრულების საგანი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
„წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-18).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ა-----ა „დ-----ე 1“-ის თავმჯდომარე, 2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების აქტის შესაბამისად, უფლებამოსილი იყო გაეფორმებინა ა-----ის კუთვნილი წილის გასხვისებაზე გარიგება.

2016 წლის 14 სექტემბერს გაფორმებული „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების თანახმად, ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1“-ის თავმჯდომარემ ნ----- გ-----ამ („წილის უფლების გამყიდველი“) მ-----ა ყ-----ს („წილის უფლების მყიდველი“) მიჰყიდა ა-----ის კუთვნილი წილის უფლება ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1“-ის კუთვნილ ქონებაზე, მდებარე „ქალაქი თბილისი, ფ-----ის ქ-----ა №---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში (მშენებლობის II რიგი)“, ხოლო მ----- ყ-----მა იყიდა აღნიშნული წილის უფლება.

მხარეებმა 2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების აქტით ა-----ის მმართველ ორგანოებად განსაზღვრეს საერთო კრება, გამგეობა და გამგეობის თავმჯდომარე.

2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტით, მიუხედავად გამგეობის მმართველ ორგანოდ განსაზღვრისა, გამგეობის კომპეტენცია (უფლებები და ვალდებულებები) განსაზღვრული არ არის.

დაფუძნების ხელშეკრულების მე-6 მუხლით განისაზღვრა ა-----ის საერთო კრების უფლებამოსილებები (3.1.2 ფაქტობრივი გარემოება), ხოლო მე-7 მუხლით - ა-----ის თავმჯდომარის უფლებამოსილებები (3.1.3. ფაქტობრივი გარემოება).

ა-----ის თავმჯდომარე აღიჭურვა ა-----ის მიმდინარე საქმეების მართვისა და ხელმძღვანელობის უფლებამოსილებით; თავმჯდომარე ხელს აწერდა ნებისმიერ გარიგებას ა-----ის სახელით, კერძოდ: ა-----ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და ვალდებულებებით დატვირთვა; სესხებისა და კრედიტების აღება; **ექსპლოატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელი საცხოვრებელ სახლში იმ ბინებზე უფლების გასხვისება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, რომელიც იქნება ა-----ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება.** ეს წესი არ ეხებოდა უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ბინების განაწილების შემდეგ იქნებოდა დამფუძნებელთა ი----- საკუთრებაში და რომელიც წინასწარი ჩანაწერით რეგისტრირებული იქნებოდა საჯარო რეესტრში.

დაფუძნების ხელშეკრულებით თავმჯდომარე აღიჭურვა მართვისა და ხელმძღვანელობის უფლებამოსილებით, **ასევე აღიჭურვა ა-----ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისებისა და ვალდებულებებით დატვირთვის ხელშეკრულებებზე ხელმოწერის უფლებამოსილებით.** ა-----ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისებისათვის კი სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით არ მოითხოვებოდა საერთო კრების გადაწყვეტილება.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ თავმჯდომარე ნ----- გ-----ა უფლებამოსილი იყო ა-----ა „დ-----ე 1“-ის სახელით გაეფორმებინა ა-----ის კუთვნილი წილის გასხვისების შესახებ გარიგება.

3.2.2. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მ-----ა ყ-----მა 18 555 აშშ დოლარი გადაუხადა ა-----ა „დ-----ე 1“-ს.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ზემოაღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, ფულადი თანხის გადახდის ფაქტის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს.

სადავოობის შემთხვევაში ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად წარმოდგენილი უნდა იქნეს მტკიცებულებები, რომლებიც პირდაპირ მიუთითებს თანხის გადახდის ფაქტზე, მაგალითად, როგორიცაა თანხის გადარიცხვის ამსახველი დოკუმენტი ან სხვა. აღნიშნული გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემული ნორმით განსაზღვრული იურიდიული შემადგენლობის შედეგად წარმოშობილ ურთიერთობათა დასადასტურებლად ამავე ნორმით გათვალისწინებულია შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც უდავოდ გულისხმობს წერილობითი სახის მტკიცებულებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ მოახდინა მტკიცების ტვირთის რეალიზება და წარმოადგინა კანონით გათვალისწინებული, განკუთვნილი წერილობითი მტკიცებულებები, კერძოდ: სს „ს-----ოს ბ---ის“ მიერ გაცემული სალაროს შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 35-42) და მოწმე ლ---ი უნგიაძის ჩვენება, რომელთა თანახმად, გადამხდელმა ლ---ი უ-----ემ მოსარჩელის დავალებით ამხანაგობა „დ-----ე 1-“-ის საბ---ო ანგარიშზე გადარიცხა თანხა, ჯამურად, 11055 აშშ დოლარი.

მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა ლ---ი უ-----ის მიერ თანხის გადახდა ა-----ის სასარგებლოდ მ---ა ყ-----ის ვალდებულების შესრულების მიზნით. მოწმის სახით დაკითხულმა ლ---ი უ-----ემ დაადასტურა მ---ა ყ-----თან მეგობრობისა და მოსარჩელის მითითებით (დავალებით) ა-----ის სასარგებლოდ თანხის გადახდის ფაქტი (იხ. მოწმის ჩვენება, 2019 წლის 8 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ა-----ის მიერ გაცემული სალაროს შემოსავლის ორდერები, რაც სადავოდ გახადა მოპასუხე მხარემ, წარმოადგენს დამატებით მტკიცებულებებს სს „ს-----ოს ბ---ის“ სალაროს შემოსავლის ორდერებთან და მოწმის ჩვენებასთან ერთად და იმ პირობებში, როდესაც სს „ს-----ოს ბ---ის“ ორდერებით დადასტურებულია თანხის გადარიცხვა ა-----ა „დ-----ე 1-ის“ სასარგებლოდ, ხოლო მოწმის ჩვენებით დადგენილია, რომ იგი მოქმედებდა მოსარჩელის დავალების ფარგლებში, აღნიშნული წარმოადგენს საკმარის საფუძველს მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების - მოსარჩელის მიერ მოპასუხის სასარგებლოდ თანხის გადახდის დასადასტურებლად. იმავე გარემოების დადასტურების მიზნით დამატებით მტკიცებულებებში ა-----ის თამჯდომარის მიერ თანხის შემომტანად მ---ა ყ-----ის და ლ---ი უ-----ის მითითება, ან სხვა ხარვეზი, საკმარის საფუძველს არ წარმოადგენს სს „ს-----ოს ბ---ის“ ორდერებით დადასტურებული ფაქტის გასაბათილებლად.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხე მხარეს სს „ს-----ოს ბ---ის“ სალაროს შემოსავლის ორდერებისა და მოწმის ჩვენების საწინააღმდეგოდ რაიმე საპირწონე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია და შემოიფარგლა მხოლოდ ახსნა-განმარტებით და წარმოდგენილი მტკიცებულებების კრიტიკით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა:

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მ----ა ყ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე, 352-ე, 930-ე, 629-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ა-----ის) ხელშეკრულებით ორი ან რამოდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

აღნიშნული ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ა-----ა 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 ა-----ის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე.

მიუთითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ა-----ა არ იძენს იურიდიული პირის სტატუსს, ამიტომ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების დამყარებისას წარმოშობილ ვალდებულებებზე

პასუხისმგებლობა ეკისრება ა-----ის თითოეულ წევრს. სწორედ ამგვარ დანაწესს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. მესამე პირების მიმართ არსებულ ვალდებულებებზე ა-----ის წევრთა პასუხისმგებლობა სოლიდარულია. ა-----აში, მისი წევრის წილობრივი მონაწილეობა გავლენას არ ახდენს მესამე პირთა წინაშე მისი პასუხისმგებლობის მოცულობაზე და თითოეული ამხანაობის წევრი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე პასუხს აგებს მთლიანად, მთელი თავისი ქონებით.

აღნიშნულის შესაბამისად, სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების გაფორმებით ყალიბდება ერთი მთლიანობა, რომელიც აერთიანებს მხარეთა მიერ განხორციელებულ შენატანებს, მაგრამ სამოქალაქო ურთიერთობებში იგი მაინც არ მონაწილეობს როგორც დამოუკიდებელი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი სუბიექტი, ამიტომ, მისი პასუხისმგებლობის ფორმა ვერ იქნება გამიჯნული ა-----ის ცალკეულ წევრთა პასუხისმგებლობისაგან და ა-----ა დამოუკიდებლად ვერ გახდება მოთხოვნის ადრესატი.

განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი 2006 წლის 22 თებერვალს გაფორმებული ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტის მიხედვით, გარიგების მიზანს წარმოადგენდა 930-ე მუხლის შესაბამისად საერთო მეურნეობის შექმნა, კერძოდ, დამფუძნებელთა მიერ ერთობლივი საქმიანობით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება (მისამართზე: თბილისი, ფ-----ის ქ-----ა №1-) და მშენებლობის დასრულების შემდეგ როგორც ა-----ის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის განხორციელება. წარმოდგენილი ხელშეკრულებით მონაწილეებმა განსაზღვრეს გარკვეული უფლებები და მოვალეობები, მათ შორის, შენატანის შეტანის მოვალეობა, მიღებული შემოსავლიდან წილის მიღების უფლება. მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნა განსაზღვრა დამფუძნებელი წევრების მიმართ და მოითხოვა გადახდილი თანხის მოპასუხეთათვის სოლიდარულად გადახდის დაკისრება.

განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ 2016 წლის 14 სექტემბერს გაფორმებული „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების თანახმად, ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1“-ის თავმჯდომარემ ნ----- გ-----ამ („წილის უფლების გამყიდველი“) მ-----ა ყ-----ს („წილის უფლების მყიდველი“) მიჰყიდა ა-----ის კუთვნილი წილის

უფლება ინდივიდუალური ბ-----ის „დ-----ე 1-“ის კუთვნილ ქონებაზე, მდებარე „ქალაქი თბილისი, ფ-----ის ქ---ა №---ში მდებარე მშენებარე კომპლექსში (მშენებლობის II რიგი)“, ხოლო მ---- ყ-----მა იყიდა აღნიშნული წილის უფლება.

ს-----ოს 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 ე.წ. „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულება, თავისი სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას.

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

შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის ურთიერთობა ა-----ასთან შეესაბამება ნარდობის ხელშეკრულების შინაარსს და ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებიც შესაბამისად უნდა გადანაწილდეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მ----ა ყ-----მა შეასრულა (ნაწილობრივ) ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - გადაუხადა ა-----ას შესაბამისი თანხა, ხოლო საპასუხო შესრულება, რაც მის წინაშე იკისრა ა-----ამ, კერძოდ საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება და შესაბამისი ფართის გადაცემა, ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში არ

განხორციელებულა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მის მიერ მშენებლობისათვის შეტანილი თანხის დაბრუნების ნაწილში, თავისი სამართლებრივი ბუნებით სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით რეგულირებულ ხელშეკრულებიდან გასვლას წარმოადგენს.

ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში, ორივე მხარე თავისუფლდება ხელშეკრულებით ნაკისრი მოვალეობების შესრულებისაგან და ეკისრებათ ორმხრივი რესტიტუცია. ამ შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან, დაუბრუნდნენ იმ მდგომარეობას, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების დადებამდე. ამგვარი რესტიტუციის ძირითად პრინციპს ნატურით დაბრუნება წარმოადგენს, თუ გადაცემულის თავისებურებათა გათვალისწინებით ნატურით დაბრუნება შესაძლებელია.

მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და მხარეთა ურთიერთნდობაზეა აგებული, ყოველთვის არსებობს გარკვეული რისკი ვალდებულების შესაძლო დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი დარღვევის შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსი მხარეს ანიჭებს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესაძლებლობას. ვალდებულების დარღვევა სხვადასხვა ფომრით შეიძლება გამოიხატოს, კერძოდ, ვალდებულების შეუსრულებლობა, შესრულების ვადის გადაცილება ან არაჯეროვანი შესრულება. თუმცა, საგულისხმოა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის დეფინიციის თანახმად, აღნიშნული უფლების რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დარღვევა არსებით ხასიათს ატარებს. არსებითია თუ არა დარღვევა, ეს ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა დადგინდეს. სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების დარღვევა შესაძლებელია, არსებითად იქნეს მიჩნეული, თუ კრედიტორი ვალდებულების შესრულებას დროის მკაცრად

განსაზღვრულ მონაკვეთს უკავშირებს, ხოლო მოვალე ვალდებულებას ვადაში არ ასრულებს.

მოცემულ შემთხვევაში, 2016 წელს მოსარჩელესთან დადებული ხელშეკრულებით ა-----ამ იკისრა ვალდებულება გადაეცა ფართი არაუგვიანეს 2017 წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ა-----ას არ შეუსრულებია არსებულ მომენტამდე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა ა-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების არსებითი დარღვევა.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენების წინაპირობად დამატებითი ვადის დაწესებას განიხილავს. ბუნებრივია, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც იწვევს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ანულირებას, არ შეიძლება, განხორციელდეს მოვალისათვის ხელმეორედ შესაძლებლობის მიცემის გარეშე. თუმცა, დამატებითი ვადა უნდა იყოს გონივრული და არ უნდა გამომდინარეობდეს მხოლოდ შესასრულებელი ვალდებულების თავისებურებათა გათვალისწინებით, არამედ გათვალისწინებული უნდა იქნეს ასევე კრედიტორის ინტერესები. დამატებითი ვადის დაწესება აზრს კარგავს, როდესაც აშკარაა, რომ ამ პირობებშიც კრედიტორისათვის ხელსაყრელი შედეგების მიღწევა შეუძლებელია. იმ პირობებში, როდესაც მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2017 წლის 31 დეკემბრამდე და დავის განხილვის დროსაც კი ფ-----ის ქ-----ის №----ში მშენებლობის მიზნით სამშენებლო ნებართვა ა-----ას არ აქვს მოპოვებული, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დამატებითი ვადის განსაზღვრას აზრი არა აქვს.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ-----ა ყ-----ი სსკ-ის 405-ე და 352-ე მუხლების შესაბამისად, უფლებამოსილია მოითხოვოს 2016 წლის 14 სექტემბრის ხელშეკრულების მოშლა და გადახდილი თანხის დაბრუნება, ხოლო ა-----ის დამფუძნებელი წევრები ვალდებულნი არიან სოლიდარულად ააუნაზღაურონ მოსარჩელეს 18 555 აშშ დოლარი.

რაც შეეხება მოპასუხეთა წარმომადგენლის პოზიციას მასზედ, რომ ა-----ას არ ჰქონდა უფლება ხელშეკრულება დაედო იმ ქონებაზე, რაც არ წარმოადგენდა მის საკუთრებას, სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობდა ნარდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა. მოსარჩელემ, როგორც შემკვეთმა შეუკვეთა ნივთი (საცხოვრებელი ბინა), ხოლო მენარდემ აიღო ვალდებულება აეშენებინა ნარდობის საგანი. ის გარემოება, რომ ა-----ა „დ-----ე 1-ს“ 2016 წლის 14 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმების დროს საკუთრებაში არ გააჩნდა ფ-----ის ქ-----ა 16-ში მდებარე ქონება და ვერც შემდგომ პერიოდში ვერ მოიპოვა ვერც საკუთრების უფლება და ვერც მშენებლობის ნებართვა, წარმოადგენს სწორედ ხელშეკრულების ისეთ არსებით

დარღვევას, რაც მოსარჩელეს აძლევს უფლებას სამოქალაქო კოდექსის 352-ე-405-ე მუხლების საფუძველზე მოშალოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადაცემული თანხის დაბრუნება.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი თუ მივიჩნევდით, რომ მხარეთა შორის არ არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, მოსარჩელე უფლებამოსილი იქნებოდა შესრულების კონდიქციიდან გამომდინარე დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა ა-----ის დამფუძნებელი წევრების მიმართ სოლიდარულად, ა-----ის სახელზე საფუძვლის გარეშე გადარიცხული თანხის დაბრუნების თაობაზე (სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლი).

7. საპროცესო ხარჯები

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად მოპასუხეებმა მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაურონ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი ბაჟი 1350,60 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; მე-53-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----ა ყ-----ი სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1-“ის წევრებს: ნ----- გოგვას, რ---- გ-----ეს, გ---- ხ-----ეს, კ--- მ----ეს, გ-----ი ღ-----ას, დ-----ი ჩ-----ესა და ს----- ა-----ს მოსარჩელე მ----ა ყ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ - 18 555 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ანაზღაურება.

3. ი-----ი ბ-----ის ა-----ა „დ-----ე 1-“ის წევრებს: ნ----- გოგვას, რ---- გ-----ეს, გ---- ხ-----ეს, კ--- მ----ეს, გ-----ი ღ-----ას, დ-----ი ჩ-----ესა

და ს----- ა-----ს მოსარჩელე მ----ა ყ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელოზე წინასწარ გადახდილი ბაჟის - 1350,60 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება.

4. მოსარჩელე მ----ა ყ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 30/03/2018 წელს საგადახდო დავალება #0, ვ----- ც-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 100 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი - 50 ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, №64).

6. 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
ტყემალაძე

ლილი