



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

29 ნოემბერი 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - გვანცა გიორგაძე

მოსარჩელე - ზ-----ა
წარმომადგენელი - შ-----ე

მოპასუხეები - ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა მ-----

-----, ნ----- ს-----ი

მოპასუხე ნ----- ს----- წარმომადგენელი - დ-----

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ზ-----ა ცნობილ იქნას თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში მ--- სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინის ფართით 100 კვ.მ. მესაკუთრედ (ს.კ. 0-----);
- 1.2. მოპასუხე ნ----- ს-----ი გამოსახლებული იქნეს თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში მ---

სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინიდან ფართით 100 კვ.მ. (ს.კ. 0-----) და აღნიშნული ფართი ზ-----ას ჩაბარდეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

1.3. ნ----- ს-----ს დაეკისროს ზ-----ას სასარგებლოდ ყოველთვიურად 1000 ლარის გადახდა, სარჩელის აღძვრიდან (03.01.2019 წლიდან) გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე 2005 წლიდან არის ამხანაგობა მ-----ის წევრი, რომლის სახელწოდება თავდაპირველად იყო „-----“. ამხანაგობამ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელისთვის გადაეცა 100 კვ.მ. ფართი. 2009 წლის 28 სექტემბერს შედგა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა მ-----ის წევრთა საერთო კრება, რომელმაც №35 ოქმით დაადგინა აღნიშნული ფართის მოსარჩელისთვის გადაცემა. ფართის გადაცემის ხელშეკრულება ჯერ კიდევ 2005 წლის 12 მარტს არსებობდა ამხანაგობა „-----“-თან. მართალია, წილის გასხვისების გარიგება მოსარჩელესთან დაიდო 2010 წლის 15 თებერვალს, ხოლო მოპასუხის მამკვიდრებელთან - 2009 წლის 9 დეკემბერს, მაგრამ ამხანაგობამ გაცილებით ადრე მიიღო გადაწყვეტილება მოსარჩელისთვის 100 კვ.მ ფართობის ბინის გადაცემაზე, ამასთან, მოსარჩელეს სულ სხვა ბინა გადაეცა, ვიდრე მოპასუხის მამკვიდრებელს გადაეცა.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოსარჩელე რეგისტრირებულია ბინის მომავალ მესაკუთრეს. საკუთრების უფლება სადავო გახდა მოპასუხემ, თუმცა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა.

ნ----- ს-----ს დაკავებული აქვს სწორედ ის ბინა და იმ ფართობის, რაც ამხანაგობამ მოსარჩელეს გადასცა და რაზეც დაფიქსირებულია მოსარჩელის მომავალი საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლება არც ამხანაგობას გაუხდია სადავოდ. ამხანაგობა სასამართლოსგან ელოდება გადაწყვეტილებას, რომლითაც გადაწყდება ბინასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხები. მოპასუხე არ ათავისუფლებს ბინას, აქვს გაქირავებული და მოსარჩელის ხარჯზე მდიდრდება.

2. მოპასუხის პოზიცია

წერილობით შესაგებელი წარადგინეს ნ----- ს-----მა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“-ის სახელით თავმჯდომარემ ნ-----მა, რომლითაც არ ცნეს მოსარჩელის მოთხოვნები.

ნ-----მა შესაგებელში მიუთითა, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „-----“ და „მ-----“ სხვადასხვა ადამიანისგან დაფუძნებული სხვადასხვა ამხანაგობებია, მათ არავითარი საერთო არ აქვთ, გარდა იმისა, რომ თავმჯდომარედ ჰყავდათ ფ-----ი. ამდენად „-----“-ის უფლებამონაცვლეს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“ არ წარმოადგენდა და არც მის ვალდებულებებზე აგებდა პასუხს.

ზ-----ას წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება წილის უფლების მფლობელმა ფ-----მა გაუფორმა და არა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“-მა. ამდენად, ამხანაგობას მოსარჩელის მიმართ რაიმე ვალდებულება არ გააჩნია.

2009 წლის 9 დეკემბერს სანოტარო წესით დადებული წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ფ-----მა თბილისში, მიროტაძის ქ. N- და N-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მ--- სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს 110 კვ.მ. ფართი მიყიდა თ----- ს-----ს, რომლის სამომავლო საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2009 წლის 11 დეკემბერს. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან თ----- და ნ----- ს-----ები დაეუფლნენ მათთვის გადაცემულ უძრავ ქონებას და დღემდე ფლობენ.

მოპასუხე ნ----- ს-----მა ასევე გამორიცხა სარჩელის დაკმაყოფილება და განმარტა, რომ წილზე საკუთრების უფლება ნ----- ს-----მა 2009 წლის 9 დეკემბრის ხელშეკრულებით შეიძინა, რაც რეესტრში 11 დეკემბერს დარეგისტრირდა. იგი ხელშეკრულების დადების მომენტიდან დაეუფლა უძრავ ქონებას. თ----- ს-----ი 2014 წლის 10 იანვარს გარდაიცვალა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ბინა საჯარო რეესტრში სამომავლო საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ნ----- ს----- სახელზე.

მოსარჩელის მტკიცება, რომ სადავო ფართი მას უფრო ადრე გადაეცა, სინამდვილეს არ შეესაბამება, კერძოდ: ამხანაგობის 2005 წლის 12 მარტის კრების ოქმით, ასევე 2009 წლის 28 სექტემბრის ამხანაგობა „მ-----“-ის წევრთა საერთო კრების ოქმი N-5-ით ირკვევა, რომ ზ-----ას გამოეყო არა მ--- სართულზე, არამედ მე-6 სართულზე არსებული ფართი.

რაც შეეხება სასამართლოს 2018 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილებას, სარჩელით იგი ითხოვა ზ-----ასა და ფ-----ს შორის 2010 წლის 15 თებერვალს დადებული წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ვინაიდან მიაჩნდა, რომ გასხვისებული ქონება და მისი ქონება ერთდაიგივე იყო. სასამართლომ

დაადგინა შემდეგი: „სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ნ-----ს----- სახელზე. ის ფლობს და იყენებს მას. ასეთ ვითარებაში გაურკვეველია ფ-----ის მიერ ზ-----ასთან გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი. მით უფრო, რომ საქმეში წარმოდგენილია ზ-----ასთან გაფორმებული რამდენიმე ხელშეკრულება, საიდანაც დასადგენია, თუ კონკრეტულად რა ფართზეა შესაძლებელი განაცხადოს მან პრეტენზია“ ამდენად, ამ გადაწყვეტილებით სასამართლომ სადავო ფართზე მოპასუხის უფლება აღიარა.

გარდა ამისა, სასამართლოს გამამტყუნებელი განაჩენით ფ-----ი ცნობილი იქნა დამნაშავედ ზ-----ას კუთვნილი 32000 აშშ დოლარის მართლსაწინააღმდეგოდ მითვისებისთვის, რისთვისაც იხდის სასჯელს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით კი ფ-----ს დაკისრებული აქვს ზ-----ას სასარგებლოდ ზიანის 32000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „-----“-ის თავმჯდომარეს მ-----სა და ზ-----ას შორის 2005 წლის 12 მარტს დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად თბილისში, მიროტაძის ქ. N-5-ში მიმდინარე მრავალბინიანი საცხოვრებლის სახლის მშენებლობის დასრულების შემდგომ მ-----ი მოსარჩელეს გადასცემდა 100 კვ.მ. სივრცის ფართს. ამხანაგობა მშენებლობის 2005 წლის ბოლოსთვის დასრულების ვალდებულებას იღებდა.

თავის მხრივ ზ-----ა კისრულობდა ბინათმშენებლობის დამთავრებამდე გადაეხადა ფართის შესაბამისი გადასახადი 32000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში, საიდანაც 5000 აშშ დოლარის ოდენობით, როგორც პირველი საპაიო შესატანი მოსარჩელეს უკვე გადახდილი ჰქონდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 12.03.2005 წლის ხელშეკრულება.

3.1.2. 2008 წლის 30 დეკემბერს დაფუძნდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“, რომლის მიზანს წარმოადგენს დაფუძნების აქტით, იურიდიული პირის შეუქმნელად, განსაზღვრული წესითა და ვადებში ერთობლივად იმოქმედონ მიროტაძის ქუჩა N-, N- და N-ში 2003-

2006 წლებში აშენებული თორმეტსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მოსაპირკეთებელი სამუშაოების საბოლოო დასრულების, საკომუნიკაციო ქსელების მოწყობის ლეგალიზაციისათვის და ამ შენობის, როგორც ამხანაგობის წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის განსახორციელებლად მათი წილების შესაბამისად.

შეთანხმების თანახმად, ამხანაგობის საქმიანობას უხელმძღვანელებს ამხანაგობის თავმჯდომარე, ფ-----ი, რომელიც წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობასა და სასამართლოში, დებს გარიგებებს ამხანაგობის სახელით, რომელსაც სხვა უფლებებთან ერთად შეუძლია განკარგოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, გარდა დაფუძნების ხელშეკრულების 7.1. მუხლით გათვალისწინებული ბინებისა და ფართებისა.

შეთანხმების 7.1. პუნქტი ეხება ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთათვის გადასაცემ ფართების გადაცემის წესს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“-ის დაფუძნებისა და ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულება.

3.1.3. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“-ის წევრთა საერთო კრების N-5 ოქმის თანახმად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ზ-----ას ამხანაგობა „მ-----“-ში გაწევრიანების შესახებ და მის მიერ გადახდილი თანხის - 32000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ გამოეყო 100 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი ქ. თბილისში, მიროტაძის N-/5-ში მშენებარე სახლში მე-6 სართულზე, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სამომავლო საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 28.09.2009 წლის ოქმი N-5.

3.1.4. 2010 წლის 15 თებერვალს ფ-----სა და ზ-----ას შორის დაიდო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“-ში წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ფ-----მა გაყიდა ამხანაგობაში კუთვნილი წილის უფლება - ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში მ-----სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს, ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინა, ფართით 100 კვ.მ., შავი კარკასის მდგომარეობაში, ხოლო ზ----- ამ იყიდა აღნიშნულ წილზე უფლება.

გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასებულია 32000 აშშ დოლარად, რაც მყიდველმა ხელშეკრულების ხელმოწერამდე გადაიხადა.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ხელშეკრულებაში მითითებულ ფართზე დარეგისტრირდა ზ-----ას სამომავლო საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.02.2010 წლის წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება;
- 17.02.2010 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.5. 2010 წლის 17 თებერვლის მდგომარეობით არსებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ზ-----ას სახელზე რეგისტრირებულია ორ სხვადასხვა ფართზე სამომავლო საკუთრების უფლება:

ა) მიროტაძის ქ. N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში მე-14 სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს, ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინა ფართით 100 კვ.მ, სადაც უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი 1-----, დამოწმების თარიღი 12/01/2010;

ბ) მიროტაძის ქ. N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში მ--- სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს, ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინა ფართით 100 კვ.მ. შავ კარკასულ მდგომარეობაში, სადაც უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომრით 1-----, დამოწმების თარიღი 15/02/2010.

ორივე შემთხვევაში ფ-----ი არის წილის უფლების გამყიდველი, რომელიც ზ-----ას გადასცემს მიწ კუთვნილ წილზე უფლებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას;

- 17.02.2010 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.6. 2009 წლის 9 დეკემბერს ფ-----სა და თ----- ს-----ს შორის დაიდო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-----“-ში წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ფ-----მა (როგორც წილის უფლების გამყიდველმა) გაყიდა ამხანაგობაში კუთვნილი წილის უფლება - ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, მიწის ზედაპირიდან მე-6 სართულზე, ქუჩის მხარეს, საცხოვრებელ ფართზე 130 კვ.მ. და მ--- სართულზე, ქუჩის მხარეს საცხოვრებელ ფართზე 110 კვ.მ., შავი კარკასის მდგომარეობაში. ხოლო თ----- ს-----მა იყიდა.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ხელშეკრულებაში მითითებულ ფართებზე დარეგისტრირდა თ----- ს----- სამომავლო საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.12.2009 წლის წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება;
- 17.02.2010 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.6. თ----- ს-----ი 2014 წლის 10 იანვარს გარდაიცვალა და მის პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენს ნ----- ს----- ი.

საჯარო რეესტრში ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, მიწის ზედაპირიდან მე-6 სართულზე, ქუჩის მხარეს, 130 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე და მ--- სართულზე, ქუჩის მხარეს 110 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებულია ნ----- ს----- სამომავლო საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.08.2014 წლის სამკვიდრო მოწმობა;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.1.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის კოლეგიის 2011 წლის 18 მაისის განაჩენის თანახმად, ფ-----მა ჩაიდინა სისხლის სამართლის კოდექსის 182-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაული, რომლის თანახმად, მან ფართის გარეშე დატოვა და მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა მოქალაქეების, მათ შორის ზ-----ას კუთვნილი თანხა და ზ-----ას ეპიზოდის ნაწილში განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 3 წელი და 6 თვე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 18 მაისის განაჩენი (ტომი 1, ს.ფ.195-201)

3.1.8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ----- ს----- სარჩელი, რომლითაც ნ----- ს----- -ი ითხოვდა ფ-----სა და ზ-----ას შორის 15.02.2010 წელს დადებული წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება (ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, მ---

სართულზე, ქუჩის მხარეს 110 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი) რეგისტრირებულია ნ----- ს----- სახელზე. ის ფლობს და იყენებს მას. ასეთ ვითარებაში გაურკვეველია ფ-----ის მიერ ზ----- ასთან გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი, მით უფრო, რომ საქმეში წარმოდგენილია ზ----- -----ასთან გაფორმებული რამდენიმე ხელშეკრულება, საიდანაც დასადგენია, თუ კონკრეტულად რა ფართზე შესაძლოა განაცხადოს მან პრეტენზია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 07.05.2018 წლის გადაწყვეტილება N2/9429-15;

3.1.9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ზ-----ას სარჩელი მოპასუხე ფ-----ის მიმართ, ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ.

დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით სასამართლო სხვა ფაქტებთან ერთად დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ-----ასა და ფ-----ს შორის 2010 წლის 12 იანვარს და 2010 წლის 15 თებერვალს გაფორმდა წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომლის შესაბამისად, ფ-----მა გაყიდა კუთვნილი წილი ინდივიდუალურ მენაშენეთა „მ-----“-ის კუთვნილ ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, ხოლო ზ-----ამ იყიდა აღნიშნულ წილზე უფლება, კერძოდ მ--- სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს, ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინა, ფართით 100 კვ.მ. ზ-----ამ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო ფ-----ს ვალდებულებები არ შეუსრულებია, ბინა გაყიდა სხვა პირებზე.

ასევე დადგენილად არის მიჩნეული, რომ ფ-----მა მართლსაწინააღმდეგოდ მიითვისა ზ-----ას კუთვნილი ფულადი თანხა 32000 აშშ დოლარი და 1800 ლარი (კარის შეძენა-მონტაჟისა და რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯები).

აღნიშნული გადაწყვეტილებით, სამოქალაქო კოდექსის 352-ე, 405-ე, 477-ე, 394-ე, 407-ე და 408-ე მუხლებზე დაყრდნობით სასამართლომ დააკმაყოფილდა ზ-----ას სარჩელი და ფ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 32000 აშშ დოლარისა და 1800 ლარის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.11.2017 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება N2/28491-17.
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე სადავო გარემოება არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ-----ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. 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.

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.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „-----“-ის ხელშეკრულებით ზ-

-----ას, როგორც ამხანაგობის წევრს, სამომავლო საკუთრების უფლებით საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა თბილისში, მიროტაძის ქ. N--5-ში, 100 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ბინა.

ასევე უდავო გარემოებაა, რომ 2010 წლის 15 თებერვალს, ფ-----სა და ზ-----ას შორის დაიდო ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის გასხვისების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ფ-----მა გაყიდა ამხანაგობაში კუთვნილი წილის უფლება - ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში მ---სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს, ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინა, ფართით 100 კვ.მ., შავი კარკასის მდგომარეობაში, ხოლო ზ----- ამ იყიდა.

5.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის 1-ლი 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 დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 1-ლი 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).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ზ-----ას სარჩელი ფ-----ის მიმართ. სასარჩელო მოთხოვნას საფუძვლად დაედო ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი მუხლები კოდექსის 352-ე, 405-ე, 394-ე, 408-ე მუხლები და მოპასუხეს ზ-----ას სასარგებლოდ დაეკისრა 32000 აშშ დოლარი. აღნიშნულ სარჩელზე ზ-----ა მოთხოვნას ამყარებდა იმავე ხელშეკრულებებზე, რომლის საფუძველზე ჯერ ამხანაგობა „-----“ _მა, შემდგომში ამხანაგობა „მ-----“-ის თავმჯდომარემ ფ-----მა იკისრა ვალდებულება ზ-----ასთვის საკუთრებაში გადაეცა თბილისში, მიროტაძის ქ.N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, 100 კვ.მ., ფართზე - წილზე სამომავლო საკუთრების უფლება. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფ-----ის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობა და ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველზე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დააკისრა საცხოვრებელი ფართის ღირებულების 32000 აშშ დოლარის გადახდა. ასევე უდავოა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

ახალი სარჩელით ზ-----ა მოპასუხეებად ასახელებს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ-----“-ის წევრებს და ითხოვს ქ. თბილისში, მიროტაძის ქუჩა N- და N--ში მდებარე მშენებარე კორპუსში, მ---სართულზე, მიროტაძის ქუჩის მხარეს, ასასვლელი კიბიდან მარჯვენა ბინი, ფართით 100 კვ.მ. მესაკუთრედ ცნობას.

ამდენად, წინამდებარე სარჩელით აღძრული მოთხოვნა გამომდინარეობს იმავე ხელშეკრულებებიდან, რაზეც ზ-----ამ ერთხელ უკვე იდავა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 30.11.2017 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველზე ფ-----ს დაეკისრა თანხის გადახდა.

მიუხედავად იმისა, რომ დასახელებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მიღებული არაა იმავე მხარეებს შორის (გადაწყვეტილებაში მოპასუხე მხარეს წარმოადგენდა მხოლოდ ფ-----ი), თუმცა ვინაიდან მოთხოვნა გამომდინარეობს იმავე ხელშეკრულებიდან და ეხება ხელშეკრულებით შეუსრულებელ ვალდებულებას, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო გადაწყვეტილების როგორც პროცესუალური, ასევე მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უბრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის

ფარგლებს გარეთაც, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი (სსსკ-ის 106-ე მუხლის განმარტების თაობაზე იხ. სასამართლო პრაქტიკა: სუსგ #ას-827-791-2014, 13 ნოემბერი, 2015 წელი).

ამდენად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის შეცვლა, იმ პირობებში, როდესაც უკვე არსებობს მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. მოსარჩელეს ჰქონდა არჩევანის უფლება და მან ხელშეკრულებიდან გასვლისა და თანხის დაკისრების მოთხოვნით მიმართა სასამართლოს, რაც კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

რაც შეეხება ზ-----ას მოთხოვნას სადავო უძრავი ქონებიდან ნ-----ს----- გამოსახლებასა და თანხის დაკისრებას, უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობა გამორიცხავს ამ ორი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და მასზეც უარი უნდა ეთქვას.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად: 1. სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. 2. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად,

რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. 3. თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

ვინაიდან მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს არ ეკისრებათ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ზ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.
4. 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

ივერი აბაშიძე