



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

28

ივნისი,

2018

წელი

თბილისი

საქმე №28/ 7261-17

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები: ქეთევან დუგლაძე, ბესარიონ ტაბალაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტები - დ----- ნ-----, ა-----, ბ-- „გ----- რ-----“;

წარმომადგენელი - ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- მ-----, შ-- „ს-----ს----- კ----- ე-----" თ-----
-- შ-----

წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი - კრების ოქმის და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად
ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

1. 2013 წლის 01 თებერვალს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ--- რ-----
--ე

2---“-ის წევრთა კრება; კრებაზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დ----- ნ-----ეს დაუდასტურდა შ-- „ჯ-----“-ის მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე გამოსახული 150 კვ.მ ფართის მქონე სათავსის ინდივიდუალური საკუთრად მფლობელობის ფაქტი და ამასთან, ამხანაგობის წევრებმა გამოხატეს თანხმობა აღნიშნულ ფართზე დ----- ნ-----ეს მოეხდინა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ--- რ-----ე 2---“-ის წევრთა 2013 წლის 01 თებერვლის კრების გადაწყვეტილება აისახა სადავო №3 ოქმში, რომელსაც ხელს აწერს თ----- მ-----
----ი და მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დადასტურებულია სანოტარო ფორმით.დ----- ნ-----ე სადავო კრების ოქმის საფუძველზე 2013 წლის 12 მარტიდან საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა თბილისი, ქუჩა რ-----ე, N- (7/20) მისამართზე მდებარე, 150.00 კვ.მ. საერთო ფართის მქონე სხვენის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ.

2. 2013 წლის 01 აპრილს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ--- რ-----ე 2---“-ის წევრთა კრება. კრებაზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც თ----- მ-----ს დაუდასტურდა შ-- „ს-----“-ს მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე გამოსახული 69.00 კვ.მ ფართის მქონე სათავსის ინდივიდუალური საკუთრად მფლობელობის ფაქტი და ამასთან, ამხანაგობის წევრებმა გამოხატეს თანხმობა აღნიშნულ ფართზე თ----- მ-----ს მოეხდინა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ--- რ-----ე 2---“-ის წევრთა 2013 წლის 01 აპრილის კრების გადაწყვეტილება აისახა სადავო №2 ოქმში, რომელსაც ხელს აწერს ჩ---- ნ-----ე და მისი ხელმოწერის ნამდვილობა დადასტურებულია სანოტარო ფორმით.

3. თ----- მ-----ი სადავო კრების ოქმის საფუძველზე 2013 წლის 22 აპრილიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თბილისი, ქუჩა რ-----ე, N- (7/20) მისამართზე მდებარე, 69.00 კვ.მ. საერთო ფართის მქონე სხვენის (საკადასტრო კოდი

0-----) მესაკუთრედ. ქ----- ქუჩა რ-----ე, N--ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N0----- ფართი N28 ფართით 150 კვ.მ, 27/05/2011 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება შ-- „ს-----ს-----ო კ-----
-- ე-----“-ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 30/04/2011წ.

ქ----- ქუჩა რ-----ე, N--ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N0----- ფართი N27 ფართით 150 კვ.მ, 13/08/2012 წლიდან საკუთრების

უფლებით ირიცხება გ----- მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი 31/07/2012წ.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 11/11/2013 წლის მონაცემებით, ქ----- ქუჩა რ-----ე N-, საკადასტრო კოდით 0----- ფართი N25 ფართით 150 კვ.მ 22/02/2010 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა თ----- მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N0-----, დამოწმების თარიღი 25/12/2009წ. თ----- მ-----სა და თ----- შ-----ეს შორის 2016 წლის 24 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს მოსარჩელე თ----- შ-----ე, რომელიც აღნიშნულ დავაში ცნობილი იქნა თ----- მ-----ის უფლებამონაცვლედ;

4. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 13 დეკემბრის დასკვნის თანახმად, ქ----- ი, გ----- რ-----ის გამზირი N--ში მდებარე მოქალაქე დ----- ნ-----ის კუთვნილი ფართი (საკადასტრო კოდი N0-----) და მოქალაქე თ----- მ-----ის კუთვნილი ფართი (საკადასტრო კოდი N0-----) არ წარმოადგენს სხვენს, ვინაიდან „სამშენებლო ნორმები და წესების სნ და წ 2.08.01.-89 საცხოვრებელი შენობები“-ს დანართი N1 სავალდებულოს მოთხოვნათა მიხედვით, სხვენი არის მოცულობა დაფარვის/სახურავის/ზედაპირისა გარეთა კედლებსა და ზედა სართულის გადახურვას შორის, ხოლო ზემოთ აღნიშნული ობიექტები კი წარმოადგენს ბრტყელი რბილი გადახურვის მქონე უსხვენო სახურავს.

შ-- „მ-----“-ს 2015 წლის 22 დეკემბრის დასკვნის თანახმად: ა) ქ----- რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 69 კვ.მ. ფართის (საკ. კოდი 0-----) ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე ამავე მისამართზე გ----- მ-----ის, თ----- მ-----ის, ნ----- მ-----ისა და შ-- „ს-----ს-----ო კ----- ელ-----“-ს საკუთრებაში არსებულ ფართებში მოხვედრა/ექსპლუატაცია. ბ) ქ----- რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 150 კვ.მ. ფართის (საკ. კოდი 0-----) ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 21 იანვრის N5----- გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული/მოსაწყობი კარის ღიობის გამოყენება/ექსპლუატაცია.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2012 წლის 15 აგვისტოს N1 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობა აერთიანებს ქ-----, გ--- რ-----ის ქ. N--ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებს. მესაკუთრეთა მიერ შექმნილია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "გ----- რ-----ე 2---", რომლის თავმჯდომარეა ჩ--
 -- ნ-----ე; კრების ოქმს ხელს აწერს ე----- ა-----ი და მისი ხელმოწერის
 ნამდვილობა დადასტურებულია სანოტარო ფორმით. საჯარო რეესტრის
 ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციის თანახმად, რომელიც
 ეხება 2013 წლის 01 თებერვლისა და 2013 წლის 01 აპრილის მდგომარეობით
 ძალაში მყოფ სარეგისტრაციო მონაცემებს, 2013 წლის 01 თებერვალსა და 2013
 წლის 01 აპრილს (ამხანაგობის მიერ №3 და N2 კრების ოქმში გადმოცემული
 სადავო გადაწყვეტილების მიღების დროს) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----
 --- რ-----ე 2---“ აერთიანებდა 26 ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტს,
 რომელთაგან: ა) ორის მესაკუთრეა ხ----- ს-----ე; ბ) ოთხის მესაკუთრეა შ-- „ს-----
 -----ი“; გ) ერთი ინდივიდუალური საკუთრების ფართის
 მესაკუთრეები არიან კავშირი „წ-----
 ----- ცენტრი“ და რ-----; დ) ერთი ინდივიდუალური საკუთრების
 ფართის მესაკუთრეები არიან მ--- ბ-----ი და ზ--- ბ-----ი; ე) ასევე ერთი
 ინდივიდუალური საკუთრების ფართის მესაკუთრეები არიან გ----- კ----- და
 ო----- მ-----ი; ვ) თითო ბინის (ინდ. საკუთრების ფართის) მესაკუთრეებს
 წარმოადგენენ ი----- მ-----ი, მ----- დ-----ე, ვ----- მ-----, შ-- „ა-----ი“, პ----- ი-----
 -----ი, შ-- „გა-----ი“, ლ----- ნ-----ე, გ----- ხ-----ი, მ----- ყ-----
 -----ე, ლ----- გ-----ი, თ----- ჯ-----ე, დ----- ნ-----ე, თ----- მ-----ი, თ-----
 მ-----ი, ნ----- მ-----ი, გ----- მ-----ე და შ-- „ს----- ს-----ო კ----- ე-----
 ---“;

**6. მოსარჩელებ-- გ----- მ-----ემ, შ-- „ს-----ს----- კ----- ე-----მ", თ-----
 მ-----ის და ნ----- მ-----ის უფლებამონაცვლე თ----- შ-----ემ
 სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვეს**
 ბ-- „გ----- რ-----ე 2---"-ის 2013 წლის 01 თებერვლის კრების ოქმი N3-ის, ბ-- „გ-----
 --- რ-----ე 2---"-ის 2013 წლის 01 აპრილის კრების ოქმი N2-ისა და დ----- ნ-----
 ესა და ა-----ანს შორის 2014 წლის 28 თებერვალს დადებული ნასყიდობის
 ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის
 საფუძველად მიუთითა შემდეგი: 2013 წლის 01 თებერვალს ბ-- „გ--- რ-----ე 2---“-
 ის N3 კრების ოქმის საფუძველზე თითქოსდა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის
 გადაწყვეტილებით (თანხმობით) დ----- ნ-----ეს დაუდასტურდა ქ----- რ-----
 ---ის ქუჩა N--ში არსებული 150 კვ.მ. სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებაში
 არსებობის ფაქტი, რაც შემდგომში გახდა ამ ფართზე დ----- ნ-----ის
 საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი.
 ხოლო ბ-- „გ--- რ-----ე 2---“-ის 2013 წლის 01 აპრილის N2 კრების ოქმის
 საფუძველზე კი ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტის გადაწყვეტილებით თ----- მ-----
 -----ს დაუდასტურდა ქ----- რ-----ის ქუჩა N--ში არსებული 69 კვ.მ სხვენის
 ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, რაც შემდგომში გახდა ამ
 ფართზე თ----- მ-----ის საკუთრების რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი.
 2014 წლის 28 თებერვალს დ----- ნ-----ესა და ა-----ანს შორის დაიდო
 ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც 150 კვ.მ. სხვენი

საკუთრების უფლებით გადაეცა ფიზიკურ პირს ა-----ანს. ზემოაღნიშნული ორივე კრების ოქმი, როგორც მრავალმხრივი გარიგება არის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათის და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი შემდეგ გარემოებათა გამო: ა) მოსარჩელებს, როგორც ამხანაგობის წევრებს არანაირი შეტყობინება კრების ჩატარების შესახებ არ მიუღიათ და შესაბამისად არც მონაწილეობა არ მიუღიათ აღნიშნულ ოქმებში მოხსენიებულ ამხანაგობის კრებებში. მიუხედავად ამისა 2013 წლის 01 თებერვლის ბ-- „გ--- რ-----ე 2---“-ის N3 კრების ოქმის მიხედვით ამხანაგობის კრებაზე წევრთა 100% დასწრება და გადაწყვეტილების მიღებაა მითითებული, რაც სრულიად არ შეესაბამება სინამდვილეს. ბ) ოქმებში აღნიშნული გარიგების საგანი (სხვენი) იმ მრავალბინიან/მრავალერთეულიან სახლში სადაც მოხდა ამ ფართების გადაცემა საერთოდ არ არსებობს, რასაც ადასტურებს იგივე ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემები, ექსპერტიზის დასკვნა და თვითონ დაინტერესებული პირების მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია. გ) სადავო კრების ოქმებით განსაზღვრული უძრავი ნივთები, რეალურად წარმოადგენს არა სხვენს, არამედ ღია ტიპის ვერანდას (სახურავს), რომლის გავლაც აუცილებელია მოსარჩელეთა საკუთრებაში შესასვლელად და ამ ფართების ნორმალური სამეურნეო გამოყენებისათვის. რაც შეეხება დ----- ნ-----ესა და ა-----ანს შორის 2014 წლის 28 თებერვალს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მოსარჩელის განმარტებით იმის გარდა რომ ამ გარიგების საგანი არ არსებობს, ეს ხელშეკრულება წარმოადგენს მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებულ გარიგებას, ვინაიდან იგი დაიდო მალევე, რაც მოსარჩელეთა მხრიდან (მოპასუხეებთან) ზეპირი კომუნიკაციის დროს მითითებულ იქნა კრების ოქმის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათზე და ასევე გარიგება დაიდო, ისეთ საგანზე, რომელიც ამ მრავალბინიან სახლში არ არსებობს, რაც მყიდველისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, შესაბამისად, ეს გარიგება დადებულია ყოველგვარი რეალური განზრახვის გარეშე და მიმართულია, მხოლოდ იმ იურიდიული შედეგის მიღწევისათვის, რითაც გადაიფარება კრების ოქმით განხორციელებული უკანონო ქმედებები. გარიგებების ბათილად ცნობის იურიდიულ ინტერესად მოსარჩელე მხარე უთითებს შემდეგს: ა) აღდგება ამ გარიგებების დადებამდე არსებული ის სამართლებრივი მდგომარეობა, რომლითაც მოსარჩელებს თანასაკუთრებაში გააჩნდათ სადავო გარიგებების საფუძველზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი. ბ) გაიზრდება მოსარჩელეთა ხვედრითი წილი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებაში, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართთან შეფარდებით; გ) გაუქმდება იმ ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციები, რაც აუცილებელია მოსარჩელეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების ნორმალური სამეურნეო გამოყენებისათვის (ელემენტარულად ამ ფართებამდე მისასვლელად).

7. მოპასუხეებ-- დ----- ნ-----ემ, ა-----ანმა და ჩ---- ნ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, დ----- ნ-----ემ, ა-----ანმა და ჩ---- ნ-----ემ სარჩელი არ

ცნეს და განმარტეს, რომ დ----- ნ-----ესა და თ----- მ-----ს ამხანაგობის წევრთა თანხმობით დაუდასტურდათ ბინათ მესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფართის ფლობის ფაქტი. შესაბამისად კრება ჩატარებულია სათანადო წესის დაცვით. ამასთან არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველი. რაც შეეხება, **მოპასუხე თ----- მ-----ს, მას შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა.**

8.თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ----- მ-----ის, შ-- „ს-----ს----- კ----- ე-----"-სა და თ----- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ბ-- „გ----- რ-----ე 2---"-ის 2013 წლის 01 თებერვლის ოქმი N3; ბ-- „გ----- რ-----ე 2---"-ის 2013 წლის 01 აპრილის ოქმი N2 და დ----- ნ-----ეს და ა-----ანს შორის 2014 წლის 28 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:

8.1. მოსარჩელის წარმომადგენელმა სადავოდ გახადა გასაჩივრებული კრების ოქმები იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელებს, როგორც ამხანაგობის წევრებს არანაირი შეტყობინება კრების ჩატარების შესახებ არ მიუღიათ და შესაბამისად არც მონაწილეობა არ მიუღიათ აღნიშნულ ოქმებში მოხსენიებულ ამხანაგობის კრებებში. ამასთან, სადავო კრების ოქმებით განსაზღვრული უძრავი ნივთები, რეალურად წარმოადგენს არა სხვენს, არამედ ღია ტიპის ვერანდას (სახურავს), რის გამოც 2013 წლის 01 თებერვლისა და 2013 წლის 01 აპრილის N2 კრების ოქმის ნამდვილობისათვის საჭირო იყო ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა. მოპასუხეების დ----- ნ-----ის, ა-----ანისა და ჩ---- ნ-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, დ----- ნ-----ისათვის გადაცემული სადავო ფართი წარმოადგენს სამეურნეო ფართს, რომლის ფლობის ფაქტიც დაუდასტურდა ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე. აღნიშნულის დასადასტურებლად მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა ამხანაგობა „გ--- რ-----ე 2---“-ის წევრების სახელით ხელმოწერილი თანხმობა, 2013 წლის 01 აპრილის ამხანაგობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დადასტურების თაობაზე. ხელმომწერები - დ----- ნ-----ე, შ-- „ს-----ი“, ლ---- ნ-----ე, ზ--- ბ-----ი, ნ-----ი, კ----- ი-----ი, ო---- მ-----ი, გ----- ხ-----ი, ი---- მ-----ი, მ----- ყ-----ე, ლ---- გ-----ი, თ----- მ-----ი, თ----- ჯ-----ე, შ-- „ა-----ი“ და ვ----- მ-----ადასტურებენ, რომ მათ მიერ განხილულ იქნა საკითხი ამხანაგობის წევრის დ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართის დადასტურების თაობაზე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და

ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფების, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამავე კანონის მე-3 მუხლის 'ვ' ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამდენად, ისეთი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, რომელიც არ აკმაყოფილებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს, ამგვარი ფართის გადაცემისათვის აუცილებელი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება. დავის სწორად გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია დადგინდეს დ----- ნ-----ისა და თ----- მ----- ისათვის სადავო კრების ოქმების საფუძველზე გადაცემული ფართი, წარმოადგენს თუ არა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ სამეურნეო სათავსს. ამ გარემოების დადგენის შემდგომ კი, სასამართლომ უნდა იმსჯელოს იყო თუ არა სახეზე მათი განკარგვისათვის საჭირო კანონით დადგენილი კვორუმი (ამხანაგობის წევრთა 100% -იანი თუ, 2/3 -ის თანხმობა);

8.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს

უფრო ადვილი და მოსახერხებელია. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე. შესაბამისად, მოპასუხე მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს ის ფაქტები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს, მაშასადამე მან არამარტო უნდა გამოთქვას საპირისპირო მოსაზრება კონკრეტულ მტკიცებულებასა და ფაქტთან დაკავშირებით, არამედ უნდა დაასაბუთოს იგი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში. მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად უნდა დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტების არსებობა-არარსებობის საკითხი. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში, ურთიერთშეჯერებით და მხოლოდ ამის შემდეგ ღებულობს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიხედვით, მტკიცების პროცესს წარმოადგენს საქმიანობა, რომელსაც ახორციელებენ მხარეები და სასამართლო კანონით დადგენილი წესითა და ფარგლებში. სასამართლო მტკიცებულებათა დასაშვებობისა და განკუთვნიებადობის პრინციპის დაცვით იღებს და შემდეგ აფასებს მათ თავისი შინაგანი რწმენის საფუძველზე, რომელიც უნდა

ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ. მხარეთა შორის დავის საგანს წარმოადგენს მოპასუხე დ----- ნ-----ისათვის გადაცემული ქონების დანიშნულების განსაზღვრა. მოსარჩელემ მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად წარმოადგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 13 დეკემბრის დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ----- დ----- ---ი, გ----- რ-----ის გამზირი N--ში მდებარე მოქალაქე დ----- ნ-----ის კუთვნილი ფართი (საკადასტრო კოდი N0-----) და მოქალაქე თ----- მ-----ის კუთვნილი ფართი (საკადასტრო კოდი N0-----) არ წარმოადგენს სხვენს, ვინაიდან „სამშენებლო ნორმები და წესების სნ და წ 2.08.01.-89 საცხოვრებელი შენობები“-ს დანართი N1 სავალდებულოს მოთხოვნათა მიხედვით, სხვენი არის მოცულობა დაფარვის/სახურავის/ზედაპირისა გარეთა კედლებსა და ზედა სართულის გადახურვას შორის, ხოლო ზემოთ აღნიშნული ობიექტები კი წარმოადგენს ბრტყელი რბილი გადახურვის მქონე უსხვენო სახურავს. მოპასუხეები არ ეთანხმებიან მოსარჩელის განმარტებას სადავო ფართის სამართლებრივი სტატუსის შესახებ, თუმცა საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, რაც ექსპერტის, სპეციალისტის მიერ იქნებოდა შესრულებული და გააბათილებდა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-16 მუხლი მე-2 პუნქტის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების, მათ შორის, იმ სახურავის, სხვენის, სარდაფის, მიწის ნაკვეთის, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, სარგებლობის უფლებით გაცემა ან გასხვისება. საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ დ----- ნ-----ისა და თ----- მ-----ისათვის სადავო კრების

ოქმების საფუძველზე გადაცემული უძრავი ქონებები წარმოადგენს სახურავს და არა სამეურნეო სათავსს (სხვენი, რა სახითაც გადაეცა მოპასუხეებს მითითებული კრების ოქმებით), რომელიც არის საერთო სარგებლობის ფართი და ვერ ჩაითვლება ინდივიდუალურ საკუთრებად. საწინააღმდეგოს არსებობის შემთხვევაშიც, საქმის მასალებით არ დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოპასუხეები დ----- ნ-----ე და თ----- მ-----ი “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის (2007 წლის 1 აგვისტო) ფაქტობრივად ფლობდნენ სადავო ფართს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო თვლის, რომ სადავო უძრავი ქონებების განკარგვისათვის საჭირო კანონით დადგენილი კვორუმი იყო ამხანაგობის წევრთა 100%- იანი თანხმობა, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

8.3 დ----- ნ-----ისათვის სამეურნეო სათავსის გადაცემის შემთხვევაშიც კი, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება, ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2013 წლის 01 თებერვალსა და 2013 წლის 01 აპრილს (ამხანაგობის მიერ №3 და N2 კრების ოქმში გადმოცემული სადავო გადაწყვეტილების მიღების დროს) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ----- რ-----ე 2---“ აერთიანებდა 26 ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტს, რომელთაგან: ა) ორის მესაკუთრეა ხ----- ს-----ე; ბ) ოთხის მესაკუთრეა შ-- „ს-----ი“; გ) ერთი ინდივიდუალური საკუთრების ფართის მესაკუთრეები არიან კავშირი „წ----- ცენტრი“ და რ-----; დ) ერთი ინდივიდუალური საკუთრების ფართის მესაკუთრეები არიან მ--- ბ-----ი და ზ--- ბ-----ი; ე) ასევე ერთი ინდივიდუალური საკუთრების ფართის მესაკუთრეები არიან გ---- კ----- და ო---- მ-----ი; ვ) თითო ბინის (ინდ. საკუთრების ფართის) მესაკუთრეებს წარმოადგენენ ი---- მ-----ი, მ---- დ-----ე, ვ----- მ----, შ-- „ა-----ი“, კ----- ი-----ი, შ-- „გა-----ი“, ლ---- ნ-----ე, გ----- ხ-----ი, მ---- ყ-----ე, ლ--- გ-----ი, თ----- ჯ-----ე, დ----- ნ-----ე, თ----- მ-----ი, თ----- მ-----ი, ნ----- მ-----ი, გ----- მ-----ე და შ-- „ს----- ს-----ო კ-----ე-----“; მოპასუხეებს არც სარჩელში და არც შემდგომ, ახსნა-განმარტებაში არ მიუთითებიათ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტი (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ----- რ-----ე 2---“-ში რამდენი ხმის უფლების წევრთა მონაწილეობით მოხდა გადაწყვეტილების მიღება), ასევე საქმის მასალებიდან არ ჩანს, რომ მოპასუხემ რაიმე ღონისძიებებს მიმართა ამ გარემოების დასამტკიცებლად საჭირო მტკიცებულებათა მოსაპოვებლად. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა, მხოლოდ ამხანაგობა „გ--- რ-----ე 2---“-ის წევრების სახელით ხელმოწერილი თანხმობა, 2013 წლის 01 აპრილის ამხანაგობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დადასტურების თაობაზე.

ხელმოწერები - დ----- ნ-----ე, შ-- „ს-----ი“, ლ---- ნ-----ე, ზ--
-- ბ-----ი, ნ-----ი, კ----- ი-----ი, ო---- მ-----ი, გ----- ხ-----
----ი, ი---- მ-----ი, მ----- ყ-----ე, ლ---- გ-----ი, თ----- მ-----ი, თ----- ჯ-----
ე, შ-- „ა-----ი“ და ვ----- მ---- ადასტურებენ, რომ მათ მიერ განხილულ იქნა
საკითხი ამხანაგობის წევრების დ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებული
ფართის დადასტურების თაობაზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარემ თავისი მოთხოვნის დასადასტურებლად,
შესაძლოა წარმოადგინოს, როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი
მტკიცებულება. შესაბამისად, გადაწყვეტილების დასაბუთების დროსაც არის
შესაძლებელი ორივე სახის მტკიცებულებაზე მითითება, თუმცა,
გადაწყვეტილება მხოლოდ არაპირდაპირ მტკიცებულებას არ უნდა
ემყარებოდეს. სასამართლოს განმარტებით, მტკიცებულებები, რომლებიც
კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე არაპირდაპირი ვარაუდისა თუ დასკვნის
შესაძლებლობას იძლევა, შესაძლებელია, მხედველობაში იქნეს მიღებული,
მხოლოდ პირდაპირ მტკიცებულებასთან ერთად და მისი კიდევ უფრო
სარწმუნოობის განსამტკიცებლად, ან პირიქით, მტკიცებულების
სარწმუნოებაში ეჭვის შესატანად. არაპირდაპირი მტკიცებულება,
მნიშვნელოვანია მაშინაც, როდესაც სახეზეა პირდაპირ მტკიცებულებათა
არასაკმარისობა და, გარკვეულწილად, არაპირდაპირი მტკიცებულებით ხდება
ამ ხარვეზის შევსება. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს
კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას განმარტავს მრავალბინიან სახლში
მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული
მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანებად (იხ.
კანონის მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტი). ამდენად, ამხანაგობის წევრობისათვის
აუცილებელია პირს გააჩნდეს ინდივიდუალური საკუთრების ფართი. მოცემულ
შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ----- რ-----ე 2---“-ის წევრთა
2013 წლის 01 თებერვლის კრებაზე და არა 2013 წლის 01 აპრილის კრებაზე,
როგორც მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ ხელმოწერაზეა მითითებული,
დამსწრე პირებიდან ნინო კ-----ი, ო-----ი მ-----ი და რ----- მ-----ე არ
წარმოადგენენ ამხანაგობის წევრებს. ამასთან არც მოპასუხე მხარეს არ
წარმოუდგენია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ან ტექნიკური აღრიცხვის
არქივის ცნობა-დახასიათება რომელიც დაადასტურებდა ნინო კ-----ის, ო-----
მ-----ისა და რ----- მ-----ის ბინათმესაკუთრეობას. რაც შეეხება დ----- ნ-----
---ეს უფლება არ ჰქონდა კენჭისყრაში მონაწილეობის მიღების
უფლება, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-
ე მუხლის მე-6 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. შესაბამისად, მოპასუხის
მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურების პირობებშიც,
სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2013 წლის 01 თებერვლის კრების
№3 ოქმში დაფიქსირებული გადაწყვეტილების მიღებაში არ მონაწილეობდა
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ----- რ-----ე 2---“-ის წევრების 2/3 ნაწილი,
ვინაიდან, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ხელმოწერა, დ----- ნ-----ის

საკუთრებაში არსებული ფართის დადასტურების თაობაზე, შესრულებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ----- რ-----ე 2---“-ის მხოლოდ 16 ხმის უფლების მქონე მესაკუთრის მიერ, განსახილველ შემთხვევაში კი სადავო კრების ოქმში გადმოცემული გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებლობას წარმოადგენდა 17 ხმის უფლების მქონე მესაკუთრეთა მიერ გამოვლენილი ნება. რაც 2013 წლის 01 თებერვლის კრების გადაწყვეტილების კანონწინააღმდეგობაზე მეტყველებს.

8.4 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისაკენ, ამიტომ, ამ გარიგების ნამდვილობის საკითხის გადასაწყვეტად გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გარიგების (ნების გამოვლენის) ბათილობისათვის დადგენილი ნორმები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რომელსაც ითხოვენ მოსარჩელები, თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს, შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის სამართლებრივ საშუალებად აღიარებით სარჩელის ითვალისწინებს, თუმცა ამ სახის სარჩელები, როგორც წესი, შეზღუდულია იურიდიული ინტერესით, ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმ იურიდიული შედეგების მიღწევადობა, რისი დადგომაც სურს სარჩელის ავტორს ამგვარი აღიარებით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნას უკავშირებენ მათი უფლებების დარღვევას, რომლის შედეგადაც მათ ადგებათ ზიანი. მოსარჩელეთა მტკიცებით, განხორციელებული უფლების რეგისტრაცია უსპობთ კუთვნილი ფართის ნორმალური გამოყენების შესაძლებლობას. საქმეში წარმოდგენილი შ- „მ-----“-ს 2015 წლის 22 დეკემბრის დასკვნის თანახმად: ა) ქ----- რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 69 კვ.მ. ფართის (საკ. კოდი 0-----) ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე ამავე მისამართზე გ----- მ-----ის, თ----- მ-----ის, ნ----- მ-----ისა და შ- „ს-----ს-----ო კ----- ელ-----“-ს საკუთრებაში არსებულ ფართებში მოხვედრა/ექსპლუატაცია. ბ) ქ----- რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 150 კვ.მ. ფართის (საკ. კოდი 0-----)

ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 21 იანვრის N5----- გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული/მოსაწყობი კარის ღიობის გამოყენება/ექსპლუატაცია. საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მოსარჩელებს გააჩნიათ განსახილველი დავის დასაბუთებული და საფუძვლიანი იურიდიული ინტერესი.

8.5 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ პუნქტების თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.), ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება – მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა. ზემოაღნიშნული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენს, რომ კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს

არ გადაწყვეტს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მეხუთე პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ არის ინტერესთა კონფლიქტი; საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ დ----- ნ-----ისა და თ----- მ-----ისათვის სადავო კრების ოქმების საფუძველზე გადაცემული უძრავი ქონებები წარმოადგენს სახურავს და არა სამეურნეო სათავსს (სხვენი, რა სახითაც გადაეცა მოპასუხეებს მითითებული კრების ოქმებით), რომელიც არის საერთო სარგებლობის ფართი და ვერ ჩაითვლება ინდივიდუალურ საკუთრებად. საწინააღმდეგოს არსებობის შემთხვევაშიც, საქმის მასალებით არ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ დ----- ნ-----ე და თ----- მ-----ი “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის (2007 წლის 1 აგვისტო) ფაქტობრივად ფლობდნენ სადავო ფართს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო თვლის, რომ სადავო უძრავი ქონებების განკარგვისათვის საჭირო კანონით დადგენილი კვორუმი იყო ამხანაგობის წევრთა 100% -იანი თანხმობა, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება. მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ სადავო კრებების მოწვევა განხორციელდა კანონდარღვევით, განიკარგა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. შესაბამისად, შეილახა მოსარჩელეთა უფლება მიეღოთ მონაწილეობა ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვაში.

8.6 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია იმ გარემოებათა არსებობის დადასტურება, რომლებიც ცალსახად მიუთითებენ ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მხარეთა მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას. როგორც წესი, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან, მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ. ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა ამტკიცოს იმ მხარემ, რომელსაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელეთა მოსაზრებას მოპასუხეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებით ხასიათზე. საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი ავალდებულებს მოსარჩელეს, სარჩელში მიუთითოს იმ სამართლებრივ საფუძვლებზე, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს, თუმცა ასეთის მიუთითებლობა ან ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასება არ შეიძლება იყოს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. მხარის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების კონკრეტულ მატერიალურ-სამართლებრივ ნორმასთან შესაბამისობის დადგენა სასამართლოს უფლებაცაა და ვალდებულებაც. დავის სამართლებრივი შეფასებისას მოსამართლე სრულიად დამოუკიდებელია, განსხვავებით პროცესის ფაქტობრივ საფუძვლებზე მუშაობისაგან და არ არის შებოჭილი დისპოზიციურობის ან შეჯიბრებითობის პრინციპებით. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მისი მოჩვენებითი ხასიათის გამო, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება მისცეს სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რათა შესაძლებელი გახდეს მოსარჩელეთა დარღვეული უფლების აღდგენა. აღნიშნული კუთხით მნიშვნელოვანია, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განმარტება, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივად მოსარჩელისაგან განსხვავებულად შეფასების შესაძლებლობისა და ამ შესაძლებლობის რეალიზების პირობებში ორივე მხარის ინტერესების დაცვის აუცილებლობის თაობაზე (ნას-1350-1275-2012). საკასაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე და აღნიშნა, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების გამოყენებით აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს სარჩელზე უარის თქმის საფუძველი, თუმცა სასამართლოს აღნიშნული დისკრეცია უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ მოპასუხეს არ შეეზღუდოს კონკრეტულ საკითხზე შესაგებლის წარდგენის კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებამოსილება. საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

8.7 ა-----ანის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლის ძირითადი ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას ანა ო-----ის, როგორც მყიდველის კეთილსინდისიერებას ემყარება. სარჩელის საფუძვლიანობის შეფასებისათვის აუცილებელი არის ნასყიდობის ხელშეკრულების მეორე მხარის, კერძოდ, მყიდველ ა-----ანის კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენა.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეგისტრირებული რეესტრში, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტო იყო. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როდესაც სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია ანუ, საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო. სასამართლოს მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავი ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად. აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები

შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გამოკვლეული უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (იხ., სუსგ 21.07.2014წ. საქმე №ას-355-334-2014; სუსგ 14.07.2014წ. საქმე №ას-375-352-2014).

2013 წლის 01 თებერვლის კრების ოქმით, რომელიც ბათილ გარიგებას წარმოადგენს დ----- ნ-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა სადავო სახურავი, შესაბამისად, 2014 წლის 28 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რითაც დ----- ნ-----ემ მიჰყიდა ა-----ანს ბათილი კრების ოქმის საფუძველზე სადავო სახურავი, იურიდიული ძალა ვერ ექნება. აღნიშნული ასევე გამორიცხავს სადავო ქონების შემძენის, ა-----ანის კეთილსინდისიერებას, რომელსაც უნდა სცოდნოდა, რომ ნასყიდობის საგანი წარმოადგენდა არა სხვენს არამედ სახურავს. სასამართლო მიუთითებს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის განჩინებაზე (საქმე #ას-524-869-07), რომლითაც განიმარტა შემდეგი: უძრავი ნივთის ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას, მაგრამ უძრავი ნივთის შეძენის კეთილსინდისიერების გამორკვევისას აღნიშნულ ფაქტს შეიძლება გარკვეული მნიშვნელობა მიენიჭოს, ვინაიდან დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე დატვირთვამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით. სასამართლოს შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, ა-----ანის მიერ სადავო ნივთის ვიზუალური დათვალიერება სწორედაც რომ ჯდება შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულობის ფარგლებში, ამასთან, მართალია კანონმდებელი ნორმატიული აქტით არ ავლდებულებს უძრავი ნივთის შემძენს ასეთი მოქმედებების განხორციელებას, თუმცა, შემძენის ინტერესებშია უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა დატვირთვა, შესაბამისად ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისათვის შემძენს მართებს იმ მინიმალური წინდახედულობის გამოჩენა, რაც თუნდაც ნივთის ვიზუალურ დათვალიერებაში და იქ მაცხოვრებლებთან კონტაქტში შეიძლება გამოიხატოს. სასამართლოს მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის შემძენს ა-----ანს, გონივრული წინდახედულობის გამოჩენის შემთხვევაში, შეეძლო გაერკვია ნასყიდობის საგნის უფლებრივი ნაკლი და მასთან დაკავშირებული დავის ფაქტი, რამდენადაც ქ-----ი, რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 69 კვ.მ. ფართის (საკ. კოდი 0-----) ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე ამავე მისამართზე გ----- მ-----ის, თ----- მ-----

ის, ნ----- მ-----ისა და შ-- „ს-----ს-----ო კ----- ე-----“-ს საკუთრებაში არსებული ფართებში მოხვედრა/ექსპლუატაცია. ამდენად ნასყიდობის საგნის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი მისასვლელი განთავსებული იყო სხვის (მოსარჩელების) საკუთრებაში და იგი ვალდებული იყო მეზობელ მესაკუთრესთან გაერკვია ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული უფლებები და ვალდებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით დ----- ნ-----ის საკუთრების უფლების ნამდვილობაზე ნებისმიერ პირს წარმოეშობოდა ეჭვი, შესაბამისად, რეესტრში არსებული ჩანაწერი ვერ გახდებოდა ა-----ანის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერების გარანტი.

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

სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე

კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად - ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. აღნიშნული ნორმის თანახმად გარიგების ბათილობას იწვევს შემდეგი ფასეულობების დარღვევა: კანონით დადგენილი წესები და აკრძალვები, საჯარო წესრიგი, ზნეობის ნორმები. საჯარო წესრიგის დარღვევაში იგულისხმება სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა საკუთრების უფლება, ხელშეკრულებისა და მეწარმეობის თავისუფლებანი და ა. შ. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ა-----ანი არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებაში. ვინაიდან ზემოაღწერილი გარიგება კანონსაწინააღმდეგო ხასიათისაა და ბათილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა 2014 წლის 28 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს დ----- ნ----- ემ, ა-----მა, ბ-- „გ----- რ-----ე 2---" სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

9.1. აპელანტის განმარტებით სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული ფაქტობრივი გარემოება და უგულებელყოფილი იქნა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მოთხოვნა და ასევე

ის გარემოება, რომ ამხანაგობის წევრების მიერ მოგვიანებით განმეორებით იქნა დადასტურებული ამხანაგობის წევრის დ----- ნ-----ის მიერ ფართის ფლობის ფაქტი რაც სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული. სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რითაც დაირღვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლი.

სამოტივაციო ნაწილი

10. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

11. მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს დავის საგანს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრემის ოქმებისა და ნასყიდობის

ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს და დამატებით განმარტავს შემდეგს:

არსებული დავის გადასაწყვეტად პირველ რიგში უნა დაგდინდეს, სადავო ფართი (სხვენი) რა სამართლებრივი შინაარსით ხასიათდება - წარმოადგენს იგი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას თუ, ამხანაგობის მოპასუხე წევრის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ფართებს. საკითხის ამგვარი დასმა განპირობებულია იმით, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, სადავო საგნის განკარგვისათვის აწესებს სხვადასხვა რეჟიმს, რომელთა სხვაობა დამოკიდებულია სწორედ საკუთრების უფლების შინაარსზე. პალატა განმარტავს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის გამოყენებული უნდა ყოფილიყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული დებულებები, თუმცა კანონის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში აქცევს ერთი მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებს (სარდაფები, სხვენები და ა.შ) და მეორე მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას; განსხვავებულია მათი განვითარების, განკარგვის პირობებიც და იმის მიხედვით, თუ როგორია საკუთრების უფლების შინაარსი, განსხვავებულია მისი განკარგვისათვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობებიც.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

ამავე კანონის მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტს თანახმად კი, ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამდენად, პალატას მიაჩნია რომ, ამხანაგობების კრების სადავო გადაწყვეტილებით მოხდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელმაც მნიშვნელოვნად შეცვალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება და გავლენა მოახდინა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. ასეთი მოქმედების განხორციელებისათვის კი აუცილებლობას წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობა, ანუ ზემოაღნიშნული ნორმით გათვალისწინებულ კრებაზე ერთსულოვნად მიღებული გადაწყვეტილება, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა. (იხ სუსგ საქმე ას-1693-1677-2011)

სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი კანონი საერთო ქონების იმგვარი განვითარების შემთხვევაში, რომელიც გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, გადაწყვეტილების მიღებას ანდობს ამხანაგობის მხოლოდ ყველა წევრს (100%-იანი კვორუმი), ხოლო მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) ფაქტობრივი მფლობელობის საკითხის გადაწყვეტისათვის საკმარისად მიიჩნევს ამხანაგობის წევრთა 2/3 თანხმობას. შესაბამისად, სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაც. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დ----- ნ----- ისა და თ----- მ-----ისათვის სადავო კრების ოქმების საფუძველზე გადაცემული უძრავი ქონება არ წამოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონით გათვალისწინებულ სამეურნეო სათავსს, არამედ წარმოადგენს სახურავს, რომელიც წარმოადგენს საერთო სარგებლობიდ ქონებას და მისი საკუთრებაში გადასაცემად აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 100% თანხმობა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო კრების ოქმები შედგენილია კანონით სრული დაცვით და მასში გამოხატულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთხმად, 100 %-ით (29 წევრით) მიღებული გადაწყვეტილება, დ----- ნ----- ისა და თ----- მ-----ისათვის ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

ამასთან, დადგენილია, რომ შ-- „მ-----“-ს 2015 წლის 22 დეკემბრის დასკვნის თანახმად: ა) ქ----- რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 69 კვ.მ. ფართის (საკ. კოდი 0-----) ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე ამავე მისამართზე გ----- მ-----ის, თ----- მ-----ის, ნ----- მ-----ისა და შ-- „ს-----ს-----ო კ-----

ელ-----“-ს საკუთრებაში არსებულ ფართებში მოხვედრა/ექსპლუატაცია. ბ) ქ-----
----- რ-----ის ქ. N--ში რეგისტრირებული 150 კვ.მ. ფართის (საკ.
კოდი 0-----) ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით შეუძლებელია
ამ ფართის გამოყენების (გავლის) გარეშე სსიპ თბილისის არქიტექტურის
სამსახურის 2013 წლის 21 იანვრის N5----- გადაწყვეტილებით
გათვალისწინებული/მოსაწყობი კარის ღიობის გამოყენება/ექსპლუატაცია., რაც
კიდევ ერთხელ ცხადყოფას, რომ აღნიშნული ფართების საკუთრებაში გადაცემა
უზღუდავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებს საკუთრების
უფლებითა და კანონით მათთვის მინიჭებული რიგი უფლებების რეალიზებას.

12. სააპელაციო პალატა მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე
მუხლს, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა
დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და
შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა
შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ
პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე
მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს.
ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ
მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი
სარწმუნოობის და არასარწმუნოობის თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ
საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს
ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის
შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების
უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს
მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო
სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი
პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი
შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად
(სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა
შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და
უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი
პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ
დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს
და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება
საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ
მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი
მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის
შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი
დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და
მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების
დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა
და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. სწორედ აქედან გამომდინარე,

პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტმა საქმეში წარმოადგენილი მტკიცებულებებით ვერ შეძლო მასზე დაკსირებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება და იმის დამტკიცება, რომ სადავო ფართი წარმოადგენდა მის მფლობელობაში არსებულ მრავალბინიანი სახლის სამურნეო სათავსს (სხვენს), რომელსაც ფაქტობრივად ფლობდა 2007 წლის 1 აგვისტომდე.

13. პალატა ყურადღებას მიაქცევს მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესის არსებობის ფაქტს და განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. ბუნებრივია, აღნიშნული არ გულისხმობს მხოლოდ ქონების გადაცემას. იურიდიული ინტერესის ცნებაში ყოველთვის იგულისხმება ის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი. ამასთან, კანონმდებელმა იმპერატიულად განსაზღვრა, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება მხოლოდ მაშინაა დასაშვები, თუ მხარე დაადასტურებს, რომ ეს აღიარება სასამართლო წესით უნდა მოხდეს, უფრო ზუსტად კი, სასამართლო წესით უფლების აღიარების აუცილებლობა უნდა გამოირკვეს და ამ აღიარებას უნდა მოჰყვებოდეს სამართლებრივი შედეგი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნებს იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ არის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა და სხვენის ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში დაბრუნება, რითაც უმჯობესდება ამხანაგობის წევრთა მდგომარეობა.

14. პალატა სრულად იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასკვნებს იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი დ----- ნ-----ესა და ა-----ანს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და დამატებით განმარტავს შემდეგს: სსკ-ის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავი ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად. აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ საკითხის გამორკვევისას გამოსაკვლევი შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ერთი შეხედვით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების ერთობლივ ანალიზს მივყავართ იმ მსჯელობამდე, რომ კანონმდებელმა უძრავი ქონების შეძენისას, შემძენს, მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების შემოწმების ტვირთი დააკისრა, თუმცა, საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ გამოდგება შემძენის დაცვით არგუმენტად, თუ დადგინდება, რომ მან იცოდა უფლების ხარვეზის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს მითითებული მსჯელობა შესაბამისობაშია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან (იხ., სუსგ 01.08.2012წ. საქმე Nას-567-535-2012), შესაბამისად უნდა შემოწმდეს შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება გარკვეული ფაქტებისადმი.

განსახილველ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ დ----- ნ-----ე რეგისტრირებული იყო უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, ა----- ანს, ნასყიდობის საგნის ვიზუალურად დათვალიერების შედეგად შეიძებოდა გასჩენოდა გონივრული ეჭვი ნივთის უფლებრივ ნაკლთან მიმართებით ვინაიდან, როგორც ექსპერტიზის დასკვნაშია მითითებული, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგნის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, შეუძლებელია ამ ფართის გამოყენების გარეშე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა უძრავი ქონებებით სარგებლობა და ექსპლუატაცია. ამდენად ნასყიდობის საგნის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი მისასვლელი განთავსებული იყო სხვის (მოსარჩელების) საკუთრებაში და იგი უფლებამოსილი იყო მეზობელ მესაკუთრესთან გაერკვია ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული უფლებები და ვალდებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით დ----- ნ-----ის საკუთრების უფლების ნამდვილობაზე ნებისმიერ პირს წარმოეშობოდა ეჭვი, შესაბამისად, რეესტრში არსებული ჩანაწერი ვერ გახდებოდა ა-----ანის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერების გარანტი.

15. საპროცესო ხარჯები - აპელანტების მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დაადგინა:**

1. დ----- ნ-----ის, ა-----ის, ბ-- „გ----- რ-----ე2---"-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

დიანა ბერეკაშვილი

მოსამართლეები:

ქეთევან დუგლაძე,

ბესარიონ ტაბალუა