

საქმე № 330210113353912
საქმე №2ბ/6758-16



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

26 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - მ-----

წარმომადგენლები - ე-----, ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----

წარმომადგენელი - ფ-----

თავდაპირველი მოპასუხეები - თ-----, ბ.მ.ა. „მ-----“, მ-----, ი-----
-----, გ-----, ე-----, ა-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.05.2016 წლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმის და
ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 15.05.2016 წლის გადაწყვეტილებით:

1.მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა:

1.1. ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ქ-----ის მიერ 2008 წლის 24 ოქტომბერს დამოწმებული (სანოტარო მოქმედებათა საერთო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ს-----"-ის (ამ ამხანაგობის დღევანდელი სახელწოდებაა ბმა "მ-----") წევრთა კრების №3 ოქმი;

1.2. ბათილად იქნა ცნობილი მ-----იანს (გამყიდველს) და თ-----შვილს (მყიდველს) შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გათვალისწინებული ნასყიდობის საგანია თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე, 74,04 მ2 ფართის მქონე ცალკე მდგომი სათავსო (საკადასტრო კოდი 0-----).

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლომ განმარტა, რომ უდავოა და ამასთან საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ოქმის ასლით დადასტურებულია, რომ თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეებმა 2012 წლის 22 თებერვალს ჩაატარეს კრება და ამ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელწოდებად ნაცვლად "ს-----"-ისა შეირჩა სახელწოდება "მ-----", შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამ გადაწყვეტილების მიღების დღიდან ბმა "ს-----"-ს ეწოდება ბმა "მ-----" (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 31-33; მოისმინეთ 2016 წლის 25 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

ასევე, უდავოა და ამასთან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 17 ოქტომბერს ს-----ას მისამართით შედგენილი №187964 წერილობითი ინფორმაციით დადასტურებულია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა მონაცემებით, ქ. თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში (საკადასტრო კოდი 0-----) მ-----ნის სახელზე 2005 წლის პირველი სექტემბრიდან 2008 წლის 21 ოქტომბრამდე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო 63,16 მ2 ფართი და ცალკე მდგომი სათავსო ფართით 33,05 მ2 (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 18).

2008 წლის 24 ოქტომბერს მ-----მა შეადგინა ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების ოქმი №3 და მან, როგორც ამ კრების თავმჯდომარემ, ხელი მოაწერა სადავო ოქმს. ამ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებულია ოქმის შედგენის დღესვე

ნოტარიუსის ქ-----ის მიერ (სანოტარო მოქმედებათა საერთო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1----). სადავო ოქმის შინაარსის თანახმად, კრებას ესწრებოდა მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი. კრების დღის წესრიგი გახლდათ ამხანაგობის წევრის და იმავდროულად თავმჯდომარე მ-----ს იმ განცხადების განხილვა, რომლითაც ის ბმა "ს-----"-ისაგან ითხოვდა თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სართულზე განთავსებული, 74,04 მ2 ფართის მქონე, ცალკე მდგომი სათავსოს ინდივიდუალური საკუთრებად მფლობელობის ფაქტის დადასტურებას. ოქმში აღნიშნულია: ამხანაგობამ მისი წევრების ხმათა 2/3-ზე მეტის მხარდაჭერით დაადასტურა, რომ შპს "გ----ს" მიერ შედგენილი აზომვით ნახაზში ასახული 74,04 მ2 ფართი არის მ-----ს საკუთრების საგანი და ამხანაგობის წევრებს არ აქვთ არანაირი პრეტენზია ამ ფართზე მ-----ნმა მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (იხ. გ. 1, ს.ფ. 13-16; მოისმინეთ 2016 წლის 25 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

მ-----ს განმარტებით, რომელსაც სადავოდ არ ხდიან დანარჩენი მოპასუხეები და მოსარჩელე მხარე, დასტურდება, რომ ბმა "ს-----"-ის წევრთა 2008 წლის 24 ოქტომბრის კრების №3 ოქმს წინ უსწრებდა იგივე მიზნით (მ-----ს სასარგებლოდ თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სართულზე განთავსებული, 74,04 მ2 ფართის მქონე, ცალკე მდგომი სათავსოს ინდივიდუალური საკუთრადმფლობელობის ფაქტის დადასტურება) შედგენილი ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების ოქმი, რომელიც სარეგისტრაციოდ წარედგინა საჯარო რეესტრს, თუმცა, იმის გამო, რომ ამ ოქმით დაფიქსირებული გადაწყვეტილება მიღებული გახლდათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმათა არასაკმარისი რაოდენობით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით მ-----იანს მისცა ვადა. სწორედ ამ ხარვეზის გამოსწორების აუცილებლობით ხსნის მ----- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროებას და სადავო კრების ოქმის შედგენის ფაქტს (მოისმინეთ 2016 წლის 25 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

სასამართლომ უდავო გარემოებად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ს-----"-ის წევრთა 2008 წლის 24 ოქტომბრის კრების №3 ოქმი (ნოტარიუსი ქ-----ი, სანოტარო მოქმედებათა საერთო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1----) წარედგინა საჯარო რეესტრს და სწორედ ამ ოქმის არსებობამ განაპირობა საჯარო რეესტრში მ-----ს საკუთრებად თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში განთავსებული, 74,04 მ2 ფართის მქონე, ცალკე მდგომი სათავსოს (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრაცია (იხ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან - გ. 1, ს.ფ. 22-26, 40-41).

მ-----იანს და თ-----შვილს შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს გაფორმდა მარტივი წერილობითი ფორმის ხელშეკრულება უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის შესახებ. ამ ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 50000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარად. ამ თანხიდან 10000 (ათიათასი) აშშ დოლარის გადახდა მოხდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დამოწმებამდე, ხოლო დარჩენილი 40000 (ორმოციათასი) აშშ დოლარის გადახდასთან მიმართებით "მყიდველმა" თ-----შვილმა იკისრა ვალდებულება, რომ ის ამ თანხას "გამყიდველს" - მ-----იანს გადაუხდის 2016 წლის 28 ოქტომბრამდე. ამასთან, ამ ხელშეკრულებით მხარეებმა გაითვალისწინეს ის ფაქტიც, რომ ნასყიდობის საგანი იპოთეკითაა დატვირთული და შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველის ნაცვლად მყიდველი იკისრებდა იმ სესხის სრულად დაფარვის ვალდებულებას, რომლის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასაც წარმოადგენდა ამ ხელშეკრულებით გაყიდული და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 75-77).

თ----- გახლავთ მ-----ს დის შვილის მეუღლე (მოისმინეთ 2016 წლის 25 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სადავო ოქმის მიღების დღისათვის - 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის ბმა "ს-----" (დღევანდელი ბმა "მ-----") აერთიანებდა მხოლოდ 5 ამხანაგობის წევრს, მათ შორის, მ-----იანს, მ-----ს, გ-----ს, მ-----სა და ა-----ლს.

მხარეთა შორის ამ უდავო გარემოების არსებობა სასამართლომ არ გაიზიარა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობას უკავშირებს მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრეობის ფაქტს. თავის მხრივ, უძრავ ნივთის (მათ შორის ბინის) შესაძენად აუცილებელია სათანადო წერილობითი ფორმის გარიგების დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი). შესაბამისად, უძრავი ნივთის მესაკუთრის დასადგენად აუცილებელი და უალტერნატივო დოკუმენტებს საჯარო რეესტრის ამონაწერთან ერთად წარმოადგენს აღნიშნული მარეგისტრირებული ორგანოს არქივის (ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს) მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან, პრივატიზაციის შესახებ ხელშეკრულების ასლითა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით

დასტურდება, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის თბილისში, ღ-----
მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში განთავსებული ბინების (ფართობის)
მესაკუთრეები გახლდნენ: 1) გ----- (ფართი 44,95 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----
-----. ის გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა 1994 წლის 10 მარტის
პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე და აღნიშნული ფართი დღეისათვის
არის შპს "ღ-----ის" საკუთრება - იხ. ტ. 1, ს.ფ. 22-26, 83-85); 2) მ-----
(ფართი 149,29 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----. ის მ-----ის საკუთრებას
წარმოადგენს 2004 წლის 17 ნოემბრის №1-2471 ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე - იხ. ტ. 1, ს.ფ. 22-26); 3) მ----- (ფართი 34,5 მ2 საკადასტრო
კოდით 0-----. ის მ-----ს საკუთრებას წარმოადგენს 2004 წლის 21
იანვრის №1-133 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე - იხ. ტ. 1, ს.ფ. 22-26); 4)
მ----- (ფართი 63,16 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----. ის მ-----
-----ს საკუთრებას წარმოადგენს 1994 წლის 27 იანვრის პრივატიზაციის
ხელშეკრულების საფუძველზე; მ----- სადავო კრების ოქმის
მიღებამდე (ამ ოქმით ფართის გაზრდამდე) ასევე გახლდათ ცალკე მდგომი, მხოლოდ
33,05 მ2 ფართის მქონე სათავსოს მესაკუთრე და ამ ფართზე მ-----ს
საკუთრების უფლებას განაპირობებდა ასევე 1994 წლის 27 იანვრის პრივატიზაციის
ხელშეკრულება. დღეისათვის ეს 33,05 მ2 ფართი არის სადავო ოქმის საფუძველზე
გაზრდილი - 74,04 მ2 ფართის (საკადასტრო კოდი 0-----) შემადგენელი
ნაწილი - იხ. ტ. 1, ს.ფ. 22-26, 179-183).

რაც შეეხება ა-----ლს, ის სადავო კრების ოქმის მიღების დღეს არ
წარმოადგენდა მესაკუთრეს, შესაბამისად ბმა "ს-----"-ის წევრი. ა-----
----- თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში ფლობს
151,79 მ2 ფართს, მათ შორის, საცხოვრებელ ფართს - 59,67 მ2 და არასაცხოვრებელ
ფართს - 92,12 მ2. ამ ფართებზე ა-----ს მფლობელობა 2008 წლის 24
ოქტომბრისათვის განპირობებულია მასსა და სახელმწიფოს შორის არსებული
გარიგებით, რომლითაც დამჭირავებული ა----- აღიჭურვა
სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ბინით სარგებლობის უფლებით. ამ
გარემოების არსებობა დადასტურებულია ქალაქ თბილისის ძველი თბილისის
რაიონის გამგეობის მიერ 2008 წლის 4 დეკემბერს მიღებული №525 განკარგულებისა
და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის ასლებით (იხ. ტ. 1,
ს.ფ. 81-82).

ამდენად, სასამართლომ საბოლოოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 24
ოქტომბერს ბმა "ს-----" აერთიანებდა შემდეგ ბინათმესაკუთრეებს: გ-----,
მ-----, მ-----, მ----- და სახელმწიფო.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის
თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი
ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

"ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში წესდების მიუღებლობის შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საქმიანობას ახორციელებს ამ კანონის მე-5 თავით დადგენილი წესებით, ვიდრე ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ ახალ წესდებას. მე-5 თავის შემადგენელი ნორმაა 27-ე მუხლი და ის ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის წესს. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ წერილობით.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეში არა არის წარმოდგენილი რაიმე სახის წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების მოწვევა განხორციელდა. ამასთან ერთად საგულისხმოა ის ფაქტიც, რომ მ-----ს გარდა, დავის განხილვაში მონაწილე ბმა "მ-----ს"(სადავო კრების ოქმის შედგენის დღისათვის ბმა "ს-----"-ის) პრაქტიკულად ყველა წევრი, მათ შორის, თავად სადავო ოქმზე ხელმომწერი მ-----, უარყოფს როგორც კრების მოწვევის, ასევე კრების ჩატარების ფაქტს. შესაბამისად, მ----- კრების მოწვევა-ჩატარების ფაქტის მტკიცებისას ეყრდნობა მხოლოდ საკუთარ ზეპირ ახსნა-განმარტებას და საქმეში წარმოდგენილ ე.წ. ხელმოწერებს, რომელთა შინაარსი იმის მანიშნებელია, რომ ხელმომწერი პირები - გ-----, მ-----, მ----- და ა----- ადასტურებდნენ მ-----ს ცალკე მდგომი სათავესოს საკუთრებაში არსებობის ფაქტს. თავისთავად, ამგვარი ხელმოწერების არსებობა არ ადასტურებს 2008 წლის 24 ოქტომბრის ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების მოწვევის ან ჩატარების ფაქტს. კრების ჩატარების შესახებ გარემოების და შესაბამისად სადავო ოქმის შინაარსის რეალობასთან შესაბამისობის ფაქტის სამტკიცებლად ვარგის მტკიცებულებებად შესაძლებელი გახლდათ ბმა "ს-----"-ის იმ წევრთა ჩვენებების თუ ახსნა-განმარტებების გამოყენება, რომლებიც მ-----ს განმარტების თანახმად ესწრებოდნენ კრებას და მიიღეს სადავო გადაწყვეტილება. თუმცა, აღნიშნულ პირთაგან მ-----, როგორც მოპასუხე, თავისი ინდიფერენტულობით (მას არც შესაგებელი წარმოუდგენია და არც ზეპირ განხილვაში მიუღია მონაწილეობა) პრაქტიკულად ადასტურებს სადავო კრების ოქმის სიყალბეს; მ-----, როგორც მოსარჩელე, თავის სარჩელს სწორედ სადავო კრების ოქმის სიყალბესთან დაკავშირებულ გარემოებაზე აფუძნებს და ის პრაქტიკულად აღიარებს, რომ სადავო ოქმზე ხელმოწერით მან ხელი შეუწყო ყალბი დოკუმენტის შექმნას; ა----- გამორიცხავს კრების ჩატარების ფაქტს, ხოლო რაც შეეხება 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის ბმა "ს-----"-ის ერთ-ერთ წევრს გ-----ს, მოპასუხე მ-----იანს არ მოუთხოვია მისი მოწმის სახით დაკითხვა. შესაბამისად, მ-----იანმა ვერ უზრუნველყო მასზე კანონით განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, რაც იძლევა საფუძველს დადასტურებულად იქნას მიჩნეული მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრის კრება არც მოწვეულა, არც

შემდგარა და ამდენად სადავო ოქმი არ ასახავს რეალობას (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 158; მოისმინეთ 2016 წლის 25 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადასტურებულია, რომ მ-----იანს (გამყიდველს) და თ-----შვილს (მყიდველს) შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2013 წლის პირველი ნოემბრიდან თ----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თბილისი, ღ----- მისამართზე მდებარე 74,04 მ2 ფართის მქონე ცალკე მდგომი სათავსოს (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ (იხ. ტ. 1, ს.ფ. 58-59).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

"ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესის თანახმად, 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 ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ბმა "ს-----"-ის (დღევანდელი ბმა "მ-----ს") წევრთა კრების სადავო ოქმი სწორედ ამ სამართლებრივი საფუძველით გათვალისწინებული გარიგების დადებას ემსახურებოდა. თუმცა, სადავო ოქმში გადმოცემული გარემოებები რეალობასთან შეუსაბამოა და მის საფუძველზე შეუძლებელია ითქვას, რომ სადავო გადაწყვეტილება გამოხატავს მოპასუხე ამხანაგობის ნებას.

"ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების მიღების წესსა და ამ გადაწყვეტილების ფორმას. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3, ხოლო თუ კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით და ასეთი კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. ყველა შემთხვევაში კანონი ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მხრიდან ნების გამოვლენის აუცილებლობას, როდესაც საუბარია ამხანაგობის სახელით

გადაწყვეტილების მიღებაზე. იგივე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება - ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნება აისახება ოქმში.

სასამართლოს განმარტებით, ყოველი მოსაზრება, რომელიც ამ ნორმათა საწინააღმდეგოა და ეფუძნება საქმეში წარმოდგენილ ე.წ. ხელმოწერებს, სამართლებრივ გამართლებასაა მოკლებული. ე.წ. ხელმოწერები ვერ ჩაანაცვლებენ გარიგების დადების იმ ფორმას, რომელსაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმი ჰქვია. ამასთან, წარმოდგენილი ხელმოწერებიდან ერთ-ერთი ეკუთვნის ისეთ პირს, რომელიც არ გახლდათ ბმა "ს-----"-ის წევრი და ასეთი პირია ა-----
----- . ამასთან, საგულისხმოა ის ფაქტიც, რომ ამ დავის მხარეები ვერ აცნობიერებენ არაპრივატიზებული ფართის (ბინის) მესაკუთრის ფაქტორს და სრულიად უსაფუძვლოდ არაა გათვალისწინებული სახელმწიფოს, როგორც ერთ-ერთი ბინათმესაკუთრის და შესაბამისად ამხანაგობის წევრის უფლებები. ამ ვითარების გათვალისწინებით უნდა ითქვას, რომ თვით ამ უსარგებლო ხელმოწერების მეშვეობითაც არაა გამოვლენილი ბმა "ს-----"-ის ნება ხმათა იმ სავალდებულო რაოდენობის გათვალისწინებით, რომელსაც "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი აწესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულ ნორმებთან შეუსაბამობის გამო სადავო ოქმი ბათილი გარიგებაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

მოჩვენებითი გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლადაა დადებული. ამგვარი გარიგების მხარეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგების დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მხარეები პრაქტიკულად მიმართავენ სიმულაციას. მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად და დასაფარავად გამოიყენება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----იანმა საჯარო რეესტრში სადავო 74,04 მ2 ფართის მქონე ცალკე მდგომ სათავსოზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მიაღწია ბათილი გარიგების საფუძველზე. მ----- სადავო კრების ოქმის შედგენის დღეს წარმოადგენდა ბმა "ს-----"-ის თავმჯდომარეს. მ-----ს ეს სტატუსი (ამხანაგობის თავმჯდომარეობა) იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო კრების ოქმის უკანონობის საფუძველი

მარტივად გასაცნობიერებელი გარემოება - სიყალბე გახლდათ და ამასთან, აღნიშნული ოქმის საფუძველზე მ-----ს კუთვნილი 33,05 მ2 ფართის მქონე სათავსოს გაზრდა 74,04 მ2-მდე წარმოადგენდა მ-----იანსა და ბმა "მ-----ს" (ყოფილი ბმა "ს-----"-ის) დანარჩენ წევრთა შორის შეუთანხმებლობის საგანს, ქმნის მ-----ს მხრიდან იმ საფრთხის რეალობის აღქმის რწმენას, რომელიც დავის სასამართლოში აღძვრის შემთხვევაში პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, ბათილი გარიგებით მიღებულის დაკარგვას (დაბრუნებას) გულისხმობს. თავისთავად, მხოლოდ მ-----ს დამოკიდებულება არაფრის მომცემია შემძენის არაკეთილსინდისიერებაში დასარწმუნებლად, მაგრამ ის ფაქტები, რომ თ----- გახლავთ მ-----ს დის შვილის მეუღლე, სდავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული სოლიდური ფასის - 50000 აშშ დოლარის ან თუნდაც მისი ნაწილის (როგორც მ-----ს განმარტავს დღეისათვის გადახდილია 35000 აშშ დოლარი) გადახდის არანაირი წერილობითი დოკუმენტი არ არსებობს და სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2013 წლის 28 ოქტომბერს, მ-----ს მხრიდან სასამართლოში სარჩელის შემოტანამდე ერთი კვირით ადრე, სასამართლოს გაუჩინა რწმენა, რომ სადავო ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების დადება ემსახურებოდა მხოლოდ იმ ინტერესს, რომ მ-----ს მხრიდან უკანონოდ მოპოვებული საკუთრების უფლება, მისი ანაღურების საფრთხის რეალიზების გამო, არ გამხდარიყო ბმა "მ-----სათვის" სადავო ფართის დაბრუნების მიზეზი. თუ სადავო ხელშეკრულების მხარეები მიაღწევდნენ თ-----ს კეთილსინდისიერი შემძენის საბურველში გახვევას, ის სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შეინარჩუნებდა სადავო ფართზე საკუთრების უფლებას, რაც ფორმალური მესაკუთრის არსებობის მიუხედავად განაპირობებდა მ-----სათვის საინტერესო ფართით ინდივიდუალურად სარგებლობის შესაძლებლობას.

ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ-----იანს (გამყიდველს) და თ-----შვილს (მყიდველს) შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც მოჩვენებითი გარიგება, არის ბათილი.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, ქ. თბილისში, ღ-----ში, ბ.მ.ა. „მ-----ს“ მიერ ამხანაგობის თავჯდომარის ს-----ას ხელმოწერით შედგენილი იქნა ბმა კრების ოქმები #15(27.09.2014წ.), #20(09.01.2015წ.), რითაც ამხანაგობის წევრის მ-----ს საკუთრებად დარეგისტრირდა დამხმარე ფართები 1,5 კვ.მ და 3,54 კვ.მ. კრების ოქმები საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა 100%-იანები, თითქოსდა ამხანაგოს ყველა წევრი ესწრებოდა კრებას და ერთხმად იქნა გადაწყვეტილება მიღებული. ეს ოქმებიც ჩვენ მიერ გასაჩივრებული იქნა სასამართლოში და ამჟამად მიმდინარეობს დავა. აღნიშნული ფართები თავდაპირველად ეკუთვნოდა მ-----იანს, მაგრამ ამხანაგობა "მ-----მა" გააუქმეს კრების ოქმები (აღნიშნული

წარმოდგენილია საქმეში კრების ოქმი #3) და გაუქმების შემდგომ კრების ოქმებითვე გადასცა ჯილდოდ მ-----ს, სწორედ ამ სარჩელის გამო, რადგან ტერასის ამხანაგობის საკუთრებაში დაბრუნება არის მხოლოდ და მხოლოდ ამხანაგობის თავჯდომარის ს-----ას ინტერესი, რადგან მეორე სართულზე ცხოვრობდნენ მხოლოდ ს-----ა და მ-----, რომლის ფართის მესაკუთრეც ამჟამად არის თ-----. ამ მატერიალური დაინტერესების გამო მ-----მა "ალიარა" სადაო კრების ოქმის "სიყალბე."

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, ღვ-----ში მეორე სართულზე მდებარეობს ამჟამად თ-----ს საკუთრებაში არსებული ფართი და ტერასა, რომელიც მ-----ს მფლობელობაში იყო კანონის ამოქმედებამდე, ჩანგრეული ტერასა აღადგინა ქ-მა მარგალიტამ, დააგო მეტლახი, გაუკეთა მოაჯირი. მის გარდა ამ ტერასით არავინ არ სარგებლობდა და მთელი 8 წლის განმავლობაში არავის არ გახსენებია სადავო კრების ოქმი, მანამ სანამ ბმა ამხანაგობა "მ-----ს" თავჯდომარემ ს-----ამ არ მოინდომა ამ ტერასაზე კარის გახსნა თავისი საცხოვრებელი ბინიდან, რომელსაც წლების განმავლობაში ქუჩიდან ქონდა შემოსასვლელი. მ-----ს "ალიარებითი ჩვენება", რომ კრების ოქმი არის გაყალბებული, არის სრულიად უპასუხისმგებლო განცხადება, რომელიც მხოლოდ და მხოლოდ მ-----ს დისკრედიტაციას ემსახურებოდა. სასამართლომ მხოლოდ ამ ფაქტს მიაქცია ყურადღება, მაშინ როცა მ----- იყო თავად ამ კრების თავჯდომარე, მან ნოტარიუსის თვალწინ მოაწერა ხელი კრების ოქმს და ცალკე ხელმოწერითაც დაადასტურა თავისი ნება, რომ დაეზუსტებინა მ-----იანს თავისი ფართი. იმისთვის, რომ ამხანაგობის წევრი გახდეს პირი საჭიროა იგი იყოს ფართის მესაკუთრე, რომლის უფლებაც რეგისტრირებული იქნება საჯარო რეესტრში, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ამონაწერი. სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომელზეც სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმცია მოქმედებს კანონი არ ცნობს. სანამ სახელმწიფო, როგორც მესაკუთრე არ დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში "ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად იგი არ უნდა ჩაითვალოს ამხანაგობის წევრად.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ მითითებულ "უსარგებლო" ხელმოწერებში სწორედაც რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის ღვ-----ში არსებული ფართების ყველა მესაკუთრის ანუ ამხანაგობის წევრის ხელმოწერები არის დაფიქსირებული. ეს მტკიცებულება სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული, თ-----შვილსა და მ-----იანს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას სასამართლომ მოჩვენებითი უწოდა მხოლოდ იმიტომ, რომ თ-----მ-----ს დისშვილის მეუღლეა, ხოლო, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ და დამოწმებულ განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებას უწოდა მარტივი ხელშეკრულება. ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მ-----ს სურვილი იყო, ნამდვილად გაესხვისებინა ბინა, ხოლო, თ-----ს სურვილი იყო შეეძინა აღნიშნული ფართი. სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც გარიგების მოჩვენებით ხასიათს დაადასტურებდა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სადავო ხელშეკრულების დადებით ამ ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტთა ნამდვილი ნებაა გამოხატული კანონშესაქვების ფორმით და მისი ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

ამასთან, მ-----ის განმარტება, რომ კრება არ ჩატარებულა და მან ისე მოაწერა ხელი კრების ოქმს, რომ არ იცოდა რაზე აწერდა ხელს, არის უსუსური და აბსურდული არგუმენტი და იგი ქარწყლდება ჩვენ მიერ საქმეში წარმოდგენილი ხელმოწერებით, სადაც მ----- კვლავ აწერს ხელს. ასევე ის ფაქტი, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ერთი კრების ოქმი დაწუნებული იქნა და მ-----ს კვლავ მოუწია ნოტარიუსთან მისვლა და ხელმეორედ ხელისმოწერა კრების ოქმზე, ამყარებს იმ აზრს, რომ მ----- ცრუობს. მოცემულ შემთხვევაში, მოწინააღმდეგე მხარე უძრავი ნივთის ფართობის დაზუსტებაზე კრების ოქმის სიყალბეს ამტკიცებს მხოლოდ ახსნა-განმარტებით, რაც სასამართლოს მიერ მტკიცებულებად არ უნდა მიჩნეულიყო. შესაბამისად, აპელანტის მოთხოვნაა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2016 წლის 25 მაისს მიღებული გადაწყვეტილება საქმეზე #2/15952-13 და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეებმა 2012 წლის 22 თებერვალს ჩაატარეს კრება და ამ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით "ს-----"-ს ეწოდება ბმა "მ-----".

უძრავ ნივთებზე უფლებათა მონაცემებით, ქ. თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში (საკადასტრო კოდი 0-----) მ----- ნის სახელზე 2005 წლის პირველი სექტემბრიდან 2008 წლის 21 ოქტომბრამდე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო 63,16 მ2 ფართი და ცალკე მდგომი სათავსო ფართით 33,05 მ2.

2008 წლის 24 ოქტომბერს მ-----მა შეადგინა ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების ოქმი №3 და მან, როგორც ამ კრების თავმჯდომარემ, ხელი მოაწერა სადავო ოქმს. ამ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებულია ოქმის შედგენის დღესვე ნოტარიუსის ქ-----ის მიერ (სანოტარო მოქმედებათა საერთო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1-----). სადავო ოქმის შინაარსის თანახმად, კრებას ესწრებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი. კრების დღის წესრიგი გახლდათ ამხანაგობის წევრის და იმავდროულად თავმჯდომარე მ-----ს იმ განცხადების განხილვა, რომლითაც ის ბმა "ს-----"-ისაგან ითხოვდა თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიანი სახლის მე-2 სართულზე განთავსებული, 74,04 მ2 ფართის მქონე, ცალკე მდგომი სათავსოს ინდივიდუალური საკუთრებად მფლობელობის ფაქტის დადასტურებას. ოქმში აღნიშნულია: ამხანაგობამ მისი წევრების ხმათა 2/3-ზე მეტის მხარდაჭერით დაადასტურა, რომ შპს "გ----ს" მიერ შედგენილი აზომვით ნახაზში ასახული 74,04 მ2 ფართი არის მ-----ს საკუთრების საგანი და ამხანაგობის წევრებს არ აქვთ არანაირი პრეტენზია ამ ფართზე მ-----ნმა მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ბმა "ს-----"-ის წევრთა 2008 წლის 24 ოქტომბრის კრების №3 ოქმს წინ უსწრებდა იგივე მიზნით შედგენილი ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების ოქმი, რომელიც სარეგისტრაციოდ წარედგინა საჯარო რეესტრს, თუმცა, იმის გამო, რომ ამ ოქმით დაფიქსირებული გადაწყვეტილება მიღებული გახლდათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმათა არასაკმარისი რაოდენობით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით მ-----იანს მისცა ვადა. სწორედ ამ ხარვეზის გამოსწორების აუცილებლობით ხსნის მ----- -- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროებას და სადავო კრების ოქმის შედგენის ფაქტს.

ასევე, დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ს-----"-ის წევრთა 2008 წლის 24 ოქტომბრის კრების №3 ოქმი (ნოტარიუსი ქ-----ი, სანოტარო მოქმედებათა საერთო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1-----) წარედგინა საჯარო რეესტრს და სწორედ ამ ოქმის არსებობამ განაპირობა საჯარო რეესტრში მ-----ს საკუთრებად თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში განთავსებული, 74,04 მ2 ფართის მქონე, ცალკე მდგომი სათავსოს (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრაცია.

მ-----იანს და თ-----შვილს შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს გაფორმდა მარტივი წერილობითი ფორმის ხელშეკრულება უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის შესახებ. ამ ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 50000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარად. ამ თანხიდან 10000 (ათიათასი) აშშ დოლარის გადახდა მოხდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დამოწმებამდე, ხოლო დარჩენილი 40000 (ორმოციათასი) აშშ დოლარის გადახდასთან მიმართებით "მყიდველმა" თ-----შვილმა იკისრა ვალდებულება, რომ ის ამ თანხას "გამყიდველს" - მ-----იანს გადაუხდის 2016 წლის 28 ოქტომბრამდე. ამასთან, ამ ხელშეკრულებით მხარეებმა გაითვალისწინეს ის ფაქტიც, რომ ნასყიდობის საგანი იპოთეკითაა დატვირთული და შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველის ნაცვლად მყიდველი იკისრებდა იმ სესხის სრულად დაფარვის ვალდებულებას, რომლის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასაც წარმოადგენდა ამ ხელშეკრულებით გაყიდული და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი. თ-----
----- არის მ-----ს დის შვილის მეუღლე.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას მასზედ, რომ საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან, პრივატიზაციის შესახებ ხელშეკრულების ასლითა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით დასტურდება, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში განთავსებული ბინების (ფართების) მესაკუთრეებს წარმოადგენენ: 1) გ-----
----- (ფართი 44,95 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----, საფუძველი: 1994 წლის 10 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულება - ტ. 1, ს.ფ. 22-26, 83-85); 2) მ----- (ფართი 149,29 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----, საფუძველი: 2004 წლის 17 ნოემბრის №1-2471 ნასყიდობის ხელშეკრულება - ტ. 1, ს.ფ. 22-26); 3) მ----- (ფართი 34,5 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----, (2004 წლის 21 იანვრის №1-133 ნასყიდობის ხელშეკრულება) - ტ. 1, ს.ფ. 22-26); 4) მ----- (ფართი 63,16 მ2 საკადასტრო კოდით 0-----, (1994 წლის 27 იანვრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება); 5) ა-----
----- (თბილისი, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიანი სახლი 151,79 მ2 ფართი, მათ შორის, საცხოვრებელი ფართი - 59,67 მ2 და არასაცხოვრებელი ფართი - 92,12 მ2).

დადგენილია, რომ მ----- სადავო კრების ოქმის მიღებამდე (ამ ოქმით ფართის გაზრდამდე), ასევე, წარმოადგენდა ცალკე მდგომი, 33,05 მ2 ფართის მქონე სათავსოს მესაკუთრეს და ამ ფართზე მ-----ს საკუთრების უფლების საფუძველია, აგრეთვე, 1994 წლის 27 იანვრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. დღეისათვის ეს 33,05 მ2 ფართი არის სადავო ოქმის საფუძველზე გაზრდილი - 74,04 მ2 ფართის ნაწილი.

ამდენად, პალატას საბოლოოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბერს ბმა "ს-----" აერთიანებდა შემდეგ ბინათმესაკუთრეებს: გ-----, მ-----, მ-----, მ----- და ა-----.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში წესდების მიუღებლობის შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საქმიანობას ახორციელებს ამ კანონის მე-5 თავით დადგენილი წესებით, ვიდრე ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ ახალ წესდებას. მე-5 თავის შემადგენელი ნორმაა 27-ე მუხლი და ის ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის წესს. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ წერილობით.

“ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების მიღების წესსა და ამ გადაწყვეტილების ფორმას. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3, ხოლო თუ კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით და ასეთი კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. ყველა შემთხვევაში კანონი ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მხრიდან ნების გამოვლენის აუცილებლობას, როდესაც საუბარია ამხანაგობის სახელით გადაწყვეტილების მიღებაზე. იგივე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება - ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნება აისახება ოქმში.

“ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესის 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 ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის

წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც დადასტურებდა, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრისათვის ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების მოწვევა განხორციელდა. მ-----ს გარდა, დავის განხილვაში მონაწილე ბმა "მ-----ს"(სადავო კრების ოქმის შედგენის დღისათვის ბმა "ს-----"-ის) პრაქტიკულად ყველა წევრი, მათ შორის, თავად სადავო ოქმზე ხელმომწერი მ-----, უარყოფს როგორც კრების მოწვევის, ასევე, კრების ჩატარების ფაქტს. ამდენად, მ----- კრების მოწვევა-ჩატარების ფაქტის მტკიცებისას ეყრდნობა მხოლოდ საკუთარ ახსნა-განმარტებას და საქმეში წარმოდგენილ ხელმოწერებს, რომლის შესაბამისად, ხელმომწერი პირები - გ-----, მ-----, მ----- და ა----- ადასტურებდნენ მ-----ს ცალკე მდგომი სათავსოს მფლობელობაში არსებობის ფაქტს.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ ხელმოწერების არსებობა თავისთავად არ ადასტურებს 2008 წლის 24 ოქტომბრის ბმა "ს-----"-ის წევრთა კრების მოწვევის ან ჩატარების გარემოებას. კერძოდ, პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრ პირთაგან (ხელმომწერ პირთაგან) ნაწილი არ ადასტურებს კრების ჩატარებისა და კრებაზე სადავო გადაწყვეტილების მიღების ფაქტს, პალატის მოსაზრებით, აღნიშნულის საპირისპირო მტკიცებულებებს წარმოადგენდა კანონით დადგენილი წესით ამხანაგობის კრების მოწვევისა და ჩატარების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, კერძოდ, ამხანაგობის წევრებისათვის კრების მოწვევის შესახებ წერილობითი შეტყობინებები, კრებაზე განსახილველი საკითხების (კრების დღის წესრიგი), კრების ჩატარების ადგილის, თარიღის მითითებით და აგრეთვე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრთა, როგორც მოწმეთა ჩვენებები კრების მოწვევა-ჩატარების გარემოების დადასტურების თაობაზე, რაც მოპასუხე მხარის მიერ არ იქნა უზრუნველყოფილი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის მოსაზრებით, არსებული მოცემულობის ფარგლებში, თავად სადავო კრების ოქმი და ამხანაგობის წევრთა ხელმოწერები, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული სადავო გარემოებების (კრების მოწვევა-ჩატარების ფაქტთან დაკავშირებით) საპირისპირო და გამომრიცხავ მტკიცებულებებად ვერ შეფასდება. შესაბამისად, მ-----იანმა ვერ უზრუნველყო მასზე კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთის უზრუნველყოფა, რაც ქმნის საფუძველს, რომ დადასტურებულად იქნეს მიჩნეული მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ 2008 წლის 24 ოქტომბრის კრება არ მოწვეულა, არ შემდგარა და სადავო ოქმი არ ასახავს ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გამოხატულ ნებას.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან 24.10.2008 წლის კრების N3 ოქმი არ იყო მიღებული "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ფართის 40.99 კვ.მ ნაწილში. პალატის აღნიშნული მოსაზრება

ემყარება შემდეგ გარემოებებს: მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე მრავალბინიან სახლში (საკადასტრო კოდი 0-----) მ-----ნის სახელზე 2005 წლის პირველი სექტემბრიდან 2008 წლის 21 ოქტომბრამდე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო 63,16 მ2 ფართი და ცალკე მდგომი სათავსო ფართით 33,05 მ2, ხოლო, სადავო კრების ოქმით კი მის საკუთრებად აღირიცხა გაზრდილი ფართი 74.04 მ2, აღნიშნული კი წარმოადგენს 24.10.2008 წლის N3 კრების ოქმის ნაწილობრივ ბათილად აღიარების საფუძველს.

რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნას, დადგენილია, რომ მ-----იანსა (გამყიდველს) და თ-----შვილს (მყიდველს) შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2013 წლის პირველი ნოემბრიდან თ----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თბილისი, ღ----- მისამართზე მდებარე 74,04 მ2 ფართის მქონე ცალკე მდგომი სათავსოს (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ (იხ. გ. 1, ს.ფ. 58-59).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

მოჩვენებითი გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლადაა დადებული. ამგვარი გარიგების მხარეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგების დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მხარეები პრაქტიკულად მიმართავენ სიმულაციას. მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად და დასაფარავად გამოიყენება.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ რომ თ----- არის მ-----ს დის შვილის მეუღლე, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფასის - 50000 აშშ დოლარის ან მისი ნაწილის გადახდის მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის და სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2013 წლის 28 ოქტომბერს, კერძოდ, მ-----ს მხრიდან სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე ერთი კვირით ადრე. აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად, პალატას მიაჩნია, რომ სადავო ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების დადება ემსახურებოდა მ-----ს მხრიდან სადავო კრების ოქმის საფუძველზე მოპოვებული საკუთრების უფლების შენარჩუნების მიზანს.

შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ მ-----იანს (გამყიდველს) და თ-----
----შვილს (მყიდველს) შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების
განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას და
ბათილია სადავო 40.99. მ2 ფართის ნაწილში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ
გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ სადავო კრების
ოქმისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების სრულად გაბათილების ნაწილში, რაც არც
ყოფილა მოთხოვნილი სარჩელით, და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება
სადავო გარიგებების (40.99 კვ.მ.-ზე) ნაწილობრივ, ბათილად აღიარების ნაწილში.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი
გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა განმარტავს, რომ ვინაიდან გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების შეცვლით უნდა დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა იმ
მოცულობით, რაც მოთხოვნილი იყო მოსარჩელე მხარის მიერ, არ არსებობს
მხარისათვის საპროცესო ხარჯის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.05.2016
წლის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.1. და 1.2. პუნქტების შეცვლით
მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ნოტარიუს ქ-----ის მიერ 2008 წლის 24
ოქტომბერს დამოწმებული (სანოტარო მოქმედებათა საერთო რეესტრში

რეგისტრაციის ნომერი 1----) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ს----- წევრთა კრების №3 ოქმი, უძრავი ქონების თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე, 74,04 მ2 ფართის მქონე ცალკე მდგომი სათავსოდან (საკადასტრო კოდი 0----- --) 40.99 კვ.მ ფართის ნაწილში.

5. ბათილად იქნეს ცნობილი მ-----იანსა (გამყიდველი) და თ----- შვილს (მყიდველი) შორის 2013 წლის 28 ოქტომბერს დადებული უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, თბილისში, ღ----- მისამართზე მდებარე, 74,04 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) ფართიდან 40.99 კვ.მ ფართის ნაწილში.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

7. 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

**თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

არევაძე

ხათუნა