



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

20/06/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - ლ--- ბ-----ი, რ--- მ-----ე, დ--- ო-----ე, ქ-----

წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - კ----- კ-----ა, ს--- კ-----ა და შპს „გ-----ი“

წარმომადგენელი - ვ-----

მოპასუხე - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ი“

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი - კრების ოქმების და ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ცვლილებების შეტანა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ლ--- ბ-----მა, რ--- მ-----ემ, დ--- ო-----ემ, ქ----- ვ-----ემ და გ----- ბ-----მა სარჩელი აღძრეს კ----- კ-----ას, ს--- კ-----ას და შპს „გ-----ის“ მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვეს:

-ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების №2 ოქმები.

-ბათილად იქნას ცნობილი კ----- კ-----ასა და შპს „გ-----ს“ შორის 2015 წლის 5 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

-ბათილად იქნას ცნობილი კ----- კ-----ასა და ს--- კ-----ას შორის 2016 წლის 29 ნოემბერს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება.

-საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შევიდეს ცვლილებები და ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღირიცხოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ საკუთრებად.

მოსარჩელეთა წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ი“. ამხანაგობის წევრები არიან მოსარჩელები. აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული იყო ამხანაგობის საკუთრებად. 2015 წლის 25 ნოემბერს ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი გაიყო ორ ნაწილად. 7310 კვ.მ ფართი დარჩა ბმა „ს-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო მისგან გამოყოფილი 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მიმაგრებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცა კ----- კ-----ას. გამოყოფილი 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შემდგომში გადაეცა შპს „გ-----ს“. მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად გაყოფა, კ----- კ-----ას საკუთრებაში გადაცემა და შემდეგში შპს „გ-----ზე“ გადაცემა განხორციელდა ბმა „ს-----ის“ 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილებებით.

მოსარჩელები განმარტავენ, რომ ამხანაგობის საერთო კრება 2015 წლის 25 ნოემბერს არ ჩატარებულა. მასზე არ განხილულა მიწის ნაკვეთის გაყოფისა და კ----- კ-----ასათვის გადაცემის საკითხი, ასევე კრებაზე მონაწილეობას არ ღებულობდა ამხანაგობის წევრები. მიიჩნევენ, რომ ამხანაგობას გადაწყვეტილება არ მიუღია, ამიტომ №2 საოქმო გადაწყვეტილებები ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

2015 წლის 6 აგვისტოს, კ----- კ-----ამ შპს „გ-----თან“ დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება და შპს „გ-----ს“ საკუთრებაში გადასცა ის უძრავი ქონება, რომელიც კ----- კ-----ამ საკუთრებაში მიიღო ამხანაგობის საერთო კრების ბათილი გადაწყვეტილებით.

2016 წლის 29 ნოემბერს, კ----- კ-----ამ კუთვნილი მიწის ნაკვეთი აჩუქა მის შვილს ს--- კ-----ას. მოსარჩელები ამტკიცებენ რომ ჩუქების ხელშეკრულება არ არის ნამდვილი. იგი დადებულია მოჩვენებითად, რეალური შედეგის გარეშე. კ----- კ-----ამ იცოდა, რომ ამხანაგობის წევრები შედავებოდნენ მიწის ნაკვეთზე და დავის წაგების შემდეგ მიწის ნაკვეთი დაუბრუნდებოდა ამხანაგობას. ამ შედეგის თავიდან აცილების მიზნით კ----- კ-----ამ მიწის ნაკვეთი ფორმალურად გაასხვისა თავის შვილზე. სინამდვილეში მათ შორის ჩუქებას ადგილი არ აქვს და ემსახურება მხოლოდ მოსალოდნელი შედეგის თავიდან არიდებას. მოითხოვს ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

2.მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეები სარჩელს არ ცნობენ. მათი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ 2015 წლის 25 თებერვალს, ნამდვილად ჩატარდა ბმა „ს-----ის“ საერთო კრება, სადაც კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება ამხანაგობის საკუთრებად რეგისტრირებული 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად გაყოფის შესახებ. გაყოფილი მიწის ნაკვეთი 1000 კვ.მ საკუთრებაში გადაეცა კ----- კ-----ას, რომელმაც თავის მხრივ მიწის ნაკვეთი გადასცა შპს „გ-----ს“. ამტკიცებს, რომ კრებაზე მონაწილეობას ღებულობდა ამხანაგობის წევრთა 100%, შეს---მისად არ არსებობს არც კრების ოქმებისა და არც ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

ასევე ამტკიცებს, რომ კ----- კ-----ამ, ს--- კ-----ას ნამდვილად აჩუქა მიწის ნაკვეთი და გარიგება არ არის მოჩვენებით დადებული.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2012 წლის 18 ივლისის მდგომარეობით ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში მდებარე (ს/კ №05.23.04.0--) 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო კ----- კ-----ას, შპს „გ-----ი 1“-ის და შპს „პ-----ოს“ თანასაკუთრებად.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 56.

3.1.2. 2012 წლის 10 ოქტომბრის მდგომარეობით, ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში მდებარე (ს/კ №05.23.04.0--) 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში ირიცხება მხოლოდ კ----- კ-----ას საკუთრებად. ამ მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 36-38.

3.1.3. ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში მდებარე (ს/კ №05.23.04.0--) 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობა დასრულდა და კ----- კ-----ას სახელით ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა 2015 წლის 11 თებერვალს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ.ბათუმის მერიის ბრძანება. ტ.1. ს.ფ. 60.

3.1.4. ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში აშენებულ მრავალსართულიან კორპუსში 2015 წლის 22 მაისს დაფუძნდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ი“. ამხანაგობის თავჯდომარედ არჩეული იქნა ზ----- გ-----ი, ქ----- კ-----ე, ლ-----ი, დ-----ო-----ე, ჟ-----დ-----ე, ზ-----კ-----ია, გ-----, ე-----კ-----ა, დ-----კ-----ე და სხვა პირები, სულ 275 პირი, წარმოადგენენ ბმა „ს-----ის“ წევრებს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 51-55.

- კრების ოქმი. ტ.1. ს.ფ. 158

3.1.5. ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 2015 წლის 17 დეკემბრამდე რეგისტრირებული იყო კ----- კ-----ას და ბმა „ს-----ის“ თანასაკუთრებად.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2016 წლის 31 ოქტომბრის მიმართვა ტ.1. ს.ფ.23-24.

3.1.6. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობა ქ.№2 და ქ.№2ა, 2015 წლის 17 დეკემბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა კ----- კ-----ას საკუთრებად და მას მიენიჭა ს/კ 05.23.04.0--. და ს/კ 05.23.04.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 192.

- საჯარო რეესტრის 2016 წლის 31 ოქტომბრის მიმართვა ტ.1. ს.ფ. 23-24.

3.1.7. ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მდებარე შენობის ნაწილი (ს/კ 05.23.04.0--.02.8--) 1-2 სართული, კ----- კ-----ამ გაასხვისა შპს „გ-----ზე“. შენობას მიენიჭა №2ა, ხოლო დარჩენილი ფართი სულ 285 კვ.მ ფართი, 1-2-3 სართული №2 შენობა, დარჩა კ----- კ-----ას საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ. 183-184.

- საჯარო რეესტრის 2016 წლის 31 ოქტომბრის მიმართვა ტ.1. ს.ფ.23-24.

3.1.8. 2016 წლის 29 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე კ----- კ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებული 285 კვ.მ ფართი, შენობა №2, ს/კ 05.23.04.0--.02.832 საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა ს--- კ-----ას საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ. 186-187.

3.1.9. 2015 წლის 5 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2016 წლის 29 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში, მდებარე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები აღირიცხა შპს „გუბათი ჯგუფის“ და ს--- კ-----ას საკუთრებად. მიწა თანასაკუთრებაა, ხოლო ფართები ინდივიდუალურ საკუთრებადაა რეგისტრირებული. შპს „გ-----ზე“ აღრიცხულია 221 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, ხოლო ს--- კ-----ას საკუთრებად აღრიცხულია 285 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 188-191.

3.1.10. კ----- კ-----ამ თავის საკუთრებად დარეგისტრირებული შენობის რეკონსტრუქციის მიზნით მოამზადა პროექტი და მიმართა მერიას მშენებლობის ნებართვის გასაცემად. ქ.ბათუმის მერიამ შეითანხმა პროექტი და გასცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა და ბრძანება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ. ასევე მიიღო ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია. ტ.1. ს.ფ. 96-137.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებაა:

- 2015 წლის 25 ნოემბრის ამხანაგობის საერთო კრების მოწვევა, მისი ჩატარება, კრების ჩატარებაში ამხანაგობის წევრების მონაწილეობა და ამხანაგობის წევრების მიერ გადაწყვეტილების მიღება;

- კ----- კ-----ასა და შპს „გ-----ს“ შორის 2015 წლის 6 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლები;
- კ----- კ-----ასა და ს--- კ-----ას შორის 2016 წლის 29 ნოემბერს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლები;

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ გარემოებების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. თავადვე არიან ვალდებული განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება რა მტკიცებულებებით დაამტკიცონ. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საფუძველზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ როდესაც მხარეები დაობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასეთ შემთხვევაში მათი ვალდებულებაა სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოადგინონ მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის ფაქტის არსებობის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა განაწილდეს სწორად. მხარეებს უნდა დაეკისროთ ისეთი ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად

შესაძლებელია. წინამდებარე შემთხვევა ისეთი შემთხვევაა, როდესაც ამხანაგობის საერთო კრების მოწვევის, ჩატარების, წევრთა 100 %-ის მონაწილეობა და მათ მიერ გადაწყვეტილების მიღების მტკიცების ტვირთი კ----- კ-----ას უნდა დაეკისროს. ამ ფაქტის მტკიცებისაგან მოსარჩელები გათავისუფლებულნი არიან. თუ ამხანაგობის საერთო კრება ჩატარდა და გადაწყვეტილების მიღებაში ამხანაგობის წევრთა 100 % თუ მონაწილეობდა, მაშინ კ----- კ-----ას უნდა გააჩნდეს ამ გარემოებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებები. შეს---მისად მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს და შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით დაამტკიცოს, რომ კრება ნამდვილად ჩატარდა და საოქმო გადაწყვეტილება მიიღო ამხანაგობის წევრთა 100 %-მა.

3.2.5. ჩუქების ხელშეკრულებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა გადანაწილდეს თანაბრად. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ არსებობს გარიგების ბათილობის საფუძვლები, ხოლო მოპასუხეებმა უნდა დაამტკიცონ, რომ გარიგება ნამდვილია.

3.2.6. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეეს---მება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.7. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა თავისი არგუმენტების გასამყარებლად მიუთითა ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილებებზე და განმარტა, რომ 2015 წლის 25 ნოემბერს შედგა ბმა „ს-----ის“ საერთო კრება, რომელმაც მიიღო, გადაწყვეტილება, მასზედ რომ, ზ--- ბ-----ეს მიენიჭოს უფლება, ამხანაგობის სახელით ხელი მოაწეროს ს/კ №05.23.04.0-- რეგისტრირებული 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გაყოფის თაობაზე შეთანხმებებს და გამოხატოს შეს---მისი ნება. ოქმში მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%.
იხ. ამხანაგობის საერთო კრების №2 ოქმი. ტ.1. ს.ფ. 25-26.

3.2.8. უდაო გარემოებაა, ის რომ არსებოს ბმა „ს-----ის“ 2015 წლის 25 ნოემბერს შედგენილი საერთო კრების სამი სხვადასხვა ტიპის და შინაარსის №2 ოქმი. ერთი ოქმის შინაარსზე 3.2.7. პუნქტში უკვე ვისაუბრეთ. ამ ოქმით ზ--- ბ-----ე აღიჭურვა უფლებით ამხანაგობის სახელით მიიღოს გადაწყვეტილებები. მეორე ოქმით ბმა „ს-----ის“ საერთო კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება ამხანაგობისა და კ----- კ-----ას თანასაკუთრებაში არსებული 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გაიყოს ორ ნაწილად. 7310 კვ.მ. დარჩეს ბმა „ს-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მიმაგრებული №2 შენობა-ნაგებობა ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცეს კ----- კ-----ას. კრების ოქმს ხელს აწერს ამხანაგობის თავჯდომარე ზ--- ბ-----ე. ოქმში მითითებულია, რომ საერთო კრებას ესწრებოდა

ამხანაგობის წევრთა 100 %.

იხ. ამხანაგობის საერთო კრების №2 ოქმი. ტ.1. ს.ფ.27-28.

3.2.9. 2015 წლის 25 ნოემბრის სხვა ოქმით (რომელიც ასევე №2 ოქმითაა დანომრილი) ბმა „ს-----იმ“ მიიღო გადაწყვეტილება მასზედ, რომ ამხანაგობის კუთვნილი 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გაიყოს ორ ნაწილად. 7310 კვ.მ. დარჩეს ბმა „ს-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მიმაგრებული №2 შენობა-ნაგებობა ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცეს კ----- კ-----ას. შენობა-ნაგებობა №2ა საკუთრებაში გადაეცეს შპს „გ-----ს“. კრების ოქმს ხელს აწერს ამხანაგობის თავჯდომარე ზ----- ბ-----ე. ოქმში მითითებულია, რომ საერთო კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100 %.

იხ. ამხანაგობის საერთო კრების №2 ოქმი. ტ.1. ს.ფ.29-30.

3.2.10. 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების სამი სხვადასხვა შინაარსის ოქმების მომზადების შემდეგ ამხანაგობის სახელით ზ----- ბ-----ე და კ----- კ-----ას სახელით დ-----ია 2015 წლის 11 დეკემბერს შეთანხმდნენ ამხანაგობისა და კ----- კ-----ას თანასაკუთრებაში არსებული 8310 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად გაყოფაზე. 7310 კვ.მ დარჩეს ბმა „ს-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მიმაგრებული №2 შენობა-ნაგებობა ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა კ----- კ-----ას. 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების ოქმებისა და ზ----- ბ-----ე-დ-----იას შეთანხმების საჯარო რეესტრში წარდგენის შემდეგ საკადასტრო კოდი №05.23.04.0-- გაუქმდა. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად წარმოიქმნა ორი საკადასტრო ერთეული №05.23.04.0-- და №05.23.04.0--. 1000 კვ. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №05.23.04.0-- და დარეგისტრირდა კ----- კ-----ას საკუთრებად. უფლების დამდგენ საბუთად მითითებულია 2015 წლის 11 დეკემბრის შეთანხმება. შემდგომში ამავე ქონებაზე კ----- კ-----ას საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად 2015 წლის 11 დეკემბრის შეთანხმებასთან ერთად მითითებულია ამხანაგობა ს-----ის“ კრების №2 ოქმი.

იხ. შეთანხმება რეალურ გაყოფაზე. ტ.1. ს.ფ. 32-35.

საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ტ.1. ს.ფ. 37-38; ს.ფ. 40

3.2.11. მართალია შპს „გ-----ს“ №2ა შენობა-ნაგებობა გადაეცა 2015 წლის 25 ნოემბრის ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილებით, მაგრამ შპს „გ-----ი“ ამ ქონების მესაკუთრე ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებით არ გამხდარა. ის ქონების მესაკუთრე გახდა კონელი კ-----ასთან დადებული 2015 წლის 6 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ. 183-184.

- საჯარო რეესტრის 2016 წლის 31 ოქტომბრის მიმართვა ტ.1. ს.ფ.23-24.

3.2.12. მოსარჩელები სადაოდ ხდიან ერთერთი უფლების დამდგენი საბუთის - 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების სამი სხვადასხვა შინაარსის №2 საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერებას და მოითხოვენ მათ ბათილად ცნობას. სასამართლო განმარტავს, რომ კრების მოწვევა, ჩატარება, მონაწილეობის მიღება და

გადაწყვეტილების მიღება ფაქტობრივი გარემოებებია. მისი არსებობა უნდა დასტურდებოდეს მტკიცებულებებით. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა, ამიტომ არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მოპასუხის ზეპირი განმარტება და სადაო ოქმები არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც შეიძლება დამტკიცდეს კრების მოწვევა, ჩატარება და გადაწყვეტილების მიღება, ასევე მის ჩატარებაში ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის მონაწილეობა. ობიექტურობა მოითხოვს, რომ კრების ჩატარება მხოლოდ ზეპირი განმარტებით არ უნდა დამტკიცდეს. ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოსარჩელეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოპასუხის მიერ კრების ჩატარებასთან დაკავშირებით გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა, უფრო მყარი მტკიცებულებებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

3.2.13. კ----- კ-----ას, კრების ჩატარებასთან დაკავშირებით მტკიცებულებად ზეპირი განმარტების გარდა, აქვს სადაო ოქმები და მათზე მიუთითებს კრების ჩატარების დასამტკიცებლად. 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილებები სადაო მტკიცებულებებია და ისინი არ გამოდგებიან კრების ჩატარებისა და გადაწყვეტილების მიღებაში ამხანაგობის წევრთა 100 % მონაწილეობის დასამტკიცებლად. აუცილებელია აღნიშნული სადაო ფაქტები დადასტურდეს საამისოდ განკუთვნილი სხვა მტკიცებულებებით, მაგ მოწმის ჩვენებით, კრების თაობაზე თვალსაჩინო ადგილას გამოკრული განცხადებით, მონაწილეთა ხელმოწერებით და ა.შ. როგორც წესი კრების ჩატარებას წინ უსწრებს რიგი ღონისძიებები. ასეთი ღონისძიებაა კრების დღის წესრიგის შედგენა, კრების თარიღის და ჩატარების ადგილის განსაზღვრა, ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება კრების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. კრების დღის წესრიგზე, თარიღზე და ადგილზე ინფორმაციის მიწოდება აუცილებლობაა. მის აუცილებლობას ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი. ამხანაგობის წევრებმა აუცილებლად უნდა იცოდნენ გასამართი კრების

ადგილის, თარიღის და დღის წესრიგის შესახებ. ინფორმაციის მიწოდება დასაშვებია სხვადასხვა გზით. ყველაზე გავრცელებული გზაა სადარბაზოებში ან სხვა თვალსაჩინო ადგილას კრების ადგილის თარიღისა და დღის წესრიგის შესახებ განცხადების გამოკვრა და ამ გზით ამხანაგობს წევრთა მოწვევა. შესაძლებელია ამხანაგობის წევრები სხვაგვარადაც იქნან კრების შესახებ ინფორმირებულნი. მაგალითად დასაშვებია თითოეული წევრის ზეპირად გაფრთხილება და გაფრთხილების დადასტურება ხელწერილით ან კიდე სხვა მეთოდით მათი ინფორმირება. კ----- კ-----ას არ აქვს მტკიცებულება მასზედ, რომ ამხანაგობის წევრები რაიმე ფორმით მოიწვიეს ამხანაგობის კრებაზე, გააცნეს დღის წესრიგი და აცნობეს კრების ადგილი. შესაბამისად სასამართლომ არ გაიზიარა კ----- კ----- ას მოსაზრებები მასზედ, რომ ამხანაგობის წევრები გაფრთხილებულნი იყვნენ კრების თარიღის, დღის წესრიგისა და ადგილის შესახებ.

3.2.14. შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხია 2015 წლის 25 ნოემბერს ჩატარდა თუ არა ამხანაგობის საერთო კრება და მას ესწრებოდა თუ არა ამხანაგობის წევრთა 100 %. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ სამივე კრებას თავმჯდომარეობდა ზ---- ბ----- ე. მან სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე 2016 წლის 12 აპრილს შეადგინა დოკუმენტი, რომელსაც სათაურად უწოდა საერთო კრების №2 ოქმი. მასში, ზ---- ბ----- ე განმარტავს, რომ 2015 წლის 25 ნოემბერს, ამხანაგობის კრება არ ჩატარებულა და მას არ ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%. ოქმს ხელი მოაწერა შინაარსის წაკითხვის გარეშე. ზ---- ბ-----ემ ანალოგიური ჩვენება მისცა სასამართლოს მოწმის სახით დაკითხვის დროს.

იხ. საერთო კრების ოქმი №2 ტ.1. ს.ფ. 31.

ზ---- ბ-----ის ჩვენება სხდომის ოქმში.

3.2.15. კრების გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობა გამორიცხა ლ---- ბ----- მა, რ---- მ-----ემ, დ---- ო-----ემ, ქ----- ვ-----ემ და გ----- ბ-----მა. ასევე მოწმის სახით დაკითხულმა გ--- შ-----მა. ისინი ამხანაგობის წევრები არიან.

იხ. გ--- შ-----ის ჩვენება სხდომის ოქმში

იხ. მოსარჩელეთა განმარტებები სხდომის ოქმში და სარჩელი.

3.2.16. საერთო ჯამში კ----- კ-----ამ ვერ დაამტკიცა, რომ 2015 წლის 25 ნოემბერს კრების ჩატარებაში მონაწილეობდა ამხანაგობის წევრების 100 %. მას ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ აქვს. კრების ჩატარებაში თუნდაც ლ---- ბ-----ის, რ---- მ-----ის, დ---- ო-----ის, ქ----- ვ-----ის, გ----- ბ-----ის და გ--- შ-----ის არ მონაწილეობა გამორიცხავს ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის მონაწილეობას. შეს---მისად მან ვერ შეძლო დაკისრებული საპროცესო მოვალეობის განხორციელება და საერთო კრების საოქმო გადაწყვეტილების მიღებაში ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის მონაწილეობის დამტკიცება, რის გამოც სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ კრების ჩატარებაში ამხანაგობის წევრთა 100 % არ ესწრებოდა.

3.2.17. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე მიწის ნაკვეთში მდებარე შენობის ნაწილი (ს/კ 05.23.04.0-

-02.8--) 1-2 სართული, კ----- კ-----ამ გაასხვისა შპს „გ-----ზე“. აღნიშნული გარიგების თვალთმაქცური ან მოჩვენებითი გარიგების დადასტურებლად უნდა დადგინდეს, რომ გარიგება დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შეს---მისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს ან უნდა დადგინდეს, რომ გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. წინამდებარე შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ კ----- კ-----ა შპს „გ-----ის“ დამფუძნებელია, დირექტორია ან სხვაგვარად დაკავშირებული პირია. მოსარჩელებს ამ ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ. შეს---მისად არ დასტურდება გარიგების თვალთმაქცურობა ან მოჩვენებითობა.

იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ. 183-184.

- საჯარო რეესტრის 2016 წლის 31 ოქტომბრის მიმართვა ტ.1. ს.ფ.23-24.

3.2.18. სადაო არაა, რომ 2016 წლის 29 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე კ----- კ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებული 285 კვ.მ ფართი, შენობა №2, ს/კ 05.23.04.0--.02.832 საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა ს--- კ-----ას საკუთრებად. კ----- კ-----ა და ს--- კ-----ა მამა-შვილნი არიან. ოჯახის წევრებს შორის დადებული გარიგების მიმართ უფრო მეტი პრეტენზია შეიძლება არსებობდეს, ვიდრე უცხო პირებს შორის დადებული გარიგების მიმართ. ამ შემთხვევაში მამასა და შვილს შორის დადებული გარიგება ატარებს საექვო ხასიათს. ფაქტობრივად მამამ შვილს გადაუფორმა ისეთი ქონება, რომლის მიმართაც ამხანაგობის წევრებს გააჩნდათ პრეტენზია. ამასთან ქონების ს--- კ-----ას სახელზე აღრიცხვა მოხდა დავის პირობებში. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული იქნა 2016 წლის 10 ნოემბრის განჩინებით, ქონება კი ჩუქების გზით ს--- კ-----აზე გაფორმდა 2016 წლის 29 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც სასამართლოს უყალიბებს შინაგან რწმენას მასზედ, რომ გარიგება დადებულია მოსალოდნელი შედეგების თავიდან ასარიდებლად, მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს. უფრო დაწვრილებით ამ საკითხზე სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

იხ. უძრავი ნივთის ჩქების ხელშეკრულება. ტ.1. ს.ფ. 186-187.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ 2015 წლის 25 ნოემბრის ბმა „ს-----ის“ კრების ოქმები შეიცავს ბათილად ცნობის საფუძვლებს, ასევე ბათილად ცნობის საფუძველს შეიცავს კ----- კე-----აიასა და ს--- კ-----ას შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება. შესაბამისად ამ ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია. სხვა ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

მოსარჩელები ამტკიცებენ, რომ ამხანაგობის 2015 წლის 25 ნოემბრის №2 კრების ოქმები ბათილი გარიგებაა და უხეშად არღვევს ამხანაგობის წევრთა უფლებებს. თუ ამხანაგობის წევრთა გარიგება ბათილი გარიგებაა და მისი გაბათილებით აღსდგება მოსარჩელეთა კანონით დაცული ინტერესი, მაშინ მათ უფლება აქვს აღძრან სარჩელი და სასარჩელო წესით მოითხოვონ დარღვეული უფლებების აღდგენა.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა, სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს 2015 წლის 25 ნოემბრის კრება მოწვეული იყო თუ არა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, ასევე ჩატარდა თუ არა ამხანაგობის საერთო კრება და მას ესწრებოდა თუ არა ამხანაგობის

წევრები, გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო თუ არა ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის თანხმობა. ასევე ქონების შემძენების კეთილსინდისიერების საკითხი. დავის გადაწყვეტისათვის სწორედ ეს საკითხებია მნიშვნელოვანი. დანარჩენი ფაქტობრივი გარემოებები საქმეზე დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი არაა. რატომ უნდა ყველა გარემოებას მნიშვნელობა აქვს, მაგრამ წინამდებარე დავაში მთავარია საერთო კრების ჩატარების, კრების გადაწყვეტილება უნარიანობის და ქონების შემძენთა კეთილსინდისიერების საკითხი. სწორედ ამ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასებით უნდა დადგინდეს გარიგების ნამდვილობა.

6.3. მოსარჩელების მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც „ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის კრების საოქმო გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას. ყველა გარიგება, რომელიც ეწინააღმდეგება კანონს, საჯარო წესრიგსა და ზნეობის ნორმებს ბათილად უნდა იქნას აღიარებული. იმისათვის, რომ გადაწყდეს სადო გარიგების ბათილობის საკითხი, აუცილებელია შემოწმდეს თუ რამდენად შეიცავს სადო გარიგებები ბათილად ცნობის საფუძვლებს და იგი რამდენადაა მიღებული „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ წესების დაცვით.

6.4. დადგენილია, რომ სადო გარიგება ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვის საკითხს. ამხანაგობის წევრების მიერ გარიგების დადების წესებს არეგულირებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამხანაგობის საერთო კრების გარიგებები უნდა შეესაბამებოდეს დასახელებული კანონით დადგენილ დებულებს. აღნიშნული გამომდინარეობს კანონის პირველი მუხლის შინაარსიდან, რომლის მიხედვითაც - „ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს“.

6.5. სასამართლომ დაადგინა, რომ ამხანაგობის კრების 2015 წლის 25 ნოემბრის საოქმო გადაწყვეტილებები, ეხება ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და შენობების კ----- კ-----ასათვის და შპს „გ-----ისათვის“ საკუთრებაში გადაცემას. საკითხის გასარკვევად პირველ რიგში აუცილებელია დადგინდეს რას წარმოადგენდა ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და იგი იყო თუ არა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. საკითხის გადასაწყვეტად უნდა განვმარტოთ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსი, რომლის მიხედვითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

ა) მიწის ნაკვეთი;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;

გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზლუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.);

დ) მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

დასახელებული ნორმის ანალიზით სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელიც განიკარგა ამხანაგობის 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების გადაწყვეტილებებით, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაა. იგი საჯარო რეესტრში ამხანაგობის წევრთა და კ----- კ-----ას საერთო საკუთრებად იყო რეგისტრირებული და შესაბამისად საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპციის გათვალისწინებით მათი თანასაკუთრებაა.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვის რამოდენიმე წესი არსებობს. კერძოდ:

ა) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის მეორე ნაწილით „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“.

ბ) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილით „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“.

გ) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹

მუხლის პირველი ნაწილით: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას“.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით „თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით“.

დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრების გამოყენებისას კანონმა დაადგინა გადაწყვეტილების მიღების შემდეგი რეჟიმები:

- როცა აუცილებელია ყველა მესაკუთრის (100 %-ის) თანხმობა;
- როცა აუცილებელია მესაკუთრეთა 2/3-ის თანხმობა;
- როცა ამხანაგობის წევრთა ნახევარზე მეტი პირის თანხმობაა საკმარისი;
- როცა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არაა საჭირო.

ყველა ინდივიდუალურ შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიიღება ამხანაგობის წევრთა სხვაასხვა ოდენობის ხმების საფუძველზე.

6.7. გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია შეფასებული იქნას მიწის ნაკვეთისა და შენობების კ----- კ-----ასა და შპს „გ-----ის“ საკუთრებაში გადაცემისათვის ამხანაგობის წევრთა საერთო ოდენობის 100 %-ია საკმარისი, ხმების უმრავლესობა, 2/3-ის თანხმობა, თუ ამხანაგობის წევრთა თანხმობა საერთოდ არაა საჭირო. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარებისათვის 2/3-ის თანხმობა საჭიროა, როცა:

- ამხანაგობის წევრი სამეურნეო სათავსს ფლობს კანონის ძალაში შესვლის დროს და სურს ამ ფართზე საკუთრების უფლება დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში;
- სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას;
- ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას;
- სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას;
- კანონით განსაზღვრული სხვა შემთხვევა.
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარებისათვის 100 %-ის თანხმობა საჭიროა, როცა:
- ფართის საკუთრებაში გადაცემა ხდება იმ პირობე ვინც ფართს არ ფლობს კანონის ამოქმედების დროს;
- ხდება ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას;

- ადგილი აქვს ქონების ისეთი განვითარებას, რომელიც გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე,

წინამდებარე შემთხვევაში ამხანაგობამ მიიღო სამი გადაწყვეტილება. კერძოდ:

- ამხანაგობამ ზ----- ბ-----ეს მიანიჭა ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გაყოფაზე გამოავლინოს ნება;
- ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მომზადებული ნახაზის მიხედვით გაიმიჯნოს ორ ნაწილად. ერთი ნაწილი - 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მიმაგრებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცეს კ----- კ-----ას. 7310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში დარჩეს ამხანაგობას.
- ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში (ს/კ N05.23.04.0--) მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მომზადებული ნახაზის მიხედვით გაიმიჯნოს ორ ნაწილად. ერთი ნაწილი 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მიმაგრებული №2 შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცეს კ----- კ-----ას. 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული №2ა შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცეს შპს „გ-----ს“. 7310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში დარჩეს ამხანაგობას.

ფაქტობრივად სამივე აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულია ერთიდაიგივე თარიღის ერთიდაიგივე ნომრის სხვადასხვა საოქმო გადაწყვეტილებით, თუმცა სამივე საოქმო გადაწყვეტილების მიზანია მიწის ნაკვეთების გაყოფა და გაყოფილი ფორმით საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ფაქტობრივად არსებობდა თანასაკუთრებაში არსებული 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და იგი გაიყო ორ ნაწილად, საიდანაც ამხანაგობას საკუთრებაში დარჩა 7310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

6.8. აღნიშნულის შემდეგ შესამოწმებელი დარჩა მიწის ნაკვეთის ასეთ გადაცემას სჭირდება თუ არა ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის თანხმობა. აღნიშნული საკითხი უნდა დარეგულირდეს ასევე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილით, რომელმაც სავალდებულოდ გამოაცხადა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაწყდეს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. მიწის ნაკვეთის რეალური გაყოფა რთული საკითხია და იგი არ წარმოადგენს რომელიმე თანამესაკუთრის ინდივიდუალურ გადაწყვეტილებაზე დამოკიდებულს. ფაქტობრივად ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებით გადაწყდა საზიარო უფლების ნაწილობრივად გაუქმების საკითხი, რა დროსაც თანამესაკუთრებს უნდა ეხელმძღვანელათ საქართველოს სკ-ის 963-ე მუხლით, რომლის მიხედვითაც საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. საქართველოს სკ-ის 961-ე და

963-ე მუხლებით დადგენილი პირობა თანამესაკუთრეებს აძლევს უფლებას მოითხოვონ საკუთარი წილის შესაბამისად, იდეალური წილის რეალური გაყოფა, რის შემდეგაც ნივთზე თანასაკუთრება გაუქმდება და ქონების იდეალური წილის შეცვლის რეალური წილი. ქონების გაყოფის დროს გასათვალისწინებელია გასაყოფი ქონების თავისებურებანი. ქონების გაყოფა უნდა მოხდეს თითოეულისათვის იმ წილის დაცვითა და პროპორციულად, რაც მათ გააჩნიათ საკუთრებაში. გაყოფის დროს გათვალისწინებული უნდა იქნას:

- გასაყოფი ქონების ტექნიკური და სანიტარული მდგომარეობა;
- სამშენებლო, ტექნიკური და სანიტარული ნორმების დაცვის შესაძლებლობა;
- გაყოფის შემთხვევაში თითოეული ნაწილის მესაკუთრის შესაძლებლობა თავისი წილი უძრავი ქონებით ისარგებლოს მეორე მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად;
- ასევე აუცილებელია ქონება გაიყოს ისე, რომ არ შემცირდეს თითოეული გაყოფილი ნაწილის ღირებულება.

გარდა აღნიშნულისა ერთმნიშვნელოვნად გამოხატული უნდა იყოს თითოეული მესაკუთრის საკუთრების საზღვარი, ღირებულების თანაბრობა, სამშენებლო, სანიტარული და ტექნიკური ნორმების შესაბამისობის დაცვა. ასევე ის, რომ გაყოფის შემდეგ შესაძლებელი იქნება უძრავი ქონების სარგებლობა მეორე მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად. ქონების რეალურად გაყოფის მოთხოვნა და განხორციელებაც შეესაბამება კანონს და თანამესაკუთრეებს ამის უფლება აქვთ, მაგრამ ამისათვის აუცილებელია მხარეები შეთანხმდენ გაყოფაზე. ანუ მათი ნამდვილი ნების გამოვლინებაა საჭირო. თუ მხარეები შეთანხმდებიან, მაშინ არაა აუცილებელი იმ წესების უპირობა დაცვა, რაც საზიარო უფლების გაყოფისათვისაა აუცილებელი. თუ თანამესაკუთრეები ვერ შეთანხმდებიან, მაშინ სასარჩელო წარმოებით უნდა დამტკიცდეს, რომ არსებობს ასეთი გაყოფის შესაძლებლობა. აღნიშნულის მსჯელობის შემდეგ სასამართლო დასკვნის სახით აჯამებს და განმარტავს, რომ ამხანაგობის თანასაკუთრებისა და კ----- კ-----ას თანასაკუთრების გამიჯნვა წარმოადგენს ორი მხარის შეთანხმების საგანს. ამხანაგობის წევრების მხრიდან საზიარო უფლების ნაწილობრივ გაუქმება, წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარებას, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა საერთო ქონების გამოყენებაზე. ასეთი გაყოფის შემდეგ უნდა დადგინდეს ახალი საზღვრები, ამხანაგობამ საკუთრების უფლება უნდა დაკარგოს გარკვეულ ნაწილზე, ან საკუთრებაში უნდა დაიტოვოს გარკვეული ნაწილი და უარი უნდა თქვას სხვა ნაწილზე, შესაძლებელია საკუთრებაზე უარის თქმის შედეგად (შეთანხმებით გაყოფისას ერთი მესაკუთრე უარს ამბობს გარკვეული ნაწილის საკუთრებაზე და საკუთრებაში სხვა ნაწილს იტოვებს) გარკვეულ ნაწილზე საკუთრების უფლების დაკარგვა მნიშვნელოვნად ცვლიდეს დარჩენილი მიწის ნაკვეთის:

- ღირებულებას;
- ქონების ტექნიკურ და სანიტარულ მდგომარეობას;
- სამშენებლო, ტექნიკური და სანიტარული ნორმების დაცვის შესაძლებლობას;
- ქონების გამოყენების შესაძლებლობას და ა.შ.

ასეთი ქმედება პირდაპირ კავშირშია თითოეული წევრის მიერ საერთო საკუთრების გამოყენებაზე და განვითარებაზე. სწორედ ამიტომ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის თანხმობით. წინამდებარე შემთხვევაში ამხანაგობის კრება არ მოწვეულა, ამხანაგობის წევრებისათვის არ გაუცვნიათ დღის წესრიგი, კრება არ ჩატარებულა და გადაწყვეტილების მიღებაშიც არ მონაწილეობდა ამხანაგობის წევრთა 100 %. საქმის განხილვით არ დადგინდა რამდენი პროცენტი მონაწილეობდა. უტყუარად მხოლოდ ის დადგინდა, რომ გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობდა ზ----- ბ-----ე და კ----- კ-----ა. სხვა პირთა მონაწილეობა არ დადგენილა. უტყუარად დადგინდა, რომ გადაწყვეტილების მიღებაში არ მონაწილეობდა ლ----- ბ-----ი, რ----- მ-----ე, დ-----ო-----ე, ქ----- ვ-----ე, გ----- ბ-----ი და გ----- შ-----ი. შეს---მისად ზ----- ბ-----ისათვის ამხანაგობის წევრთა 100 %-ს არ მიუნიჭებია უფლება, საკუთარი შეხედულებით თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაყოს ამხანაგობასა და კ----- კ-----ას შორის. ასევე კ----- კ-----ას და შპს „გ-----ს“ საკუთრებაში გადასცეს ამხანაგობის თანასაკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული ნიშნავს, მას, რომ ამხანაგობის 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების სამივე №2 საოქმო გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველის ნაწილის მოთხოვნებს. შესაბამისად არსებობს საქ. სკ-ის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული გარიგების გაბათილების ყველა წინაპირობა, რის გამოც სამივე გარიგება ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

6.9. მოსარჩელეთა იურიდიული ინტერესი მდგომარეობს მასში, რომ და ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღირიცხოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ საკუთრებად ისე, როგორც ეს იყო 2015 წლის 17 დეკემბრამდე. სასამართლომ გულდასმით შეამოწმა ამ ნაწილში მოსარჩელეთა მოთხოვნა და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არარსებობს ქონების მათ საკუთრებად აღრიცხვის საფუძველი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით დგინდება, რომ ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 7310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კვლავაც ამხანაგობის საკუთრებაა. 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული ორი შენობა-ნაგებობა კ----- კ-----ას საკუთრებად არ აღრიცხულა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ 2015 წლის 25 ნოემბრის კრების ოქმებით. მართალია ამ ოქმებით ამხანაგობამ ნება გამოხატა მიწის ნაკვეთების გამიჯვნაზე და გაყოფილი მიწის ნაკვეთების კ----- კ-----ას საკუთრებად რეგისტრაციაზე, ასევე ერთერთი შენობის შპს „გ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციაზე, მაგრამ ამ ოქმებს უშუალო შედეგი არ მოჰყოლია. შპს „გ-----ი“ მიწის ნაკვეთების გაყოფის შედეგად შენობის მესაკუთრედ ვერ დარეგისტრირდებოდა იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ გაყოფამდე ის არც შენობის და არც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ არ იყო რეგისტრირებული. თვით კ----- კ-----ა კი ამ ოქმებით გარკვეული გარემოებების (არ აქვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობა) გათვალისწინებით მესაკუთრედ არ დარეგისტრირებულა. ის ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ზ----- ბ-----ე-დ-----იას 2015 წლის 11 დეკემბრის შეთანხმების საფუძველზე (იხ საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ.1. ს.ფ.37). მართალია ამ შეთანხმებაში ზ----- ბ-----ის მონაწილეობას საფუძველად უდევს

ამხანაგობის კრების 2015 წლის 25 ნოემბრის №2 კრების საოქმო გადაწყვეტილება, მაგრამ კ----- კ-----ას საკუთრებად ქონება ამ კრების ოქმებით არ დარეგისტრირებულა. მისი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია ზ---- ბ----
----ე-დ-----იას 2015 წლის 11 დეკემბრის შეთანხმება, რომლის კანონიერებაც დავის საგანი არაა. სასამართლო ვერ გასცდება დავის ფარგლებს და ვერ შეაფასებს იმ გარიგების კანონიერებას, რომელიც არაა დავის საგანი. ქონების ამხანაგობის საკუთრებად აღრიცხვისათვის აუცილებელია შეფასდეს დასახელებული შეთანხმება და მისი ბათილად ცნობით გადაწყდეს ამ ნაწილში მოსარჩელეთა ინტერესის დაცვა. მისი შემოწმების გარეშე საჯარო რეესტრის ჩანაწერს იცავს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპცია. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.10. 2015 წლის 25 ნოემბრის №2 კრების საოქმო გადაწყვეტილების იურიდიული ინტერესი ისაა, რომ 2015 წლის 11 დეკემბრის შეთანხმების საფუძველზე, კ----- კ-----ას საკუთრებად გაყოფილი ნაკვეთი რეგისტრაციის შემდეგ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უფლების დამდგენ საბუთად მოჩანს 2015 წლის 25 ნოემბრის №2 კრების საოქმო გადაწყვეტილებაც, მასთან ერთად უფლების დამდგენ საბუთად მითითებულია 2015 წლის 11 დეკემბრის შეთანხმება.

6.11. ერთერთი სასარჩელო მოთხოვნაა სასამართლომ ბათილად სცნოს ის ჩუქებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც კ----- კ-----ამ ქონების ერთი ნაწილი მიყიდა შპს „გ-----ს“, ხოლო მეორე ნაწილი აჩუქა თავის შვილს ს--- კ-----ას. ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვას (მოჩვენებითი გარიგება).

დადგენილია, რომ ქ.ბათუმში, შერიფ ხ-----ში მდებარე 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები კ----- კ-----ამ გაასხვისა. შენობის (ს/კ 05.23.04.0--.02.8--) 1-2 სართულს მიენიჭა №2ა და 2015 წლის 5 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა შპს „გ-----ზე“. დარჩენილი ნაწილი კი 2016 წლის 29 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა ს--- კ-----ას საკუთრებად. მოსარჩელები ამტკიცებენ, რომ ჩუქება და ნასყიდობა არაა ნამდვილი. იგი ამხანაგობის საკუთრება იყო და მასზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება კ----- კ-----ას კანონით დადგენილი წესით არ მოუპოვებია. მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ კ----- კ-----ამ იცოდა, რომ თუ არ გაასხვისებდა მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობას, მაშინ უფლებრივი ნაკლის შესახებ მალე გახდებოდა ცნობილი და მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობს უკან დაიბრუნებდა ამხანაგობა. იმისათვის რომ ამხანაგობას უკან არ წაეღო საკუთრების უფლება, მან მიწის ნაკვეთი ფორმალურად გაასხვისა შპს „გ-----ზე“ და ს--- კ-----აზე. სინამდვილეში კი მიწის ნაკვეთი და შენობები არ გასხვისებულა. იგი ფორმალურად გადაფორმდა შპს „გ-----ის“ და ს--- კ-----ას საკუთრებად.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების გასხვისებისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების დადება. კ----- კ-----ამ, შპს „გ-----თან“ და ს--- კ----- ასთან დადო ხელშეკრულებები სადო მიწის ნაკვეთის და შენობის ნასყიდობაზე და ჩუქებაზე, რაც საფუძველი გახდა ქონების შპს „გ-----ის“ და ს--- კ-----ას სახელზე რეგისტრაციისა. თეორიულად დასაშვებია, რომ ეს გარიგება მოჩვენებითი ან თვალთმაქცური იყოს, ან კიდე შეიცავდეს ბათილად ცნობის რომელიმე სხვა საფუძველს. გარიგება თვალთმაქცური ან ფარული მაშინ არის, თუ ხელშეკრულება რეალურად არ არის ორიენტირებული ნასყიდობისა და ჩუქებისაკენ სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ.

6.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენება. იმ მიზნით, რომ კრედიტორების დაკმაყოფილებას გაექცეს, მოვალე ქონებას ვითომ ნასყიდობის გზით ან ჩუქების გზით ასხვისებს. სინამდვილეში არავითარ ნასყიდობას ან ჩუქებას არ აქვს ადგილი. ანუ სახეზე უნდა იყოს გარიგების მონაწილე სუბიექტების ნების გამოვლენის მოჩვენებითი ხასიათი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დასადასტურებლად ისეთი მტკიცებულების წარმოდგენა არ არის საჭირო, რომელიც მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებისა დასადასტურებლად პირდაპირი მტკიცებულება იქნებოდა. იგი შეფასებითი კატეგორიისაა და იგი უნდა დგინდებოდეს საქმის მთლიანი მასალების ანალიზითა და შინაგანი რწმენით. მიუხედავად ამისა, მოჩვენებითი გარიგებით სარჩელის აღძვრისას აუცილებელია მოსარჩელემ წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც ირიბად მაინც დაამტკიცებს გარიგების მოჩვენებითობას ან თვალთმაქცურობას. თუ დადგინდება, რომ ერთის მხრივ კ----- კ-----ას და მეორე მხრივ შპს „გ-----ს“ და ს--- კ-----ას გარიგების დადებისას სურდათ ნამდვილი ნება დაეფარათ სხვა გარიგებით, ან თუ მათი სურვილი მიმართული იყო სხვა გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისაკენ, ან კიდე მათი შეთანხმება მოკლებული იყო ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად ან დასაფარავად გამოიყენეს, მაშინ მათ შორის დადებული ნასყიდობისა და ჩუქების გარიგება დაექვემდებარება ბათილობას. გამყიდველის - კ----- კ-----ას მიზანი შესაძლებელია მართლაც ქონების ამხანაგობისაგან განრიდება იყო. თუ მან აცნობიერებდა, რომ მისი მესაკუთრეობა „უვარგისი“ იყო, ანუ ქონებას დაუფლა კანონის დარღვევით მიღებული ამხანაგობის კრების ოქმებით, შესაძლებელია ეს ოქმები გაუქმებულიყო. თუმცა მხოლოდ გამყიდველის მესაკუთრეობის „უვარგისობა“ არარის გარიგების ბათილობისათვის საკმარისი. დავის გადაწყვეტისათვის სწორი შეფასება უნდა მიეცეს შპს „გ-----ის“ ნების გამოვლენის ნამდვილობას, მის ინტერესს და ზოგადად კეთილსინდისიერებას. ანუ უნდა დადგინდეს შპს „გ-----ი“ არის თუ არა კეთილსინდისიერი შემძენი. ანალოგიურად უნდა შემოწმდეს ს--- კ-----ას კეთილსინდისიერებაც. საქ. ს.კ.-ის 56-ე მუხლის შემადგენლობისათვის მხოლოდ მოსარჩელის ნების გათვალისწინება საკმარისი არ არის. ასეთი

გარიგებისათვის აუცილებელია ორივე მონაწილის ნების მოჩვენებითობა ან თვალთმაქცურობა.

6.13. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებისა და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის ანალიზით საკუთრების უფლება დგინდება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციით. თუ პირი რეესტრში რეგისტრირებულია მესაკუთრედ ითვლება, რომ ის ამ ქონების მესაკუთრეა. დადგენილი და დადასტურებულია, რომ სადაოდ გამხდარი ქონების ნაწილი, 2015 წლის 5 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ამხანაგობა „ს-----ის“ და კ----- კ-----ას თანასაკუთრებად. კ----- კ----- --ამ ფართი შპს „გ-----ს“ მიყიდა ჯერ კიდევ მანამ, სანამ ამხანაგობის სადაო კრების ოქმები შეიქმნებოდა. ამ მომენტისათვის შპს „გ-----ს“ შეუძლებელია ჰქონოდა იმის მოლოდინი, რომ მის საკუთრების უფლებას ვინმე სადაოს გახდიდა.

6.14. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია.

დადგენილია, რომ შპს „გ-----ის“ მიერ კ----- კ-----ასაგან შენობის შეძენისას მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო კ----- კ-----ა. შპს „გ-----ს“ სურდა შენობის შეძენა და აღნიშნულის თაობაზე კ----- კ-----ასთან დადო გარიგება და შეიძინა იგი. მოსარჩელები ამტკიცებენ, რომ მას შენობა რეალურად არ უყიდია. რეალურად მისი მეპატრონე კვლავ კ----- კ-----აა, მაგრამ ასეთი რამ საქმის მასალებით არ დგინდება.

6.15. სასამართლო განმარტავს, კანონის დარღვევით საკუთრების უფლების მოპოვებისას, „ცრუ მესაკუთრეები“ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ფუთავენ საკუთრების უფლებას და ფორმალურად ასხვისებენ სხვაზე. ვითომც ქონება გაყიდა. თუ ნამდვილი მესაკუთრე პრეტენზიას დააყენებს და გამოითხოვს კუთვნილ ქონებას, „ცრუ მესაკუთრე“ თავს იცავს ახალი მესაკუთრის მეშვეობით. ამტკიცებს, რომ ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე, რომელსაც იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი. სინამდვილეში კი ქონების ბატონ-პატრონი კვლავ „ცრუ მესაკუთრეა“. ასეთი გარემოების არსებობას სჭირდება მტკიცება. საქმის მასალებით არ გამოვლინდა, რომ კ----- კ-----ა და შპს „გ-----ის“ დამფუძნებლები ან დირექტორი არიან მეგობრები, ნათესავები, მეზობლები, ბიზნეს პარტნიორები, ან სხვაგვარად ერთმანეთთან დაკავშირებული პირები და ზრუნავენ საერთო ინტერესით: - კ----- კ-----ამ არ დაკარგოს საკუთრება და ნახოს სარგებელი. მოსარჩელეს ამ კატეგორიის გარემოებათა

დამდგენი, შინაგანი რწმენის ჩამომყალიბებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. შესაბამისად ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.16. შესაფასებელია ქონების შეძენისას ს--- კ-----ამ იცოდა თუ არა ის, რომ უძრავი ქონება კ----- კ-----ას საკუთრებად არასწორად იყო რეგისტრირებული და, რომ ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეობაზე პრეტენზია ჰქონდა ამხანაგობა „ს-----ის“ ან სხვა ნებისმიერ პირს. სასამართლომ გაანალიზა საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები, მივიდა იმ დასკვნამდე, კ----- კ-----ასა და ს--- კ-----ას შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება რეალურად არ იყო ორიენტირებული ჩუქების სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, რადგანაც ხელშეკრულების გაფორმების მიზანი იყო ამხანაგობის წევრების მიერ ქონების უკან დაბრუნების თავიდან აცილება. კ----- კ-----ა და ს--- კ-----ა მამა-შვილი არიან. ქონება ამხანაგობის კრების საფუძველზე მართლსაწინააღმდეგოდ გაიმიჯნა, ასევე ზ--- ბ-----ე 2015 წლის 11 დეკემბერს მართლსაწინააღმდეგოდ მონაწილეობდა იმ შეთანხმებაში, რაც გახდა კ----- კ-----ას საკუთრებად ქონების დარეგისტრირებისა. მან იცოდა, რომ შესაძლებელი იყო დაინტერესებულ პირს შეემოწმებინა ის საფუძვლები, რაც ქონების ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი გახდა. თუ დაინტერესებული პირის განცხადებით დაიწყებოდა სასარჩელო წარმოება, მაშინ გამოვლინდებოდა, რომ კ----- კ-----ა არ იყო გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნამდვილი მესაკუთრე, რასაც უპირობოდ მოჰყვებოდა უფლების დამდგენი აქტების გაბათილება. იმ მიზნით, რომ ამხანაგობის წევრებს სადაო ქონებაზე არ აღედგინა საკუთრების უფლება და კ----- კ-----ას არ დაეკარგა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლება, მან ქონება ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა მის შვილს - ს--- კ-----ას, რითაც თავი აარიდა მისთვის არასასიამოვნო პროცესს - ქონებაზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მოსპობას. სწორედ ასეთი გარიგება მიიჩნევა მოჩვენებით გარიგებად. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი ამ ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან

ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

სახელმწიფო ბაჟის გაანგარიშება წარმოებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის დაცვით, რომლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით შეადგენს 3000 ლარს. სარჩელის ნაწილობრივად დაკმაყოფილების გამო სახ. ბაჟი მხარეებს (შპს „გ-----ის გარდა) შორის უნდა განაწილდეს თანაბრად. მოსარჩელეს სახ. ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი 120 ლარი. ასევე უზრუნველყოფის ღონისძიებისათვის ორჯერ გადახდილი აქვს 50-50 ლარი. აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს უნდა ჩაეთვალოს საერთო გადასახდელში და გამოაკლდეს კუთვნილ გადასახადს. სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გაწეული ხარჯი კი მოპასუხეებმა (შპს „გ-----ის გარდა) მოსარჩელეს უნდა აუნაზრაურონ საერთო წესით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქ. სსკ-ის 199-ე მუხლით „სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით“.

საქმის მასალების მიხედვით უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული იქნა ორჯერ. პირველად 2016 წლის 1 დეკემბერს კ----- კ-----ას (პ/ნ 5-----) და შპს „გ-----ს“ (ს/კ 2-----) აეკრძალათ მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. ბათუმი, შ.ხ-----ში (ს/კ 05.23.04.0--), გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა. შემდეგში ქონების ნაწილი აღრიცხული იქნა ს--- კ-----ას საკუთრებად, რის გამოც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 15 მარტის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ს--- კ-----ასაც აეკრძალა იმავე უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა:

სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივად, ამიტომ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შპს „გ-----ის“ ნაწილში გაუქმების საფუძველი. დანარჩენ ნაწილში კი უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 365-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ---- ბ-----ის, რ---- მ-----ის, დ---- ო-----ის, ქ----- ვ-----ის და გ----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ზ---- ბ-----ისათვის უძრავი ქონების გაყოფის ნების გამოვლენის უფლების მინიჭების, ქ. ბათუმი, შ.ხ-----ში მდებარე უძრავი ქონების გაყოფისა და 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობების კ----- კ-----ასა და შპს „გ-----ისათვის“ გადაცემის თაობაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ 2015 წლის 25 ნოემბრის საერთო კრების №2 საოქმო გადაწყვეტილებები.
3. ბათილად იქნას ცნობილი კ----- კ-----ასა და ს--- კ-----ას შორის 2016 წლის 29 ნოემბერს ქ. ბათუმში, შ.ხ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ჩუქების თაობაზე დადებული ხელშეკრულება.
4. სარჩელი, კ----- კ-----ასა და შპს „გ-----ს“ შორის 2015 წლის 5 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ქ.ბათუმში, შ-----ის ქ.№1-ში მდებარე 8310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ საკუთრებად აღრიცხვის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.
5. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 1 დეკემბრის და 2017 წლის 15 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ნაწილობრივ გაუქმდეს და შპს „გ-----ი“ გათავისუფლდეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კუთვნილი წილის, მდებარე ქ. ბათუმი, შ.ხ-----ში (ს/კ 05.23.04.0--), გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვისაგან. სხვა ნაწილში განჩინება დარჩეს უცვლელი.
6. კ----- კ-----ასა და ს--- კ-----ას სოლიდარულად დაეკისროთ

მოსარჩელებს სოლიდარულად აუნაზღაურონ მათ მიერ წინასწარ გადახდილი ბაჟის ნაწილი 100 ლარი.

7. კ----- კ-----ასა და ს--- კ-----ას სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით 1500 ლარის გადახდა.
8. ლ---- ბ-----ს, რ---- მ-----ეს, დ---- ო-----ეს, ქ----- ვ-----ეს და გ----- ბ-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით 1500 ლარის გადახდა. აქედან 120 ლარი მათ წინასწარ აქვთ გადახდილი.
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) მეშვეობით.
10. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე