



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19.12.2018 წ.

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე ნ----- წ-----,
წარმომადგენელი ნ--- წ-----, მ--- ჯ-----,
მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----,
წარმომადგენელი დ----- ლ-----,
მოპასუხე ე----- მ-----,
წარმომადგენელი დ--- ლ-----,
მოპასუხე ლ----- მ-----,

დავის საგანი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----ს 12.09.2013 წლის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ე----- მ----- 14.65 კვ.მ. სამეურნეო სათავსოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ (სანოტარო მოქმედებათა რეესტრის ნომერი 130955285).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----ს 04.11.2014 წლის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ე----- მ----- 33.33 კვ.მ. სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ (სანოტარო მოქმედებათა რეესტრის ნომერი

141210287).

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ე----- მ-----სა და ლ----- მ-----ს შორის 07.03.2016 წელს დადებული უძრავი ქონების (ს/კ. 0-1-1-0--0--0-5--) ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ე----- მ-----მ და ლ----- მ-----მ არ ცნეს სასარჩელო მოთხოვნები და ითხოვეს მოსარჩელეს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის და ხანდაზმულობის გამო, ლ----- მ-----მ ასევე მიუთითა რომ იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----ს თავმჯდომარეს სარჩელთან დაკავშირებით შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ამასთან სასამართლო სხდომაზე გამოცხადდა და ცნო სასარჩელო მოთხოვნები, თუმცა მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან სარჩელის ცნობის უფლებამოსილება არ გააჩნდა, რის გამოც სასამართლო ბმა-ს თავმჯდომარის მიერ სარჩელის ცნობას ვერ გაიზიარებს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 19.09.2013 წელს მოპასუხე ე----- მ-----მ მეზობელის ო----- ვ-----ს შვილის გ----- გ-----ს დამხარებით, რომელმაც მოაწერა ხელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით 12.09.2013 წელს შედგენილ არ ჩატარებულ გასაჩივრებულ კრების ოქმს, რა დროსათვისაც იგი არ წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არც წევრს და არც თავმჯდომარეს. აღნიშნული გასაჩივრებული კრების ოქმით და აზომვითი ნახაზის თანახმად, რომელიც არ ასახავდა სარდაფის არსებულ რეალურ ზომებს და განლაგებას, დაარეგისტრირა საკუთრებაში 14.65 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც----- დ----- #1---ში.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 25-26.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 82-83, 84-85.

ბმა-ს კრების ოქმის ასლი ს. ფ. 22-25.

გ----- გ----- ჩვენება სასამართლო სხდომაზე.

გ----- გ----- განცხადება ნოტარიუსის სახელზე ს. ფ. 63-66.

ბმა-ს საერთო კრების ოქმები ს. ფ. 39-62.

აზომველის განმარტებითი ბარათი ს. ფ. 134-135.

აზომვითი ნახაზი 225, 226.

სართულბრივი გეგმის ასლი ს. ფ. 227, 228, 375-376.

მოწმეთა ჩვენებები სხდომის ოქმში.

მხარეთა ახსნა - განმარტება სხდომის ოქმში.

3.2. 04.11.2014 წელს მოპასუხე ე----- მ-----მ ბმა თ----- ს-----ს სახელით ბმა -ს წევრმა ვ----- თ-----მ შეადგინა და ხელი მოაწერა, არჩატარებულ ამხანაგობის კრების ოქმს ფართის 14.65 მ²-ის 33.33 მ²-მდე დაზუსტების შესახებ. გასაჩივრებულ კრების ოქმზე გაკეთებულია შენიშვნა 0-1-1-0--0-0-5-- კოდზე რეგისტრირებული სარდაფის ფართი ნამდვილად შეადგენს ი.მ. გულიაშვილი "ალგეთის" მიერ შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებულ 33.33 მ² სარდაფის დაზუსტებულ ფართს.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ბმა-ს კრების ოქმის ასლი ს. ფ. 28-31.
საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 202, 32..
ბმა-ს საერთო კრების ოქმები ს. ფ. 39-62.
ამზომველის განმარტებითი ბარათი ს. ფ. 134-135.
აზომვითი ნახაზი 225, 226.
სართულბრივი გეგმის ასლი ს. ფ. 227, 228, 375-376.
მოწმეთა ჩვენებები სხდომის ოქმში.
მხარეთა ახსნა - განმარტება სხდომის ოქმში.

3.3. მოპასუხე ე----- მ-----მ საჯარო რეესტრში 12.09.2013 წელს და 04.11.2014 წლის კრების ოქმებით საკუთრებაში დაირეგისტრირა 33.33 მ² სარდაფი, ს/კ. 0-1-1-0--0-0-5--.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერების ასლები ს. ფ. 25-26; 32.
ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი ს. ფ. 86-89.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

3.4. 29.03.2016 წელს ბმა თ----- ს-----ს კრების გადაწყვეტილებით გაუქმდა და ბათილად გამოცხადდა 12.09.2013 წლის და 04.11.2014 წლის კრების ოქმები.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

29.03.2016 წლის N43 კრების ოქმი ს.ფ. 39-62.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

3.5. ე----- მ-----მ გასაჩივრებული კრების ოქმების შედგენის 12.09.2013 და 04.11.2014 წელს წარმოადგენდა ბმა თ----- ს-----ს წევრს. ე----- მ-----მ საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 07.10.2015 წელს სამკვიდრო მოწმობის გაცემული 01.10.2015 წ. საფუძველზე. მან მიიღო მეუღლის ნ----- ც-----ს სამკვიდრო, იგი რეგისტრირებული იყო მამკვიდრებლის უძრავ ქონებაში 1986 წლიდან. მამკვიდრებელი გადაიცვალა 23.08.1999 წელს. ე----- მ-----მ სამკვიდრო მიიღო ფაქტობრივი ფლობით სამკვიდროს გახცნის დღიდან 23.08.1999 წლიდან შესაბამისად იგი ითვლება ბმა თ----- ს-----ს ამხანაგობის წევრს 23.08.1999 წლიდან.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 127-128.

საინფორმაციო ბარათების ასლები ს. ფ. 129-130.

ქორწინების მოწმობის ასლი ს. ფ. 131.

პრივატიზების ხელშეკრულების ასლი ს. ფ. 132.

გარდაცვალების მოწმობის ასლი ს. ფ. 133.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.6. მოსარჩელე ნ----- წ----- წარმოადგენს ბმა თ----- ს-----ს ამხანაგობის წევრს. იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების ს/კ. 0-.1-.1-.0--. 0--.0---ის თანამესაკუთრეს ნ--- წ-----თან, ნ----- წ-----თან და გ----- წ-----თან ერთად 1998 წლიდან. თანამესაკუთრეებს შორის უხუცესი წევრია მოსარჩელის წარმომადგენელი ნ--- წ-----.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 353-369.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.7. 2013-2014 წლებში ქ. თბილისში, ც----- დ----- ქუჩა #1---ში ს/კ. 0-.1-.1-.0--.0-- რეგისტრირებული იყო 63 მესაკუთრე.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის წერილის ასლი ს. ფ. 352.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

3.8. ბმა თ----- ს-----ს დაარსებიდან 27.07.2007 წლიდან დღემდე ბმა-ს საქმიანობს წესდების გარეშე.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

კრების ოქმის ასლი ს. ფ. 136-138.

ნაძალადევის გამგეობის წეილის ასლი ს. ფ. 388.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 353-369.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.9. ე----- მ-----ს ბმას-ს წევრთაგან 30 წევრმა თანხმობა განუცხადა, რომ სადაო სარდაფი და მასზედ შესრულებული კიბის უჯრედი მოწყობა და კარის ჩაჭრის შედეგად დარჩეს მის საკუთრებაში (თანხმობა არ არის დათარიღებული), რაც არ წარმოადგენს ბმა-ს წევრთა 3/4 ნაწილს.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

თანხმობის ასლი ს. ფ. 149.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.10. მხარეთ შორის ადმინისტრაციული წესით სასამართლოში დავის წარმოების წერილობით მოპასუხე ფიზიკური პირებს ე----- მ-----ს და ლ----- მ-----ს შორის, რომლებიც არიან დები დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. სადაო ფართის ღირებულება ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 5000 ლარით.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი ს. ფ. 86-89.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.11. დ----- 1-- არის 5 სართულიანი, 4 სადარბაზოიანი შენობა. მოპასუხე ე----- მ----- ცხოვრობდა პირველი სადარბაზოს მე-4 სართულზე. პირველი სადარბაზოს ქვეშ არსებული სადაო სარდაფი მოპასუხე ე----- მ----- მიერ გამყოფი კედლის დემონტაჟამდე და სარდაფების გაერთიანებამდე წარმოადგენდა 4 მცირე ზომის სარდაფს თითოეული 1.4 მ²-ის ფართით და სარდაფებს შორის კოლიდორს რომლიდანაც ერთი სარდაფი და კოლიდორის ნაწილი ამჟამად წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრების საგანს და სადაო არ არის, ასევე 17.5 მ²-ის ოდენობის სარდაფს, რომელზედაც პრეტენზიას აცხადებს მოსარჩელე მხარე.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სართულებრივი გეგმა ს. ფ. 375-376.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.
მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.12. საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ი--- ნ-----ს, გ----- გ-----, ნ--- დ-----ს და ი----- მ-----ს ჩვენებებით როგორც მოსარჩელის ასევე მოპასუხესთან მიმართებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია სადაო ფართის ნაწილზე მფლობელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მიღების დროისათვის.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოწმეთა ჩვენებები სასამართლოს სხდომის ოქმში.
მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

3.13. მოპასუხე ე----- მ----- მიერ მოპასუხე ლ----- მ-----სთან სადაო სარდაფზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგაც ორივე მოპასუხე ფიზიკური პირის სარგებლობაში იყო და ამჟამადაც არის სადაო ფართი.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოპასუხეთა აღიარება სასამართლო სხდომაზე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2, მე-3, მე-4, მე-5, მე-19-ე, 27-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე, 56-ე, 185-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი (რეგულირების სფერო) და მე-2 მუხლების (კანონის მიზანი) შესაბამისად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობის და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს და კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა განმარტებულია, როგორც მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 4.1. მუხლის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).
ამავე კანონის 4.2 მუხლით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის

ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა **2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას**, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

ამავე კანონის 5.1. მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. **თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ**, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. **კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.** კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

საქმეში წარმოდგენილი 12.09.2013 წლის სადავო კრების ოქმის მიხედვით, ე----- მ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა 14.65 კვ.მ. სარდაფი, ასევე დადგენილია, რომ 04.11.2014 წლის კრების ოქმით ე----- მ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა (დაზუსტდა ფართის ოდენობა) 33.33 კვ.მ. სარდაფი. დადგენილია, რომ აღნიშნულ ფართში შედის მოსარჩელე ნ----- წ-----ს მფლობელობაში არსებული სარდაფიც. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 07.03.2016 წელს ბმა თ----- ს-----ს კრების გადაწყვეტილებით გაუქმდა 12.09.2013 წლის და 04.11.2014 წლის კრების ოქმები. საქმის მასალებით ასევე არ დასტურდება გასაჩივრებული კრებების ჩატარების ფაქტი, 12.09.2013 წლის კრების ოქმზე უფლებამოსილი პირის ხელოწერა, ასევე მოპასუხე ე----- მ----- მიერ ამხანაგობის თავმჯდომარე დ----- ლ----- სათვის კრების მოწვევის მოთხოვნით მიმართვის და ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ კრების მოწვევაზე უარის ფაქტობრივი გარემოება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 19-ე მუხლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. ბინის

მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ე---- მ----- გასაჩივრებული კრების ოქმის შედგენის დროს წარმოადგენდა ბმა თ----- ს-----ს წევრს. მიუხედავად იმისა, რომ იგი 01.10.2015 წლის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე გახდა N12 ბინის მესაკუთრე, თუმცა სამკვიდრო მამკვიდრებლმა მიიღი 1999 წლის 23 ავგისტოდან შესაბამისად იგი ამ მომენტიდან წარმოადგენდა უძრავი ქონების მესაკუთრეს, შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მისი შექმნის მომენტიდან.

საქმეში არსებული მტკიცებულებები შესწავლისა და შეფასების შედეგად დგინდება, რომ სადავო კრების ოქმები ეწინააღმდეგება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, ამიტომაც ისინი ბათილად უნდა იქნენ ცნობილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით 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).

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებათა სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, შეთანხმების სამართლებრივი შინაარსის გარიგებად აღიარებისათვის საჭიროა, მას გააჩნდეს სამართლებრივი მიზანი, ანუ მიმართული იყოს კონკრეტული შედეგებისაკენ. სამოქალაქო კოდექსის ზემოთ მითითებული ნორმა სწორედ ამ იდეას ემსახურება. მოჩვენებითი გარიგება მოკლებულია ნამდვილობას და აღნიშნული ხელშეკრულების მხარეებს არ სურთ მიაღწიონ იმ იურიდიულ შედეგს, რომელიც ამ ტიპური გარიგებისათვის

არის დამახასიათებელი. ამდენად, ამგვარი გარიგების დადების მიზანს წარმოადგენს არა ამ შედეგების რეალურად დადგომა, არამედ მათი მხოლოდ მოსაჩვენებლად წარმოჩენა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ განსაზღვრავს იმ მიზეზებს, რომლებიც შესაძლებელია, გახდეს ამგვარი გარიგების საფუძველი, რადგან იგი ყოველი კონკრეტული შემთხვევის შეფასების საგანია, თუმცა, მის ყველაზე გავრცელებულ სახეს წარმოადგენს ისეთი შემთხვევები, როდესაც პირი ქონების რაიმე ფორმით გასხვისების გზით, ცდილობს თავიდან აიცილოს მასზე დაკისრებული პასუხისმგებლობა.

დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. უმეტესწილად მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებული პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების მიზნით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ ურთიერთშეთანხმებაზე, მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას.

თავის მხრივ, მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ყოველთვის შეესაბამება ამ ტიპის გარიგების დადებისათვის კანონით დადგენილ წესსა და პირობებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახეზე გვექნებოდა ამავე კოდექსის ზოგადი თუ კერძო ნაწილით განსაზღვრული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაშიც, 2016 წლის 07 მარტს, ე----- მ-----სა და ლ----- მ-----ს შორის კანონით დადგენილი წესის დაცვით დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ლ----- მ----- აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. ამდენად, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით სადავო გარიგება შეესაბამება კანონით დადგენილ წესს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მყიდველი

მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

აღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება განეკუთვნება ორმხრივად მავალდებულებელ გარიგებათა რიცხვს და თავისი შინაარსით საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმების პირველივე მუხლი მიუთითებს, რომ იგი მიმართულია ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობისაკენ, ხოლო გამყიდველის მიზანს წარმოადგენს ნივთის გასხვისებით სარგებლის მიღება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ფიზიკურ პირებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის შემოწმებისას განხილული უნდა იქნას წარმოშვა თუ არა ამ ხელშეკრულებამ ის სამართლებრივი შედეგები, რაც ნასყიდობის მიზანს წარმოადგენს. უნდა დადგინდეს ხომ არ მოქმედებდნენ ხელშეკრულების მონაწილეები მოჩვენებით და მათ განზრახვას ხომ არ წარმოადგენდა ისეთი მიზნის მიღწევა, რაც არ შეესაბამება მათ შორის დადებული გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, მოწმეთა ჩვენებებით, მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით და სადავო ქონებასთან დაკავშირებით გამართული ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დადგენილად უნდა იქნეს ცნობილი, რომ როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხე ე---- მ----- რომელიც ე----- მ-----ის დას წარმოადგენს ცნობილი იყო ან/და ცნობილი უნდა ყოფილიყო იმის შესახებ, რომ სარდაფის ნაწილზე პრეტენზიას აცხადებდა ნ----- წ-----ც. დადგენილია, რომ სადაო ქონებაზე ე---- მ-----მ საკუთრების უფლება მოიპოვა 19.09.2013 წელს, თუმცა მას საკუთრების უფლების მოპოვების შემდეგ ქონება არ გაუსხვისებია. ე---- მ-----მ ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა მას შემდეგ, რაც 2016 წელს სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებით მოსარჩელემ დაიწყო ადმინისტრაციული დავა და საფრთხე დაემუქრა მოპასუხე ე----- მ----- საკუთრების უფლებას სარდაფზე. აღნიშნული გარემოება, სასამართლოს აზრით, იძლევა დასაბუთებული დასკვნის გაკეთების საფუძველს იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ხელშეკრულების მხარეებისათვის ცნობილი იყო დავის შესახებ შესაბამისად სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე ფიზიკურ პირებს შორის რომლებიც ახლო ნათესავები არიან, დაიდო მოჩვენებითი გარიგება, რათა ლ----- მ-----ს შეძლებოდა კეთილსინდისიერი მყიდველის უფლების გამოყენებით სადაო უძრავი ქონების შენარჩუნება იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისიწნებით, რომ დები სარდაფის გასხვისებამდეც და სარდაფის გასხვისების შემდეგაც ახორციელებდნენ მფლობელობას, შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ლ----- მ----- არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

სასამართლო აქვე დამატებით განმარტავს, რომ არ იზიარებს მოპასუხეთა მითითებას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან მოსარჩელე წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებით დადებული და შესაბამისად ბათილად ცნობის პირობებში მოსარჩელეს გააჩნია ნამდვილი იურიდიული ინტერესი რათა სასარჩელო მოთხოვნით დაყენებული კრების ოქმების და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემთხვევაში სადაო სარდაფი მთლიანად დაუბრუნდება ამხანაგობას თანასაკუთრებაში, ხოლო საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით ხანდაზმულობის ვადა კანონით განსაზღვრული არ არის. რაც შეეხება მოსარჩელის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესს სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით მხოლოდ ამხანაგობის კომპეტენციას წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის მიმართვის შემთხვევაში იკვლიოს და დაუდასტუროს თუ რომელი მისი წევრი სადაოდ გამხდარ სარდაფის რა ნაწილს ფლობდა კანონის ამოქმედების დროისათვის, რაც სასამართლოში მიკუთვნებითი მოთხოვნის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ მოსარჩელის მხრიდან დაყენების შემთხვევაში ვერ მიიღწეოდა, ვინაიდან სასამართლო განხილვისას კონკრეტულად ვერ დადგინდა თუ რა ოდენობის ფართებს ფლობდნენ ამხანაგობის წევრი მხარეები და ორივე ამხანაგობის წევრ მხარეს დაუდგინდა სარდაფების ნაწილებზე მფლობელობა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხეებს ე---- მ-----ს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელე ნ----- -- წ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის 200 ლარის გადახდა. ასევე მოპასუხეებს ე---- მ-----ს და ლ----- მ-----ს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელე ნ----- წ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის 200 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით 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.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 10.10.2016 წლის #2/30841-16 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ნ----- წ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----ს 12.09.2013 წლის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ე----- მ----- 14.65 კვ.მ. სამეურნეო სათავსოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ (სანოტარო მოქმედებათა რეესტრის ნომერი 130955285).
2. მოსარჩელე ნ----- წ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----ს 04.11.2014 წლის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ე----- მ----- 33.33 კვ.მ. სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ (სანოტარო მოქმედებათა რეესტრის ნომერი 141-10287).
3. მოსარჩელე ნ----- წ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი ე----- მ-----სა და ლ----- მ-----ს შორის 07.03.2016 წელს დადებული უძრავი ქონების (ს/კ. 0-1-1-0--0--0-5--) ნასყიდობის ხელშეკრულება.
4. მოპასუხეებს ე----- მ-----ს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თ----- ს-----ს დაეკისროს მოსარჩელე ნ----- წ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის 200 ლარის გადახდა.

5. მოპასუხეებს ე----- მ-----ს და ლ----- მ-----ს დაეკისროს მოსარჩელე ნ-----
წ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის 200
ლარის გადახდა.

6. ძალში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიის 10.10.2016 წლის #2/30841-16 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის
უზრუნველყოფის ღონისძიება.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა,
გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
გოგიჩაშვილი**

გიორგი