



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

10 მაისი, 2019 წელი

ქ.ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე
სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე**

მოსარჩელე - თა-----ი, ნო-----ი

წარმომადგენელი - გი-----ი თი-----ე, გრ-----ლ ხმ-----ე

მოპასუხე - შ-- „ბა-----ი“, ია-----ი, ნა-----ე, თი-----ე

წარმომადგენელი - ტა-----ი

მოპასუხე - შ-- „ალ-----ი“

წარმომადგენელი - ნა-----ე

დავის საგანი - შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; უძრავი ქონების დაბრუნება შ-- „ბა-----ი“-ს საკუთრებაში.

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შ-- „ბა-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონებების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- გასხვისების შესახებ შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. შ-- „ბა-----ს“ და შ-- „ალ-----ს“ შორის 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული შ-- „ბა-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

1.3. უძრავი ქონებების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- დაბრუნება შ-- „ბა-----ი“-ს საკუთრებაში.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ მოსარჩელები, ია-----ი, ნა-----ე, თი-----
 -----ე არიან შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორები. პარტნიორთა კრების 2014 წლის 20
 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, ხმათა უმრავლესობით დადგინდა შ-- „ბა-----ი“-ს
 საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.მარნეული, აღმაშენებლის
 ქუჩა, ფართი 28 კვ.მ.(მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობით), საკადასტრო კოდი
 83.02.05.5-0 და უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.მარნეული, აღმაშენებლის ქ. 2ა, ფართი
 15 5-0 კვმ, საკადასტრო კოდი 83.02.05.5-7 (მასზე განთავსებული შენობა-
 ნაგებობებით) თავისუფალი რეალიზაცია და დირექტორს მიენიჭა
 უფლებამოსილება ხელი მოაწეროს ზემოთ მითითებული უძრავი ქონების
 გასხვისებასთან დაკავშირებულ ყველა საჭირო დოკუმენტაციას, მათ შორის
 ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ზემოთ მითითებული უძრავი ქონება, საჯარო
 რეესტრში 2014 წლის 22 სექტემბერს, დაჩქარებული წესით დარეგისტრირდა შ--
 „ალ----ი“-ს საკუთრებად. სარეგისტრაციო განცხადება წარდგენილი იქნა შ-- „ალ----
 ი“-ს დირექტორის მიერ 2014 წლის 22 სექტემბერს 10:44 საათზე. მითითებული
 ქონება, სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს
 2017 წლის 25 აპრილის დასკვნის თანახმად, 2014 წლის 22 სექტემბრის
 მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 4 296 320 ლარს. პარტნიორთა კრებაზე
 დაფიქსირდა, რომ საზოგადოებას არ გააჩნია ქონების შეფასების აქტი.
 დაფიქსირდა აგრეთვე, რომ ქონების შეძენის განზრახვა გააჩნდათ მოსარჩელებს
 და რომ წინადადების შემთხვევაში დირექტორი განიხილავდა მას. 2014 წლის 22
 სექტემბერს შ-- „ბა-----ი“-ს დირექტორს მოსარჩელების წარმომადგენლის მიერ
 გაეგზავნა წერილი (ადრესატს ჩაბარდა 24 სექტემბერს), რომლითაც თხოვდა
 თანხმობას, რომ გასაყიდი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეეფასებინა
 სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს, რათა
 მოსარჩელებს შეეფასებული საბაზრო ფასის მიხედვით განეხორციელებინათ
 ქონების შესყიდვა. წერილზე ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მიიღეს პასუხი,
 რომლითაც უარყოფილია წინადადება და მითითებულია, რომ სადავო ქონება უკვე
 რეალიზებულია. საარსრულებო ბიუროს მეშვეობით 2017 წელს მოპოვებული
 მტკიცებულებების თანახმად, შ-- „ბა-----ი“-ს საბანკო ანგარიშზე 2014 წლის 1
 იანვრისათვის ირიცხებოდა 446 243 ლარი, ხოლო უშუალოდ საზოგადოების
 სალაროში აკუმულირებული იყო 131 872 ლარი. ასევე სააღსრულებო ბიუროს
 მეშვეობით მოპოვებული მონაცემების თანახმად ნათელია, რომ შ-- „ბა-----ი“-ს
 უძრავი ქონების საფასური, მყიდველად დაფიქსირებული პირის მიერ
 ფაქტობრივად ისევ შ-- „ბა-----ი“-ს ფულადი რესურსით არის დაფარული-2014 წლის
 8 აგვისტოს საზოგადოების ანგარიშიდან გატანილია 620 000 ლარი, ხოლო ამავე
 წლის 25 და 29 სექტემბერს შ-- „ალ----ი“-ს მიერ შ-- „ბა-----ი“-ს ანგარიშზე შეტანილი
 იქნა 400 000 ლარი.

2014 წლის თებერვლიდან მოსარჩელები პერმანენტულად მოითხოვენ შ-- „ბა-----ი“-
 ს საფინანსო დოკუმენტაციის გაცნობას, რის შესაძლებლობასაც მათ არ ეძლეოდათ
 და ეს მხოლოდ სასამართლო გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების გზით
 გახდა შესაძლებელი. ამ პერიოდიდან საზოგადოების უმრავლესობაში მყოფი

პარტნიორების მიერ ხორციელდებოდა მოსარჩელების შევიწროვების მიზანმიმართული მცდელობა, ხოლო შემდეგ კი განზრახული იქნა საზოგადოების უძრავი ქონების ხელში ჩაგდება და ამ გზით უმცირესობაში მყოფი პარტნიორების ჩამოცილება, საზოგადოებას გააჩნდა განზრახვა თავდებად დადგომოდა უქონელ საზოგადოებას მისთვის 900 000 აშშ დოლარის საკრედიტო ხაზის დამტკიცების მიზნით. ასეთი გზით მსესხებელი ვალს არ დააბრუნებდა და შ-- „ბა-----ი“-ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონება იძულებითი წესით რეალიზაციას დაექვემდებარებოდა და ამ გზით მოხდებოდა ახალი „შემძენის“ დაფიქსირება, რომელიც ცხადია უმრავლესობაში მყოფი პარტნიორები ან აფილირებული სუბიექტი იქნებოდა. მოსარჩელების ძალისხმევით საბანკო კრედიტი არ იქნა გაცემული. აღნიშნულის შემდეგ კი უკვე გაჩნდა იდეა, რომ ეს ქონება თავად შ-- „ბა-----ს“ გაეყიდა, რაც საბოლოოდ განხორციელდა კიდევ. საზოგადოების მიერ ასევე განხორციელდა ფარული დივიდენდის გაცემა დირექტორისათვის ხელფასის სახით 15 000 ლარის დანიშვნის გზით. საზოგადოების კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისებამდე ერთი თვით ადრე კი, 2014 წლის 6 აგვისტოს, შ-- „ბა-----მა“ შეიძინა 2014 წელს გამოშვებული ავტომანქანა ტო-----ი, რომლის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 139 000 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეები შ-- „ბა-----ი“, ია-----ი, ნა-----ე, თი-----ე, შ-- „ალ-----ი“ სარჩელს არ ცნობენ. შ-- „ბა-----ი“, ია-----ი, ნა-----ე და თი-----ე აღნიშნავენ, რომ პარტნიორთა კრებამ მართლაც მიიღო გადაწყვეტილება ქონების რეალიზაციის შესახებ, ამასთან გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ერთხმად. ქონების რეალიზაციას დათანხმდა ყველა პარტნიორი, მათ შორის ნოდარ და თა-----ებიც (მათმა წარმომადგენელმა დააფიქსირა თანხმობა), მხოლოდ იმ განსხვავებით, რომ თუ დანარჩენი პარტნიორები მხარს უჭერდნენ ქონების თავისუფალ რეალიზაციას, მოსარჩელების განცხადებით რეალიზაცია უნდა განხორციელებულიყო მხოლოდ მათ სასარგებლოდ, ამასთან მათი წარმომადგენლის განმარტებით, თუ გასხვისება განხორციელდებოდა სხვა პირთა სასარგებლოდ მაშინ კრების ოქმით მიღებულ გადაწყვეტილებას გაასაჩივრებდა სასამართლოში. მოსარჩელებს წესდებით დადგენილი წესით ეცნობათ კრების დღის წესრიგი, კრების ჩატარებამდე განხილვის საგანი არაერთხელ გამხდარა ქონების რეალიზაციის საკითხი. მიუხედავად ამისა, მოსარჩელები არცერთხელ არ დაკავშირებიან პარტნიორს და არ გამოუხატავთ ქონების შეძენასთან დაკავშირებით სურვილი. პარტნიორთა კრებაზე დაფიქსირდა ქონების სარეალიზაციო მინიმალური ღირებულება 5-0 000 ლარი. თუმცა პარტნიორებს არ გამოუთქვამთ სურვილი გადაეხადათ აღნიშნული საზღაური. ქონების რეალიზაცია განხორციელდა კრების ჩატარებიდან რამდენიმე დღეში, განსაზღვრულ ღირებულებაზე ორჯერ უფრო ძვირად. ასევე საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი უძრავი ქონების საზღაური.

შ-- „ბა-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციის ერთ-ერთ ძირითად მიზანს წარმოადგენდა კანონისმიერი ვალდებულება სპეციალური სავაჭრო სივრცის სტატუსის მიღების სახით. შ-- „ბა-----ს“ 01.01. 2016 წლამდე უნდა მიეღო სპეციალური სავაჭრო ზონის სტატუსი. ხსენებული სტატუსის მისაღებად საჭირო იყო სპეციალური ინფრასტრუქტურის მოწყობა, რომლის ღირებულებაც 10.10.2014 წლის ექსპერტიზის დასკვნით შეადგენდა 6 865 637.5 ლარს. აღნიშნული რესურსი არ გააჩნდა შ-- „ბა-----ს“.

შ-- „ალ-----ი“-ს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ შ-- „ალ-----მა“ შ-- „ბა-----ი“-გან ნამდვილად შეიძინა უძრავი ქონებები, ერთ მილიონ ორმოცი ათას ლარად. ნასყიდობის ხელშეკრულება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში კანონის მოთხოვნების სრული დაცვით. შ-- „ალ-----ი“ დავის წარმოშობამდე არ იყო ინფორმირებული შ-- „ბა-----ი“-ს დამფუძნებლებს შორის მიმდინარე დავების და პარტნიორთა კრების დღის წესრიგის და მიმდინარეობის შესახებ. შ-- „ალ-----ი“, წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელები ნო-----ი და თა-----ი არიან შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორები; თა-----ი ფლობს საზოგადოების წილის 20%, ნო-----ი - 17%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შ-- „ბა-----ი“-ს წესდება (ტომი I, ს.ფ 163);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. მოპასუხეები ია-----ი, ნა-----ე და თი-----ე არიან შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორები. ია-----ი ფლობს საზოგადოების წილის 20 %-ს, ნა-----ე - 23%-ს, თი-----ე - 20%-ს. შ-- „ბა-----ი“-ს ხელმძღვანელობაზე/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს საზოგადოების დირექტორი - ია-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შ-- „ბა-----ი“-ს წესდება (ტომი I, ს.ფ 163);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.3. 2014 წლის მდგომარეობით შ-- „ბა-----ი“-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იჯარით გაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

(ტომი I, ს.ფ. 83);

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება (ტომი I, ს.ფ. 84-103);

-მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.4. შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 29 მარტის კრების ოქმით, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საზოგადოების 2013 წლის მოგების სრულად რეინვესტირების შესახებ. კრების ოქმის მიხედვით, აღნიშნულ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო საქართველოს კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებები, რომლის თანახმად ორგანიზებული ბაზრობებისათვის აუცილებელი გახდა სპეციალური სავაჭრო ზონის სტატუსის მიღება, ხოლო სავაჭრო ზონის სტატუსის მისაღებად აუცილებელი იყო შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა. 2014 წლის 29 მარტს შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა კრებაზე დღის წესრიგის ერთ-ერთ საკითხად განხილული იქნა საზოგადოების დორექტორის ხელფასის განსაზღვრა 15 000 ლარამდე. საკითხს მხარი არ დაუჭირეს ნოდარ და თა-----ებმა. პარტნიორთა ხმების უმრავლესობით დირექტორის ხელფასის ოდენობად განისაზღვრა 15 000 ლარი (დარიცხული ხელფასი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 29 მარტის კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 139-148);

-ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 83);

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება (ტომი I, ს.ფ. 84-103);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სასამართლო სხდომის ოქმი).

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 111-123);

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 7 მარტის განჩინება (ტომი I, ს.ფ. 124-138);

3.1.5. სადავო პერიოდისათვის 2013 წლის 17 ივლისის კრების ოქმზე თანდართული ხარჯთაღრიცხვებით გათვალისწინებული სამუშაოები შ-- „ბა-----ს მიერ შესრულებული არ არის. 2012 წლის რეინვესტირებული მოგება შ-- „ბა-----ს“ არ აუთვისებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 83);

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება (ტომი I, ს.ფ. 84-103);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.6. 2014 წლის აპრილში თა-----მა და ნო-----მა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში შ-- „ბა-----ს“, ია-----ის, ნა-----ისა და თი-----ის მიმართ 2012 და 2013 წლების წლიური ანგარიშების სისწორის შემოწმების

უფლების განხორციელებისა და შ-- „ბა-----ს“ პარტნიორთა კრების 2014 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. შ-- „ბა-----ს“ დაევალა მოსარჩელებისათვის დოკუმენტაციის გაცნობა და შემოწმება. 2014 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი იმ ნაწილში, რომლითაც განისაზღვრა საზოგადოების მოგების რეინვესტირება. გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 27 იანვრის განჩინებით თა---- და ნო-----ებისა და შ-- „ბა-----ს“, ია-----ის, ნა-----ისა და თი-----ის საკასაციო საჩივრები დაუშვებლობის გამო განუხილველად დარჩა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება (ტომი I, ს.ფ 69-83; 84-103);

3.1.7. 2014 წლის 20 სექტემბერს მოწვეული იქნა შ-- „ბა-----ს“ პარტნიორთა კრება, შ-- „ბა-----ს“ პარტნიორებს შორის მიმდინარე სასამართლო დავასთან დაკავშირებით მორიგების შესაძლებლობის განხილვისა და შ-- „ბა-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5--- გაყიდვის შესახებ თანხმობის განცხადების მიზნით. საზოგადოების პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბერს კრებაზე დღის წესრიგის პირველ საკითხთან დაკავშირებით პარტნიორთა შორის მორიგება ვერ შედგა. მოპასუხეთა წარმომადგენლის მიერ მორიგების ერთ-ერთ პირობად დასახელებულ იქნა უძრავი ქონების რეალიზაცია და ამონაგები თანხის განაწილება წილების მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შ-- „ბა-----ს“ პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 41-47).

3.1.8. 2014 წლის 20 სექტემბრის შ-- „ბა-----ს“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5--- გასხვისების თაობაზე პარტნიორთა 63%-ის თანხმობით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5--- თავისუფალი რეალიზაციის (გაყიდვა, რაც გულისხმობს უძრავი ქონების ნებისმიერმყიდველზე გასხვისებას) თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების მიზეზად დასახელდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული სავალდებულო სპეციალური სავაჭრო ზონის მოწყობისათვის საზოგადოების მიერ შესაბამისი სახსრების უქონლობა. 2014 წლის 20 სექტემბერს გამართულ კრებაზე მოსარჩელებმა თა---- და ნო-----ებმა მხარი არ დაუჭირეს ქონების თავისუფალ რეალიზაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შ-- „ბა-----ს“ პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 41-47);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.9. 2014 წლის 20 სექტემბერს პარტნიორთა კრებაზე სპეციალური სავაჭრო ზონის სტატუსის მისაღებად საჭირო შესასრულებელი სამუშაოების გაანგარიშება წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შ-- „ბა-----ს“ პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 41-47);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.10. 2014 წლის 22 სექტემბერს შ-- „ალ----მა“ და შ-- „ბა-----მა“ დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შ-- „ალ----მა“ შეიძინა შ-- „ბა-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კ 83.02.05.5-7 და ს/კ 83.02.05.5-0. ნასყიდობის საგნის ჯამური ღირებულება განისაზღვრა 1 040 000 ლარით, საიდანაც უძრავი ქონების ს/კ 83.02.05.5-7 ღირებულება განისაზღვრა 1 025 000 ლარით, ხოლო უძრავი ქონების ს/კ 83.02.05.5-0 ღირებულება - 15 000 ლარით. მხარეთა შეთანხმებით, შემძენს ხელშეკრულების დადებიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში უნდა გადაეხადა ფასის ნაწილი - 400 000 ლარი, ხოლო დარჩენილი ნაწილის გადახდა განხორციელდებოდა 7 თვის განმავლობაში.

შ-- „ალ----მა“ საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიმართა ამავე დღის 10:44 სთ-ზე და წარუდგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, შ-- „ალ----ი“-ს კრების ოქმი და შ-- „ბა-----ი“-ს კრების ოქმი. ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იმავე დღეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 49-53)
- განცხადების მიღების ბარათი(ტომი I, ს.ფ. 55)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 56-58)

3.1.11. 2014 წლის 22 სექტემბერს თა---- და ნო-----ების წარმომადგენელმა გი----ი თი-----ემ წერილი გაუგზავნა შ-- „ბა-----ი“-ს დირექტორს ია-----ს კომპანიის კუთვნილი უძრავი ქონების შეძენის სურვილის და მისი სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შეფასების შესახებ. აღნიშნული წერილის პასუხად ია-----მა თა---- და ნო-----ებს აცნობა, რომ უძრავი ქონებები უკვე გასხვისდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილი (ტომი I, ს.ფ 63-64);
- პასუხი წერილზე (ტომი I, ს.ფ. 68).

3.1.12. 2014 წლის მდგომარეობით საზოგადოების საკუთრებას წარმოადგენდა

მხოლოდ ორი უძრავი ქონება (ს/კ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5---. საზოგადოების საქმიანობის საგანი იყო მათზე განთავსებული სავაჭრო ფართების იჯარით გაცემა. შ-- „ბა-----ი“-ს მიერ 2014 წელს სრულად იქნა გასხვისებული იმ დროისათვის შ-- „ბა-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 41-47);
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 49-53);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.13. შ-- „ალ----ი“ სამეწარმეო რეესტრში დარეგისტრირდა 2014 წლის 28 ივლისს. მის დამფუძნებელ პარტნიორებს წარმოადგენენ საბა ნა-----ი (5-%) და ალ----- (5-%). ამავე დღეს შ-- „ალ----ი“ დარეგისტრირდა, როგორც ბიზნესოპერატორი, საქმიანობის ტიპი - სხვა: ბა-----ი (საკოლმეურნეო).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი I, ს. ფ. 59);
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ.60);
- ინფორმაცია ბიზნესოპერატორად რეგისტრაციის შესახებ (ტომი I, ს. ფ. 61);
- საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი I, ს. ფ. 62).

3.1.14. შ-- „ბა-----ი“-ს წესდების 4.9. პუნქტის თანახმად, პარტნიორთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება, წარმოდგენილია ხმის უფლების მქონე საწესდებო კაპიტალის ნახევარზე მეტი. წესდების 4.11. პუნქტში მოცემულია იმ საკითხთა ჩამონათვალი, რომლებზეც კრება გადაწყვეტილებას იღებს ხმების უმრავლესობით. ხოლო მითითებული პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ასევე კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმათა უბრალო უმრავლესობით მიიღება გადაწყვეტილება ნებისმიერ სხვა საკითხზე, რომელიც მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონისა და წინამდებარე წესდების შესაბამისად განეკუთვნება პარტნიორთა კრების კომპეტენციას, გარდა იმ შემთხვევისა. თუ გარკვეულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად კანონმდებლობით დადგენილი არ არის ხმათა სხვა თანაფარდობა. წესდების 5.6.3. პუნქტის თანახმად, დირექტორს არ აქვს უფლებამოსილება პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების გარეშე საზოგადოების სახელით გაასხვისოს უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შ-- „ბა-----ი“-ს წესდება (ტომი III, ს.ფ. 230-231).

3.1.15. შ-- „ბა-----ი“-ს 2014 წლის 5 აგვისტოს პარტნიორთა კრებაზე დირექტორს მიეცა უფლება თავდებად დაუდგეს შ-- „ფორვარდ პროდაქტს“, ხელი მოაწეროს თავდებობასთან დაკავშირებით შესაბამის დოკუმენტაციას. თავდებობის ფარგლებად განისაზღვრა 900 000 აშშ დოლარი. მესამე საკითხთან დაკავშირებით

კი, რომელიც შეეხებოდა მოსარჩელეთათვის კომპანიის დოკუმენტაციის გაცნობას, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომ აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა მოხდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოში მიმდინარე დავიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიერ მიღებული და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შესაბამისად.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ.);
- პარტნიორთა 2014 წლის 5 აგვისტოს კრების ოქმი (ტომი I, ს.ფ. 33-39).

3.1.16. 2014 წლის 6 აგვისტოს შ-- „ბა----მა“ შეიძინა ავტომანქანა ტო----- ი, რომლის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 139 000 ლარს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 69-83);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 84-103);
- უზენაესი სასამართლოს განჩინება (ტომი I, ს.ფ. 104-110).

3.1.17. 2014 წლის 24 სექტემბერს სა-----ა 168 960 ლარი შეიტანა შ-- „ალ----ის“ ანგარიშზე, რომელიც მეორე დღეს გადაირიცხა შ-- „ბა----ს“ ანგარიშზე. 2014 წლის 27 სექტემბერს სა-----ა ანგარიშზე შეიტანა 131 000 ლარი, ხოლო ორი დღის შემდეგ -100 110 ლარი. აღნიშნული თანხები იმავე დღეს გადაირიცხა შ-- „ბა----ს“ ანგარიშზე, ხოლო 3 ოქტომბერს - 100 ლარი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საგადახდო დავალება (ტომი 2, ს.ფ. 17, 18);
- მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.18. 2013 წლის 25 აპრილიდან ამავე წლის 3 ივლისამდე შ-- „სახალხო ფერმას“ დამფუძნებელად პარტნიორმა გი-----ი ნა-----მა შ-----ს“ დამფუძნებელი პარტნიორისაგან რ-----საგან მიიღო კუთვნილი 6.25% წილის სანაცვლოდ 215 625 აშშ დოლარის ექვივალენტი. გი-----ი ნა-----ი არის შ-- „ალ----ის“ დამფუძნებლის ალ-----ს მამა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება ჩაბარების აქტი (ტომი 2, ს.ფ.13-14);
- ამონაწერი ანგარიშიდან (ტომი 2, ს.ფ. 15-16);
- მოპასუხე მხარის განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.19. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის თანახმად, ქ. მარნეულში, შ-- „ბა----ი“-ს კუთვნილ ტერიტორიაზე სპეციალური სავაჭრო ზონის ტერიტორიული მოწყობის

საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება წარდგენილი დოკუმენტაციის, მოქმედი ტექნიკური ნორმებისა და 2014 წლის მე-3 კვარტლის დონეზე არსებული სამშენებლო რესურსების ფასის გათვალისწინებით შეადგენს 6 865 637,5 ლარს.

ია-----მა ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს მიმართა 2014 წლის 3 ივნისს, ხოლო დასკვნა მომზადდა ამავე წლის 10 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო დასკვნა (ტომი III, ს. ფ. 67-15-).

3.1.20. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თა---- და ნო-----ების სარჩელი შ-- „ბა----ი“-ს, ია-----ის, ნა-----ის, თი-----ის და შ-- „ალ----ი“-ს მიმართ შ-- „ბა----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდა. შ-- „ბა----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება საზოგადოების კუთვნილი უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5--- გასხვისების შესახებ ცნობილ იქნა ბათილად; შ-- „ბა----ი“-ს და შ-- „ალ----ს“ შორის 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ცნობილ იქნა ბათილად. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით შ-- „ალ----ის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილება 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების (უძრავი ქონების სკ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5--- ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება - თა---- და ნო-----ების სარჩელი 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ტომი1, ს.ფ. 189-206);

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება (ტომი1, ს.ფ. 207-223).

3.1.21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის განჩინებით, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება, ასევე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილება და თა---- და ნო-----ების სარჩელი შ-- „ბა----ი“-ს, ია-----ის, ნა-----ის, თი-----ის და შ-- „ალ----ი“-ს მიმართ შ-- „ბა----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დარჩა განუხილველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის განჩინება (ტომი 1, ს.ფ. 228-233).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2014 წლის 22 სექტემბერს შ-- „ალ----ი“-ს პარტნიორთა კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება შ-- ალ----ის საქმიანობის განვითარების მიზნით საწარმოს კაპიტალში 1040000 ლარის ოდენობით შენატანების განხორციელების შესახებ, მათ შორის ალ-----ს შენატანი 520000 ლარი, საბა ნა-----ის შენატანი 520 000 ლარი; დადგინდა, რომ კაპიტალში შენატანები განხორციელდეს ერთი წლის განმავლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შ-- „ალ----ის პარტნიორთა კრების ოქმი 2014 წლის 22 სექტემბერი (ტომი 3. ს.ფ. 198)

3.2.2. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საგნის - უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0, ს/კ 83.02.05.5--- შემძენი - შ-- „ალ----ი“ ფლობს აღნიშნულ უძრავ ქონებებს და ახორციელებს საქმიანობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-იჯარის ხელშეკრულებები (ტომი 2,ს.ფ 26-40);

-აქტები (ტომი 2, ს.ფ. 41-42);

- შ-- „ალ----ი“-ს 2018 წლის 14 ნოემბრის ცნობა (ტომი 2, ს.ფ. 19);

- ინფორმაცია შ-- „ალ----ი“-ს განვითარებისათვის გაწეული ხარჯების შესახებ, 2014-2018 წლები (ტომი 2. ს.ფ. 20);

-მოპასუხის ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.3. 2014 წელს შ-- „ბა-----ი“-ს მიერ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- რეალიზაცია განხორციელდა საბაზრო საორიენტაციო ღირებულებაზე დაბალ ფასად.

სასამართლოში მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 19 მაისის N 002885715 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ტომი III, ს.ფ. 49-65), რომელშიც (ბიუროს მიმართა ია-----მა 06.04.2015 წელს) აღნიშნულია, რომ გამოკვლეული იქნა უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- ღირებულება და დადგინდა, რომ უძრავი ქონების მთლიანი ღირებულება შეადგენს 2 227 249 ლარს. ასევე აღნიშნულია, რომ შესაფასებელი უძრავი ქონების რეალიზაციიდან (22.09.2014 წ) მთავრობის დადგენილების ამოქმედებამდე დარჩენილი იყო 15 თვე.მოწოდებული მასალების მიხედვით, ექსპერტებისათვის ცნობილია 2013-2014

წლის (21 თვის) განმავლობაში შ-- „ბა-----ი“-ს წმინდა მოგება შეადგინა 1068695,24 ლარი, რაც საშუალოდ ერთი თვისათვის შეადგენს 5- 890 ლარს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- მთლიანი საბაზრო ღირებულება ნასყიდობის თარიღისათვის (22.09.2014 წ) საბაზრო მეთოდისა და ფულადი ნაკადების დისკონტირების გათვალისწინებით საორიენტაციოდ შეადგენს 3 162 082 ლარს. ექსპერტიზის ბიუროს 2015 წლის 4 ივნისის წერილში (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 46). აღნიშნულია, რომ 2015 წლის 19 მაისის დასკვნაში დაშვებულია მექანიკური შეცდომა. უძრავი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ნაცვლად 3 162 082 ლარისა, უნდა იყოს 2 919 381 ლარი.

მოსარჩელებმა სასამართლოში წარმოადგინეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული 2017 წლის 25 აპრილის N 1000859717 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა. მოსარჩელებმა თა---- და ნო-----ებმა 03.02.2017 წელს მიმართეს ექსპერტიზის ბიუროს და მოითხოვეს შეფასდეს უძრავი ქონება (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- მისი ნასყიდობის თარიღისათვის (22.09.2014 წ), შეფასებისას ბიურომ იხელმძღვანელოს განმცხადებლის მიერ წარდგენილი 2012-2013 წლების შემოსავლების შესახებ მონაცემებით და იმ პირობით, რომ ობიექტები დღესაც განაგრძობენ საქმიანობას იგივე პირობებით. სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნაში (იხ,ტომი I, ს.ფ. 164-171) აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2014 წლის 22 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 4 296 320 ლარს.

სასამართლოში მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილი შ-- „ფინანსური მართვის ჯგუფი“ს, შ-- „მო-----ა“-ს და შ-- „ბ-----ის“ ერთობლივ დასკვნაში (ტომი II, ს.ფ. 179-25-) აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონების (ს/კ 83.02.05.5-0; ს/კ 83.02.05.5--- მიწის ნაკვეთის ღირებულება (დამრგვალებით) შეადგენს 607 5-0 აშშ დოლარს. (ვალუტის კურსი შეფასების მომენტისათვის 1.7492). გაუმჯობესებების ღირებულება შეფასების თარიღისათვის შეადგენს 7 104 914.30 ლარს. შემოსავლების მეთოდით საბაზრო ღირებულება შეადგენს 3 561 811 აშშ დოლარს, საბაზრო ღირებულება შეადგენს 1 074 945 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის მიხედვით, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მხარეებს ზემოთაღნიშნული გარემოებების საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულებები სასამართლოში არ წარმოუდგენიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეების ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 5--ე, 54-ე, 115-ე, 327-ე, 477-ე მუხლებით, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3, 9¹-ე, 47-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლებების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს. აღნიშნულ პრინციპს ითვალისწინებს ასევე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. წინამდებარე სარჩელი აღძრულია საზოგადოების მინორიტარი პარტნიორების მიერ, რომლებიც სადავოდ ხდიან საზოგადოების ქონების გასხვისების თაობაზე ხმათა უმრავლესობით პარტნიორთა კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას, ისევე, როგორც ამ გადაწყვეტილების პრაქტიკულ რეალიზაციას. მოსარჩელები უთითებენ, რომ საზოგადოების დომინანტმა პარტნიორებმა უკანონოდ გაასხვისეს საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში არსებული ქონება, რომლის მეშვეობითაც საზოგადოება ახორციელებდა საკუთარ ეკონომიკურ საქმიანობას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელები ითხოვენ პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და გასხვისებული ქონების

საზოგადოებისათვის დაბრუნებას. ამდენად სახეზეა, როგორც აღიარებითი სარჩელი, ასევე მიკუთვნებითი სარჩელი.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებული არიან ამ ურთიერთობასთან დაკავშირებული უფლებები და მოვალეობები კეთილსინდისიერების ფარგლებში განახორციელონ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 5-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, სპს-ის, კს-ის, შ---ის, სს-ის და კოოპერატივის პარტნიორებს თანაბარ პირობებში თანაბარი უფლება-მოვალეობები აქვთ, თუ ამ კანონით ან წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. წესდებით შესაძლებელია მათ მიერ შეტანილი შენატანებისაგან დამოუკიდებლად განისაზღვროს განსხვავებული უფლება-მოვალეობები. ამავე მუხლის მე-4¹-ე პუნქტის თანახმად, პარტნიორები დებენ შეთანხმებას (წესდებას), რომლის საფუძველზედაც წესრიგდება საწარმოს საქმიანობასთან ან/და პარტნიორების ურთიერთობებთან დაკავშირებული საკითხები.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საწარმოს პარტნიორები მმართველობით უფლებამოსილებას ახორციელებენ პარტნიორთა საერთო კრების მეშვეობით, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, პარტნიორთა კრების კომპეტენცია, კრების ჩატარების წესი და გადაწყვეტილების მიღების პროცედურა განისაზღვრება ამ კანონით ან/და საწარმოს წესდებით.

ამავე კანონის 9¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ამ კანონით ან საწარმოს წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევის, ჩატარების წესი და მისი კომპეტენცია განისაზღვრება ამ მუხლით დადგენილი წესების მიხედვით. მე-9 პუნქტის თანახმად, საზოგადოების წესდება შეიძლება ითვალისწინებდეს გადაწყვეტილების მიღებას კრების მონაწილეთა ხმების უმრავლესობით, თუ ეს კანონი არ განსაზღვრავს გადაწყვეტილების მიღებას ერთხმად და თუ ამ გადაწყვეტილების შინაარსი არ ქმნის არათანაბარ მდგომარეობას რომელიმე პარტნიორისათვის ანდა არ ხელყოფს პარტნიორის არსებით ინტერესებს. ხოლო მე-10 პუნქტის თანახმად, შ---ის პარტნიორთა ხმები განისაზღვრება მათი წილების პროპორციულად.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება თავისი შინაარსით წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად, მასზე უნდა გავრცელდეს გარიგების წესები.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს, ხოლო 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ ხელშეკრულების დადების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა მხარეთა ნება.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადავოა შ-- „ბა----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების გადაწყვეტილება, რომელზეც მიღებული იქნა საზოგადოების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების თავისუფალი რეალიზაციის შესახებ გადაწყვეტილება. შ-- „ბა----ი“-ს წესდებით შეზღუდულია კომპანიის დირექტორის უფლებამოსილება უძრავი ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, მას უფლება არ გააჩნია პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების გარეშე გაასხვისოს უძრავი ქონება.

2014 წლის 20 სექტემბრის პარტნიორთა კრებაზე პარტნიორთა 63%-ის თანხმობით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება შ-- „ბა----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების თავისუფალი რეალიზაციის (გაყიდვა, რაც გულისხმობს უძრავი ქონების ნებისმიერ მყიდველზე გასხვისებას) თაობაზე. დირექტორს მიენიჭა უფლებამოსილება ხელი მოაწეროს აღნიშნული უძრავი ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებულ ყველა საჭირო დოკუმენტაციას. უძრავი ქონებების თავისუფალ რეალიზაციას მხარი არ დაუჭირეს შ---ს პარტნიორებმა თა-----მა და ნო-----
---მა.

მოცემულ შემთხვევაში დაცულია პარტნიორთა კრების მოწვევის და გადაწყვეტილების მიღების პროცედურული წესები. აღნიშნული გარემოება მხარეებს შორის სადავო არ არის. მოსარჩელები აღნიშნავენ, რომ პარტნიორთა კრებაზე მიღებული იქნა კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება, რომელიც ლახავს როგორც საზოგადოების, ასევე პარტნიორების უფლებებს, დაჩქარებულ რეჟიმში მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საზოგადოების უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ, რომელზეც საზოგადოება ახორციელებდა საქმიანობას, აღნიშნული უძრავი ქონების გარდა საზოგადოებას სხვა ქონება არ გააჩნდა. აღნიშნული ქონების იჯარით გაცემით საზოგადოება იღებდა შემოსავალს. დომინანტი პარტნიორების მიერ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა უმცირესობაში მყოფი პარტნიორების ჩამოშორების მიზნით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2014 წლის 20 სექტემბერს საზოგადოების უძრავი ქონების თავისუფალ რეალიზაციას მხარი დაუჭირეს შ-- „ბა----ი“-ს პარტნიორებმა ია-----მა, რომელიც ფლობს შ---ს წილის 20%-ს, ნა-----
-----ემ, რომელიც ფლობს შ---ს წილის 23%-ს და თი-----ემ, რომელიც ფლობს შ---ს 20%-ს.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის მე-2 წინადადების თანახმად, დომინანტად ითვლება პარტნიორი ან ერთად მოქმედ პარტნიორთა ჯგუფი, რომელსაც აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადამწყვეტი ზეგავლენა მოახდინოს პარტნიორთა კრების კენჭისყრის შედეგზე.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შ-- „ბა-----ს“ 2014 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით, სადავო ქონებების გარდა, რომელიც მისი შემოსავლის ერთადერთი წყარო იყო, სხვა ქონება არ გააჩნდა, აღნიშნული კი პირდაპირპროპორციულია შ-- „ბა-----ი“-ს ფუნქციონირებასთან, ასევე მოსარჩელების წილის ღირებულებას და დივიდენდის მიღების უფლებასთან. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირი, მოგების მიღების მიზნით ფუძნდება. შესაბამისად, ივარაუდება, რომ ნებისმიერი გადაწყვეტილება, რომელიც მიღებული იქნება პარტნიორებისა და დირექტორის მიერ, ამ მიზნის მიღწევისათვის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს. ამასთან, გარდა მოგების მიღების მიზნისა, პარტნიორებს შესაძლოა ამოძრავებდეთ სხვა მოტივებიც, ჰქონდეთ განსხვავებული წარმოდგენები კომპანიის მომავალზე, მის განვითარებაზე. არ არის გამორიცხული, რომ გარკვეულ ეტაპზე პარტნიორთა შორის წარმოიშვას აზრთა სხვადასხვაობა, რამაც შესაძლოა არასასურველი გახადოს მათი თანამშრომლობა. პარტნიორთა მიერ სადავო საკითხზე თუ კონსენსუსის მიღწევა შეუძლებელია, ნებისმიერ შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს კეთილსინდისიერების პრინციპის გათვალისწინებით. მოცემულ შემთხვევაში სადავო კრების ოქმიდან დგინდება, რომ მოპასუხეების ინტერესი ქონების რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილებაა. მოსარჩელის მტკიცების საგანში შედის იმ გარემოების მტკიცება, რომ დომინანტი პარტნიორების მხრიდან ადგილი აქვს კანონით მინიჭებული უფლების ბოროტად გამოყენებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შ-- „ბა-----ი“ ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას, კერძოდ, 2014 წლის მდგომარეობით საზოგადოების ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - სავაჭრო ფართების იჯარით გაცემა. 2014 წლის 20 სექტემბრის პარტნიორთა კრებაზე საზოგადოების უძრავი ქონების გასხვისების საფუძვლად მოპასუხე პარტნიორების მიერ დასახელებული იქნა კანონის მოთხოვნა სპეციალური სავაჭრო ზონის სტატუსის შესახებ. სადავო არ არის, რომ შ-- „ბა-----ს“ სპეციალური სავაჭრო ზონის სტატუსი მინიჭებული არ ჰქონდა.

საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 27 დეკემბრის №493 დადგენილების პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური სავაჭრო ზონის ფუნქციონირების წესი (შემდგომში – წესი) განსაზღვრავს იურიდიული პირის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებული ბა-----ს ან/და შენობა-ნაგებობის ტერიტორიაზე სპეციალური სავაჭრო ზონის (შემდგომში – სსზ) ფუნქციონირების პრინციპებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სსზ-ის სტატუსი, საკუთარი ან საქართველოს მთავრობის ინიციატივით, შეიძლება მიენიჭოს იურიდიულ პირს,

რომელიც საქართველოში ეწევა ვაჭრობის ორგანიზებას.

ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სსზ-ის სტატუსის მიღების მიზნით დაინტერესებული იურიდიული პირი განცხადებით მიმართავს შემოსავლების სამსახურს. ამავე მუხლის მეოთხე პუნქტის მიხედვით, საქართველოს მთავრობა გამოსცემს განკარგულებას პირისათვის სსზ-ის სტატუსის მინიჭების შესახებ და ადგენს ვადას, რომელშიც პირმა უნდა უზრუნველყოს სსზ-ის ამ წესით გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანა.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 42-ე ნაწილის (2014 წლის რედ.) მიხედვით, 2012 წლის 01 იანვრიდან ბაზრობის ორგანიზება დასაშვებია მხოლოდ სსზ-ის სტატუსის მქონე პირის მიერ, ხოლო პირი, რომელიც ბაზრობის ორგანიზებას ახორციელებდა 2012 წლის 01 იანვრამდე, ვალდებულია მიიღოს სსზ-ის სტატუსი და 2016 წლის 01 იანვრიდან ვაჭრობის ორგანიზება (გარდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციით ვაჭრობის ორგანიზებისა) განახორციელოს ამ კოდექსის 26-ე მუხლის შესაბამისად. აღნიშნული ვადის (2016 წლის 01 იანვარი) გაგრძელება შესაძლებელია საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

ამდენად, 2012 წლისათვის როგორც მოსარჩელების, ისე მოპასუხეებისათვის ცნობილი იყო, რომ საქმიანობის გასაგრძელებლად აუცილებელი იყო კომპანიის კუთვნილი ქონების დადგენილების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანა. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა კრების ოქმებიც.

შ-- „ბა-----ს“ 2013 წლის 17 ივლისის და 2014 წლის 29 მარტის კრების ოქმით პარტნიორთა მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოგებიდან მიღებული შემოსავლის საზოგადოებაში რეინვესტირების შესახებ. რეინვესტირების საფუძველს წარმოადგენდა სწორედ კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოსაყვანი ორგანიზაციულ-ტექნიკური ღონისძიებების ნაწილის შესრულება. ოდნავ მოგვიანებით 2014 წლის 20 სექტემბერს, საზოგადოების იმავე პარტნიორებმა მიიღეს გადაწყვეტილება საზოგადოების უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ. შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება შ---ს საკუთრებაში არსებული იმ უძრავი ქონებების გასხვისების შესახებ, რომელზეც უნდა მიქცეულიყო 2013 წლის 17 ივლისის და 2014 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით რეინვესტირებული მოგება. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეები აღნიშნავენ, რომ ქონების რეალიზაციის მიზანი გახდა კანონისმიერი ვალდებულება სპეციალური სავაჭრო სივრცის სტატუსის შესახებ. ზემოთაღნიშნულ კრებებზე საზოგადოების დომინანტი პარტნიორების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ეჭვქვეშ აყენებს მათ პოზიციას სადავო უძრავი ქონებების რეალიზაციის მიზნის შესახებ და არადამაჯერებელია, რომ გადაწყვეტილების მიღების მოტივი სპეციალური სავაჭრო ზონის მოწყობისათვის შესაბამისი სახსრების უქონლობა გახდა. ასევე, კომპანიის გაზრდილი ხარჯები (პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება დირექტორის შრომის ანაზღაურების

შესახებ, ძვირადღირებული ავტომანქანის შეძენა) და რეინვესტირების გეგმის დამტკიცება, ქმნის ვარაუდის საფუძველს, რომ პარტნიორებს შესაძლებლად მიაჩნდათ კომპანიის სახსრებით ბა-----ს რეკონსტრუქცია და საქმიანობის გაგრძელება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ყველა პარტნიორი უფლებამოსილია, მხოლოდ თავისი ინტერესით იხელმძღვანელოს. ზოგადი ზღვარი, რომელიც საწარმოსა და დანარჩენი პარტნიორების ინტერესთა მიმართ პარტნიორის დამოკიდებულებას უნდა განსაზღვრავდეს, განზრახ ზიანის მიყენების დაუშვებლობაა. თუმცა დომინანტ პარტნიორთა არსებობის შემთხვევაში განსხვავებული მიდგომა მოქმედებს. საწარმოს მართვაზე გადამწყვეტი გავლენის მოხდენის შესაძლებლობა და ინტერესი დომინანტ პარტნიორთა მახასიათებელია. ამდენად, მათი მოქმედება საზოგადოებისა და დანარჩენი პარტნიორების მიმართ კეთილსინდისიერების მოვალეობას უნდა დაემორჩილოს. გავლენიანი პარტნიორის კეთილსინდისიერების ერთ-ერთი საზომი არის პარტნიორთა თანასწორობის დაცვა, რომელსაც კორპორაციული სამართლის სახელმძღვანელო პრინციპად აღიარებს როგორც ევროპული, ისე ამერიკული საკორპორაციო სამართალი. თანასწორუფლებიანობის პრინციპიდან გადახვევა მხოლოდ სამეწარმეო აუცილებლობის შემთხვევაში მიიჩნევა დასაშვებად.

აღსანიშნავია, რომ შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების გადაწყვეტილება შ-- „ბა-----ი“-ს წესდებას არ ეწინააღმდეგება, მაგრამ გასათვალისწინებელია, რომ მოცემულ შემთხვევაში დომინანტ პარტნიორების მიერ პარტნიორთა თანასწორობის დარღვევა ყოველგვარ გონივრულ სამეწარმეო მიზანს მოკლებულია. არ დასტურდება, რომ საზოგადოების მთავარი საქმიანობისა და შემოსავლის წყაროს გასხვისება აღნიშნული საზოგადოების და საზოგადოების პარტნიორთა ინტერესში შედიოდა.

სასამართლო გარკვეულწილად იზიარებს მოპასუხეების მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ შეუძლებელია ზუსტად შეაფასო მეწარმის გადაწყვეტილება აღნიშნულის რეალიზების გარეშე, კერძოდ მომგებიანი იქნება თუ არა საზოგადოების და მისი პარტნიორებისათვის, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში უნდა აღინიშნოს, რომ უპირველეს ყოვლისა გასათვალისწინებელია გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობების არსებობა, პროცესის მიმდინარეობა, არსებობდა თუ არა მსგავსი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობები. სამეწარმეო საზოგადოება, როგორც ზემოთ აღინიშნა მოგების მიღების მიზნით არის შექმნილი. შესაბამისად პარტნიორებს მართებთ გადაწყვეტილების მიღებამდე კარგად შეაფასონ მოვლენები და ისე იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება, რათა მაქსიმალურად გამოირიცხოს საზოგადოებისათვის განზრახ ან გაუფრთხილებლობით ზიანის მოტანა. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის განხილვის შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საზოგადოების საკუთრებაში არსებული ერთადერთი ქონების (რომელზეც ხორციელდებოდა საქმიანობა) რეალიზაციის დაჩქარებული წესით

განხილვის და გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობა სახეზე არ იყო, თუნდაც იმის გათვალისწინებით, რომ სპეციალური სავაჭრო ზონის სტატუსის მისაღებად კანონი სამეწარმეო სუბიექტს განუსაზღვრავდა გარკვეულ ვადას, ამასთანავე საზოგადოების პარტნიორთა კრებაზე საკითხის განხილვისას პარტნიორებისათვის არ იყო ცნობილი, თუ რა მოცულობის ხარჯის გაწევა იყო საჭირო საზოგადოების მიერ შესაბამისი სტატუსისათვის პირობების დასაკმაყოფილებლად, ვინაიდან გასაწევი სამუშაოების მოცულობის შესახებ საზოგადოებას შესაბამისი ხარჯთაღრიცხვის დოკუმენტი არ გააჩნდა. ამასთანავე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ პარტნიორებს შორის გარკვეულ საკითხებზე არსებობდა დაძაბული ურთიერთობა. ამ ფონზე კი საზოგადოების ერთდერთი უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ საკითხის განხილვა, მითუმეტეს ზემოთაღნიშნული ინფორმაციის უქონლობის პირობებში, და გადაწყვეტილების მიღება უძრავი ქონების თავისუფალი რეალიზაციის შესახებ არ შეესაბამებოდა საზოგადოების და თავად პარტნიორების ინტერესებს.

ამასთანავე საყურადღებოა, რომ როგორც მოპასუხე მხარე განმარტავს, ქონების გასხვისების მიზეზი გახდა კანონით დადგენილი ვალდებულება სპეციალური სავაჭრო სივრცის სტატუსის შესახებ, მაგრამ პარტნიორთა კრებაზე საკითხის განხილვის და გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის პარტნიორებს არ გააჩნდათ ზემოთაღნიშნული სტატუსის მისაღებად გასაწევი ხარჯის მოცულობის შესახებ დოკუმენტაცია. ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმადაც გასაწევი სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 6 865 637,5 ლარს, მომზადდა 2014 წლის 10 ოქტომბერს. შესაბამისად, გადაწყვეტილების მიღების დღეს აღნიშნული ინფორმაცია პარტნიორებს ვერ ექნებოდათ. რაც შეეხება გასხვისებული უძრავი ქონებების საბაზრო ღირებულებას, გასხვისების დროისათვის შ-- „ბა----ს“ არც აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება გააჩნდა. ამასთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ 2014 წელს პარტნიორებმა გადაწყვიტეს მოგების რეინვესტირება და გააუმჯობესეს ღირებულების სამუშაო პირობები (2014 წლის 29 მარტის კრება და 2014 წლის 6 აგვისტოს ნასყიდობა), ივარაუდება, რომ მათ შესაძლებლად მიაჩნდათ კომპანიის სახსრებით ბა----ს რეკონსტრუქცია. მიუხედავად ამისა, პარტნიორთა შორის მიმდინარე სასამართლო დავისა და დაძაბული ურთიერთობის ფონზე, პარტნიორები ამავე წლის 20 სექტემბერს იღებენ გადაწყვეტილებას ქონების გასხვისების თაობაზე.

აღნიშნულიდან საზოგადოების დომინანტი პარტნიორების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება საზოგადოების უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ, რომელზეც საზოგადოება ახორციელებდა საქმიანობას, საზოგადოების არსებობის დასრულებას ნიშნავდა. რაც შეეხება მოპასუხე მხარის განმარტებას, რომ შ-- „ბა----მა“ 15 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე, სადაც საზოგადოება აპირებდა კოტეჯების მშენებლობას და ამ გზით საქმიანობის გაგრძელებას, სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული გარემოება 2014 წლის 20 სექტემბრის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობაზე

ვერანაირ გავლენას ვერ იქონიებს, ვინაიდან მოცემულ კრებაზე სხვადასხვა მნიშვნელოვან გარემოებებთან ერთად, ასევე არ ყოფილა მსჯელობა საზოგადოების სამომავლო გეგმებთან დაკავშირებით, მათ შორის არც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის და მასზე სამომავლო საქმიანობის შესახებ.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, ის ფაქტი, რომ მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა პარტნიორთა კრებაზე ნასყიდობის კონკრეტული ფასი ვერ დაასახელა, არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელებს ქონების შეძენის სურვილი არ ჰქონდათ. აღნიშნულს ადასტურებს გი-----ი თი-----ის მიერ 2014 წლის 22 სექტემბერს შ-- „ბა-----ის“ დირექტორის ია-----ისათვის გაგზავნილი წერილი, რომელშიც მოსარჩელები გამოთქამენ კომპანიის კუთვნილი უძრავი ქონების შეძენის სურვილს სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დადგენილ ფასად, რომელიც შესაძლოა შ-- „ალ-----ის“ მიერ გადახდილ თანხაზე მაღალი ყოფილიყო. დომინანტი პარტნიორების ქმედებით ფაქტობრივად გამოირიცხა ალტერნატიული შემოთავაზება, ვინაიდან მოსარჩელებს არ მიეცათ შესაძლებლობა ეწარმოებინათ მოლაპარაკებები გარიგების ხელმოწერის გამო.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადავოდ იქნა გამხდარი უძრავი ქონებების გასხვისების დროისათვის მათი საბაზრო ღირებულება. მხარეებმა სასამართლოში წარმოადგინეს საექსპერტო კვლევის დასკვნები. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ საზოგადოების უძრავი ქონება გასხვისებული იქნა საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად. მიუხედავად ამისა სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის კვლევისათვის გასხვისების დროს სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების ზუსტ დადგენას და იმ გარემოებას, რომ ქონება გასხვისდა საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად მნიშვნელოვანია, მაგრამ გადამწყვეტი არ არის. უფრო მეტად მნიშვნელოვანია ზემოთაღნიშნული გარემოებები, რომლებიც უთითებენ, რომ 2014 წლის 20 სექტემბრის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ ზოგადად ეწინააღმდეგებოდა საზოგადოების და თავად პარტნიორთა ინტერესებს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებმა ვერ დაადასტურეს, რომ შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება ქონების რეალიზაციის თაობაზე, რეალურად საზოგადოების საჭიროებით იყო განპირობებული. შესაბამისად არ დგინდება, რომ პარტნიორთა კრების 2014 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება საზოგადოებისათვის საუკეთესო იყო.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გარიგება ეწინააღმდეგება საქართველოს სკ-ის 115-ე მუხლს და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

6.3. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე 2014 წლის 22 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების დაბრუნება შ--

„ბა----ი“-ს საკუთრებაში.

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 თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეთა მიზანს ერთის მხრივ საკუთრების უფლების მოპოვება, მეორეს მხრივ კი შესაბამისი საზღაურის მიღება წარმოადგენს.

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).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი

ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, შ-- „ბა----ი“-ს უძრავი ქონების გასხვისება რომ ფორმალურ ხასიათს ატარებდა და ქმედების არამართლობიერება შემძენს შეცნობილი ჰქონდა, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაა.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 სექტემბერს შ-- „ალ----მა“ და შ-- „ბა----მა“ დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, შ-- „ალ----მა“ შეიძინა შ-- „ბა----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 83.02.05.5-7 და ს/კ 83.02.05.5-0). ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 1 040 000 ლარით. მხარეთა შეთანხმებით, შემძენს ხელშეკრულების დადებიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში უნდა გადაეხადა ფასის ნაწილი - 400 000 ლარი, ხოლო დარჩენილი ნაწილის გადახდა განხორციელდებოდა 7 თვის განმავლობაში.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 24 სექტემბერს სა-----ა 168 960 ლარი შეიტანა შ-- „ალ----ის“ ანგარიშზე, რომელიც მეორე დღეს გადაირიცხა შ-- „ბა----ს“ ანგარიშზე. 2014 წლის 27 სექტემბერს სა-----ა ანგარიშზე შეიტანა 131 000 ლარი, ხოლო ორი დღის შემდეგ -100 110 ლარი. აღნიშნული თანხები იმავე დღეს გადაირიცხა შ-- „ბა----ს“ ანგარიშზე, ხოლო 3 ოქტომბერს - 100 ლარი.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 25 აპრილიდან ამავე წლის 3 ივლისამდე შ-- „სახალხო ფერმას“ დამფუძნებელად პარტნიორმა გი-----ი ნა-----მა შ-----ს“ დამფუძნებელი პარტნიორისაგან რ-----საგან მიიღო კუთვნილი 6.25% წილის სანაცვლოდ 215 625 აშშ დოლარის ექვივალენტი. გი-----ი ნა-----ი არის შ-- „ალ----ის“ დამფუძნებლის ალ-----ს მამა.

მნიშვნელოვანია, რომ ამჟამად სადავო ქონების შემძენი, შ-- „ალ----ი“ ფლობს უძრავ ქონებებს (ს/კ 83.02.05.5-0 და ს/კ 83.02.05.5---- და ახორციელებს მასზე საქმიანობას, რასაც ადასტურებს შ-- „ალ----ის“ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები: იჯარის ხელშეკრულებები, აქტები, 2018 წლის 14 ნოემბრის შ-- „ალ----ის“ ცნობა, ინფორმაცია შ-- „ალ----ი“-ს განვითარებისათვის 2014-2018 წლებში გაწეული ხარჯების შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება გარემოება, რომ შ-- „ბა----ს“ დომინანტი პარტნიორები შ-- „ალ----ის“ დირექტორის და პარტნიორების ახლო ნათესავები

არიან. აღნიშნულს უარყოფენ მოპასუხეები, ხოლო ამის დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შ-- „ბა-----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისათვის. ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგოდ ცნობისათვის დადგენილი უნდა იქნეს შემძენი პირის არაკეთილსინდისიერება. მოსარჩელის მითითება, რომ შემძენს ნასყიდობის თანხა არ გადაუხდია, ასევე არ წარმოადგენს ზოგადად ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავო გარემოებაა, რომ შ-- „ბა-----ი“-ს 2014 წლის 20 სექტემბრის კრება პროცედურის დარღვევების გარეშე ჩატარდა. ასევე უდავოა, რომ პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების შესაბამისად, საწარმოს დირექტორს ჰქონდა სადავო ქონების გასხვისების უფლება. კერძოდ, წესდების 4.9. პუნქტის თანახმად, პარტნიორთა კრება გადაწყვეტილება უნარიანია, თუ მას ესწრება, წარმოდგენილია ხმის უფლების მქონე საწესდებო კაპიტალის ნახევარზე მეტი. წესდების 4.11. პუნქტში მოცემულია იმ საკითხთა ჩამონათვალი, რომლებზეც კრება გადაწყვეტილებას იღებს ხმების უმრავლესობით. ხოლო მითითებული პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ასევე კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმათა უბრალო უმრავლესობით მიიღება გადაწყვეტილება ნებისმიერ სხვა საკითხზე, რომელიც მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონისა და წინამდებარე წესდების შესაბამისად განეკუთვნება პარტნიორთა კრების კომპეტენციას, გარდა იმ შემთხვევისა. თუ გარკვეულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად კანონმდებლობით დადგენილი არ არის ხმათა სხვა თანაფარდობა. წესდების 5.6.3. ქვეპუნქტის თანახმად კი, დირექტორს არ აქვს უფლებამოსილება პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების გარეშე საზოგადოების სახელით გაასხვისოს უძრავი ქონება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის არამართლობიერ მესაკუთრედ მიჩნევა დაუშვებელია, ვინაიდან უძრავი ქონების შეძენის არამართლობიერებას კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ფიქციად აქცევს. შემძენის კეთილსინდისიერება გამორიცხავს გარიგების ბათილობას და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. სასამართლო განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ ქონება პირვანდელ მესაკუთრეს დაუბრუნდეს, აუცილებელია ქონების არამართლობიერად გასხვისება და შემძენთა არაკეთილსინდისიერად მიჩნევა.

მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ შემძენის კეთილსინდისიერებას გამორიცხავს ფაქტი, რომ საჯარო რეესტრში განცხადების წარდგენისას განცხადებას ერთვოდა შესაბამისი დოკუმენტები, მათ შორის შ-- „ბა-----ი“-ს კრების ოქმი, რომლიდანაც დგინდებოდა, რომ ქონების გასხვისება პარტნიორებს შორის სადავო იყო. კრების ოქმიდან დგინდება, რომ გადაწყვეტილება საზოგადოების ქონების გასხვისების შესახებ კანონშესაბამისია. ხოლო ის ფაქტი, გადაწყვეტილება დომინანტი პარტნიორების მიერ მიღებულია სამართლიანობის პრინციპის დაცვით თუ - არა

სასამართლოს შესაფასებელია. შ-- „ალ----ს“ არ შეეძლო ევარაუდა, რომ იმ პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება, რომლის კრების მოწვევისა და გადაწყვეტილების მიღების პროცედურული წესები დაცულია, შესაძლოა ბათილი ყოფილიყო უმცირესობაში მყოფი პარტიორების უფლებათა შელახვის გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად კი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს დანაწესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობით. აღნიშნული ნორმის ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება.

სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან ან ქონების სადავოობასთან მიმართებით, ანუ, უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა, რომ ჩანაწერი არასწორი იყო ან აღნიშნული ჩანაწერის გაუქმების საფუძვლები არსებობდა. ასეთ ვითარებაში სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს შემძენის კეთილსინდისიერება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ

ნდობის სტანდარტი. ამდენად, ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობას და შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა, რაც მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაა, რასაც შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე უნდა დაუპირისპირდეს მოპასუხედ დასახელებული შემძენის მტკიცება მის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეებმა ვერ დაადასტურეს, რომ შ-- „ალ----მა“ იცოდა ჩანაწერის უსწორობა. აღნიშნულს ვერც დაადასტურებდნენ, ვინაიდან ქონების გასხვისების დროისათვის ჩანაწერი სწორი იყო: ნასყიდობის საგანი შ-- „ბა----ი“-ს სახელზე იყო რეგისტრირებული, ასევე, რეგისტრირებული იყო 2013 წლის 17 ივლისის წესდების ცვლილება, რომლის მიხედვითაც, დირექტორი უფლებამოსილი იყო კრების გადაწყვეტილების შესაბამისად გაესხვისებინა სადავო ქონება. შ-- „ალ----მა“ ასევე იცოდა, რომ 2014 წლის 20 სექტემბერს გადაწყვეტილება წესდების დაცვით იქნა მიღებული.

რაც შეეხება საჩივარს, ქონების გასხვისების დროისათვის არც საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის მიმართ და არც სარჩელი პარტნიორთა გადაწყვეტილების მიმართ წარდგენილი არ ყოფილა. ხოლო მოსარჩელეთა მითითება, რომ კრების ოქმში დაფიქსირებულია მათი წარმომადგენლის პოზიცია, რომ ამ გადაწყვეტილებას გაასაჩივრებს, დამყარებულია მხოლოდ ვარაუდზე და არ ქმნის ამ ინტერესის სასამართლო წესით დაცვის წინაპირობას. იმ ფაქტის ცოდნა, რომ უმცირესობაში მყოფი პარტნიორი პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით უკმაყოფილოა, შ-- „ალ----ს“ არაკეთილსინდისიერ შემძენად ვერ აქცევს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გარდა კრების მიერ ხმების აბსოლუტური უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებისა, საწარმოს ქონების შეძენა, ნებისმიერ შემძენს არაკეთილსინდისიერად აქცევდა, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციასთან, შემძენის კეთილსინდისიერებასთან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის პრინციპთან.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დასტურდება შ-- „ალ----ი“-ს არაკეთილსინდისიერება შ-- „ბა----ს“ ქონების შეძენის მიმართ, არ დასტურდება მათი რაიმე ფორმით მონაწილეობა მოპასუხეთა მხრიდან განხორციელებულ არამართლზომიერ ქმედებასთან (გადაწყვეტილების მიღებასთან). ამდენად, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია შ-- „ალ----ი“-ს საკუთრების უფლების შეზღუდვა და არ არსებობს წინამდებარე სარჩელით სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, ვინაიდან არ დასტურდება შემძენის არაკეთილსინდისიერების ფაქტი, არ არსებობს სადავოდ გამხდარი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, შესაბამისად არ არსებობს უძრავი ქონების შ-- „ბა----ი“-ს საკუთრებაში დაბრუნების საფუძველიც.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების უფლება, ევროპული კონვენციით გარანტირებული ზოგადი პრინციპია, რომელიც ინდივიდს თვითნებობისაგან იცავს; ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ მატერიალურ-სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილ ძირითად ასპექტებს (Ruiz Torija v. Spain). ამავე დროს, სასამართლო ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (იხ. **ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81; Boldea v. Romania, par. 30).**

7. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ამდენად მოპასუხეებს მოსარჩელების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება, ხოლო გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დანარჩენი ნაწილი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და უძრავი ქონების შ-- „ბა-----ი“-ს საკუთრებაში დაბრუნების მოთხოვნით არ

დაკმაყოფილდა, ამდენად უნდა გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღირისძიება, უნდა გაუქმდეს შ-- „ალ----ი“-ის მიმართ დადგენილი, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების (საკადასტრო კოდი: 83.02.05.5-0 და საკადასტრო კოდი: 83.02.05.5--- გასხვისების და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თა-----ის და ნო-----ის სარჩელი შ-- „ბა----ი“-ს, ია-----ის, ნა-----ის, თი-----ისა და შ-- „ალ----ი“-ს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. შ-- „ბა----ი“-ს პარტნიორთა 2014 წლის 20 სექტემბრის კრების გადაწყვეტილება საზოგადოების კუთვნილი უძრავი ქონებების (სკ 83.02.05.5-0 და 83.02.05.5--- გასხვისების შესახებ ცნობილ იქნეს ბათილად.
3. თა-----ის და ნო-----ის სარჩელი შ-- „ბა----ს“ და შ-- „ალ----ს“ შორის 2014 წლის 22 სექტემბერს დადებული შ-- „ბა----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონებების (სკ 83.02.05.5-0 და 83.02.05.5--- ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და უძრავი ქონებების შ-- „ბა----ი“-ს საკუთრებაში დაბრუნების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოპასუხეებს შ-- „ბა----ი“-ს, ია-----ს, ნა-----ეს, თი-----ეს და შ-- „ალ----ი“-ს მოსარჩეეების ნო-----ის და თა-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩეეების მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 100 ლარის ანაზღაურება.
5. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღირისძიება, გაუქმდეს შ-- „ალ----ი“-ის მიმართ დადგენილი, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების (საკადასტრო კოდი: 83.02.05.5-0 და საკადასტრო კოდი: 83.02.05.5--- გასხვისების და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

პაატა ფხალაძე