



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 ივნისი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

### შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე გენადი მაკარიძე  
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

**მოსარჩელე** - რუ-----ნ სი-----ი, ნი--- შო-----ი.

**წარმომადგენელი** - შა---- ქუ-----ე, გი-----ი დი-----ი.

**მოპასუხე** - რა----- მუ-----ი,

**წარმომადგენელი** - ლა----- ბე-----ი, ლ--- გო-----ი.

**მოპასუხე** - ქნ----კ მა-----ი.

**წარმომადგენელი** - ლა----- ბე-----ი, ლ--- გო-----ი.

**მოპასუხე** - ნ--- ელ-----ი

**მოპასუხე** - ალ-----ე გა-----ი.

**მოპასუხე** - მი----- აბ-----ე.

**დავის საგანი** - კრების ოქმის ბათილად ცნობა.

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბმა „ძ----- უ----“-ს 20-----ს №- კრების ოქმი, (დამოწმების თარიღი 0-0-2---, ნოტარიუსი ე-----, №-----), რომლითაც რა----- მუ-----ს დაუდასტურდა 97,82 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ბმა „ძ----- უ----“-ს 20-----ს №- კრების ოქმი, (დამოწმების თარიღი 0-0-2---, ნოტარიუსი ე-----, №1-----),

რომლითაც ქნ---კ მა-----ს, დაუდასტურდა 68,12 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

**1.3.** ბათილად იქნას ცნობილი ბმა „ძ-----უ----“-ს 20-----ს №- კრების ოქმი, (დამოწმების თარიღი 0-0-2---, ნოტარიუსი ე-----, №1-----), რომლითაც ქნ---კ მა-----ს, დაუდასტურდა 27,93 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

მოსარჩელეთა განმარტებით ისინი წარმოადგენენ ქ. თბილისში გ. ა-----ის ქ. 1---ში მდებარე ფართების მესაკუთრეებს და შესაბამისად ბმა „ძ-----უ----“-ს წევრებს. ბმა „ძ-----უ----“-ს წევრები იყვნენ ასევე: რა-----მუ-----ი, ქნ---კ მა-----ი, მა---მ აგ-----ი, ალ-----ე გა-----ი, ნ---ელ-----ი (სულ 7 წევრი). 20-7 წელს მა---მ აგ-----ისაგან ბინა შეიძინა მი-----აბ-----ემ და შესაბამისად ამჟამად იგი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს.

ბმა „ძ-----უ----“-ს მიერ 20-----ს 2-----ს მიღებული იქნა კრების ოქმი №- (კრებას თავმჯდომარეობდა ქნ---კ მა-----ი), რომლითაც ამხანაგობის წევრს - რა-----მუ-----ს დაუდასტურდა სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი - მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქ. 1---ში, ფართით 97.82 კვ. მეტრი და მიეცა უფლება დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, თითქოსდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით.

ბმა „ძ-----უ----“-ს მიერ 20-----ს 2-----ს მიღებული იქნა კრების ოქმი №- (კრებას თავმჯდომარეობდა მა---მ აგ-----ი), რომლითაც ამხანაგობის წევრს - ქნ---კ მა-----ს, დაუდასტურდა (სხვენი) სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი - მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქ. 1---ში, ფართით 68.12 კვ. მეტრი და მიეცა უფლება დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, თითქოსდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით.

ბმა „ძ-----უ----“-ს მიერ 20-----ს 2-----ს მიღებული იქნა კრების ოქმი №- (კრებას თავმჯდომარეობდა მა---მ აგ-----ი), რომლითაც ამხანაგობის წევრს - ქნ---კ მა-----ს, დაუდასტურდა (სხვენი) სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი - მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქ. 1---ში, ფართით 27.93 კვ. მეტრი და მიეცა უფლება დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, თითქოსდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით.

მოსარჩელეთა წარმომადგენლების განმარტებით 20-----ს კრება არ ჩატარებულა და შესაბამისად არც მოსარჩელებს და არც ამხანაგობის სხვა წევრებს მონაწილეობა არ მიუღიათ ამხანაგობის კრებაში. ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ მოსარჩელებმა საჯარო რეესტრში შეიტყვეს, ხოლო მანამდე მათთვის უცნობი იყო ამ ფაქტის შესახებ.

კრების ოქმების უკანონობას ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ 20-----ს მდგომარეობით ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა იყო 7 წევრი, გადაწყვეტილების მისაღებად კი საჭიროა მინიმუმ 5 წევრის (მესაკუთრეთა 2/3-ის) თანხმობა, განსახილველ შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიღებულია 4 წევრის მიერ, რაც კანონის უხეში დარღვევაა. გათვალისწინებით იმისა, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ ამხანაგობის წევრებს, სადაო ქონების მიმართ არსებობს მათი ინტერესი. შესაბამისად სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში აღდგება რუ-----ნ სი-----ის და ნი--- შო-----ის უფლება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში შემავალ ქონებაზე.

## **2. მოპასუხეების პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხეებმა რა----- მუ-----მა და ქნ----კ მა-----მა სარჩელი არ ცნეს, თუმცა სასამართლოს სხდომაზე დაეთანხმნენ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს.

**2.2.** მოპასუხეების ნ---- ელ-----ის, ალ-----ე გა-----ის და მი----- აბ-----ის მიერ წერილობითი შესაგებელი წარმოდგენილი არ არის, მოპასუხეები არც სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადნენ და შესაბამისად მათი პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ლე-----ს ქუჩა №-- , ფართით 442 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რუ-----ნ სი-----ის და ნო----- მო-----ის სახელზე. მათ შორის რუ-----ნ სი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი არის 20-----ერი (უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 20-----ის ჩუქების ხელშეკრულება), ხოლო ნო----- მო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი არის 20-----რი (უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 20-- წლის 2-----ის ჩუქების ხელშეკრულება).

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17);

**3.1.2.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- ფართი 88,15 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--0-50-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნი--- შო-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 20-----ს ჩუქების ხელშეკრულება. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 1-);

**3.1.3.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა

№1--- ფართი 74,35 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-5-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რა----- მუ-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ო.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19);

**3.1.4.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის/ლე----- ს ქუჩა №1--- ფართი 69,40 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-5-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქნ----კ მა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-- წლის 1- ივნისი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20);

**3.1.5.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- ფართი 55,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-5-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მა----მ აგ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის 199-----ის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 2-----ი.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- ფართი 55,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-5-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნო----- აბ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულება. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 141);

**3.1.6.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- ფართი 10- კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-50-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ალ-----ე გა-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის 19-----ის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ო.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22);

**3.1.7.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- დამხმარე ფართი 20 კვ. მეტრი, წილი 22.0/----0-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-0-5-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ---- ელ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის 20-----რის ჩუქების ხელშეკრულება. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23);

**3.1.8.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ლე-----ს ქუჩა №-, შენობა N-, ფართი 14,86 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რა----- მუ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----“ს 20-----ის კრების ოქმი. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----სი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24);

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----“ს 20-----ის კრების ოქმი (ს.ფ. 32-34);

**3.1.9.** დადგენილია, რომ 20-----ს თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----ს“ს კრების ოქმი №-, რომლითაც რა----- მუ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 97,82 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმის თანახმად კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობამ გამოხატა თანხმობა, რომ რა----- მუ-----მა მოახდინა მის მფლობელობაში არსებული 97,82 კვ. მეტრი სხვენის რეგისტრაცია. კრების ოქმის თანახმად კრებას თავმჯდომარეობდა ქნ---კ მა-----ი და კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია რუ-----ნ სი-----ს.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--სხვენი, ფართი 97,82 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0-0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რა----- მუ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----“ს 20-----ს კრების ოქმი №-. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ს 1-----ი.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.25);

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----ს“ს კრების ოქმი №- (ს.ფ. 35-37);

**3.1.10.** დადგენილია, რომ 20-----ს თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----ს“ს კრების ოქმი №-, რომლითაც ქნ---კ მა-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 68,12 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმის თანახმად კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობამ გამოხატა თანხმობა, რომ ქნ---კ მა-----მა მოახდინა მის მფლობელობაში არსებული 68,12 კვ. მეტრი სხვენის რეგისტრაცია. კრების ოქმის თანახმად კრებას თავმჯდომარეობდა მა-----მ აგ-----ა და კენჭისყრაში

მონაწილეობა არ მიუღია რუ-----ნ სი-----ს.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1---სხვენი, ფართი 68,12 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0--0--.0--.0-.50-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქნ----კ მა-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----უ----“-ს 20-----ს კრების ოქმი №-. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ს 1-----ი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 26);
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----უ----ს“-ს კრების ოქმი №- (ს.ფ. 38-40);

**3.1.11.** დადგენილია, რომ 20-----ს თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----უ----ს“-ს კრების ოქმი №-, რომლითაც ქნ----კ მა-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 27,93 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმის თანახმად კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობამ გამოხატა თანხმობა, რომ ქნ----კ მა-----მა მოახდინა მის მფლობელობაში არსებული 27,93 კვ. მეტრი სხვენის რეგისტრაცია. კრების ოქმის თანახმად კრებას თავმჯდომარეობდა მა-----მ აგ-----ა და კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია რუ-----ნ სი-----ს.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1---სხვენი, ფართი 27,93 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0--0--.0--.0-.5---, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქნ----კ მა-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----უ----“-ს 20-----ს კრების ოქმი №-. უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 20-----ს 9-----ი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27);
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----უ----ს“-ს კრების ოქმი №- (ს.ფ. 41-43);

**3.1.12.** დადგენილია, რომ 20-----ს შედგა გ. ა-----ის ქუჩა №1---ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრება, სადაც ამხანაგობის წევრთა მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით ამხანაგობას ეწოდა „ძ-----უ----“, ხოლო ამხანაგობის თავმჯდომარედ 5 წლის ვადით არჩეული იქნა ქნ----კ მა-----ი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების ოქმი (ს.ფ. 28-31);

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად 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.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება, ხოლო ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინა მრავალბინიან სახლში არის მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული

მიზნებისათვის. ამასთან თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს 20-----ს 2-----სს ჩატარებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ----- უ-----“-ს კრების ოქმები, რომლებითაც ქნ----კ მა-----ს და რა----- მუ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრებს, დაუდასტურდათ სამეურნეო სათავსების (სხვენის) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სადაო კრების ჩატარების დროისათვის უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- საკადასტრო კოდით 0-1-0-0--.0--, თავის მხრივ მოიცავდა 8 საკადასტრო ერთეულს, რაც ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმებიდან გამომდინარე ნიშნავს, რომ ამხანაგობაში არის 8 ბინის მესაკუთრე. მართალია აღნიშნული პერიოდისათვის ამხანაგობას ფიზიკური პირის სახით ჰყავდა სულ 7 წევრი - რუ-----ნ სი-----ის (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-5--); ნი--- შო-----ი (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-50-); რა----- მუ-----ი (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-5--); ქნ----კ მა-----ი (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-5--); მა----მ აგ-----ი (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-5--); ალ-----ე გა-----ი (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-50-) და ნ---- ელ-----ი (საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--.0--.0-5--), მაგრამ რა----- მუ-----ი სარგებლობდა ორი ხმით, ვინაიდან მის სახელზე №0-1-0-0--.0--.0-5-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის გარდა, ასევე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო №0-1-0-0--.0--.0-5-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი.

**6.2.** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, 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 წარმოადგი---ს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის ს----- სასამართლო განმარტავს, რომ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ შეიძლება დაუდასტურდეს ამავე ამხანაგობის წევრს. აღნიშნული ხორციელდება

ამხანაგობის კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გადაწყვეტილების მიღების გზით.

დადგენილია, რომ 20-----ს თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ----- უ----ს“-ს კრების ოქმები №-, რომლებითაც რა----- მუ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 97,82 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ხოლო ქნ----კ მა-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 68,12 კვ. მეტრი და 27,93 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

აღნიშნული კრების ოქმების ს----- განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ: **ა)** უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- სხვენი, ფართი 97,82 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0--0--.0-.0-.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რა----- მუ-----ის სახელზე; **ბ)** უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- სხვენი, ფართი 68,12 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0--0--.0--.0-.50-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქნ----კ მა-----ის სახელზე; და **გ)** ამ უკანასკნელის სახელზე არის ასევე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- სხვენი, ფართი 27,93 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0--0--.0--.0-.5--.

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 ოქმების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს“ (იხ. სუსგ №ას-212-20--20-7, 15.05.20-7წ.).

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ბათილობის დაცვითი ფუნქციის მიზანი, განპირობებულია ზოგადად მართლწესრიგის დაცვითა და ამგვარად, კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი

კონტრაპირების პრინციპის განმტკიცებას ემსახურება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის ს----- 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 10--ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის შესაბამისად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში გარდა იმისა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ 20-----ს 2-----ს ს, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის დაცვით იყო მოწვეული ამხანაგობა „d---- უ----ს“-ს კრება და მასზედ მონაწილე პირთა 2/3 გადაწყვეტილებით მოხდა სადაო ფართების ქნ----კ მა-----ისათვის და რა----- მუ-----ისათვის, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება, ამასთან მოპასუხე მხარე სასამართლო სხდომაზე დაეთანხმა ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სადაო კრების ოქმები მიღებულია საკანონმდებლო ნორმების დარღვევით. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 0-- ლარამდე ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეებს თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ მოსარჩეულების სასარგებლოდ სარჩელის აღძვრისას (10- ლარი) და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (50 ლარი) ანაზღაურება.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-8 წლის 2-----ის განჩინებით რუ-----ნ სი-----ის და ნი--- შო-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა - **ა)** დავის საბოლოო დასრულებამდე ყადაღა დაედო რა-----მუ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- სხვენი, ფართით 97,82 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.1-.0--0--.0--.0-.5--; **ბ)** დავის საბოლოო დასრულებამდე ყადაღა დაედო ქნ----კ მა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- სხვენი, ფართით 68,12 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.1-.0--0--.0--.0-.50--; **გ)** დავის საბოლოო დასრულებამდე ყადაღა დაედო ქნ----კ მა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს მდებარე ქ. თბილისი, გ. ა-----ის ქუჩა №1--- სხვენი, ფართით 27,93 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.1-.0--0--.0--.0-.5--;

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ზემოაღნიშნული განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. რუ-----ნ სი-----ის და ნი--- შო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ბმა „ძ----- უ----“-ს 20-----ს №- კრების ოქმი, (დამოწმების თარიღი 0-0-2---, ნოტარიუსი ე-----, №-----), რომლითაც რა----- მუ-----ს დაუდასტურდა 97,82 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.
3. ბათილად იქნას ცნობილი ბმა „ძ----- უ----“-ს 20-----ს №- კრების ოქმი, (დამოწმების თარიღი 0-0-2---, ნოტარიუსი ე-----, №1-----), რომლითაც ქნ---კ მა-----ს, დაუდასტურდა 68,12 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.
4. ბათილად იქნას ცნობილი ბმა „ძ----- უ----“-ს 20-----ს №- კრების ოქმი, (დამოწმების თარიღი 0-0-2---, ნოტარიუსი ე-----, №1-----), რომლითაც ქნ---კ მა-----ს, დაუდასტურდა 27,93 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის (სხვენი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.
5. რა----- მუ-----ს, ქნ---კ მა-----ს, ნ--- ელ-----ს, ალ-----ე გა-----ს და მი----- აბ-----ეს თანაბარწილად დაეკისროთ რუ-----ნ სი-----ის და ნი--- შო-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელთა მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე:**

**გენადი მაკარიძე**