



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 ნოემბერი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

**შესავალი ნაწილი**  
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე  
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

**მოსარჩელე:** მა-----ა ბა-----ი, პ/ნ 0-----

**წარმომადგენელი:** ნა-----ა ჩე-----ა

**მოპასუხეები:** ბმა „მე-----ი“, წარმოდგენილი ბმა-ს თავმჯდომარის, სა----  
ბე----- სახით და მ--- პე-----ი, პ/ნ 0-----

**წარმომადგენელი:** ფი-----ა მა-----ე

**დავის საგანი:** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად  
ცნობა, უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“  
2014 წლის 27 სექტემბრის კრების ოქმი N15.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“  
2014 წლის 27 სექტემბრის კრების ოქმი N16.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“  
2015 წლის 9 იანვრის კრების ოქმი N20.

1.4. მა-----ა ბა-----ი ცნობილ იქნეს მისამართზე ქ. თბილისი, ღვ---- აღ-----  
ი N7-ში, შენობა N5/1-ში მდებარე 1.5 კვ.მ. სათავსის მესაკუთრედ.

1.5. მა-----ა ბა-----ი ცნობილ იქნეს მისამართზე ქ. თბილისი, ღვ---- აღ-----

ი N7-ში, შენობა N6/1-ში მდებარე 3.54 კვ.მ. სამეურნეო სათავსის მესაკუთრედ.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ სადავო, კანონდარღვევით შედგენილი ოქმების საფუძველზე, განიკარგა ფართები, რომლებიც მოსარჩელის დაბადებიდან დაახლოებით 2016 წლამდე, მათ შორის - 2007 წლის 1 აგვისტოსთვისაც, მხოლოდ მოსარჩელის სარგებლობაში იყო. 2014 წელს, მხარეთა საცხოვრებელ სახლს რესტავრაცია ჩაუტარდა, რის გამოც, სახლის ყველა მაცხოვრებელმა სახლი დაცალა და საცხოვრებლად დროებით სხვა მისამართზე გადავიდა. დაახლოებით 2016 წელს, რესტავრაციის დასრულებისა და სადავო მისამართზე დაბრუნების შემდეგ, მოსარჩელემ სადავო ფართები კვლავ დაიკავა, მაგრამ მოპასუხეებმა პოლიცია გამოიძახეს და მოსარჩელე იძულებული შეიქნა, დაეცალა სადავო ფართები. ამასთან, მოპასუხეებმა სადავო კრების ოქმები შეადგინეს და სადავო ფართები მ--- პე-----ის საკუთრებად დაარეგისტრირეს. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ უფლებამოსილია, სადავო კრების ოქმების ბათილად ცნობა და სადავო ფართების მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვოს.

## **2. მოპასუხეთა პოზიცია**

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მოთხოვნათა უსაფუძვლობის გამო. სასამართლოს მოსამზადებელ სხომაზე, მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ მართალია სადავო კრების ოქმებში მითითებულია, რომ გადაწყვეტილებები ამხანაგობის წევრთა 100 პროცენტის მონაწილეობით ერთხმად არის მიღებული, რაც სინამდვილეს არ შეესაბამება, ამ კრების ოქმების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი მაინც არ არსებობს, რადგან სადავო კრებები იყო განმეორებითი და მათზე მიღებული გადაწყვეტილებები ნამდვილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაშიც. მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ, საერთოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე მოწვევა ხდება სატელეფონო შეტყობინებით, მოცემულ შემთხვევაში კი, მოსარჩელის სათანადოდ მოწვევის მიზნით, კრების თაობაზე ინფორმაცია ეზოში გამოკრულიც კი იყო. მ--- პე-----მა განმარტა, რომ, 2014 წელს, მხარეთა საცხოვრებელი სახლის რესტავრაციის დაწყებამდე, სადავო 3.54 კვ.მ. ფართში განთავსებული იყო როგორც მ--- პე-----ის, ისე - მა-----ა ბა-----ის ნივთები, ხოლო სადავო 1.5 კვ.მ. საპირფარეშო დანგრეული იყო მოსარჩელის მიერ და ის არავის სარგებლობაში არ იყო. მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ სადავო კრების ოქმი N20 სადავო N16 კრების ოქმის იდენტურია, მ--- პე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის კი, საჯარო რეესტრში N20 სადავო კრების ოქმი იქნა წარდგენილი. მ--- პე-----ის განმარტებით, სადავო ფართები მ--- პე-----ის სარგებლობაში იყო 2004 წლიდან დაახლოებით 2011 წლამდე, მათ შორის - 2007 წლის 1 აგვისტოსთვისაც.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2014 წლის 27 სექტემბრის N15 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის კრებამ, რომელსაც ამხანაგობის წევრთა 100% ესწრებოდა, ერთსულოვნად გადაწყვიტა, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული 1.5 კვ.მ. სათავსო, მდებარე შენობა N5/1-ში და ასახული ი/მ მარიკა ხიზანიშვილის მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე, ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცეს მ--- პე-----ს და რომ შესაბამისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. კრებას თამჯდომარეობდა ამხანაგობის თავმჯდომარე, სა---- ბე---- (ს. ფ. 23-26). მხარეთა ახსნა-განმარტბით დადგენილია, რომ აღნიშნული 1.5 კვ.მ. ფართში განთავსებულია სველი წერტილი და ის საპირფარეშოს წარმოადგენს.

**3.1.2.** საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ 2014 წლის 1 ოქტომბრიდან, მ--- პე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 1.5 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ლვ---- აქლ-----ი N7, შენობა N5, საკადასტრო კოდი N----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2014 წლის 27 სექტემბრის სადავო კრების ოქმი N15.

**3.1.3.** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2014 წლის 27 სექტემბრის N16 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის კრებამ, რომელსაც ამხანაგობის ყველა წევრი ესწრებოდა, ერთხმად გადაწყვიტა, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული 3.54 კვ.მ. დამხმარე ფართი, მდებარე შენობა N6/1-ში და ასახული ი/მ ბესიკ გუცაშვილის მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე, ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცეს მ--- პე-----ს და რომ შესაბამისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. კრებას თამჯდომარეობდა ამხანაგობის თავმჯდომარე, სა---- ბე---- (ს. ფ. 37-41).

**3.1.4.** ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2015 წლის 9 იანვრის N20 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის კრებამ, რომელსაც ამხანაგობის ყველა წევრი ესწრებოდა, ერთხმად გადაწყვიტა, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული 3.54 კვ.მ. დამხმარე ფართი, მდებარე შენობა N6/1-ში და ასახული ი/მ ბესიკ გუცაშვილის მიერ შესრულებულ აზომვით ნახაზზე, ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცეს მ--- პე-----ს და რომ შესაბამისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. კრებას თამჯდომარეობდა ამხანაგობის თავმჯდომარე, სა---- ბე---- (ს. ფ. 29-32).

**3.1.5.** საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ 2015 წლის 12

იანვრიდან, მ--- პე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 3.54 კვ.მ. სათავსი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ღვ---- აქლ-----ი N7, შენობა N6, საკადასტრო კოდი N----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2015 წლის 9 იანვრის სადავო კრების ოქმი N20.

**3.1.6.** მოპასუხეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ სადავო კრების ოქმი N20 იდენტურია სადავო კრების ოქმისა N16, თუმცა, სადავო 3.54 კვ.მ. ფართი მ--- პე-----ის საკუთრებად N20 კრების ოქმის საფუძველზე დარეგისტრირდა.

**3.1.7.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 3 იანვრის წერილით დადგენილია, რომ 2014 წლის 27 სექტემბრის მდგომარეობით, მისამართზე ქ. თბილისი, ღვ---- აღ-----ი N7-ში რეგისტრირებული იყო 12 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და 8 მესაკუთრე (ტ. II, ს. ფ. 4, ს. ფ. 8-10).

**3.1.8.** მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 3 წევრი - მარგარიტა ბა-----ი, თამარ თეგეტაშვილი და გურამ ციმაკურიძე - არცერთ სადავო კრებას არ ესწრებოდა.

**3.1.9.** მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ს“ წესდება მიღებული არა აქვს.

**3.1.10.** მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ 2014-2016 წლებში, მხარეთა საცხოვრებელ სახლს ჩაუტარდა რეკონსტრუქცია და მითითებულ პერიოდში, სახლის ყველა მაცხოვრებელი სადავო მისამართიდან საცხოვრებლად სხვა მისამართე იყო გადასული.

**3.1.11.** მ--- პე-----ის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ 2014 წელს, მხარეთა საცხოვრებელი სახლის რესტავრაციის დაწყებამდე, სადავო 3.54 კვ.მ. ფართში განთავსებული იყო როგორც მ--- პე-----ის, ისე - მარგარიტა ბა-----ის კუთვნილი ნივთები, ხოლო სადავო 1.5 კვ.მ. საპირფარეშო იყო დანგრეული და ის არავის სარგებლობაში არ იყო.

**3.1.12.** მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და სა---- ბე-----ს ჩვენებით დადგენილია, რომ 2016 წელს, მხარეთა საცხოვრებელი სახლის რესტავრაციის დამთავრებისა და სადავო მისამართზე საცხოვრებლად დაბრუნების შემდეგ, მოსარჩელემ თავისი ნივთები კვლავ განათავსა სადავო 3.54 კვ.მ. ფართში, მაგრამ მოგვიანებით, მოსარჩელე იძულებული იყო, დაეცალა სადავო ფართი, რადგან მოპასუხეებმა გამოიძახეს პოლიცია. დადგენილია, რომ დღეს, სადავო ფართები მოსარჩელის სარგებლობაში არ არის, სადავო ფართები რეგისტრირებულია მ--- პე-----ის საკუთრებად და ისინი მ--- პე-----ის მფლობელობაშია (იხ. 2019 წლის 29 მაისის სხდომის ოქმი).

**3.1.13.** მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ სადავო კრების ოქმების საფუძველზე სადავო ფართების მ--- პე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებამდე, ორივე სადავო ფართი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა.

**3.1.14.** მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ მარგარიტა ბა-----ი და მ--- პე-----ი 2007 წლის 1 აგვისტოსთვის სადავო მისამართზე ცხოვრობდნენ და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ წევრები იყვნენ.

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

საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები წარმოდგენილი არ არის.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

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

მხარეთა მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს. კერძოდ, მოსარჩელის მოთხოვნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ სადავო კრების ოქმების ბათილად ცნობის ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, მოსარჩელის მოთხოვნას სადავო ფართების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე კი, უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე ამ მოთხოვნის უსაფუძვლობის გამო.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და

კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა. ამავე კანონის 31-ე მუხლის თანახმად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 1 აგვისტოდან.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით დადგენილია ამხანაგობის წევრთა მიერ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე ინდივიდუალური საკუთრების დადასტურების წესი, რომლის შესაბამისადაც საჭიროა ამხანაგობის კრებაზე თანამესაკუთრეთა მხრიდან - ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ მითითებული ფაქტის დადასტურება. იმავდროულად აუცილებელია, რომ მფლობელობის ფაქტობრივ მდგომარეობას ადგილი ჰქონდეს კანონის ძალაში შესვლის დროისთვის, ე.ი. 2007 წლის 1 აგვისტოსთვის.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების

მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო კომუნიკაციული მოწყობილობა და გაყვანილობა; გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა.შ.); დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი და მე-4 პუნქტებისა და ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესების შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე და კრების მოწვევისა და კრების დღის წესრიგის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. მითითებული 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით; ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რომლის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციასა და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამდენად, ამ

გარეგნების ნამდვილობის საკითხის გადასაწყვეტად გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გარიგების (ნების გამოვლენის) ბათილობისათვის დადგენილი ნორმები.

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

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო კრების ოქმებში მითითებულია, რომ გადაწყვეტილებები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის მიერ ერთხმად არის მიღებული და არცერთ სადავო კრების ოქმში არ არის მითითება იმის თაობაზე, რომ კრებები იმართებოდა განმეორებით. ამასთან, მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებებს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სულ მცირე 3 წევრი, მათ შორის მოსარჩელე, სადავო გადაწყვეტილებების მიღებაში მონაწილეობას არ ღებულობდა. მოცემულ დავაში, მოპასუხე მხარის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა მოპასუხეების მიერ მითითებული იმ გარემოების დადასტურება, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სადავო კრებები მოწვეული იყო ხელმეორედ და, შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ზემომითითებული 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის შესაბამისად, კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იყო მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი, აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, რომ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე შესაბამისად, 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; საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ ვერ შესძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სადავო კრებები მოწვეული იყო ხელმეორედ და, ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ზემომითითებული 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის საფუძველზე, კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იყო მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. საქმეში არ არის წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და მათ შორის - არც მარგარიტა ბა-----ის - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების შესაბამისად სადავო კრებებზე ხელმეორედ მოწვევის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ე. ი. - მა-----ა ბა-----ისთვის წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების დასტურდი, რომელშიც, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ზემომითითებული 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განმეორებითი კრების დღის წესრიგთან ერთად მითითებული იქნებოდა, რომ ხელმეორედ მოწვეული კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის განხილვის მოსამზადებელ ეტაპზე, დაკმაყოფილდა მოპასუხეთა შუამდგომლობა 4 მოწმის დაკითხვის თაობაზე, რომლებსაც, მოპასუხე მხარის განმარტებით, შეეძლოთ სასამართლოსთვის იმის დადასტურება, რომ სადავო კრებები იყო განმეორებითი, თუმცა, 2 მოწმის დაკითხვის შუამდგომლობა მოპასუხე მხარემ მოგვიანებით მოხსნა, ხოლო დაკითხული 2 მოწმიდან, ერთ-ერთმა, ეკ-----ე ვა-----მა, პირდაპირ აღნიშნა, რომ მას სადავო ფართებთან დაკავშირებით ჩატარებული გადადებულ სხდომა არ ახსოვს, ხოლო მეორე მოწმეს, მ--- ნო----ეს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის რომელიმე კრების განმეორებით მოწვევასთან დაკავშირებით არაფერი აღუნიშნავს და განმარტა, რომ გადაწყვეტილებები კრებებზე არ მიიღებოდა ხოლმე, მას თხოვდნენ კრების ოქმზე ხელის მოწერას და აწერდა, რადგან ენდობოდა კრების ოქმების სისწორეს, რაშიც, როგორც მოგვიანებით გაირკვა, მოწმე არაერთხელ შემცდარა, რადგან სასამართლოს გადაწყვეტილებით, არაერთი ასეთი კრების ოქმი იქნა ბათილად ცნობილი.

ვინა----ნ განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია უდავო ფაქტობრივი გარემოებები, რომ სადავო 3.54 კვ.მ. ფართი 2014 წელს, მხარეთა სცხოვრებული სახლის რეკონსტრუქციის დაწყებამდე, მარგარიტა ბა-----ის და მ--- პე-----ის სარგებლობაში იყო, ხოლო სადავო 1.5 კვ.მ. ფართი დანგრეული იყო მოსარჩელის მიერ და ის არავის სარგებლობაში არ იყო, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარგარიტა ბა-----ს აქვს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი სადავო კრების ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ. ვინა----ნ სადავო კრების ოქმები არ არის მიღებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ

განმეორებით მოწვეული კრების ჩატარებისთვის დადგენილი წესების დაცვით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო კრების ოქმები ცნობილ უნდა იქნეს ბათილად, სადავო ფარტები უნდა დაბრუნდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში და მოსარჩელეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების დაცვით მოწვეულ და ჩატარებულ კრებაზე მიიღოს მონაწილეობა სადავო ფარტების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხის განხილვაში.

**6.2.** მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შესძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის მის მიერ მითითებული იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, რომ მოსარჩელს სადავო ფარტებზე საკუთრების უფლება აქვს წარმოშობილი. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო ფარტებზე მისი მესაკუთრედ ცნობის საფუძველია სადავო ფარტების მხოლოდ მოსარჩელის მფლობელობაში არსებობასთან დაკავშირებული მისივე ახსნა-განმარტება და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მოწმის - მხარეთა საცხოვრებელი სახლის დამლაგებლის, ჩვენება, რომელმაც, თავის მხრივ, სასამართლო სხდომაზე აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს სარგებლობაში ჰქონდა ორი სარდაფი და მათ შორის არცერთი არ იყო სველი წერტილი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის სადავო ახსნა-განმარტება მფლობელობის ფაქტთან დაკავშირებით, რომელიც დასტურდება მხოლოდ 2014 წელს რესტავრაციის დაწყებამდე სადავო 3.54 კვ.მ. ფართის მ--- პე----- თან ერთად მფლობელობის ნაწილში, და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მოწმის ჩვენება ვერ გახდება მოსარჩელის სადავო ფარტების მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი, შესაბამისი მატერიალურსამართლებრივი საფუძვლის არარსებობის გამო. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას სადავო ფარტების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ფარტების განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ ამხანაგობის წევრთა ნების საფუძველზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების შესაბამისად. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ფარტზე ამხანაგობის რომელიმე წევრის საკუთრების უფლების დამდენი დოკუმენტი შესაძლებელია იყოს სწორედ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სათანადოდ შედგენილი კრების ოქმი, ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შესაბამისი ნების დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულებები (მაგალითად, ამხანაგობის წევრთა შესაბამისი ნება, წარმოდგენილი შესაბამისი ჩვენებების სახით, საქმის სასამართლო წესით განხილვისას), რაც მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა. უფრო მეტიც, მოცემულ შემთხვევაში,

უდავო გარემოებაა, რომ მხარეთა საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის დაწყებამდე, სადავო 3.54 კვ.მ. მ--- პე-----ისა და მარგარიტა ბა-----ის საერთო სარგებლობაში იყო, ხოლო სადავო 1.5 კვ.მ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებასა და საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს წარმოადგენდა, რაც, თავის მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სათანადო, კანონის მოთხოვნთა დაცვით მიღებული გადაწყვეტილების არარსებობის პირობებში, მარგარიტა ბა-----ის კანონით დადგენილი წესით გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობის გარეშე მ--- პე-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობას გამორიცხავს.

## **7. პროცესის ხარჯები**

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, რომელითაც დადგენილია, რომ საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლდებიან შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები (იხ. ტ. I, ს. ფ. 103).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის დავაზე შეადგენს 100 ლარს.

ვინა----ნ სარჩელი სადავო კრების ოქმების ბათილად ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 200 ლარის ოდენობით. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სადავო ფართების მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში მოთხოვნაზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან (ტ. I, ს. ფ. 103).

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის განჩინებით, მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და, დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე, მ--- პე-----ს მის საკუთრებად რეგისტრებული, საჯარო რეესტრში N01.17.01.091.018.05.500 და N01.17.01.091.018.05.502 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული სადავო ფართების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა აეკრძალა (ს. ფ. 132-134).

ვინა----ნ მოსარჩელის მოთხოვნა კრების ოქმების ბათილად ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა, საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმებას არ ექვემდებარება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

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

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მარგარიტა ბა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2014 წლის 27 სექტემბრის კრების ოქმი N15.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2014 წლის 27 სექტემბრის კრების ოქმი N16.
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ის“ 2015 წლის 9 იანვრის კრების ოქმი N20.
5. მა-----ა ბა-----ის მოთხოვნა მისამართზე ქ. თბილისი, ღვ---- აღ-----ი N7-ში, შენობა N5/1-ში მდებარე 1.5 კვ.მ. სათავსისა და ამავე მისამართზე, შენობა N6/1-ში მდებარე 3.54 კვ.მ. სამეურნეო სათავსის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
6. მა-----ა ბა-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის

გადახდისგან.

7. მ--- პე-----ს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მე-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 200 (ორასი) ლარის გადახდა.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეებისთვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

**მოსამართლე:**  
**დობორჯგინიძე**

**ვერა**