



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

09 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/1718-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი - ნ----- ტ-----ე, ბმა "ა-----ი"

წარმომადგენელი - ბ----- შ-----ე, ლ---- ა-----ი (ბმა-ს თავმჯდომარე)

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს "რ----- ი-----"

წარმომადგენელი - ზ----- ვ-----ი, გ--- გ-----ე

დავის საგანი - ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის
13 თებერვლის გადაწყვეტილებით, შპს "რ----- ი-----ის" სარჩელი
დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
"ა-----ის" 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც ნ----- ტ---
-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 15,93 კვ.მ ფართი. ამასთან, მოპასუხეებს

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----ს" და ნ----- ტ-----ეს მოსარჩელე შპს "რ----- ი-----ის" სასარგებლოდ დაეკისრათ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, შპს "რ----- ი-----ის" საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ფ-----, №2- / ქ.თბილისი, ქ.ნ----- ი----- (ჩ-----ი) №8-ში (ს/კ 0-----, ს/კ 0-----) (ტ.1, ს.ფ.40-43)

2.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----ის" 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმით ნ----- ტ-----ეს ამხანაგობამ ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასცა 15,93 კვ.მ ფართი მდებარე: ქ.თბილისში ირ. ფ-----ს ქუჩა №2-ში. ოქმის მიხედვით კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3. რის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნ----- ტ-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 52, 62)

2.1.3. საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაციის თანახმად, 2--- წლის 07 აპრილის მდგომარეობით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა შედგებოდა შვიდი წევრისაგან, მათ შორის ამხანაგობის წევრს წარმოადგენდა მოსარჩელე მხარეც (ტ.2, იხ. მთ.სხ.ოქმი)

2.1.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----ის" წევრთა გადაწყვეტილებით - თანასაკუთრებაში არსებული ფართების გამიჯვნის თაობაზე არსებული შეთანხმების საფუძველზე ამხანაგობის ნებისმიერ წევრს შეეძლო მიემართა საჯარო რეესტრისთვის ცვლილების განსახორციელებლად, თუმცა მოსარჩელეს საჯარო რეესტრმა რეგისტრაციაზე დაუდგინა ხარვეზი, ვინაიდან ნ----- ტ-----ეს კრების ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებული ჰქონდა უძრავი ქონება (ტ.2. ს.ფ. 147, 148, 150).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2.1. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მოსაზრება, რომ ნ----- ტ-----ე სადავო უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელია. საქმეში არსებული მასალებით არ დგინდება, რომ იგი წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრს. რაც შეეხება მითითებას უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლედ ცნობასთან დაკავშირებით ეს გარემოება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ

მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო კრების მოწვევის თაობაზე, რომლის მტკიცების ტვირთიც მოპასუხეებს ეკისრებოდათ. ამ გარემოების დასადასტურებლად მოპასუხეები უთითებენ, რომ კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს ეცნობათ წერილობით - თვალსაჩინო ადგილზე განცხადების განთავსებით, თუმცა აქვე მიუთითებენ, რომ მოსარჩელის ფაქტობრივი ადგილსამყოფელი არ მდებარეობს ამხანაგობის ადგილსამყოფელზე. შესაბამისად იმის მტკიცების ტვირთი, რომ განცხადების გამოკვრის შემთხვევაშიც მოპასუხისთვის ცნობილი იქნებოდა კრების მოწვევის თაობაზე ვერ იქნა დადასტურებული.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ ამხანაგობის წევრთა მიერ უძრავი ქონების გადაცემა ნ----- ტ-----ისთვის განხორციელდა ამხანაგობის წევრების მიერ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის თაობაზე (2--- წლის 31 მარტი) შეთანხმების მიღწევის შემდეგ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3.1 სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით 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.

2.3.2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი და მესამე პუნქტების მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

2.3.3. „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.

2.3.4. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი და მეოთხე პუნქტების თანახმად, კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ, რათა შეძლონ სათანადო მომზადება, ამასთან კრების მოწვევის ფორმა შეიძლება იყოს სხვადასხვაგვარი მთავარია ამხანაგობის წევრისთვის ცნობილი იყოს კრების მოწვევისა და დღის წესრიგის თაობაზე.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ იგი კრებაზე არ ყოფილა მიწვეული კანონით დადგენილი წესით და მისთვის უცნობი იყო მეორე მოპასუხითვის ქონების გადაცემის თაობაზე. მოპასუხეებმა კი განმარტეს, რომ მათ განცხადება აღნიშნულის თაობაზე განთავსებული იყო თვალსაჩინო ადგილზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, მოპასუხეებს უნდა ემტკიცებინათ ის გარემოება, რომ ამხანაგობის წევრები გაფრთხილებული იყვნენ დღის წესრიგის, კრების ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულება მათ არ წარმოუდგენიათ. არც ის გარემოება იქნა დადასტურებული, რომ კრების მოწვევის თაობაზე განცხადება გამოკრული იყო.

2.3.5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ამხანაგობის თანასაკუთრებას და მასში მოსარჩელის წილიც იგულისხმება. განკარგვა საკუთრების უფლების ერთ-ერთი კომპონენტია და მისი გამოყენების უფლება აქვს მხოლოდ მესაკუთრეს. მესაკუთრის უფლების დაცვის მიზნით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილია ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვის კონკრეტული წესი, კერძოდ საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, აუცილებელია ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ფართი საერთო საკუთრებიდან იქცა ინდივიდუალურ საკუთრებად, რამაც გავლენა მოახდინა საერთო ქონების ოდენობაზე, თანამესაკუთრეთა წილზე და მის გამოყენებაზე. ასეთ განვითარებას კი, ესაჭიროება ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში დაცული არ ყოფილა. შესაბამისად ამხანაგობას არ ჰქონდა უფლება მოსარჩელის თანხმობის გარეშე დაედგინა ქონების ასეთი განკარგვა. მითუმეტეს, რომ ამხანაგობის წევრებს შორის უკვე არსებობდა

შეთანხმება თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის თაობაზე.

ამასთან სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი დანაწესი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3.

2.3.6. სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს კანონს. მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ წევრს, მოპასუხეს ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა ამხანაგობის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 15,93 კვ.მ ფართი რომელიც ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონს, კერძოდ, კრების მოწვევის თაობაზე ამხანაგობას არ უცნობებია მოსარჩელისთვის და მისთვის უცნობი იყო თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. მიუხედავად ასეთი ნების გამოხატვის არარსებობისა, ქონება მაინც გასხვისდა, რამაც გავლენა მოახდინა საერთო ქონების ოდენობაზე, თანამესაკუთრეთა წილზე და მის გამოყენებაზე. ასეთ გასხვისებას სჭირდებოდა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე არ იყო, რაც წარმოადგენს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ისეთ არსებით დარღვევას, რომელიც ქმნის კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტებმა აღნიშნეს, რომ სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ბინათმესაკუთრენი კრების ჩატარების თაობაზე გაფრთხილებული არ ყოფილან სათანადო წესით, რადგან კრება დაინიშნა 2--- წლის 27 მარტს, ხოლო 2--- წლის 31 მარტს ამხანაგობის ყველა წევრი შეკრებილი იყო გამიჯვნის საკითხებზე სასაუბროდ ამხანაგობის თავმჯდომარესთან, სადაც წევრები შევიდნენ ეზოში ჭიშკრის გავლით, იქ კი გამოკრული იყო განცხადება კრების მოწვევის დროისა და დღის წესრიგის შესახებ.

3.2. აპელანტებმა ასევე არ გაიზიარეს სასამართლოს დასკვნა, რომ ნ----- გ-----ე არ წარმოადგენდა ბმა „ა-----ის“ წევრს, ვიანიდან წარმოდგენილი მასალებით

დასტურდება, რომ იგი იყო და ამჟამადც არის არა მარტო 15,93 კვ.მ ფართის, არამედ იმავე საკადასტრო მისამართზე კიდევ 84,31 კვ.მ ფართის მართლობიერი მფლობელი და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის იმპერატიულ დებულებათა თანახმად, ამ ფართების პრევენცირებული მფლობელი.

3.3. სააპელაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ამხანაგობის კრებას არ გააჩნდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის გამოყენების საფუძველი, რადგან მოსარჩელემ გააყალბა არსებული ნახაზი და ფოტოცხრილი და აღნიშნა, რომ თითქოს ნ. ტ-----ისთვის გადაცემული ფართი დერეფანს წარმოადგენდა, გავლენა ჰქონდა საერთო მეურნეობის განვითარებაზე. სინამდვილეში აღნიშნული ფართი იზოლირებული სათავსოა და მას ნ. ტ-----, როგორც შპს „რ----- ც-----ს“ მესაკუთრე ათეული წლების მანძილზე იყენებდა სათავსოდ (იხ. ფოტოცხრილი და აზომვითი ნახაზები). ამასთან, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სადაო ფართის ნ. ტ-----ისთვის საკუთრებაში გადაცემაზე ბმა „ა-----ის“ ყველა წევრი თანხმობას აცხადებდა ჯერ კიდევ 2012 წელს, როდესაც არც ე. ლ-----ი და არც შპს „რ----- ი-----ი“ ბმა-ს წევრები არ იყვნენ.

3.4. აპელანტებმა მიუთითეს, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილება გამოიტანა მოსარჩელის დაუსწრებლად, რადგან ზ. ვ-----ს და გ. გ-----ეს არ გააჩნდათ სათანადო რწმუნებულებები, თუმცა შპს „რ----- ი-----ი“ კანონით დადგენილი წესით იყო გაფრთხილებული.

3.5. აპელანტებმა ასევე განმარტეს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ კი არ იმსჯელა იმ ფაქტზე, რომ ნ-----ტ-----ე წარმოადგენს სადაო და იმავე საკადასტრო მისამართზე სხვა ფართი მართლობიერი მფლობელს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის თანახმად, იგულისხმება, რომ უძრავი ნივთის კანონიერი მფლობელი არის ამ ნივთის მესაკუთრე. სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეში წარმოდგენილი უზენაესი სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებები „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის გამოყენებასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც არასწორად გამოიყენა ამ ნორმის 1-ლი პუნქტი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. წინამდებარე განჩინებაში მოცემული 4.1.1-4.1.7. ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც ასევე ეფუძნებოდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 31 ოქტომბრის განჩინება, საკასაციო სასამართლომ თავის 2018 წლის 02 მარტის განჩინებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სავალდებულოდ მიიჩნია საკასაციო სასამართლოსათვის და მოსარჩელის მოთხოვნიდან გამომდინარე იმსჯელა მხოლოდ სარჩელის გამართულობა/ დასაბუთებულობის შემოწმების აუცილებლობაზე.

საკასაციო სასამართლომ საქმე დააბრუნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში იმ გარემოების გამოსარკვევად თუ რა სახის მიკუთვნებითი მოთხოვნა შეიძლება გააჩნდეს მოსარჩელეს ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ საქმეზე უკვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ფარგლებში. საკასაციო სასამართლომ საქმე დააბრუნა სააპელაციო სასამართლოსათვის სავალდებულო სამართლებრივი მითითებებით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განსახილველ საქმესთან მიმართებით თავის 02.03.2018 წლის განჩინებაში განმარტა „გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობა ეფუძნება დასკვნას, რომ სადავო კრების ოქმი მიღებული იყო კანონის დარღვევით და შემძენს სადავო ოქმის საფუძველზე ბმა-ს ყველა წევრის თანხმობით არ გადასცემია სადავო ფართი საკუთრებაში, თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მსჯელობის საგანი იყო მოთხოვნა სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე, ვიდრე სასამართლო იმსჯელებდა სარჩელის დასაბუთებულობაზე, პირველყოვლისა, უნდა ემსჯელა მის იურდიულ დასაშვებობაზე - მოსარჩელის მიმართ მართლზომიერი იურიდიული ინტერესის არსებობაზე [სსსკ-ის 180-ე მუხლი].”

საკასაციო პალატის მითითებით „განსახილველ შემთხვევაში, სასარჩელო

მოთხოვნა სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ, საბოლოოდ არ აყენებს მოსარჩელისათვის სასარგებლო იურიდიულ შედეგს და მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, კრების ოქმის ბათილად ცნობით არ მიიღწევა მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღრიცხვა სადავო ფართზე.”

საკასაციო პალატის მითითებით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა საქმის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება, თუმცა, მოსარჩელის მოთხოვნიდან გამომდინარე არ შეამოწმა სარჩელის გამართულობა (დასაბუთებულობა), რა დროსაც სასამართლოს უნდა შეემოწმებინა, თუ რა სურდა მოსარჩელეს. მართლმსაჯულების ეფექტიანობა მის საპროცესო ეკონომიაშიც გამოიხატება და სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსარჩელისათვის შეკითხვების მეშვეობით უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის დაკონკრეტების (დაზუსტების) შესაძლებლობა (სსსკ-ის 83-ე მუხლის მეოთხე ნაწილი), რადგანაც ამ შემთხვევაში კრების ოქმის ბათილობა, სავარაუდოდ იმის წინაპირობას წარმოადგენს, რისი მიღწევაც სურს მოსარჩელეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტების მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი განისაზღვრება შემდეგი კრიტერიუმებით: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა მიიღებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. როგორც დიდმა პალატამ ამ ნორმის განმარტებისას, დაასკვნა: „აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში“ (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2016 წლის 17 მარტის განჩინება, საქმეზე Nას-121-117-2016).

განსახილველ შემთხვევაში შპს „რ----- ი-----ის“ მოთხოვნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2--- წლის 7 აპრილის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე წარმოადგენს აღიარებითი ხასიათის სარჩელს, შესაბამისად, სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 და 180-ე მუხლების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, უნდა გამოარკვიოს

მოსარჩელის მართლზომიერი იურიდიული ინტერესი.

4.1.2. დადგენილია, რომ 06.08.2008 წელს შპს „რ----- ი-----მა“ სარჩელით მიმართა სასამართლოს ბმა „ა-----ის“ და ნ----- ტ-----ის წინააღმდეგ ბმა „ა-----ის“ 2008 წლის 7 აპრილის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. სარჩელის საფუძველად მოსარჩელე უთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო კრების ოქმით ნ----- ტ-----ისთვის ფართის გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან ნ----- ტ-----ისათვის, როგორც ამხანაგობის არაწევრისათვის ბმა „ა-----ის“ საერთო საკუთრებაში არსებული 15,93 კვ.მ ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემისათვის აუცილებელი იყო ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა და არა წევრთა 2/3 -ის თანხმობა.

4.1.3. დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2008 წლის 7 აპრილის კრების გადაწყვეტილებით (2008 წლის 7 აპრილის ოქმი#, დამოწმების თარიღი 2008 წლის 23 აპრილი; იხ. ტ 1, ს.ფ. 52-54), კერძოდ, ბინათმესაკუთრეთა 2/3 ხმებით, ნ----- ტ-----ის (მოპასუხეს) ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ნაწილი, კერძოდ - 15,93 ფართის მქონე ნახევარსარდაფი (შენობა ნაგებობა 6/1 ის ქვეშ არსებული იხ. ტ 2, ს.ფ. 292, 293);

4.1.4. დადგენილია, რომ დასახელებული ოქმის საფუძველზე ნ----- ტ-----ე აღირიცხა ქ. თბილისი ფ-----ს #2--ში მდებარე - 15.93 კვ.მ. ნახევარსარდაფის მესაკუთრედ (იხ. ტ 1, ს.ფ. 62).

4.1.5. დადგენილია, რომ 2008 წლის 7 აპრილის ოქმი#--ის, (დამოწმების თარიღი 2008 წლის 23 აპრილი იხ. ტ 1, ს.ფ. 52-54) საფუძველზე ნ----- ტ-----ისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემული სადავო 15,93 კვ.მ. ფართი (ნახევარსარდაფი) მდებარეობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ საერთო საკუთრებაში არსებული 1131.00 კ.მ. მიწის ნაკვეთზე და წარმოადგენს მის შემადგენელს. აღნიშნული დადასტურებულია, როგორც საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით ასევე მხარეთა ახსნა-განმარტებებით (იხ. ტ 1, ს.ფ. 42, 62, ასევე ტ. 2, ს.ფ. 292-293, ასევე 2017 წლის 31 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის საოქმო ჩანაწერი 12:13:2--12:13:43);

4.1.6. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის მონაცემებით (იხ. ტ 2, ს.ფ. 5), ასევე თავად აპელანტის განმარტებითაც (იხ. 2017 წლის 31 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის საოქმო ჩანაწერი 12:46:53) დადგენილია, რომ 2014 წლის 7 აპრილის მონაცემებით (ესე იგი სადავო კრების ჩატარების დროისათვის) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ წევრებს წარმოადგენდნენ: ლ----- ა-----ი, დ----- ხ-----ი, ს----- ა-----ი, ლ----- ა-----ი, ი----- მ-----ი, შპს „რ----- ი-----“ და ე----- ლ-----ი.

4.1.7. დადგენილია, რომ მოპასუხე, ნ----- ტ-----ე სადავო კრების ჩატარების

მომენტისათვის არ წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ წევრს (მესაკუთრეს).

4.1.8. სააპელაციო პალატამ თავის 31.10.2017 წლის განჩინებით დადასტურებულად მიიჩნია, ამასთან საკასაციო პალატამ გაიზიარა გარემოება მასზედ, რომ ნ----- ტ-----ისათვის, როგორც ამხანაგობის არაწევრისათვის ბმა „ა-----ის“ საერთო საკუთრებაში არსებული 15,93 კვ.მ ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემისათვის აუცილებელი იყო ბმა ა----- ის ყველა წევრის თანხმობა და არა წევრთა 2/3 -ის თანხმობა.

4.1.9. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ შპს „რ----- ი-----ის“, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ ერთ-ერთი წევრის იურიდიული ინტერესი სადავო კრების ოქმით განკარგული 15,93 კვ.მ უძრავი ნივთის ამხანაგობა „ა-----ის“ საკუთრებაში დაბრუნებაა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის.

ამავე კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად მოსამართლეს უფლება აქვს შეკითხვები მისცეს მხარეებს, რომლებიც ხელს შეუწყობენ საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულად და ზუსტად განსაზღვრას, მათ დასადასტურებლად მტკიცებულებათა გამოვლენას და სასამართლოში წარდგენას, მათი უტყუარობის გამორკვევას.

ამ მიმართებით პალატა ყურადღებას მიაქცევს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში 09.10.2018 წელს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე/მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლის მიერ გაკეთებულ განმარტებაზე, რომლის ფარგლებშიც ამ უკანასკნელმა დააკონკრეტა სასარჩელო მოთხოვნა და მიუთითა, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ მისი იურიდიული ინტერესი სადავო ოქმით განკარგული ქონების ამხანაგობის საკუთრებაში დაბრუნებაა. (იხ. 09.10.2018წ. სხდომის ოქმი 17:26:55-17:27:56); საბოლოოდ მოსარჩელემ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----ის" 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმის ბათილობასთან ერთდ მოითხოვა, 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმით განკარგული ფართის 15,93 კვ.მ ბმა „ა-----ის“ საკუთრებაში დაბრუნება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით სარჩელის შეცვლად არ ჩაითვლება მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებების დაზუსტება, დაკონკრეტება და დამატება, აგრეთვე სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობის შემცირება, ან ერთი ნივთის ნაცვლად მეორე ნივთის მიკუთვნება მისთვის, ანდა ამ ნივთის ღირებულების

ანაზღაურება.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის განმარტებას მასზედ, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში იურდიული ინტერესის მითითება წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდას. ამ მიმართებით პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 02.03.2018 წლის განჩინებაზე, სადაც საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სარჩელის დაზუსტება, მოთხოვნის გამართულად ჩამოყალიბება არ წარმოადგენს იმ შემთხვევას, რომელიც დადგენილია სსსკ-ის 381-ე მუხლით და დაუშვებლად მიიჩნევა სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე დავის საგნის შეცვლას ან გადიდებას. გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლომ თავის ერთ-ერთ განჩინებაში განმარტა, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში დავის საგანთან მიმართებით იურდიული ინტერესის დაზუსტება სავსებით მართებულია და თანხმობაშია პროცესის ეკონომიურობისა და ეფექტურობის პრინციპთან. (იხ 01.12.2009 წ. სუსგ #ას-537-846-09);

4.1.10. განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის დარღვევით და ნ----- ტ-----ეს სადავო ოქმის საფუძველზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----ის" ყველა წევრის თანხმობით არ გადაცემია სადავო ფართი საკუთრებაში, შესაბამისად სადავო ოქმი, როგორც კანონსაწინააღმდეგო, სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საფუძველზე ექვემდებარება გაბათილებას, ვინაიდან სადავო ოქმით გაფორმებული გადაწყვეტილება, როგორც მრავალმხრივი გარიგება, არღვევს "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტით, ასევე მე-10 მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ მოთხოვნებს.

ამასთანავე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე, როგორც ამხანაგობა "ა-----ის" წევრი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-5 მუხლის, ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის, ასევე სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის და ამავე კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" პუნქტის საფუძველზე უფლებამოსილია მოითხოვოს სადავო ქონების დაბრუნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----ის" საერთო საკუთრებაში.

ამგვარად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ დაზუსტებული სარჩელი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას და მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო პალატის მიერ არ იქნა გაზიარებული სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიმართ, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის და სააპელაციო პალატის მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების (ვინაიდან მოსარჩელის სასარგებლოდ მიღებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, მხოლოდ კრების ოქმის ბათილად ცნობით ვერ მიიღწევა საბოლოო შედეგი, რისთვისაც მოსარჩელემ მიმართა

სასამართლოს) საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების და მსჯელობის საფუძველზე სააპელაციო პალატა საბოლოოდ ასკვნის, რომ მართალია, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გასაუქმებლად, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ სახეზეა, სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპზე დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით, მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, რამდენადაც საბოლოოდ სახ. ბაჟის გადახდა ეკისრება წაგებულ მხარეს, ამასთან იმის გათვალისწინებით, რომ განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, აპელანტებისათვის ანაზღაურებას არ ექვემდებარება და სააპელაციო საჩივარზე, აგრეთვე საკასაციო საჩივარზე წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ----- ტ-----ის და ბმა „ა-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. შპს „რ----- ი-----ის“ დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
- 3.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც ნ----- ტ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 15,93 კვ.მ ფართი.
- 3.2. 2--- წლის 07 აპრილის კრების ოქმით განკარგული ფართი - 15,93 კვ.მ დაუბრუნდეს საერთო საკუთრებაში ბმა „ა-----ს“.
4. სააპელაციო საჩივარზე, ასევე საკასაციო საჩივარზე აპელანტი მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

5. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

6. 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-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

წიკლაური /

/ვანო

მოსამართლეები:

/ნათია გუჯაბიძე /

გიორგიშვილი /

/გოდერძი