



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

17/01/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - ბმა "ე-----ა"
მოპასუხე - ნ-----ე
მოპასუხე - ვ----- ვ-----ა
წარმომადგენელი - შ-----
დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ე-----ამ“ სარჩელი აღძრა ვ----- ვ-----ას მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა 2010 წლის 25 მარტის საერთო კრების №7 ოქმის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ქ. ბათუმში, ძ-----ის ქ.№62-ში მდებარე მრავალბინიან სახლში 2008 წლის 8 ივლისს ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ე-----ა“. მის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა ი----- ბ-----ე. 2013 წლის 18 მაისს ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნა ვ----- ვ-----ა, რის შესახებაც შედგა №4 ოქმი. ამავე დღეს მომზადებული იქნა საკადასტრო გეგმა, რომლითაც ამხანაგობას ოთხივე მხარეს მთელ პერიმეტრზე 3.75 მეტრის სიგრძეზე დაურეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი. ვ----- ვ-----ას, ბინის პრივატიზაციის დროს დამხმარე ფართი არ გააჩნდა. მიუხედავად ამისა მან საჯარო რეესტრში წარადგინა 2010 წლის 25 მარტის საერთო კრების №7 ოქმი, რომლითაც საკუთრებაში დაირეგისტრირა ამხანაგობის კუთვნილი 35.55 კვ.მ. დამხმარე სათავსო. მას 2015 წლის 26 აგვისტოს შეუცვალა სტატუსი და დაარეგისტრირა, როგორც საცხოვრებელი ფართი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ვ----- ვ-----ამ გააყალბა 2010 წლის 25 მარტის საერთო კრების №7 ოქმი, რაც მასში მდგომარეობს, რომ ამხანაგობის წევრები არ გაფრთხილებულან ამხანაგობის კრების დღის წესრიგისა და გადასაწყვეტი საკითხების, ასევე დროისა და ადგილის შესახებ. უფრო მეტიც კრება საერთოდ არ

ჩატარებულა და ამხანაგობის წევრებს ფართის ვ----- ვ-----ასათვის საკუთრებაში გადაცემაზე, ნება არ გამოუხატავთ. მიაჩნია, რომ აღნიშნული ხარვეზები ამხანაგობის კრების საერთო გადაწყვეტილების გაბათილების საფუძველია.

2. მოპასუხის პოზიცია:

ვ----- ვ-----ა სარჩელს არ ცნობს. განმარტავს, რომ მისი ოჯახი წლების განმავლობაში ფლობდა ქ. ბათუმში, ძ-----ის ქ. №62-ში, მრავალბინიან სახლში პირველ სართულზე მდებარე 35.55 კვ.მ. დამხმარე სათავსოს. 2010 წლის 25 მარტს ამხანაგობის მიერ ჩატარებული იქნა საერთო კრება, სადაც განხილული იქნა მის მიერ დაკავებული ფართის საკუთრებაში გადაცემის საკითხი. კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის შვიდივე წევრი. ისინი დაეთანხმდნენ დასახელებული ფართის საკუთრებაში გადაცემას, რაზეც შედგა შესაბამისი ოქმი. ამ გარემოებებზე მითითებით ამტკიცებს, რომ კრება მოწვეული და ჩატარებული იქნა კანონის მოთხოვრებათა დაცვით, შესაბამისად არარსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გარდა აღნიშნულისა მოპასუხე განმარტავს, რომ მას ამხანაგობა არ ედავება. მის წინააღმდეგ გამოდიან არა ამხანაგობის წევრები, არამედ ი----- ბ-----ე, რომელიც დაინტერესებულია იმ ფართის საკუთრებაში აღრიცხვით, რომელიც მან დაირეგისტრირა სადაო კრების ოქმით. განმარტავს, რომ ამხანაგობა ი----- ბ-----ეს მხარს არ უჭერს არც მის წინააღმდეგ დავაში და არც ფართის საკუთრებაში გადაცემაში. ი----- ბ-----ე არარის ამხანაგობა „ე-----ის წევრი და მას არ აქვს უფლება ამხანაგობის უფლებათა დასაცავად სარჩელი აღძრას. მოითხოვს სარჩელს დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2008 წლის 8 ივლისს, ქ. ბათუმში, ს-----ა №71, სახლი 12-ში მდებარე მრავალბინიან სახლში ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ე-----ა“. ამჟამად დასახელებულ ქუჩას შეეცვალა დასახელება და იგი იწოდება, როგორც ძ-----ის ქ. №62.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.
- - ამხანაგობის 2008 წლის 8 ივლისის კრების ოქმი. ტ.1. ს.ფ. 38

3.1.2. ამხანაგობა „ე-----ას“ ერთერთ წევრს წარმოადგენს ვ----- ვ-----ა. მას საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში ძ-----ის ქ. №62 ბ. 7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ტ.1. ს.ფ. 15-16

3.1.3. ამხანაგობას ჰყავს 7 წევრი. 2010 წელში მისი წევრები იყვნ:

- ვ----- ვ-----ა;
- ნ-----ე;
- რ-----მ-----ე;
- რ-----ნ-----ე;

- ჯ-----ე;
- მარია მამედოვა;
- ლ---- ლ-----ა

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ე-----ას“ პირველ თავმჯდომარედ არჩეული იქნა ი----- ბ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობის 2008 წლის 8 ივლისის კრების ოქმი. ტ.1. ს.ფ.38

3.1.5. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის გარემოება, რომ ვ----- ვ-----ამ საჯარო რეესტრში წარადგინა 2010 წლის 21 მარტის საერთო კრების №7 ოქმი, რომლითაც საკუთრებაში დაირეგისტრირა ამხანაგობის კუთვნილი 35.55 კვ.მ. დამხმარე სათავსო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ს.ფ. ტ.1. ს.ფ. 13-14.
- 2010 წლის 21 მარტის საერთო კრების №7 ოქმი. ტ.1. ს.ფ. 54

3.1.6. ი----- ბ-----ე ცხოვრობს ვ----- ვ-----ას მეზობლად პირველ სართულზე. მან 2017 წლის 4 აგვისტოს საკუთრებაში დაირეგისტრირა ბინა №3. მანამდე ბინა ირიცხებოდა ჯ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ს.ფ. ტ.2. ს.ფ. 32-33.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს შორის სადავო ფაქტობრივი გარემოებაა:

- 2010 წლის 21 მარტის საერთო კრების მოწვევისა და ჩატარების ფაქტი;
- ამხანაგობა „ე-----ის“ სტატუსი (ანუ ის არის თუ არა მოსარჩელე და მხარს უჭერს თუ არა სარჩელს)
- ი----- ბ-----ის ამხანაგობის წევრობა;
- სადავო 37.55 კვ.მ. ფართის ფლობა და სარგებლობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის ამოქმედებამდე.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ გარემოებების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მათ მიერ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები გამორიცხავენ ერთმანეთს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის მიერ დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტების არსებობას.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაოობისას სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას 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. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ სადაო ფართს ი----- ბ-----ე ფლობდა, მას აქვს იურიდიული ინტერესი და რომ ამხანაგობა მხარს უჭერს მოსარჩელის წინააღმდეგ დავას.

3.2.5. თავის მხრივ ვ----- ვ-----ას უნდა დაეკისროთ დაამტკიცოს, რომ 2010 წლის 21 მარტს გაიმართა კრება, სადაც ამხანაგობის წევრებმა მხარი დაუჭირეს სადაო ფართის მის საკუთრებაში გადაცემას. ასევე უნდა დაამტკიცოს, რომ სადაო ფართს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა და სარგებლობდა.

3.2.6. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას.

3.2.7. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვ----- ვ-----ას სინამდვილეში ი----- ბ-----ე ედავება. მიუხედავად ამისა სარჩელი წარმოდგენილია ამხანაგობა „ერთობის“ სახელით. მოსარჩელის წარმომადგენლები სხდომაზე ამტკიცებენ, რომ დავა ამხანაგობის ინტერესში შედის. ქონება, რომელიც გასაჩივრებული კრების ოქმით აღირიცხა მოპასუხის საკუთრებად, ამხანაგობის საკუთრება იყო. ამიტომ ამხანაგობა დაობს კუთვნილი ქონების დაბრუნების მიზნით. საქმის განხილვის დროს ი----- ბ-----ემ არერთგზის განმარტა, რომ დასახელებული ქონების მოპასუხის საკუთრებაში გადაცემა პირადად მას აყენებს ზიანს, ქონება მას უნდა გადასცემოდა საკუთრებაში. ამიტომაცაა დაინტერესებული ვ----- ვ-----ას წინააღმდეგ დავით. აღნიშნული განმარტებები ადასტურებს მის დაინტერესებას, თუმცა სარჩელი ამხანაგობის სახელითაა წარმოდგენილი. სარჩელი აღძრულია 2015 წლის 26 ნოემბერს. ამ დროისათვის ი----- ბ-----ე არ იყო ძ-----ის ქ.№62-ში მდებარე

სახლში განლაგებული რომელიმე ბინის მესაკუთრე. შესაბამისად ის თავისი სახელით სარჩელს ვერ აღძრავდა (იურიდიული ინტერესის პრობლემის გამო). სწორედ ამიტომ მას დასჭირდა ამხანაგობის სახელით დავა. მართალია ი----- ბ----- ამტკიცებს, რომ ის სარჩელის აღძვრის დროს ამხანაგობის წევრი იყო, მაგრამ მისი განმარტება არაა გასაზიარებელი. მოსარჩელეს 2017 წლის 4 აგვისტომდე უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გააჩნდა. შესაბამისად ის ამ პერიოდამდე ამხანაგობის წევრი არარის. ქონებაში ცხოვრობა არ წარმოშობს ამხანაგობის წევრობას. ამხანაგობის წევრობისათვის მრვალობინიან სახლში უძრავი ქონების მესაკუთრეობაა აუცილებელი. სწორედ აღნიშნულის გამო ის 2010 წელში, 2011 წელში და სხვა წლებშიც, 2017 წლის 4 აგვისტომდე ამხანაგობის წევრი არ იყო.

3.2.8. სასამართლომ, მოსარჩელეს მოსთხოვა ამხანაგობის კრების ჩატარება და დავის გაგრძელების საკითხში ამხანაგობის პოზიციის გამოხატვა. თუ ამხანაგობა მოსარჩელეს ედავება, მაშინ უნდა არსებობდეს ამხანაგობის წევრთა გადაწყვეტილება ვ----- ვ-----ას მიმართ დავის დასაწყებად. ცალკე აღებული ამხანაგობა არაფერს არ ნიშნავს. ამხანაგობა წარმოადგენს მესაკუთრეთა გაერთიანებას, სწორედ ამიტომაც ერთი პირი ვერ იქნება ამხანაგობის აზრი. ამხანაგობის აზრი ბინათა მესაკუთრეების გადაწყვეტილებაა. სასამართლოს დავალების საფუძველზე მოპასუხემ წარმოადგინა 2017 წლის 16 ივლისის ამხანაგობის საერთო კრების ოქმი. მასში მითითებულია, რომ კრებას დაესწრო 5 წევრი. რ----- ხ-----, რ----- მ-----, ლ----- ლ-----, ჯ----- და ვ----- ვ----- -ა. კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება მხარი არ დაუჭიროს ვ----- ვ-----ას წინააღმდეგ დავას.(იხ. კრების ოქმი ტ.2 ს.ფ.27)

3.2.9. მოსარჩელის წარმომადგენელმა მიუთითა ამხანაგობის მიერ მასზე გაცემულ მინდობილობაზე, რომლითაც ამხანაგობამ მას მიანიჭა დავის უფლება. ასევე განმარტა, რომ მინდობილობა არ გაუქმებულა და ძალაშია, რაც მას უფლებას ანიჭებს ამხანაგობის სასარგებლოდ გააგრძელოს დავა. გარდა ამისა მან სადაოდ გახადა 2017 წლის 16 ივლისის ამხანაგობის საერთო კრების ჩატარების ფაქტი. საერთო ჯამში მხარეები ერთმანეთზე დაპირისპირებულები არიან და კრებების ჩატარებასთან დაკავშირებით ერთმანეთის მიმართ აქვთ გაურკვეველი პრეტენზიები. ასეთ სიტუაციაში სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია საქმე არსებითად განიხილოს, არ შეწყვიტოს საქმის წარმოება და შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით გადაწყვიტოს სადაო საკითხები (მითუმეტეს ამ მოტივით ერთხელ უკვე განუხილველი იყო დატოვებული, მაგრამ კერძო საჩივრით გაუქმდა და დაუბრუნდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს არსებითად განსახილველად). ამხანაგობის სახელით გაცემული მინდობილობა. ტ.2. ს.ფ. 46 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება. ტ.1 ს.ფ.

3.2.10. მნიშვნელოვანი საკითხია სადაო ფართის მფლობელობის საკითხი. ვ----- ვ-----ამ ზეპირად განმარტა, რომ სადაო დამხმარე ფართს მისი ოჯახი ფლობს 1980-იანი წლებიდან. მოსარჩელემ მოპასუხის ზეპირი განმარტება, ზეპირი განმარტებითვე უარყო და განმარტა, რომ მოპასუხე დამხმარე სათავსოს ინდივიდუალურად არ ფლობდა და არ სარგებლობდა. იგი ყველას თანასაკუთრება იყო და მას ყველა სარგებლობდა ერთნაირად. ზეპირ განმარტებასთან

დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის ფაქტი, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარესაც. მოპასუხეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

იხ. მინდობილობა. ტ.2. ს.ფ.46

3.2.11. მოპასუხემ დამხმარე სათავსოს მფლობელობისა და სარგებლობის დასადასტურებლად ზეპირი განმარტების გარდა მოწმეთა ჩვენებები წარმოადგინა.

3.2.12. რ----- მ-----ე და რ----- მ-----ე ამხანაგობა „ე-----ის“ წევრები არიან. ასევე 1980-იანი წლებიდან ვ----- ვ-----ას მეზობლები არიან რუსუდან აბდიბა და ეთერ ვერძაძე. მათ სხდომაზე განმარტეს, რომ სადაო დამხმარე სათავსოს 1980-იანი წლებიდან ფლობდა და სარგებლობდა ვ----- ვ-----ას მშობლები. მის მფლობელობას უწყვეტად აგრძელებს ვ----- ვ-----ა.

იხ. სხდომის ოქმი.

3.2.13. ქონების მფლობელობის პრეტენზია აქვს ი----- ბ-----ესაც, მაგრამ მის მიერ არაა წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომლითაც შეიძლებოდა დადგენილიყო, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის ამოქმედებამდე სადაო ფართს თვითონ, ან ამხანაგობის რმელიმე სხვა წევრი ფლობდა და სარგებლობდა.

3.2.14. მოწმეთა ჩვენებებს, მოპასუხის განმარტებისა და პოლიციის მოკვლევის მასალების ერთობლივი ანალიზით, სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ამხანაგობის კუთვნილ სადაო დამხმარე ფართს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა და სარგებლობდა ვ----- ვ-----ა.

იხ. მოწმეთა ჩვენება სხდომის ოქმში.

იხ. პოლიციის მოკვლევის მასალები.

3.2.15. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ კრება არ ჩატარებულა და ამხანაგობის წევრებს მონაწილეობა არ მიუღიათ საკითხის გადაწყვეტაში. სწორედ აღნიშნული გარემოების გამორკვევაა მნიშვნელოვანი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის წინაშე არსებული გადასაწყვეტი, საერთო საკითხის შესახებ ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება, მასთან დაკავშირებით კრების მოწვევა, ჩატარება და გადაწყვეტილების მიღება,

ფაქტობრივი გარემოებებია. მათი არსებობა ან არარსებობა უნდა დასტურდებოდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. აღნიშნული გამომდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპიდან, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. გამოკვლეული მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამათუ იმ ფაქტის არსებობის ან არარსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეიძლება გამოდგეს ამა თუ იმ ფაქტის დასადასტურებლად ან არ გამოდგეს. საკითხი თუ რამდენად ვარგისია ფაქტის დასადგენად წარმოდგენილი მტკიცებულება, უნდა გადაწყდეს მტკიცებულების შეფასებით. სასამართლომ ერთმანეთს უნდა „შეაჯიბროს“ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ის მტკიცებულებები, რომლებიც ასახავენ სადო ფაქტობრივ გარემოებებს და გადაწყვიტოს, რომელი მტკიცებულება უფრო მყარი და დამაჯერებელია. წინამდებარე შემთხვევაში საერთო კრების, კანონით დადგენილი წესით ჩატარების მტკიცებულებად მოპასუხემ მიუთითა სადო კრების ოქმზე. ბუნებრივია კრების ოქმიც მტკიცებულებაა, მაგრამ სწორედ მასში ასახული ინფორმაციაა სადო, ამიტომ მისი შინაარსი უნდა შემოწმდეს სხვა მტკიცებულებებით. მოპასუხეებმა უნდა წარმოადგინონ მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად დადგენილი იქნება კრების მოწვევისა და ჩატარების ფაქტობრივი გარემოება.

3.2.16. სასამართლო განმარტავს, რომ კრების დანიშნულებაა ამხანაგობის საჭირობოტო საკითხზე ერთობლივი გადაწყვეტილების მიღება. სწორედ ამისთვისაა საჭირო კრების მოწვევა და საერთო გადაწყვეტილების მიღება. ხშირ შემთხვევაში ამხანაგობის წევრებს კრების ჩასატარებლად იწვევენ სხვადასხვა ტექნიკური საშუალებებით. იმისათვის, რომ ამხანაგობის წევრმა იცოდეს რა საკითხზეა დანიშნული კრება, სად ტარდება კრება და რომელ საათზე, აუცილებელია რაღაც ფორმით მას მიეწოდოს ინფორმაცია დანიშნული კრების შესახებ. ასეთი ინფორმაციის მიწოდება შესაძლებელია სადარბაზოში ან სხვა თვალსაჩინო ადგილას განცხადების გამოკვრით, ხელწერილით ან სხვა ნებისმიერი ისეთი საშუალებით (თუნდაც მოკლე სატელეფონო შეტყობინებით), რითაც ამხანაგობის წევრი ინფორმირებული იქნება კრების მოწვევისა და დღის წესრიგის შესახებ.

3.2.17. საქმეში წარმოდგენილია ამხანაგობის 2015 წლის 12 ოქტომბრის #9 ოქმი, სადაც მითითებულია, რომ 2010 წლის 21 მარტს ამხანაგობის კრება არ ჩატარებულა. ვ----- ვ-----ამ ამხანაგობის წევრები მოატყუა, რომ ხელს აწერინებდა პრივატიზაციის დოკუმენტებზე და მოაწერინა ხელი. სინამდვილეში მისთვის ფართის გადაცემაზე თანხმობა არ განუცხადებიათ. ოქმში მითითებულია 8 წევრი. ოქმს ხელს აწერს მხოლოდ თავმჯდომარე ვ. ლ-----ა.

იხ. გ. 1. ს.ფ. 19

3.2.18. კრების ადგილის, თარიღის, დღის წესრიგისა და კრების ჩატარების საკითხების გამორკვევის მიზნით, სხდომაზე დაკითხული იქნენ მოწმეები. რ----- მ-----ემ მოწმის სახით დაკითხვისას განმარტა, რომ ვ----- ვ-----ასათვის ფართის გადაცემის თაობაზე კრება ნამდვილად ჩატარდა. ის პირადად მონაწილეობდა კრების ჩატარებაში და დაეთანხმა ფართის ვ----- ვ-----

ასათვის გადაცემას.

3.2.19. მოწმე რ---- მ-----ემ დადასტურა მოპასუხის მიერ დამხმარე ფართის ფლობა მაგრამ უარყო კრებაზე მისი მონაწილეობა. კრების ოქმში ფართის გადაცემაზე ხელმოწერა დაადასტურა. განმარტა, რომ მას ვ----- ვ-----ამ ცარიელ ფურცელზე მოაწერინა ხელი.

3.2.20. სასამართლო, კრების ჩატარებასთან დაკავშირებით იზიარებს მოსარჩელისა და მოწმე რ---- მ-----ის განმარტებას. მათი განმარტებები თანხმდებოდა სადაო კრების ოქმთან, სადაც მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდა რ---- მ-----ე, რ---- მ-----ე, ლ---- ლ----ა და მარია მამედოვა. ოქმში კომპიუტერზე შესრულებული ნაბეჭდი ტექსტითაა მითითებული დღის წესრიგი და შესავალი ნაწილი. ასევე დასკვნითი ნაწილი. შუაში ცარიელი ველია დატოვებული და ამ ველზე მონაწილეებს ხელი აქვთ მოწერილი. ეს პირები არიან რ---- მ-----ე, რ---- მ-----ე, ლ---- ლ----ა და მარია მამედოვა. მათ თავიანთი მონაწილეობა დადასტურებული აქვთ ხელმოწერით. რ---- მ-----ე ცარიელ ტექსტზე ხელს ვერ მოაწერდა. ტექნიკურად ძალიან რთული იქნებოდა ცარიელ ფურცელზე ხელი მოეწერა მას და შემდეგ კომპიუტერზე ტექსტი აკრეფილიყო და დანარჩენ მონაწილეებსაც ისე მოეწერათ ხელი, რომ ტექსტი არ არეულიყო და მასში უზუსტობები არ გამოჩენილიყო. მითუმეტეს რ---- მ-----ის მსგავსად სხვა პირებსაც აქვთ ხელი მოწერილი. ამასთან ამხანაგობის ხუთი წევრი დღესაც არ ედავება მოპასუხეს და ადასტურებს ფართის კრების მიერ გადაცემას. შესაბამისად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადაო კრების ოქმი შეიცავს ამხანაგობის 5 წევრის ნებას. შესაძლებელია კრება, როგორც ასეთი მართლაც არ ჩატარებულა, მაგრამ მისი 5 წევრის ნების გამოთხატვა მასზედ, რომ ვ----- ვ-----ას საკუთრებაში გადაეცეს ამხანაგობის ფართი, ნამდვილია.

იხ. ლ---- ლ-----ას და რ---- მ-----ის განცხადებები. ტ. 1. ს.ფ.306-307.

2010 წლის 21 მარტის კრების ოქმი. ტ. 2. ს.ფ. 31.

2017 წლის 16 ივლისის კრების ოქმი. ტ. 2. ს.ფ.27

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმის განხილვის შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული ოქმი არ შეიცავს ბათილად ცნობის რომელიმე საფუძველს, ასევე მოსარჩელეს არ აქვს გასაჩივრებული ოქმის ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ ამხანაგობის 2010 წლის 21 მარტის კრების ოქმი ბათილი გარიგებაა და უხეშად არღვევს მის უფლებებს. თუ ამხანაგობის წევრთა გარიგება ბათილი გარიგებაა და მისი გაბათილებით აღსდგება მოსარჩელის კანონით დაცული ინტერესი, მაშინ მას უფლება აქვს აღძრას სარჩელი და სასარჩელო წესით მოითხოვოს დარღვეული უფლებების აღდგენა.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა, სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის ნიშნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს ვ----- ვ-----ას ედავებიან თუ არა ამხანაგობის წევრები, ამხანაგობას სურს თუ არა მოპასუხისაგან გამოთხოვილი იქნას განკარგული ქონება, ასევე 2010 წლის 21 მარტს ჩატარდა თუ არა ამხანაგობის საერთო კრება და მას ესწრებოდა თუ არა ამხანაგობის წევრები, გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო თუ არა ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის თანხმობა. დავის გადაწყვეტისათვის სწორედ ეს საკითხებია მნიშვნელოვანი. დანარჩენი ფაქტობრივი გარემოებები საქმეზე დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი არაა (მაგ. ი----- ბ-----ის წევრობა, კრების ჩატარების ადგილი და ა. შ.). რატომაუნდა ყველა გარემოებას მნიშვნელობა აქვს, მაგრამ წინამდებარე დავაში მთავარია ამხანაგობა

ედავება თუ არა მოპასუხეს, ასევე სადაო ფართის მფლობელობის, საერთო კრების ჩატარების და კრების გადაწყვეტილებაუნარიანობის საკითხი. სწორედ ამ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასებით უნდა დადგინდეს გარიგების ნამდვილობა.

6.3. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც „ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის კრების საოქმო გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას. ყველა გარიგება, რომელიც ეწინააღმდეგება კანონს, საჯარო წესრიგსა და ზნეობის ნორმებს ბათილად უნდა იქნას აღიარებული. იმისათვის, რომ გადაწყდეს სადაო გარიგების ბათილობის საკითხი, აუცილებელია შემოწმდეს თუ რამდენად შეიცავს სადაო გარიგება ბათილად ცნობის საფუძვლებს.

6.4. დადგენილია, რომ სადაო გარიგება ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვის საკითხს. ამხანაგობის წევრების მიერ გარიგების დადების წესებს არეგულირებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამხანაგობის საერთო კრების გარიგებები უნდა შეესაბამებოდეს დასახელებული კანონით დადგენილ დებულებს. აღნიშნული გამომდინარეობს კანონის პირველი მუხლის შინაარსიდან, რომლის მიხედვითაც - „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“.

6.5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება, რომელშიც განისაზღვრება: ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის წესები; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების წესები; გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობა ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად; დ) სამეურნეო გეგმის მიღებისა და შესრულების წესები; ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის, დაგირავების, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემის წესები; ვ) სესხის აღებისა და გაცემის წესები; ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შეძენის წესები; თ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევისა და გათავისუფლების წესები; ი) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო

ქონების მართვის ფუნქციების მოწვეული მმართველისთვის გადაცემის წესი; კ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილით „თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა თორმეტს არ აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებას იღებენ ხმათა 3/4-ით, ხოლო ყველა დანარჩენ შემთხვევაში – ხმათა 2/3-ით.

თუ ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში მიღებული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა ხორციელდება ამ კანონის V თავით დადგენილი წესებით, ვიდრე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ ახალ წესდებას”.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის ქონების განვითარების, მათ შორის გასხვისების საკითხი უნდა გადაწყდეს იმ წესის მიხედვით, რაც ამხანაგობის წესდებითაა დადგენილი. წესდების მიღება ამხანაგობის უფლებამოსილებაა. დასახელებულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წესდება მიიღო, ამიტომ ამხანაგობის ქონების განკარგვის, ან სარგებლობის დროს გამოყენებული უნდა იქნას წესდებით დადგენილი წესები. წესდება კანონისაგან განსხვავებულ რეგულაციებს არ შეიცავს.

6.6. სასამართლომ დაადგინა, რომ ამხანაგობის კრების 2010 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება ეხება ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული დამხმარე სათავსოს ვ----- ვ-----ასათვის საკუთრებაში გადაცემას. საკითხის გასარკვევად პირველ რიგში აუცილებელია დადგინდეს რას წარმოადგენს დამხმარე სათავსო და იგი არის თუ არა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. საკითხის გადასაწყვეტად უნდა განვმარტოთ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსი, რომლის მიხედვითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

- ა) მიწის ნაკვეთი;
- ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური 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 ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;
- ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

დასახელებული ნორმის ანალიზით სასამართლო განმარტავს, რომ დამხმარე სათავსო, რომელიც განიკარგა ამხანაგობის 2010 წლის 21 მარტის საერთო კრების გადაწყვეტილებით, მახანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაა.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვის რამოდენიმე წესი არსებობს. კერძოდ:

ა) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის მეორე ნაწილით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები 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, სხვენიები 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“.

ბ) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილით „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“.

გ) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი ნაწილით: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას“.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით „თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით“.

დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის საერთო საკუთრების გამოყენებისას კანონმა დაადგინა გადაწყვეტილების მიღების შემდეგი რეჟიმები:

- როცა აუცილებელია ყველა მესაკუთრის თანხმობა;
- როცა აუცილებელია მესაკუთრეთა 2/3-ის თანხმობა;
- როცა ამხანაგობის წევრთა ნახევარზე მეტი პირის თანხმობაა საკმარისი;
- როცა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არაა საჭირო.

ყველა ინდივიდუალურ შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიიღება ამხანაგობის წევრთა სხვაასხვა ოდენობის ხმების საფუძველზე.

6.8. გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია შეფასებული იქნას დამხმარე

ფართის ვ----- ვ-----ას საკუთრებაში გადაცემისათვის ამხანაგობის წევრთა საერთო ოდენობის 100 %-ია საკმარისი, ხმების უმრავლესობა, 2/3-ის თანხმობა, თუ ამხანაგობის წევრთა თანხმობა საერთოდ არაა საჭირო. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარებისათვის 2/3-ის თანხმობა საჭიროა, როცა:

- ამხანაგობის წევრი სამეურნეო სათავსს ფლობს კანონის ძალაში შესვლის დროს და სურს ამ ფართზე საკუთრების უფლება დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში;
- სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას;
- ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას;
- სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარებისათვის 100 %-ის თანხმობა საჭიროა, როცა:

- ფართის საკუთრებაში გადაცემა ხდება იმ პირობე ვინც ფართს არ ფლობს კანონის ამოქმედების დროს;
- ხდება ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას;
- ადგილი აქვს ქონების ისეთი განვითარებას, რომელიც გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე.

წინამდებარე შემთხვევაში ამხანაგობამ ვ----- ვ-----ას საკუთრებაში გადასცა მისსავე სარგებლობაში არსებული დამხმარე ფართი. აღნიშნულის შემდეგ შესამოწმებელი დარჩა დამხმარე ფართის ასეთ გადაცემას სჭირდება თუ არა 100 % თანხმობა. აღნიშნული საკითხი უნდა დარეგულირდეს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად. დასახელებული ნორმა მოითხოვს სარგებლობაში არსებული დამხმარე ფართის საკუთრების გადაცემისას გადაწყვეტილება მიიღოს ამხანაგობის წევრთა 2/3- მა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ დამხმარე სათავსოს ვ----- ვ-----ასათვის გადაცემას მხარი დაუჭირა 5 წევრმა. მართალია კრების ჩატარება ზუსტად არ დადგინდა, მაგრამ დასახელებული 5 წევრი მხარს უჭერს სათავსოს გადაცემას და თავიანთი პოზიცია დაადასტურეს ნაწილმა სასამართლო სხდომაზე, ნაწილმა კრების ოქმში და ნაწილმა სასამართლოსათვის მომართულ განცხადებებში. ანუ მათ კრების გადაწყვეტილება მოიწონეს. აღნიშნული ნიშნავს, მას, რომ ამხანაგობის 2010 წლის 21 მარტის საერთო კრების გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნებს. სასამართლომ საქმის განხილვის დროს მნიშვნელოვანი ყურადღება დაუთმო საკითხს - კანონის ამოქმედებამდე დამხმარე სათავსო ჰქონდა თუ არა დაკავებული ვ----- ვ-----ას. მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება ის ფაქტი, რომ მას კანონის ამოქმედებამდე დასახელებული ფართი დაკავებული ჰქონდა და სარგებლობდა.

შესაბამისად ფართის მის საკუთრებაში გადაცემისათვის ამხანაგობის წევრთა 2/3 - ის თანხმობა საკმარისია. აღნიშნული არგუმენტების გათვალისწინებით სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.9. გარდა ამისა სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს სარჩელის უარყოფის სხვა საფუძვლებიც. კერძოდ:

6.10. სასამართლომ დაადგინა, რომ ამხანაგობას ნოდარ ბოლქვაძის და ი----- ბ-----ის სახელზე გაცემული აქტ მინდობილობა და ისინი ამ მინდობილობის საფუძველზე დაობენ ამხანაგობის სახელით. სარჩელის აღძვრა და დარღვეული უფლებების სარჩელის საფუძველზე აღდგენა, საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლებაა. „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“. ნებისმიერ პირს უფლება აქვს სარჩელის წარდგენის გზით დაიცვას თავისი უფლებები. იმავდროულად დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე სარჩელის აღძვრის უფლება აქვს მხოლოდ იმ პირს ვისი უფლებაც დაირღვა. თუ ვ----- ვ-----ა არღვევს ამხანაგობა „ე-----ის“ უფლებებს, ამ დარღვეული უფლების აღდგენის მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ ამხანაგობა „ე-----ას“. სწორედ მან უნდა წარმოადგინოს სარჩელი და დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. საერთო ჯამში მოსარჩელე უნდა იყოს დაინტერესებული პირი. კანონის მიზნებისათვის დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის, ვისაც პირდაპირ ეხება დავის საგანი. დავის ზოგადი ინტერესი არაა სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელეა ამხანაგობა „ე-----ა“, ანუ მოსარჩელები არიან

- ვ----- ვ-----ა;
- ნ-----ე;
- რ----- მ-----ე;
- რ----- ხ-----ე;
- ჯ-----ე;
- მარია მამედოვა;
- ლ----- ლ-----ა
- 2017 წლის 4 აგვისტოდან ი----- ბ-----ეც.

იმისათვის, რომ ამხანაგობა „ე-----ა“ მოსარჩელედ გამოვიდეს, აუცილებელია ამხანაგობის წევრებმა მიიღონ გადაწყვეტილება ვ----- ვ-----ას წინააღმდეგ დავის დაწყებისა და 2010 წლის 21 მარტის კრების ოქმის გაუქმების თაობაზე. მართალია ამხანაგობის თავმჯდომარემ მინდობილობა გასცა ი----- ბ-----ისა და ნოდარ ბოლქვაძის სახელზე და მათ მიანიჭა ამხანაგობის სახელით სარჩელი აღძვრა და მხარი დაუჭირონ სარჩელს, მაგრამ ბუნდოვანია ამხანაგობა „ე-----ას“ თავმჯდომარის - მერიემ თურმანიძის გადაწყვეტილებას მხარს უჭერს თუ არა დანარჩენი წევრები, ამ მინდობილობის გაცემას რა უდევს საფუძვლად, აღნიშნულთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრება ჩატარდა თუ არა, კრებამ მიიღო თუ არა შესაბამისი გადაწყვეტილება, ან კიდე ნოდარ ბოლქვაძეს და ი----- ბ-----ეს ვის წინააღმდეგ დაავალა ამხანაგობამ დავის წარმოება. მართალია ამხანაგობის თავმჯდომარემ 2016 წლის 16 ივნისის სხდომაზე მხარი დაუჭირა სარჩელს, მაგრამ აღნიშნული არ წარმოადგენს ამხანაგობის ნების გამოხატვას. ამხანაგობა ნებას

გამოხატავს არა თავმჯდომარის მეშვეობით არამედ წევრების მეშვეობით და ეს ნებაც ასახული უნდა იყოს კრების ოქმში. ამდენად ამხანაგობის მოსარჩეუობის საკითხი ბუნდოვანია. სწორედ ამიტომ სასამართლომ ორივე მხარეს დაავალა კრების მოწვევა, ჩატარება და საკითხში მეტი სინათლის შემოტანა. მოსარჩელემ კრება არ მოიწვია და დადებითი ან უარყოფითი შინაარსის კრების გადაწყვეტილება არ წარმოადგინა. თავის მხრივ მოპასუხემ წარმოადგინა 5 წევრის მონაწილეობით ჩატარებული კრების ოქმი, მაგრამ მისი შინაარსი მოსარჩელის წარმომადგენლებმა სადაო გახადეს. ამასთან მათი მინდობილობის ნამდვილობაზე მიუთითეს (თუმცა ეს მინდობილობაც ნაკლიანია, იგი არაა გაფორმებული სანოტარო წესით. სანოტარო წესით მხოლოდ კრების ოქმია დამოწმებული). სასამართლოსათვის ცნობილია, რომ ამხანაგობის წევრები რ----- მ-----ე და რ----- მ-----ე არ აპირებენ დავაში ჩართვას და სარჩელზე მხარდაჭერას. მათ ამის შესახებ განაცხადეს სხდომაზე. რ----- მ-----ემ და ლ----- ლ-----ამ სასამართლოს წერილობით აცნობეს ამის შესახებ და ასევე მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ 2017 წლის კრების ომშიცაა ასახული მათი ნება. საერთო ჯამში კრების ოქმის, მოწმეების ჩვენებითა და ცალკე წარმოდგენილი განცხადებებით დგინდება, რომ დავის გაგრძელებას მხარს არ უჭერს:

- რ----- მ-----ე;
- რ----- ხ-----ე;
- ჯ-----ე (გასარკვევია ის კიდევ არის თუ არა მესაკუთრე);
- მარია მამედოვა;
- ლ----- ლ-----ა;
- ვ----- ვ-----ა.

დავის გარძელებას მხარს უჭერს

- ი----- ბ-----ე.
- გაურკვეველია ნ-----ის პოზიცია.

საერთო ჯამში საკითხების ზოგადი ანალიზით ჩანს, რომ ამხანაგობის წევრების უმრავლესობა სარჩელს მხარს არ უჭერენ. თუ ეს ასე არარის, მაშინ ამ გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება უნდა წარმოედგინა მოსარჩელის წარმომადგენლებს. მათ ამის დრო და საშუალება სასამართლომ მისცა, მაგრამ მათ არ შეასრულეს სასამართლოს დავალება და არ წარმოადგინეს კრების ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის წევრების მიერ სარჩელი მხარდაჭერილი იქნებოდა. ასეთ სიტუაციაში მხოლოდ ი----- ბ-----ის ინტერესის დასაკმაყოფილებლად ამხანაგობის სახელით დავა ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. შესაბამისად აღნიშნული გარემოება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთერთი მნიშვნელოვანი საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით შეადგენს 100 ლარს. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, სახ. ბაჟის თანხა უნდა დაეკისროს მოსარჩელეს. მას სახ. ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე ბათუმის საქალაქო საქსამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო ვ----- ვ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას - მდებარე ქ. ბათუმში ს-----ა ქ. №71 ბ. 12-ში (დამხმარე სათავსო ს/კ 05. 30.15. 010.01.5--). ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 365-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ამხანაგობა „ე-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. ბათუმის საქალაქო საქსამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდეს და ვ----- ვ-----
-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მდებარე ქ. ბათუმში ს-----
---ა ქ. №71 ბ. 12-ში (დამხმარე სათავსო ს/კ 05. 30.15. 010.01.5--) გათავისუფლდეს ყადაღისაგან.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) მეშვეობით.
5. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოჩა ფუტყარაძე