

საქმე № 330210018002394897

საქმე №2ზ/6643-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: ლევან გვარამია, გელა ქირია

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტები - მ-----ი, ქ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ბმა „ჩ-----“

წარმომადგენლები - ა-----ი, პ-----ე

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი - მ-----
-----ისა და ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 70,71 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ-----
--ი გ-----ის სახელზე.

2.2. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 61,04 კვ. მეტრი და 7,4 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ-----ას, მ-----ას, ე-----ას, გ-----ას, გ-----ას, ნ-----ის და მ-----ას სახელზე.

2.3. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 6 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა-----ის სახელზე.

2.4. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 37 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ი-----ის სახელზე.

2.5. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 4 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ი-----ის სახელზე.

2.6. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 27,51 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია პ-----ძის სახელზე.

2.7. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 58,98 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა-----რის სახელზე.

2.8. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 50,62 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რ-----ის სახელზე.

2.9. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 5,15 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზ-----ეს სახელზე.

2.10. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 38,29 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დ-----ის სახელზე.

2.11. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 9,38 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დ-----ის სახელზე.

2.12. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 88,88 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე.

2.13. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 94 კვ.

მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ-----ის სახელზე.

2.14. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 39,61 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზ-----ეს სახელზე.

2.15. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 39 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა-----ის სახელზე.

2.16. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 60,99 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა-----ის სახელზე.

2.17. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 41,50 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა-----ის სახელზე.

2.18. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 9,10 კვ. მეტრი და 6,92 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზ-----ეს სახელზე.

2.19. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 17,02 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ-----ის სახელზე.

2.20. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 7,83 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დ-----ის სახელზე.

2.21. უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ფართი 8,29 კვ. მეტრი, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ-----ის სახელზე.

2.22. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----“-ის 2-----ის №----- კრების ოქმის თანახმად კრებას დაესწრო 13 წევრი, მოისმინეს ამხანაგობის თავმჯდომარის, ამხანაგობის წევრის გ-----ის წინადადება იმის შესახებ, რომ ამ უკანასკნელს ამოეწურა ვადა და ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნას ა-----ი 5 წლის ვადით. ამავე ოქმის შესაბამისად ხმათა 72%-ით გადაწყვიტეს, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნას ამხანაგობის წევრი ა-----ი.

2.23. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----“-ის 2018 წლის 1-----ის №2018-2 კრების ოქმის თანახმად, კრებას დაესწრო 17 ბინის მესაკუთრე,

მოისმინეს ამხანაგობის წევრის გ-----ის წინადადება იმის შესახებ, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეული იქნას ა-----ი 7 წლის ვადით, რასაც მხარი დაუჭირა 17 ბინის მესაკუთრემ.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.24. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის არგუმენტაცია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----“-ის 2-----ის და 1-----ის კრების ოქმები შედგა ისე, რომ კრება არ ჩატარებულა, კერძოდ: საქმეში წარმოდგენილია განცხადებები (ს.ფ. 24, 78, 107) სადაც მითითებულია, რომ 5 აპრილს 18:00 საათზე, ასევე 1-----ს 18:00 საათზე გაიმართება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრება და განსახილველი საკითხი იქნება ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნული ორივე განცხადება იყო გამოქვეყნებული. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2018 წლის 1-----ს ჩატარებული კრების წევრთა სია (ს.ფ. 167), მათ შორის არიან: ე-----ა, ი-----ე, დ-----ე, ა-----ი, ზ-----ა, გ-----ი, თ-----ი, რ-----ი და პ-----ე. საყურადღებოა, რომ საქმეში ასევე წარმოდგენილია დ-----ის, რ-----ის, პ-----ის, ი-----ის, თ-----ის, ზ-----ეს და ე-----ას ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილები, სადაც ისინი ადასტურებენ, რომ ესწრებოდნენ 2018 წლის 1-----ს გამართულ კრებას და დაეთანხმნენ ამხანაგობის თავმჯდომარედ ა-----ის არჩევას (ს.ფ. 141-156). აღნიშნული მტკიცებულებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ საპატრულო პოლიციის ოქმი (ს.ფ. 79) არ წარმოადგენს იმ სახის მტკიცებულებას, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ 1-----ის კრება არ ჩატარებულა. საყურადღებოა, რომ კრება დანიშნული იყო 18:00 საათზე, ხოლო საპატრულო ეკიპაჟი 112-ის საშუალებით გამოძახებული არის 1-----საათზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.25. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, საკადასტრო კოდით 0-----, თავის მხრივ მოიცავს 21 საკადასტრო ერთეულს, რაც ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმებიდან გამომდინარე ნიშნავს, რომ ამხანაგობაში არის 21 ბინის მესაკუთრე. გათვალისწინებით იმისა, რომ დ-----ეს, ზ-----ეს და ი-----ეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე აქვთ რამდენიმე ბინა (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი), შესაბამისად ისინი სარგებლობენ მათი კუთვნილი ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმებით, კერძოდ: დ-----ე 3 ხმა (ს/კ 0-----; 0----- და 0-----), ზ-----ე 3 ხმა (ს/კ 0-----; 0----- და 0-----) და ი-----ე - 2 ხმა (ს/კ 0-----; 0-----).

2.26. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით, განსაზღვრული ვადით შეუძლიათ აირჩიონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე.

საქმეში წარმოდგენილია 2018 წლის 1-----ს ჩატარებული კრების წევრთა სია (ს.ფ. 167), რომლებმაც მხარი დაუჭირეს ა-----ის თავმჯდომარედ არჩევის საკითხს. მათ შორის არიან: ე-----ა, ი-----, დ-----ე, ა-----ი, ზ-----ა, გ-----ი, თ-----ი, რ-----ი და პ-----ე.

გათვალისწინებით იმისა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ჩ-----“-ის კრებაზე წყდებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარედ ა-----ის არჩევის საკითხი, ეს უკანასკნელი ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის „ა“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით არ იყო უფლებამოსილი პირი მონაწილეობა მიეღო კენჭისყრაში.

2018 წლის 1-----ის კრებაზე ა-----ის თავმჯდომარედ არჩევა მოხდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის დაცვით, კერძოდ, ვინაიდან ა-----ი არ იყო უფლებამოსილი პირი მონაწილეობა მიეღო კენჭისყრაში, შესაბამისად ამხანაგობის წევრთა ხმების რაოდენობის 2/3-ს გამოთვლა უნდა მოხდეს ამხანაგობაში ა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების რაოდენობის შესაბამისი ხმების გამოკლებით მიღებული ამხანაგობის წევრთა ხმებიდან, რაც წარმოადგენს 17 ხმას. ვინაიდან, საკითხს მხარი დაუჭირეს ე-----ამ, ი-----ემ, დ-----ემ, ზ-----ამ, გ-----მა, თ-----მა, რ-----მა და პ-----ემ, რაც იმის გათვალისწინებით, რომ დ-----ე სარგებლობდა 3 ხმით, ზ-----ე სარგებლობდა 3 ხმით და ი-----ე სარგებლობდა 2 ხმით, წარმოადგენს 13 ხმას ანუ ამხანაგობის წევრთა ხმების (17 ხმის) 2/3-ზე მეტს.

რაც შეეხება მოსარჩელეთა მითითებას კრების მოწვევის პროცედურული საკითხების დარღვევასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა შემდეგი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის მიზანი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებმა შეძლონ კრებაზე დასწრება, მზად იყვნენ განსახილველი საკითხის გადასაწყვეტად და კრება იყოს გადაწყვეტილებაუნარიანი.

მართალია საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელეებს გაეგზავნათ წერილი კრების მოწვევის შესახებ, მაგრამ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბმა „ჩ-----“-ს 1-----ის კრების ოქმის გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ დაცული არ იყო პროცედურული საკითხები. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ 2-----ის და

1-----ის კრებისა და მასზედ განსახილველი საკითხის (ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა) შესახებ განცხადებები იყო გამოქვეყნებული და ამ ფაქტობრივ გარემოებას მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

მოსარჩელეს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ და სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობად უნდა იკვეთებოდეს მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი კომპონენტების შემოწმების მიზნებისათვის, პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს ფაქტობრივი გარემოება - ა-----ის სტატუსი ამხანაგობის თავმჯდომარედ განსაზღვრულია 2-----ის კრების ოქმით, თუ ამავე ამხანაგობის 1-----ის კრების ოქმით.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ხელს უწყობენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბებას, რისთვისაც შეიძლება განახორციელონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა.

საქმეში წარმოდგენილია ქ-----
----- აღრიცხვის ფურცელი (ს.ფ. 157), რომლითაც ირკვევა, რომ ბმა „ჩ-----“-ს აღრიცხვაში შეტანილი იქნა ცვლილება და ამხანაგობის თავმჯდომარედ აღირიცხა ა-----ი, რომლის უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრა 7 წლით - 2025 წლის 1-----ამდე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნა სადავო 2-----ის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ, საბოლოოდ არ აყენებს მოსარჩელებისათვის სასარგებლო იურიდიულ შედეგს და მოსარჩელეთა სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, კრების ოქმის ბათილად ცნობით არ მიიღწევა მოსარჩელეთათვის სასურველი შედეგი - ა-----ის ამხანაგობის თავმჯდომარეობიდან გათავისუფლებასთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ-----ისა და ქ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. კანონის დანაწესი, რომლითაც კრება უფლებამოსილია 2/3-ით მიიღოს გადაწყვეტილება ეხება მხოლოდ იმ კრებას, რომელიც მოწვეულია „ბინათმესაკუთრეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად. ამდენად, არასწორია გადაწყვეტილებით დაანგარიშებული ბინათმესაკუთრეების ხმების ოდენობა. მოწვევის შესახებ ამხანაგობის წევრები ინფორმირებულები არ იყვნენ. აპელანტებს არ მიუღიათ სათანადო დღის წესრიგის შემცველი წერილობითი შეტყობინებები და ისინი არ ესწრებოდნენ დასახელებულ სხდომას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს

და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე გადაწყვეტილებით, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს რა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, უპირველეს ყოვლისა, უნდა შეფასდეს წარმოადგენს თუ არა დასახელებული ოქმის ბათილად ცნობის შედეგისადმი დაინტერესებულ პირს მოსარჩელები.

აღიარებითი სარჩელის სამართლებრივი ბუნების შესახებ საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს, რომ: აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ - უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე # ას-664-635-2016, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: # 1089-1009-2017, 05.12.2017წ; # ას-437-409-17 29.09.17, #-ას 916—857-17 12.09.17, #ას-302-285-17, 16.06.17, #ას-244-232-17 19.05.17 #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას- 17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; #ას-869-819-2015, 11.12.2015წ.; # ას- 773-730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; #ას-1025-967-2015, 23.12.2015წ.; # ას- 323-308, 2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.6.2016წ; #ას-375-359-2016, 17.06.2016წ; საქმე №ას-595-554-2017, 15 დეკემბერი, 2017 წელი).

საქმეში წარმოდგენილია ქ-----
----- აღრიცხვის ფურცელი (ს.ფ. 157), რომლითაც ირკვევა, რომ ბმა „ჩ-----ს“ აღრიცხვაში შეტანილი იქნა ცვლილება და ამხანაგობის თავმჯდომარედ აღირიცხა ა-----ი, რომლის უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრა 7 წლით - 2025 წლის 1-----ამდე. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზე, რომ

სასარჩელო მოთხოვნა სადავო 2-----ის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ, საბოლოოდ არ აყენებს მოსარჩელებსათვის სასარგებლო იურიდიულ შედეგს და მოსარჩელეთა სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, კრების ოქმის ბათილად ცნობით არ მიიღწევა მოსარჩელეთათვის სასურველი შედეგი - ა-----ის ამხანაგობის თავმჯდომარეობიდან გათავისუფლებასთან დაკავშირებით. ვინაიდან, საკითხს მხარი დაუჭირეს ე-----ამ, ი-----ემ, დ-----ემ, ზ-----ამ, გ-----მა, თ-----მა, რ-----მა და პ-----ემ, რაც იმის გათვალისწინებით, რომ დ-----ე სარგებლობდა 3 ხმით, ზ-----ე სარგებლობდა 3 ხმით და ი-----ე სარგებლობდა 2 ხმით, წარმოადგენს 13 ხმას ანუ ამხანაგობის წევრთა ხმების (17 ხმის) 2/3-ზე მეტს.

4.2. ამასთან, დასახელებული კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლით დადგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის წესი. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მოწვევასა და ჩატარებაზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3. 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.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერების საკითხის კვლევისათვის, მნიშვნელოვანია მრავალბინიან სახლში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების და ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების გამოიყენება.

სასამართლომ მიუთითა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებზე, რომლებიც

იძლევიან მრავალბინიან სახლებში ინდივიდუალური საკუთრების და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სამართლებრივ განმარტებებს, აღნიშნული პუნქტების თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრებაა – ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). ზემოაღნიშნული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

პალატა განმარტავს, რომ სასამართლო მტკიცება წარმოადგენს მტკიცებულებათა შეგროვების, შემოწმებისა და შეფასებისათვის სასამართლოსა და მხარეების სამართლით მოწესრიგებულ საქმიანობას, რომლის მიზანია საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების (ფაქტების) დადგენა. პირველი, რაც უნდა გააკეთოს მხარემ დამტკიცების მოვალეობის შესასრულებლად - ესაა მტკიცებულებათა წარმოდგენა სასამართლოში იმ ფაქტის დადგენის მიზნით, რომლის დამტკიცების მოვალეობაც მას ეკისრება. წარმოდგენილი მტკიცებულება ისეთ კავშირში უნდა იყოს დასადგენ გარემოებასთან, რომ შეიძლებოდეს ამ გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ უტყუარი დასკვნის გაკეთება. მხარე საქმის შედეგით დაინტერესებული პირია, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მისი ახსნა-განმარტების სისწორესა და უტყუარობაზე. მხარის ყოველი განმარტება ფაქტების შესახებ, რომელიც გაკეთებულია მის სასარგებლოდ, მართალია მტკიცებულებაა, მაგრამ არასაკმარისია, რომელიც მოითხოვს დადასტურებას სხვა მტკიცებულების მეშვეობით (შდრ. ლილუაშვილი თ., ლილუაშვილი გ., ხრუსტალი ვ., ძლიერიშვილი ზ., სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 1 ნაწილი, თბილისი, 2014, გამომცემლობა „სამართალი“, გვ: 259, 284, 308).

ამხანაგობის კანონის თანახმად, კრებას იწვევს ამხანაგობის თავმჯდომარე, კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით. კრების ჩატარების თარიღის, ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ წინასწარ ინფორმირება, ამხანაგობის წევრების კრებაზე მოწვევის, კრების ჩატარებისა და გადაწყვეტილების მიღებაში მათი მონაწილეობის მტკიცების ტვირთი ეკისრებათ მოპასუხეებს.

საქმეში წარმოდგენილია განცხადებები (ს.ფ. 24, 78, 107) სადაც მითითებულია, რომ 5 აპრილს 18:00 საათზე, ასევე 1-----ს 18:00 საათზე გაიმართება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრება და განსახილველი საკითხი იქნება ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნული ორივე განცხადება იყო გამოქვეყნებული. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2018 წლის 1-----ს ჩატარებული კრების წევრთა სია (ს.ფ. 167), მათ შორის არიან: ე-----ა, ი-----ე, დ-----ე, ა-----ი, ზ-----ა, გ-----ი, თ-----ი, რ-----ი და პ-----ე. საყურადღებოა, რომ საქმეში ასევე წარმოდგენილია დ-----ის, რ-----ის, პ-----ის, ი-----ის, თ-----ის, ზ-----ეს და ე-----ას ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილები, სადაც ისინი ადასტურებენ, რომ ესწრებოდნენ 2018 წლის 1-----ს გამართულ კრებას და დაეთანხმნენ ამხანაგობის თავმჯდომარედ ა-----ის არჩევას (ს.ფ. 141-156). აღნიშნული მტკიცებულებების გათვალისწინებით სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ საპატრულო პოლიციის ოქმი (ს.ფ. 79) არ წარმოადგენს იმ სახის მტკიცებულებას, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ 1-----ის კრება არ ჩატარებულა.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. პალატა განმარტავს, რომ სკ-ის 54-ე მუხლის ნორმატიული შინაარსი უცილოდ ბათილი გარიგების დადების შედეგებს აწესრიგებს და ამგვარ გარიგებას დადებისთანავე ბათილად მიიჩნევს, უკეთუ, იგი მონაწილეთა მიერ განზრახულ სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე, 27-ე მუხლებისა და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლებით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ-----სა და ქ-----ს უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა

1. მ-----ისა და ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი.

თავმჯდომარე

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ლევან გვარამია

ბელა ქირია