

საქმე № 330210117002018764

საქმე №2ბ/6388-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი
ქ-----ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი - მ-----ე ნ-----ე
წარმომადგენელი - ბ--- ბ-----ილი

მოწინააღმდეგე მხარეები - ი----ა ს-----ძე, რ-----ხ-----ე
წარმომადგენელი - გ-----ი ვ-----ძე

თავდაპირველი მოპასუხე - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ი“

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი -
დაკმაყოფილდა ი----ა ს-----ძისა და რ-----ხ-----ის სარჩელი. ბათილად იქნა ცნობილი 2-----ლის 01 ა-----ოს გარიგება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ---
-----ის“ კრების ოქმი, N--, ამხანაგობა „კ-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთის

წითელი ხაზების ფარგლებში უნებართვო მშენებლობის ლეგალიზების თანხმობაზე 9--- კვ.მ. მიშენებასთან მიმართებაში.

2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ 20-----ის N--კრების ოქმის თანახმად, 2-----ალს გამართული ამხანაგობის კრების დღის წესრიგით გათვალისწინებულ საკითხს, სხვა საკითხებთან ერთად, წარმოადგენდა მ-----ე ნ-----ის ფართის ლეგალიზება. კრებაზე მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით ამხანაგობის მიერ გადაწყვეტილება არ მიღებულა. კრების ოქმში მითითებული მ-----ა ნ-----ე არის მოსარჩელე მ-----ე ნ-----ე.

2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ 2-----ლის 20 ივლისის N--კრების ოქმის თანახმად, 2-----ლის 20 ივლისს გამართულ კრებაზე მოსმენილ იქნა (მ-----ა) მ-----ე ნ-----ის განცხადება კრების დღის წესრიგში მისი საცხოვრებელი ფართის ლეგალიზების საკითხის შეუტანლობის თაობაზე. ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ დაფიქსირებული პოზიციის თანახმად, მ-----ე ნ-----ის ფართის ლეგალიზების საკითხი გათვალისწინებული იყო 2-----ლის 2 თებერვლის კრების ოქმით, თუმცა მ-----ე ნ-----ემ დატოვა აღნიშნული კრება და შემდგომში ამხანაგობის თავმჯდომარისათვის არავის მიუმართავს მითითებული საკითხის დღის წესრიგში გათვალისწინების თაობაზე. კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, კრების მონაწილეთა ხმების 80%-ით მ-----ე ნ-----ეს უარი ეთქვა ფართის ლეგალიზებაზე.

2.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ 2-----ლის 01 ა-----ოს N--კრების ოქმის თანახმად, 2-----ლის 01 ა-----ოს გამართულ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი და მიღებული გადაწყვეტილებით, კრების მონაწილეთა 100%-ით მ-----ა ნ-----ეს მიეცა თანხმობა 2-----ს უნებართვოდ მიშენებული 9--- კვ.მ. ფართის ლეგალიზების თაობაზე.

2.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2-----ლის 30 დ-----ის N---- ბრძანებით, მ-----ე ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სს-----სამსახურის 2-----ლის 10 ა-----ოს N----- ბრძანება, რომლითაც მ-----ე ნ-----ეს უარი ეთქვა ქ-----ში, კ-----ის ქ. N--ში მის კუთვნილ უძრავ ნივთზე მოწყობილი კარისა და აივნის ლეგალიზებაზე. ამავე ბრძანებით, სსიპ - ქ----- დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ გამოეცა ახალი ინდვიდიუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.5. სს-----სამსახურის 2017 წლის 2----- N----- ბრძანებით მ-----ე ნ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქ-----ში, ია კ-----ის ქუჩა N--ში

მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული მ-----ე ნ-----ის პირად საკუთრებაში არსებულ ბინა N---ზე 2-3 ღერძებში უნებართვოდ მიშენებული ფართი - 9--- კვ.მ.

2.6. საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: 1) ქალაქი თბილისი, ქ----- კ-----ი, N-, საკუთრება - ს----- ფართი: 15.45 კვ.მ, თანასაკუთრება - ს----- საკადასტრო კოდი NO----- და 2) ქალაქი თბილისი, ქ----- კ-----ი, N-, საკუთრება - ს-----, ბინა N--, ფართი: 8--- კვ.მ, თანასაკუთრება - ს----- საკადასტრო კოდი NO----- - რეგისტრირებულია მ-----ე ნ-----ის საკუთრებად.

სასამართლომ საქმის მასალებზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მ-----ე ნ-----ის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მის კუთვნილ ქონებაზე განხორციელებული მიშენების, ფართით 9--- კვ.მ-ის 2--- წლის იანვრამდე განხორციელების ფაქტი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ მოპასუხე მ-----ე ნ-----ის მიერ სადავო ფართის მიშენება არ განხორციელებულა 2--- წლის იანვრამდე, სავარაუდოდ მიშენება განხორციელდა დაახლოებით 2----- წლებში. მოსარჩელე მხარის განმარტების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხე მ-----ე ნ-----ე მიუთითებს, რომ ფართის მიშენება განხორციელდა 2-----ს, რაც დადასტურდა კიდევ ამხანაგობის 2-----ლის 01 ა-----ოს კრების ოქმით, ასევე ამხანაგობის წევრთა ხელმოწერებით, სადაც ერთ-ერთ ხელმომწერ პირს თავად მოსარჩელე ი----ა ს-----ძეც წარმოადგენს (ს.ფ. 97). სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ამხანაგობის თავმჯდომარემ განმარტა, რომ მ-----ე ნ-----ის მიერ სადავო ფართის მიშენება არ განხორციელებულა 2--- წლის იანვრამდე. მოსარჩელე ი----ა ს-----ძემ კი მიუთითა, რომ ამხანაგობის წევრთა სიაზე არსებული მისი ხელმოწერა არ ეხებოდა 2-----ლის 01 ა-----ოს გამართულ კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან, სწორედ მითითებული კრების ოქმით მოხდა ფართის ლეგალიზების დადასტურება. 2-----ლის 01 ა-----ოს კრება რეალურად არ მოწვეულა და არ ჩატარებულა. 2---ელს ამხანაგობის მიერ ჩატარდა რამდენიმე კრება და სავარაუდოდ წევრთა სიის მიერ შედგენილი ხელმოწერებიც ეხებოდა ამხანაგობის მიერ რეალურად ჩატარებულ კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებებს, მით უფრო, რომ 2-----ლის 2 თებერვალს გამართული კრების დღის წესრიგის ერთ-ერთ საკითხს მ-----ე ნ-----ის ფართის ლეგალიზება წარმოადგენდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, გაურკვეველი იყო და არ დგინდებოდა მის მიერ წევრთა სიაზე შესრულებული ხელმოწერა წარმოადგენდა თუ არა მ-----ე ნ-----ის კუთვნილ ფართზე 2--- წლის იანვრამდე მიშენების დადასტურების თაობაზე შედგენილ წევრთა სიის ხელმოწერებს.

სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მ-----ე ნ-----ის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის კუთვნილ ქონებაზე 9--- კვ.მ. ფართის მიშენების 2---

წლის იანვრამდე განხორციელების ფაქტს. მხარემ ვერ შეძლო მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და შესაბამისად, არ არსებობს მისი განმარტების გაზიარების საფუძველი.

2.7. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ თავმჯდომარის განმარტებით და საქმეში არსებული მასალებით 2-----ლის 01 ა-----ოს კრების ჩატარების თაობაზე არ მომხდარა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება და სათანადო წესით მიწვევა. მ-----ე ნ-------ეს არ მიუმართავს თავმჯდომარისათვის კრების მოწვევის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ 2-----ლის 01 ა-----ოს არ მომხდარა ამხანაგობის კრების მოწვევა, არ მომხდარა წერილობით ან რაიმე სხვა ფორმით ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება კრების ჩატარების თაობაზე. კრების ოქმის თანახმად, კრებას თავმჯდომარეობდა ამხანაგობის სხვა წევრი, სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტების თანახმად, მოპასუხე ამხანაგობის თავმჯდომარემ მიუთითა, რომ მისთვის უცნობი იყო 2-----ლის 01 ა-----ოს კრების გამართვის შესახებ. მისთვის არ მიუმართავთ მ-----ე ნ-----ის ფართის ლეგალიზების შესახებ კრების მოწვევის თაობაზე და შესაბამისად, არასდროს განუცხადებია უარი მისი თავმჯდომარეობით კრების ჩატარებაზე, თუნდაც მ-----ე ნ-----ის ფართის ლეგალიზებასთან დაკავშირებით. სასამართლო სხდომაზე თავად მოპასუხე მ-----ე ნ-----ემ დაადასტურა, რომ 2-----ლის 01 ა-----ოს კრების ჩატარების თაობაზე არ მომხდარა ამხანაგობის წევრთა წერილობითი ან სხვა ფორმით ინფორმირება.

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

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და მათ მიერ მითითებული გარემოებების შესაბამისად, 2-----ლის 1 ა-----ოს არ მომხდარა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ კრების ჩატარების თაობაზე ამხანაგობის წევრებისათვის შეტყობინება. მოპასუხე მ-----ე ნ-----ის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ამხანაგობის წევრთა მიერ მისი ფართის ლეგალიზების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების ფაქტს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხე მ-----ე ნ-----ის მხრიდან ვერ დადასტურდა სადავო ფართის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის

ფაქტობრივი მდგომარეობით ფლობის ფაქტი და შესაბამისად, არ დგინდება ქონებაზე მის ინდივიდუალურ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, კრების ოქმით განკარგული ქონება მიიჩნევა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას მიკუთვნებულ ქონებად. ამდენად, სახეზეა საერთო საკუთრების განკარგვა, რომელიც ეხება ამხანაგობის ყველა წევრის, მათ შორის, მოსარჩელეთა საკუთრებას, რის შესაბამისადაც მოსარჩელეს გააჩნია აღძრული სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი.

2.9. სადავო შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2----ლის 01 ა-----ოს გამართულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ კრების თაობაზე არ მომხდარა ამხანაგობის წევრთა კანონით გათვალისწინებული წესით ინფორმირება, არ მომხდარა მათი მიწვევა სათანადო წერილობითი ფორმით. იმავდროულად, მოპასუხემ ვერ მიუთითა და ვერ დაადასტურა კონკრეტული ფაქტობრივი წინაპირობები, რომელთა შესაბამისადაც კრების ჩატარება მოხდა ამხანაგობის სხვა წევრის თავმჯდომარეობით და არა უშუალოდ უფლებამოსილი პირის - ამხანაგობის თავმჯდომარის მოწვევით. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, დაირღვა მოსარჩელეთა უფლება მონაწილეობა მიეღოთ კრებაში, დაეფიქსირებინათ თავიანთი აზრი და მიეღოთ მონაწილეობა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღებაში.

ამდენად, სახეზეა კანონით დადგენილი წესების დარღვევით მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც მოხდა ამხანაგობის საკუთრების განკარგვა და მოსარჩელეთა მოთხოვნა სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე სამართლებრივად დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით ნათლად დასტურდებოდა გარემოება იმის შესახებ, რომ თავად მოსარჩელე მხარეს ნება ჰქონდა გამოვლენილი და თანახმა იყო რომ მოპასუხეს მოეხდინა მისი მიერ ნაწარმოები მიშენების ლეგალიზება და ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი იქნა 2----ლის 2 თებერვლის ამხანაგობის კრების ოქმი, სადაც სხვა საკითხებთან ერთად პრინციპული თანხმობა იქნა გამოხატული და გადაწყვეტილებით დადასტურებული, რომ ეზოში არსებული ყველა მიშენება, თუ მშენებლობა, მოქცეულიყო სამართლებრივ ჩარჩოებში და მომხდარიყო მათი დაკანონება. ამ გადასახედიდან, დავა ამ კრების ოქმზე და შედავება მხოლოდ მის პროცედურულ მხარეზე არის დაუსაბუთებელი, ვინაიდან, მხარეს რეალურად არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი ამ კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ.

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 პირებს მოსარჩელეები.

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 გამორიცხულია, 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, 08.09.205წ.; # 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).

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზე, რომ მოპასუხე მ-----ე ნ-----ის მხრიდან ვერ დადასტურდა სადავო ფართის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის ფაქტობრივი მდგომარეობით ფლობის ფაქტი და შესაბამისად, არ დგინდება ქონებაზე მისი ინდივიდუალური სადავო ფართზე საკუთრების უფლება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, კრების ოქმით განკარგული ქონება მიიჩნევა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას მიკუთვნებულ ქონებად. ამდენად, სახეზეა საერთო საკუთრების განკარგვა, რომელიც ეხება ამხანაგობის ყველა წევრის, მათ შორის, მოსარჩელეთა საკუთრებას, რის შესაბამისადაც მოსარჩელეს გააჩნია აღძრული სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი.

4.2. რაც შეეხება მოწვეულ იქნა თუ არა კრება კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად და აქვს თუ არა იურიდიული ძალა სადავო კრების ოქმს, პალატა განმარტავს შემდეგს:

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს 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. **აღნიშნული ნორმის მეორე ნაწილის თანახმად**, თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. აღნიშნული ნორმის მეოთხე ნაწილის მიხედვით კი, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

ამდენად, 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულია მტკიცებულებათა სახეები (მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები, ექსპერტის დასკვნა), რომლითაც უნდა დადასტურდეს მხარეების მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცებულების წარმოდგენის ვალდებულება, როგორც ზემოთ აღინიშნა, პროცესის მონაწილეებს ეკისრებათ, თუმცა აღნიშნული წესისგან გამონაკლისს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლი ითვალისწინებს. კერძოდ, მოხმობილი ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარე თავისუფლდება ისეთი არსებითი გარემოების (ფაქტის) მტკიცებისაგან, რაც მოწინააღმდეგე მხარის მიერ იქნა აღიარებული და რაზედაც დაფუძნებული იყო მისი მოთხოვნა თუ შესაგებელი. ამგვარი აღიარებისას კი, სასამართლო უფლებამოსილია მასზე დააყრდნოს გადაწყვეტილება და დააკმაყოფილოს ან უარი თქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. მტკიცების ტვირთი იმისა, რომ შესრულებული სამუშაოს საფასური გადახდილია შემკვეთის (მოპასუხე) მიერ, მოპასუხეს ეკისრებოდა. დასახელებული ტვირთისგან ამ უკანასკნელის

გათავისუფლება კი, მოსარჩელის კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად აღიარებამ განაპირობა, რამეთუ, მან ერთმნიშვნელოვნად დაადასტურა რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერების საკითხის კვლევისათვის, მნიშვნელოვანია მრავალბინიან სახლში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების და ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების გამიჯვნა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტები 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 მტკიცებულებათა, მაგრამ არასაკმარისია, რომელიც მოითხოვს დადასტურებას სხვა მტკიცებულების მეშვეობით (ზდრ. ლილუაშვილი თ., ლილუაშვილი გ., ხრუსტალი ვ., ძლიერიშვილი ზ., სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 1 ნაწილი, თბილისი, 2014, გამომცემლობა „სამართალი“, გვ: 259, 284, 308).

მტკიცებულების წარმოდგენის ვალდებულება, როგორც ზემოთ აღინიშნა, პროცესის მონაწილეებს ეკისრებათ, თუმცა აღნიშნული წესისგან

გამონაკლისს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლი ითვალისწინებს. კერძოდ, მოხმობილი ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარე თავისუფლდება ისეთი არსებითი გარემოების (ფაქტის) მტკიცებისაგან, რაც მოწინააღმდეგე მხარის მიერ იქნა აღიარებული და რაზედაც დაფუძნებული იყო მისი მოთხოვნა თუ შესაგებელი. ამგვარი აღიარებისას კი, სასამართლო უფლებამოსილია მასზე დააყრდნოს გადაწყვეტილება და დააკმაყოფილოს ან უარი თქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. **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.** მოპასუხემ აღიარა კრების მოწვევის წესის დარღვევა, რაც საკმარისი საფუძველია იმისა, რომ სარჩელი იქნეს დაკმაყოფილებული. პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ **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.**

სადავო შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2-----ლის 01 ა-----ოს გამართულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ის“ კრების თაობაზე არ მომხდარა ამხანაგობის წევრთა კანონით გათვალისწინებული წესით ინფორმირება. იმავდროულად, მოპასუხემ ვერ მიუთითა და ვერ დაადასტურა კონკრეტული ფაქტობრივი წინაპირობები, რომელთა შესაბამისადაც კრების ჩატარება მოხდა ამხანაგობის სხვა წევრის თავმჯდომარეობით და არა უშუალოდ უფლებამოსილი პირის - ამხანაგობის თავმჯდომარის მოწვევით. აპელანტმა თავადვე განმარტა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარისათვის და მოსარჩელე ხ-----ისათვის არ უცნობებია კრების მოწვევის თაობაზე, ვინაიდან ისინი მაინც წინააღმდეგნი იქნებოდნენ მხარი დაეჭირათ დღის წესრიგისათვის, ხოლო ამხანაგობის სხვა წევრებს კრების ოქმზე ხელი მოაწერინა ზოგს კრების ჩატარებამდე, ზოგს კრების ჩატარებისას და ზოგსაც მის შემდეგ. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, დაირღვა მოსარჩელეთა უფლება მონაწილეობა მიეღოთ კრებაში, დაეფიქსირებინათ თავიანთი აზრი და მიეღოთ მონაწილეობა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღებაში.

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 უცნაურად 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 ოქმი არ შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს და სახეზეა 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-----ე ნ-----ის 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 დ გ ი ნ ა

1. მ-----ე ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ივლისის 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

გელა ქირია